



Woningstichting Urmond

Visitatierapport



Utrecht, februari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer J. Kleijwegt (voorzitter)
Mevrouw A. de Klerk (secretaris)

Voorwoord

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

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

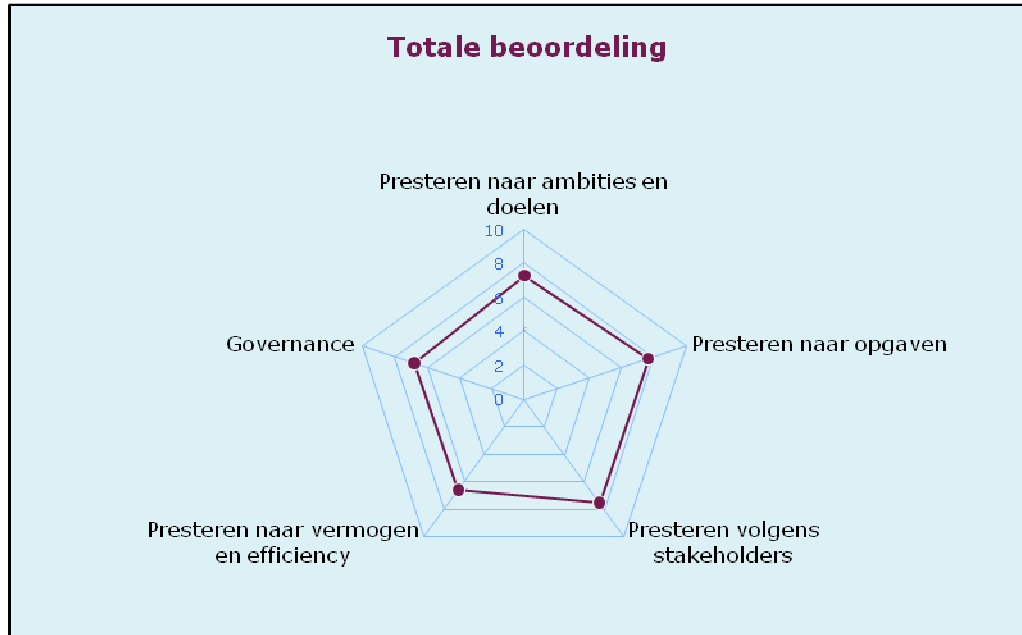
Samenvatting en recensie

Samenvatting

In november 2009 heeft Woningstichting Urmond te Berg-Urmond opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 en april 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november 2010 en 1 december 2010.

Woningstichting Urmond is lokaal georiënteerd en heeft haar werkgebied in de kernen Urmond, Berg aan de Maas en Nattenhoven van de gemeente Stein. Woningstichting Urmond is een kleine corporatie met 470 woningen. In de gemeente Stein is er nog een andere (grotere) corporatie actief. De corporatie heeft de laatste jaren veel mee gemaakt en enkele belangrijke beslissingen genomen. In 2008 heeft de Raad van Commissarissen de nieuwe en huidige directeur aangesteld (eerst als interim, daarna in dienst). Recentelijk, sinds november 2009, is de bestuurlijke structuur van de corporatie omgevormd van drie lagen naar twee lagen. De opdracht voor de nieuwe directiebestuurder is financieel orde op zaken te stellen en de opgave die in het werkgebied ligt te realiseren. De visitatie betreft de periode vanaf 2006, namelijk 2006 tot 2010 en geeft een doorkijk naar de periode 2010 tot 2014.

Woningstichting Urmond wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	7
Gemiddelde score	7

Samenvattend stelt de commissie dat het Woningstichting Urmond is gelukt om vanaf 2008 in korte tijd financieel orde op zaken te stellen, projecten in goede banen te leiden en te initiëren en de governance te moderniseren. De visitatiecommissie constateert dat de situatie bij de corporatie tot enkele jaren geleden nog onvoldoende professioneel was. De corporatie zit nu op de goede weg. Er is een nieuwe directeur (-bestuurder) aangesteld en de structuur is veranderd van een drie- naar een tweelagenstructuur. Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de vijf verschillende prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Urmond gemiddeld op alle (hoofd)prestatievelden goed presteert. Hieronder treft u een samenvatting per prestatieveld.

De corporatie heeft voor de periode 2006 tot 2010 gemiddeld een 7 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*. De corporatie heeft vrijwel alle doelen die zij heeft gesteld ten aanzien van *huurbeleid* behaald. Daarnaast heeft de corporatie zich de afgelopen jaren bezig gehouden met de ontwikkeling van *herstructurerings- en nieuwbouwprojecten*. In de periode 2006 tot 2010 werden er nog geen woningen opgeleverd. In 2010 is/was dit wel het geval, namelijk 72 appartementen bij Kattekop en start bouw van 63 zorgappartementen bij Kooypoort. De corporatie heeft plannen moeten temporiseren vanwege marktomstandigheden. Woningstichting Urmond heeft op het gebied van *leefbaarheid en dorpsvernieuwing* geprobeerd enkele concrete projecten te ontwikkelen, die een belangrijke impuls zouden geven aan het voorzieningenniveau (bijvoorbeeld project Bergerveste in Berg aan de Maas). Wegens de verslechterde marktomstandigheden bleek het project Bergerveste niet haalbaar. In 2010 heeft een Klanttevredenheidsonderzoek plaats gevonden. Woningstichting Urmond investeert in *kwaliteit van haar bezit*. De corporatie renoveert en bouwt volgens het keurmerk Veilig Wonen. Daarnaast wil de corporatie actief zijn in duurzaam bouwen en het energieverbruik van haar woningen terugdringen. Het woningbezit is in 2009 reeds voorzien van energielabel. De corporatie doet daarnaast aan passief bouwen¹ van woningen en ze experimenteert met zonne-energie, warmtepompen en warmtelevering. Alle nieuwbouwwoningen wil de corporatie levensloopbestendig bouwen en ze wil onderzoeken welke bestaande woningen geschikt te maken zijn voor senioren. Bovendien wil ze meewerken aan kleinschalige woonvoorzieningen voor specifieke groepen senioren. Voor starters beoogt de corporatie meer huurwoningen toegankelijk te maken, startersleningen te stimuleren en ze verkoopt in dit kader goedkope woningen aan starters. De verkoopresultaten zijn goed en mede te danken aan de regeling 'Slimmer Kopen'.

Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie Woningstichting Urmond met het cijfer 8. De gemeente Stein en Woningstichting Urmond hebben in 2008 afgesproken *voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid* (lagere inkomens) te hebben. De corporatie heeft alle woningen die in 2009 beschikbaar zijn gekomen in eerste instantie toegewezen aan urgenten, een deel verkocht en een beperkt deel aangeboden voor verhuur. De gemeente Stein en Woningstichting Urmond streven er naar levensloopbestendige, veilige, energiezuinige, gezonde en duurzame woningen te realiseren. Partijen nemen afspraken, die worden gemaakt in het kader van Klimaatakkoord door Rijk/VNG/Aedes over. Eerder is al het Convenant duurzaam bouwen ondertekend. De corporatie heeft haar woningbezit in 2009 inmiddels voorzien van een energielabel en zal ze op basis

¹ Energienulwoning

hiervan een investeringplan opstellen om het energieverbruik te verminderen. Ze doet aan passief bouwen van woningen en experimenteert met zonne-energie, warmtepompen en warmtelevering. De gemeente Stein en Woningstichting Urmond hebben in het kader van *leefbaarheid* afgesproken om de planning rondom woningbouw en openbare ruimte af te stemmen. Dit is onder meer gebeurd bij het nieuwbouwproject Kattekop. Daarnaast heeft de corporatie een leefbaarheidsbudget beschikbaar gesteld en werkt ze samen met de gemeente mee aan het opzetten van wijkaanpak. De gemeente Stein en de corporatie maken jaarlijks afspraken over huisvesting van *specifieke doelgroepen* (waaronder WMO-doelgroep). Daarnaast stimuleren ze het gebruik van de starterlening. De corporatie heeft hier actief aan meegewerkt door de 'Slimmer Kopen' constructie. Woningstichting Urmond heeft in 2008 in het kader van *dorpsvernieuwing* met de gemeente afgesproken om circa 60 woningen te herstructureren en 141 woningen nieuw te bouwen op de locaties Kanaal Boulevard (incl. bibliotheek en wijksteunpunt), Kattekop en Beatrixplein. Partijen werken gezamenlijk een woonprogramma uit voor iedere locatie op basis van de Woonmilieuvisie. Daarnaast spreken zij op basis van marktomstandigheden maatwerk af. De corporatie verwacht in 2010 72 appartementen op Kattekop gerealiseerd en is gestart met de bouw van 63 zorgappartementen in Kooypoort.

De corporatie heeft voor de periode 2006 tot 2010 gemiddeld een 7 behaald voor *Presteren volgens stakeholders*. De corporatie heeft volgens de meeste stakeholders *voldoende betaalbare woningen*. Ze vinden dat de corporatie kwalitatief een slag heeft gemaakt door het bouwen van (levensloopbestendige) appartementen. De corporatie verkoopt (klus)woningen met korting met 'Slimmer Koop'. De verkoop loopt goed. Stakeholders wensen dat de corporatie haar aandacht voor het behoud en aantrekken van starters continueert. Zij signaleren echter, dat door de verkoop van huurwoningen bij mutatie, het aanbod huurwoningen (voor starters) laag is. Stakeholders vinden dat het bezit van de corporatie over het algemeen van *voldoende kwaliteit* is. De plannen van de corporatie om kwaliteit woningen te verbeteren zijn volgens stakeholders goed/gereed en deels uitgevoerd. Het wordt gewaardeerd dat de corporatie bij nieuwbouw investeert in duurzame maatregelen. Binnenkort pakt de corporatie sanitair en keukens in bestaande woningen aan. Stakeholders geven aan dat *leefbaarheid en dorpsvernieuwing* regelmatig op de agenda staat en dat de samenwerking met de corporatie goed verloopt. Genoemde prestaties zijn het groenbeleid en het snoeiwerk. Stakeholders geven aan dat de corporatie heeft gezorgd voor voorzieningen bij seniorenwoningen, zoals een bibliotheek en een zorgplein (project Kooypoort). Dure en goedkope woningen zijn op een goede manier gemengd. Er kwamen positieve resultaten uit het bewonersonderzoek. Stakeholders wensen dat de corporatie haar aandacht voor verdwijnende voorzieningen in kleine kernen intensificeert in samenwerking met gemeente (beleid kleine kernen). Stakeholders zijn positief over de prestaties van de corporatie op het gebied van *wonen en zorg en bijzondere doelgroepen*. De corporatie wordt gezien als een goede samenwerkingspartner. Ze vinden het verrassend wat Woningstichting Urmond als kleine corporatie oppakt. De corporatie werkt aan nieuwbouwprojecten: Munterveste, Urmonderhof (zorgvoorzieningen, pinautomaat) en Kooypoort (voorzieningen en nieuwbouw voor senioren). De corporatie omringt zich waar nodig met goede adviseurs.

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Presteren naar vermogen en efficiency* een 7. Woningstichting Urmond is zich bewust van haar kwetsbare financiële uitgangspositie. In 2008 hebben bestuurlijke organen op indicatie van de werkorganisatie ingegrepen om een dreigend financieel debacle af te wenden. In die periode is een interim directeur aangesteld. Het project Bergerveste is als onhaalbaar gestaakt en de andere projecten Kooypoort en Muntherveste zijn voor zover mogelijk aangepast en de voorbereiding op de realisatie is verder in gang gezet. In 2009 heeft een verdere professionalisering van de bestuurlijke structuur plaatsgevonden en is de nieuwe bestuurder officieel benoemd. Vooral de hiervoor genoemde projecten hebben een forse impact op het vermogen van een kleine corporatie als Woningstichting Urmond. De corporatie heeft vooralsnog voldoende eigen vermogen en financieringsruimte op basis van de uitgangspunten van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De realisatie van de verkoopopbrengsten zal de komende jaren cruciaal zijn voor de haalbaarheid van de ambitie van de corporatie. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties en weet de onrendabele investeringen hierbinnen goed te beheersen.

De visitatiecommissie geeft de corporatie voor het onderdeel *Governance* een 7. De afgelopen jaren heeft de corporatie enkele belangrijke veranderingen doorgemaakt. Het toenmalige bestuur en de raad van toezicht (drielagenstructuur) is een verandertraject ingeslagen. Dit resulteerde in 2008 in het aanstellen van een interim-directeur, die later als directeur (-bestuurder) is aangesteld. De visitatiecommissie is van mening dat de huidige directeur-bestuurder beschikt over goede en specifieke deskundigheid op het gebied van vastgoedontwikkeling en -beheer. Kort na het aanstellen van de nieuwe interim-bestuurder ging de corporatie (per november 2009) over van een drie- naar een tweelagenstructuur. Hierbij is de nieuwe raad van commissarissen (RvC) gevormd vanuit het voormalige bestuur en de voormalige raad van toezicht. De zeven zittende leden van de RvC hebben in alle gevallen reeds een langere zittingstermijn, doordat bij de overgang van een drie- naar een tweelagenstructuur het grootste deel van de bestuurders is mee overgegaan. Door het samenvoegen van het voormalige bestuur en toezichthouders ontstaat – in het licht van de Governancecode - een bijzondere situatie. Bestuurders en toezichthouders van destijds hebben nog steeds zitting in RvC, terwijl dit dezelfde personen zijn die - mogelijk laat - op basis van een motie van wantrouwen uit de werkorganisatie, hebben ingegrepen. Ze hebben uiteindelijk wel ingegrepen en zijn zich terdege bewust van hun verantwoordelijkheid. De commissie heeft waardering voor de ontwikkeling die ze hebben ingezet en vindt het vanwege de continuïteit logisch dat bestuurders en toezichthouders van destijds op dit moment nog actief zijn in de RvC. Ze is echter wel van mening dat de verdere vernieuwing van de RvC versneld door moet worden gevoerd. De visitatiecommissie heeft verder geconstateerd dat Woningstichting Urmond zorgt voor een goede maatschappelijke verantwoording aan haar stakeholders. Op lokaal niveau zijn voldoende contacten die passend zijn in relatie tot de omvang van de organisatie. De directe en belangrijkste stakeholders hebben mede door de sterke lokale verankering goed inzicht in het functioneren van de Woningstichting.

Recensie

Woningstichting Urmond heeft de laatste jaren veel meegemaakt en enkele belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling van de corporatie. In 2008 is de nieuwe en huidige directeur aangesteld (eerst als interim, daarna in dienst). Recentelijk, sinds 1 november 2009, is de bestuurlijke structuur van de corporatie omgevormd van drie lagen naar twee lagen. De opdracht die de nieuwe directeurbestuurder in 2008 meekreeg was financieel orde op zaken te stellen en de opgave die in het werkgebied ligt te realiseren.

De afgelopen twee jaar is in de organisatie en bij de lopende projecten (financieel) orde op zaken gesteld en is er een ondernemingsplan (2009) vastgesteld. De corporatie blijft zich lokaal oriënteren op de kernen Urmond, Berg aan de Maas, en Nattenhoven in de gemeente Stein. De corporatie heeft geen ambities daarbuiten, maar richt haar ambities en doelen op de uitdagingen in de kernen. De corporatie focust zich nadrukkelijk op het verbeteren van de leefbaarheid in de kernen van Urmond. Zowel stakeholders als de corporatie vinden dit de belangrijkste uitdaging voor de komende jaren.

De corporatie ontwikkelt proactief en samen met partijen projecten en initiatieven die bijdragen tot een betere leefbaarheid. Dit zijn het realiseren van voorzieningen, ontmoetingsruimten, het behouden en aantrekken van starters en bouwen voor senioren. De corporatie ontwikkelt hiervoor gerichte en in sommige gevallen zelfs vernieuwende initiatieven, bijvoorbeeld Slimmer Kopen, experimenten met duurzaam bouwen en selectie van jonge architecten. De visitatiecommissie en ook de stakeholders van de corporatie vinden dit verrassend voor een kleine corporatie als Woningstichting Urmond.

De stakeholders typeren de corporatie als een organisatie die haar rol goed kent en oppakt. Enkele citaten uit de visitatiegesprekken spreken voor zich: 'ze steken hun nek uit', 'ze zijn helder en duidelijk', 'er zijn geen omwegen', 'ze zijn transparant' en 'afpraak is afspraak'. De corporatie wordt door stakeholders ervaren als een transparante corporatie en waarderen over het algemeen het goede partnerschap. Stakeholders wensen in de toekomst nog meer gezamenlijk op te trekken.

De corporatie heeft de laatste jaren relatief hoge bedrijfslasten gehad. Dit heeft alles te maken met de incidentele kosten die nodig waren voor het maken van de professionaliseringsslag. Desalniettemin is de corporatie doelmatig en werkt ze voor een kleine corporatie professioneel. Ze weet zich daar waar nodig met goede adviseurs te omringen.

De Raad van Commissarissen werkt op een transparante wijze en er is duidelijk sprake van zelfreflectie en lerend vermogen. Ze richt zich zowel op de organisatie als op de maatschappelijke opgave. Door het samenvoegen van het voormalige bestuur en toezichthouders ontstaat – in het licht van de Governancecode – een bijzondere situatie. Bestuurders en toezichthouders van destijds hebben nog steeds zitting in Raad van Commissarissen, terwijl dit dezelfde personen zijn die mogelijk laat hebben ingegrepen. Ze hebben uiteindelijk wel ingegrepen en zijn zich terdege bewust van hun verantwoordelijkheid. De commissie heeft waardering voor de ontwikkeling die ze hebben ingezet.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Woningstichting Urmond en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningstichting Urmond	13
1.3 Het werkgebied	13
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar ambities en doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	17
2.3 Conclusies en motivatie	17
3 Presteren naar opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	23
3.3 Conclusies en motivatie	23
4 Presteren volgens stakeholders	27
4.1 De stakeholders van Woningstichting Urmond	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	28
4.3 Conclusies en motivatie	28
5 Presteren naar vermogen en efficiency	31
5.1 Kerngegevens	31
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	32
5.3 Efficiency	33
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	34
5.5 Conclusies en motivatie	34
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Scorekaarten	41
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	47
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	49
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	55
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	59
Bijlage 5 Definities	69

1 Woningstichting Urmond en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2009 heeft Woningstichting Urmond te Berg-Urmond opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie en vond plaats tussen maart 2010 en april 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer J. Kleijwegt (voorzitter) en mevrouw A. de Klerk (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De visitatie betreft de periode 2006 tot 2010 en vanaf 2010 tot 2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Urmond

De Woningstichting Urmond is opgericht in 1920. Woningstichting Urmond heeft 470 woningen in eigendom en werkt in de gemeente Stein. Deze gemeente telt 25.660 inwoners (Bron: CBS, 2010). Belangrijkste stakeholders zijn de huurdersbelangenvereniging, de gemeente Stein en de zorginstantie Vivantes. In dit werkgebied is ook Woningcorporatie Maaskant Wonen actief. Deze corporatie beheert circa 2.000 woningen in Stein en Elsloo. Bij Woningstichting Urmond werken vijf medewerkers; in totaal 4,0 fte². De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeurbestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurderbelangenvereniging in de raad van toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Urmond is werkzaam in de gemeente Stein, provincie Limburg. De gemeente Stein bestaat uit meerdere kernen, die behoorden tot de voormalige gemeente Stein, Elsloo en Urmond. De corporatie heeft bezit in de kernen behorende tot de voormalige gemeente Urmond. Dit zijn de kernen Oud-Urmond, Urmond-Oost en Berg aan de Maas. Dit werkgebied is gelegen in de Westelijke Mijnstreek met de gemeente Sittard-Geleen als centrale kern. Het aantal woningen in de gemeente Stein is 11.600³, waarvan bijna 80% bestaat uit koopwoningen. 2.524 woningen zijn in bezit van de corporaties. De krimpproblematiek staat ook hier, na Parkstad, op de politieke agenda. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 7, dat wil zeggen corporaties met gemiddeld profiel met krimpende portefeuille. Wanneer Woningstichting Urmond wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

² Bron: Jaarverslag 2009

³ Bron: Jaarverslag 2009, per 1.1.2009

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Urmond in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Urmond heeft een *Ondernemingsplan 2005-2007* en een *Ondernemingsplan 2009-2013*. De voor deze visitatie relevante beleidsdoelen zijn hieronder samengevat:

Ondernemingsplan 2005-2007

- Huurbeleid: inflatievolgend huurbeleid, streefhuur: 65 procent van de maximale huur, doelgroep: minimaal 100 woningen onder de € 325,91 (prijspeil 1-7-2004);
- Strategisch voorraadbeheer: kwaliteit bebouwde omgeving minimaal in stand houden en zo nodig verbeteren; duurzaam bouwen; zorgen voor huisvesting van elk van onze doelgroepen.
- Bevorderen leefbaarheid door het houden van een bewonersenquête. Zorgen voor keurmerk Veilig Wonen, verlichting van brandpaden, gesegregeerde wijkopbouw en voorzieningen in wijken (zoals kinderopvang, scholen, winkels, speelterreinen).
- Evenwichtige woonruimteverdeling: 100 woningen bereikbaar met huurprijs € 325,91 (prijspeil 1-7-2004); bijdrage leveren aan huisvesten speciale doelgroepen.

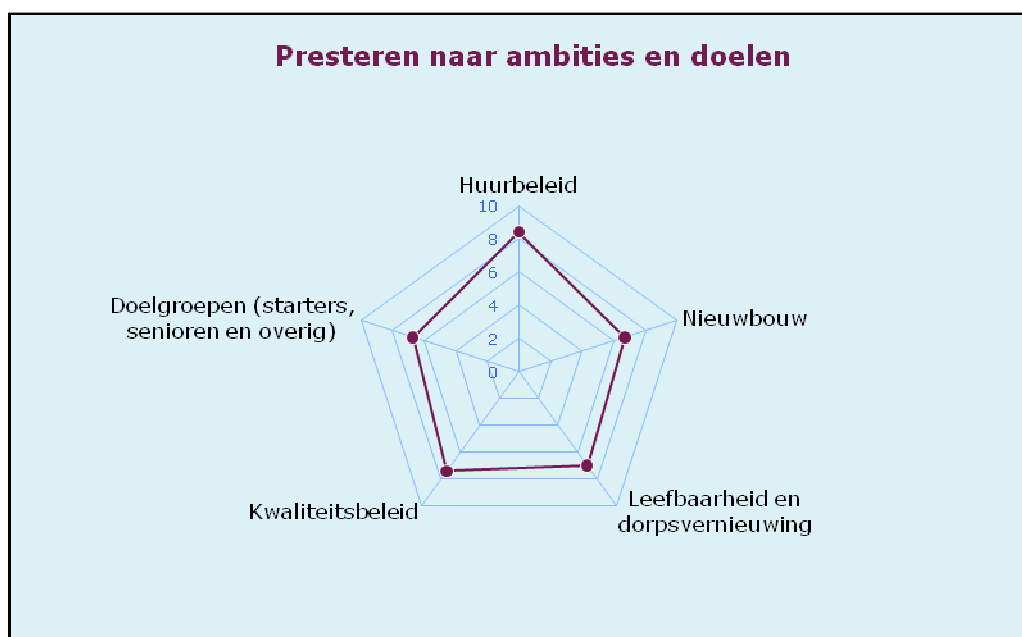
Ondernemingsplan 2009-2013

- Nieuwbouwprojecten: Woningstichting Urmond realiseert via haar in ontwikkeling zijnde projecten Kattekop, Kanaalboulevard en Bergerveste in totaal circa 190 woningen bestaande uit huur- en koopwoningen. Daarbij is inbegrepen de vervanging van 40 woningen op de Kattekop, die in 2006 en 2007 zijn gesloopt. Daarna zal de corporatie niet langer inzetten op uitbreiding van het woningbezit door grootschalige nieuwbouw van sociale huurwoningen. Nieuwbouw zal in het teken staan van vernieuwen, verbeteren en vervangen van de bestaande voorraad en niet langer ten behoeve van de uitbreiding daarvan. Wel zal de woningstichting via nieuwbouw bijdragen aan het verbeteren van het woonmilieu in haar werkgebied. Dat hoeven echter niet altijd huurwoningen te zijn; het kunnen ook koopwoningen of maatschappelijke voorzieningen zijn.
- Herstructureren bestaande voorraad: In 2008/2009 wordt het SVB geactualiseerd en wordt de herstructureringsopgave versneld doorgevoerd in de periode 2010-2015. Naar verwachting zullen er tot 2012 tevens enkel tientallen woningen in aanmerking komen voor herstructurering.
- Duurzaamheid en energiebesparing: In het kader van SVB investeringsplan opstellen naar aanleiding energielabeling van alle woningen. Experimenteren met zonne-energie, warmtepompen en warmtelevering.
- Huurbeleid: gematigd, inflatievolgend huurbeleid. Bestaande voorraad sociale verhuur 65 procent van maximaal redelijk. Bij nieuwbouw: marktconform.
- Aan- en verkoopbeleid: Onderzoeken of meer woningen verkocht worden en onderzoek naar gunstige financieringsconstructies zoals KoopGarant. Aankoop ten behoeve van hoogwaardig woonmilieu en/of behoud cultuurhistorische panden.

- Klantgericht werken en betrokkenheid van huurders: Meer inzicht krijgen in woonwensen ten aanzien van aanvullende producten en diensten. Versterking huurdersbelangenvereniging.
- Starters: Meer huurwoningen toegankelijk maken voor starters, starters sneller in aanmerking laten komen voor een woning, startersleningen stimuleren, goedkope woningen verkopen aan starters, ook via gunstige financieringsconstructies.
- Senioren: Alle nieuw te plannen woningen zijn levensloopbestendig en dus geschikt voor senioren. Gekeken wordt welke bestaande woningen geschikt te maken zijn voor senioren. Meewerken aan kleinschalige woonvoorzieningen voor specifieke groepen senioren, zodat zij langer in hun eigen gemeenschap kunnen blijven wonen.
- Bijzondere doelgroepen zijn huurders voor begeleid wonen, dak- en thuislozen, statushouders. Preventief: mensen die dreigen in de problemen te komen begeleiden samen met andere instanties.
- Naar hoogwaardige woonmilieus in Urmond en Berg: ontwikkelen gezamenlijke visie op dorpskernen. Exploitatie van maatschappelijke voorzieningen in dorpen, zoals brede scholen met aansluitende voorzieningen, ontmoetingsruimten of een maatschappelijk café. Bij voorkeur in combinatie met woningen. Buurtgericht werken en voor de grootste buurten een leefbaarheidsplan maken. Samenwerking met instanties versterken. Werken aan sterker imago dorpen, zodat terugdringen inwoners kan worden opgevangen. Hotspots Beatrixplein in Berg aan de Maas en de Kanaalboulevard en de Kattekop in Urmond. Verder wil de corporatie woonmilieus 'wonen aan het water' ontwikkelen.

De visitatiecommissie heeft deze laatste ambities bij de beoordeling van de prestaties in dit hoofdstuk deels buiten beschouwing gelaten omdat het ondernemingsplan nog vrij recent is vastgesteld. Het geeft echter wel een beeld van de ambities waar de corporatie in de nabije toekomst mee aan de slag gaat. Het is bij de hoofdstukken *Presteren naar opgaven* en *Governance* relevant om een beeld van deze ambities te hebben.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Huurbeleid	8,4
Nieuwbouw	6,7
Leefbaarheid en dorpsvernieuwing	7,0
Kwaliteitsbeleid	7,4
Doelgroepen (starters, senioren en overig)	6,7
Gemiddelde score	7

2.3 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Woningstichting Urmond in de periode 2006 tot 2010. Daar waar geplande prestaties nog niet zijn gerealiseerd, maar waarvan de visitatiecommissie wel verwacht dat de corporatie deze in de periode 2010-2014 realiseert, heeft dit een positief effect op de beoordeling.

Hieronder wordt de score per onderdeel toegelicht. In bijlage 4, *Presteren naar ambities en doelen*, treft u per onderdeel een overzicht van de meetbare doelen en feitelijke prestaties aan. De corporatie heeft voor de periode 2006 tot 2010 gemiddeld een 7 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*.

Betaalbaarheid en Huurbeleid

De corporatie heeft vrijwel alle doelen die zij heeft gesteld ten aanzien van huurbeleid behaald. Het betreft onder meer inflatievolgend huurbeleid en de huurprijzen in de bestaande voorraad zijn 65 procent van maximaal redelijk. Bij nieuwbouw worden meer marktconforme huurprijzen gerealiseerd (zeventig procent van maximaal redelijk). Tot slot heeft de corporatie zichzelf tot doel gesteld om minimaal 100

woningen te hebben met een prijspeil < € 370 (prijspeil 2009). De corporatie heeft er anno 2009 122.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,4.

Nieuwbouw

In het *Ondernemingsplan 2005* had de corporatie nog geen nieuwbouwplannen opgenomen. In het *Ondernemingsplan 2009* was dit wel het geval. Op dat moment was de corporatie zelfs al bezig met het ontwikkelen van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten (Kattekop/OverMunthe, Kanaalboulevard, Bergerveste). De ambitie was om te groeien van 500 naar 640 woningen. Deze groei is ook geprognosticeerd in de meerjarenbegroting. De corporatie heeft tegelijkertijd vastgesteld dat zij na de realisatie van deze nieuwbouw niet langer in wil zetten op nieuwe projecten voor uitbreiding van het woningbezit. Nieuwbouw zal dan in het teken staan van vernieuwen, verbeteren en vervangen van de bestaande voorraad. Eveneens zal de corporatie zich inzetten op energiezuinigheid. In de periode 2006 tot 2010 zijn geen woningen opgeleverd. In 2010 is/was dit wel het geval, namelijk 72 appartementen bij Kattekop. In 2010 werd eveneens gestart met de bouw van het WOZOCO⁴ met 63 zorgappartementen bij Kooypoort. De corporatie heeft de plannen wel moeten temporiseren vanwege marktomstandigheden.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Leefbaarheid en dorpsvernieuwing

Woningstichting Urmond wil de kwaliteit bebouwde omgeving minimaal in stand houden en zo nodig verbeteren. Dit wil zij doen door investeringen in maatschappelijke voorzieningen in dorpen, zoals brede scholen met aansluitende voorzieningen, ontmoetingsruimten en/of een maatschappelijk café. Zij wil dit bij voorkeur doen in combinatie met woningen. De corporatie wil buurtgericht werken en voor de grootste buurten een leefbaarheidsplan maken. Ze beoogt hiermee gevarieerde wijken en een sterker imago van de dorpen. Om de tevredenheid van huurders te monitoren wil zij iedere vijf jaar een enquête onder bewoners houden.

Woningstichting Urmond heeft geprobeerd enkele concrete projecten te ontwikkelen, die een belangrijke impuls zouden geven aan het voorzieningenniveau. Kooypoort en Kattekop zijn/worden binnenkort gerealiseerd. Het project Bergerveste, waar twee winkelruimten en woningen waren gepland, bleek wegens de verslechterde marktomstandigheden, niet haalbaar. In 2010 heeft een Klanttevredenheidsonderzoek plaats gevonden. Vooralsnog is nog niet gewerkt aan het tot stand brengen van gesegregeerde wijken.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kwaliteitsbeleid (duurzaamheid en energiebesparing)

In het *Ondernemingsplan 2005* heeft de corporatie gesteld dat haar woningen gebouwd dienen te worden volgens het keurmerk Veilig Wonen en dat het keurmerk

⁴ Woonzorgcomplex

ook toegepast dient te worden bij vernieuwing van kozijnen en deuren. Daarnaast wil de corporatie actief zijn in duurzaam bouwen door te inventariseren in wat het energielabel is van haar woningen. Dit biedt de basis voor een investeringsplan om het energieverbruik te verminderen. Het woningbezit is in 2009 reeds voorzien van energielabel. De corporatie doet daarnaast aan passief bouwen⁵ van woningen en ze experimenteert met zonne-energie, warmtepompen en warmtelevering. Ze heeft hiervoor zelfs een besloten vennootschap opgezet en verkoopt de ontwikkelde producten door aan andere partijen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

Doelgroepen (starters, senioren en overig)

In het *Ondernemingsplan 2005* heeft de corporatie globale doelen gesteld voor de primaire doelgroep, bijzondere doelgroepen (begeleid wonen, dak- en thuislozen en statushouders) en een gedifferentieerd aanbod van woningen. In het *Ondernemingsplan 2009* heeft de corporatie senioren en starters nadrukkelijk aandacht gegeven in het beleid. Hierin stelt de corporatie dat alle nieuw te plannen woningen levensloopbestendig moeten zijn. Zij wil onderzoeken welke bestaande woningen geschikt te maken zijn voor senioren. Bovendien wil ze meewerken aan kleinschalige woonvoorzieningen voor specifieke groepen senioren. De corporatie beoogt meer huurwoningen toegankelijk te maken voor starters, startersleningen te stimuleren en goedkope woningen te verkopen aan starters onder meer via gunstige financieringsconstructies.

Alle nieuwbouwplannen voor woningen zijn levensloopbestendig. De nieuwbouwplannen zijn in de periode 2006 tot 2010 nog niet gerealiseerd. Dit gebeurt vanaf 2010. Het geschikt maken van bestaande woningen voor senioren moet nog opgestart worden. De corporatie heeft wel een kleinschalige woonvoorziening voor senioren: Bramerterhof. De prestaties die de corporatie levert voor starters zijn al duidelijker zichtbaar. Grondgebonden woningen worden verkocht aan starters met Slimmer Kopen. De verkoopresultaten zijn goed en mede te danken aan de regeling 'Slimmer Kopen'. Woningen worden zelfs verkocht aan starters buiten Urmond en Berg a/d Maas. Het aantal verkochte woningen was in de periode 2006 tot 2010 34. Tot slot geeft de corporatie aandacht aan bijzondere doelgroepen. Zie voor voorbeelden bijlage 4.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De gestelde doelen in het *Ondernemingsplan 2005* waren nog globaal geformuleerd. Ambities gesteld in de gemeentelijke woonvisie van 2004 zijn hierin nauwelijks terug te vinden, maar in de loop van de jaren zijn deze wel door de corporatie opgestart en heeft de corporatie starters en senioren nadrukkelijker als doelgroepen benoemd (bijvoorbeeld levensloopbestendige nieuwbouw, Slimmer Kopen, energiezuinige maatregelen). In 2009 is dat met het nieuwe ondernemingsplan alsnog gebeurd en zijn de plannen financieel vertaald in de meerjarenbegroting. De visitatiecommissie

⁵ Energienulwoning

constateert dat de corporatie voor wat betreft 'kennis en inzicht', 'planning' en 'monitoring' sinds eind 2008 goed scoort, maar tot die tijd minder. De visitatiecommissie waardeert het overigens dat de corporatie veel zaken toch heeft opgepakt, zaken heeft bijgesteld en een inhaalslag heeft gemaakt. Per prestatieveld zijn kleine verschillen in score. Voor de prestatievelden *nieuwbouw*, *doelgroepen* en *kwaliteitsbeleid* is de score iets lager, omdat juist deze ambities en doelen niet in het ondernemingsplan 2005 waren opgenomen, maar in de praktijk wel werden opgepakt. De visitatiecommissie beoordeelt de onderdelen 'kennis en inzicht', 'planning' en 'monitoring' ieder afzonderlijk met een 6,4.

3 Presteren naar opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Opgaven voor de periode 2006 tot 2010

Relevante documenten met betrekking tot de opgave in de periode 2006 tot 2010 betreffen de visie *Wonen in de Westelijke Mijnstreken 2005-2010* (uitgangspunten en programma voor wonen, welzijn en zorg) en de *Prestatieafspraken 2008-2012*. Eveneens is de regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek *Wonen met kwaliteit in een veranderende markt* uit 2008 relevant.

In de visie *Wonen in de Westelijke Mijnstreken 2005-2010* wordt gesproken over de zaken die voor de regio van belang zijn: ontgroening en vergrijzing, kwetsbare gebieden, differentiatie van de woningvoorraad, voorzieningenniveau, herstructurering, wonen-welzijn-zorg, vitale kernen en dorpen, duurzaam bouwen en de nieuwbouwoopgave. Er is maar een beperkt aantal zaken dat direct voor Woningstichting Urmond van belang zijn. Wel wordt het project Kattekop in Urmond genoemd als integrale gebiedsgewijze aanpak. Daarnaast is berekend dat met de nieuwbouwplannen en potentieel om de bestaande voorraad aan te passen voldoende tegemoet wordt gekomen aan de behoefte en vraag naar nulredenwoningen. Starters krijgen eveneens aandacht in de regionale woonvisie. In zowel de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw zal volgens de woonvisie een deel van de aanwezige capaciteit voor deze doelgroep toegankelijk gemaakt moeten worden. Kwantitatieve conclusies die getrokken zijn voor de gemeente Stein, zijn: door het vergroten van het aantal huurwoningen streven naar huur-koopverhouding van 39 procent-61 procent, waarbij het aandeel sociale huurwoningen (met name in het kader van WWZ) rond de 15 procent ligt. De Opgave betreft 578 nieuwbouwwoningen, waarvan 170 door herstructurering en voor wat betreft huur uitsluitend nieuwbouw van appartementen, grotendeels in het kader van wonen-welzijn-zorg.

In de recentere regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek '*Wonen met kwaliteit in een veranderende markt*' (februari 2008) worden plannen voorbereid om bevolkingskrimp de komende jaren op te kunnen vangen. De Woonmilieuvisie gaat uit van een krimp vanaf 2020. In de periode 2006-2020 is nog sprake van een beperkte groei, maar in de rapportage wordt wel geconstateerd dat met het huidige basisprogramma tot 2010 sprake is van een overcapaciteit aan nieuwbouw. Er is dus noodzaak tot herijking. De afslankingsnoodzaak van de sociale huursector bedraagt voor de westelijke mijnstreek circa 5.000 tot 6.000 woningen in de periode tot 2030. Alle nieuwbouw moet gezien worden als vervangende nieuwbouw. Voor de kernen Beek, Stein, Urmond, Elsloo, Born, Limbricht en Munster-Geleen voorziet het plan in suburbane woonmilieus. In deze kernen zal een bevolkingsdaling optreden van 48.000 inwoners naar 42.000 inwoners in 2030. Dat betekent dat de omvang van de woningvoorraad tot 2020 gelijk blijft en vanaf 2020 zal dalen. Er wordt een autonome

ontwikkeling verwacht van een toename van ouderen naar 57 procent van de bevolking. Wel wenst men te streven naar toename van jongere huishoudens. Het streefbeeld is: afname hoogbouw, woningdichtheid, beperkte kansen voor excellente grondgebonden woonmilieus.

Prestatieafspraken 2008-2012

De gemeente Stein, woningstichting Urmond (WSU) en de andere lokaal opererende corporatie Maaskant hebben prestatieafspraken gemaakt. De voor WSU relevante zaken zijn hieronder samengevat:

Woningbouw en herstructurering:

- in 2008 tot en met 2010: WSU en Maaskant Wonen realiseren nieuwbouw van circa 239 woningen; vanaf 2011 betreft het 199 woningen. WSU realiseert hiervan een aantal van 141 woningen in 2010 op locaties Kanaalboulevard (bibliotheek, wijksteunpunt, 56 woningen.), Kattekop (72 woningen.) en Beatrixplein (13 woningen.) Vanaf 2011 betreft het voor WSU 58 woningen op Kattekop.
- WSU herstructureert in de periode 2008 tot en met 2012 circa 60 woningen. Investeringsfolume voor WSU: circa € 1,8 miljoen.
- Partijen werken gezamenlijk aan een woonprogramma uit voor iedere locatie op basis van de Woonmilieuvisie. Daarnaast spreken zij op basis van marktomstandigheden maatwerk af.
- Streven naar levensloopbestendige, veilige, energiezuinig, gezonde en duurzame woningen en woonomgeving.

Woningverkoop:

- Verkoop van 25 woningen in de de periode 2008 tot en met 2012.
- WSU is bereid bij het bepalen van het definitieve verkoopprogramma rekening te houden met het behoud van betaalbare huurwoningen.

Huisvesting doelgroepen:

- Jaarlijks afspraken maken over huisvesting specifieke doelgroepen.
- Stimuleren gebruik van de Starterlening, conform het vastgesteld beleid 'Starters in Stein' (2007).
- Partijen doen in 2008 onderzoek naar betaalbare huisvesting voor jongeren onder 23 jaar, het labelen van betaalbare huurwoningen voor jongeren en tijdelijk huisvesten van jongeren in herstructureringsprojecten.

Huurbeleid:

- Inflatievolgend huurbeleid.

Kwaliteit woningvoorraad:

- Voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid, lagere inkomens.
- Bevorderen toereikend woningaanbod voor overige aandachtsgroepen (ouderen, gehandicapten, personen die zorg of begeleiding behoeven, starters, jongeren, grote gezinnen, mensen met een lichamelijke functiebeperking).

Duurzaamheid en energieverbruik:

- Partijen nemen afspraken, die worden gemaakt in het kader van Klimaatakkoord door Rijk/VNG/Aedes over.
- In 2008 Woningbezit voorzien van energielabel.

Leefbaarheid:

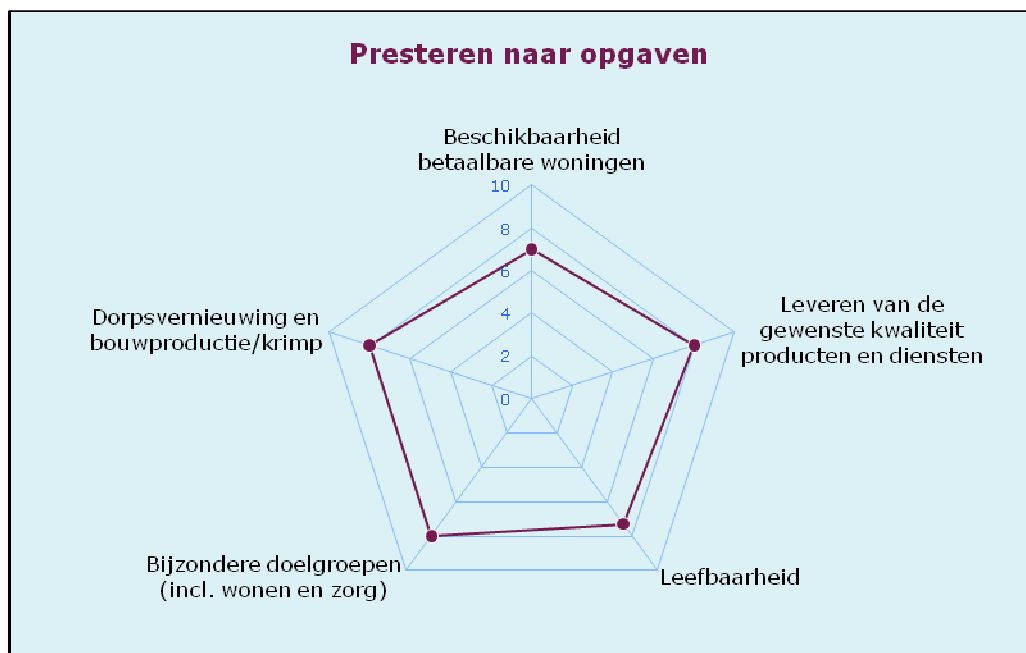
- Voor herhuisvesting en tijdelijke verhuur bij sloop/nieuwbouw en ingrijpende verbetering werken partijen samen en werken met huurdersbelangenverenigingen een sociaal statuut uit.

- Afstemmen planning rondom woningbouw en openbare ruimte en optimaliseren investeringen.
- Leefbaarheidsbudget beschikbaar stellen.
- Meewerken aan opzetten wijkaanpak.

Woonruimteverdeling:

- Plan opstellen voor bestrijding onrechtmatige bewoning

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	7,3
Bijzondere doelgroepen (incl. wonen en zorg)	8,0
Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp	8,0
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie Woningstichting Urmond met het cijfer 8. De opgaven in het werkgebied zijn gesteld in de regionale woonvisies en vertaald naar de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. In bijlage 4 (*presteren naar opgave*) treft u een overzicht van de gestelde opgave volgens deze documenten. Hieronder volgt een toelichting op de beoordeling per prestatieveld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De gemeente Stein en Woningstichting Urmond hebben in 2008 afgesproken voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep (lagere inkomens) te hebben. De corporatie volgt inflatievolgend huurbeleid. Bij het bepalen van het definitieve verkoopprogramma heeft de corporatie afgesproken rekening te houden met het beschikbaar houden van betaalbare woningen voor de primaire doelgroep. De corporatie heeft alle woningen die in 2009 beschikbaar zijn gekomen in eerste instantie toegewezen aan urgenten. In 2009 zijn er bij de corporatie 34 woningen vrijgekomen voor verhuur, 29 toegewezen aan urgenten en slechts vijf woningen zijn met een advertentie gepubliceerd. Er zijn negentien woningen verkocht in 2009. Daar waar deze woningen bij mutatie verkocht werden, konden ze niet worden verhuurd aan de doelgroep. Dit heeft een negatief effect op de score.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Leveren kwaliteit producten en diensten

De gemeente Stein en Woningstichting Urmond streven er naar levensloopbestendige, veilige, energiezuinige, gezonde en duurzame woningen te realiseren. Partijen nemen afspraken, die worden gemaakt in het kader van Klimaatakkoord door Rijk/VNG/Aedes over. Eerder is al het Convenant duurzaam bouwen ondertekend. De corporatie heeft haar woningbezit in 2009 inmiddels voorzien van een energielabel. In haar *Ondernemingsplan 2009* heeft ze aangegeven op basis van het energielabel een investeringsplan op te stellen om het energieverbruik te verminderen. Ze doet aan passief bouwen⁶ van woningen en experimenteert met zonne-energie, warmtepompen en warmtelevering. Ze heeft hiervoor zelfs een besloten vennootschap opgezet en verkoopt de ontwikkelde producten door aan andere partijen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Leefbaarheid

De gemeente Stein en Woningstichting Urmond hebben afgesproken de planning rondom woningbouw en openbare ruimte af te stemmen en hun investeringen te optimaliseren. Dit is ondermeer gebeurd bij het nieuwbouwproject Kattekop. Daarnaast heeft de corporatie een leefbaarheidsbudget beschikbaar gesteld en werkt ze samen met de gemeente mee aan het opzetten van een wijkaanpak. Afgesproken was een plan op te stellen voor bestrijding van onrechtmatige bewoning. Hierop hebben partijen nog geen actie ondernomen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Bijzondere doelgroepen (inclusief wonen en zorg)

De gemeente Stein en de corporatie maken jaarlijks afspraken over huisvesting van specifieke doelgroepen (waaronder WMO-doelgroep). Daarnaast stimuleren ze het gebruik van de Starterlening, conform het vastgesteld beleid 'Starters in Stein'. De corporatie heeft hier actief aan meegewerkt door de 'Slimmer Kopen' constructie. De verkoopresultaten zijn goed en mede te danken aan de regeling 'Slimmer Kopen'.

⁶ Energienulwoning

Woningen worden zelfs verkocht aan starters buiten Urmond en Berg a/d Maas. Het aantal verkochte woningen was in de periode 2006 tot 2010 34, waarvan negentien in 2009.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp

Woningstichting Stein heeft in 2008 met de gemeente afgesproken om circa 60 woningen te herstructureren en 141 woningen nieuw te bouwen op de locaties Kanaal Boulevard (incl. bibliotheek en wijksteunpunt), Kattekop en Beatrixplein. Partijen werken gezamenlijk een woonprogramma uit voor iedere locatie op basis van de Woonmilieuvisie. Daarnaast spreken zij op basis van marktomstandigheden maatwerk af. Omdat de prestatieafspraken nog maar kort geleden zijn gemaakt, is het uiteraard niet reëel te verwachten dat de corporatie de herstructurering en nieuwbouw al heeft gerealiseerd. De visitatiecommissie heeft echter wel geconstateerd dat de plannen in een vergevorderd stadium zijn. In 2006/2007 zijn 40 woningen op Kattekop gesloopt. In 2008 zijn de plannen gefaseerd vanwege de veranderende financiële positie door de economische crisis en financiële heffingen. De corporatie heeft in 2010 72 appartementen op Kattekop gerealiseerd en is gestart met de bouw van 63 zorgappartementen in Kooypoort.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgave. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies

Per prestatieveld is er wel een klein verschil in score. Voor de prestatievelden bijzondere doelgroepen/wonen en zorg, kwaliteit producten en diensten, leefbaarheid en dorpsvernieuwing/bouwproductie is de score het hoogst. Voor het prestatieveld beschikbaarheid betaalbare woningen is de score iets lager. Dit komt omdat het niet helemaal duidelijk is wanneer er sprake is van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep (lagere inkomens). De visitatiecommissie constateert dat de verkoop van huurwoningen zeer goed verloopt en dat dit gunstig is voor het aantrekken van starters, maar dat het niet duidelijk is of hierdoor voldoende betaalbaar huuraanbod overblijft voor woningzoekenden met een laag inkomen. De visitatiecommissie beoordeelt de onderdeel 'kennis en inzicht', 'planning' en monitoring ieder afzonderlijk met een 7,6.

4 Presteren volgens stakeholders

Stakeholders van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Urmond.

4.1 De stakeholders van Woningstichting Urmond

Woningstichting Urmond is actief in de kernen Urmond, Berg aan de Maas en Nattenhoven, drie kernen in de gemeente Stein. De belangrijkste stakeholders van de corporatie zijn:

Huurdersbelangenvereniging

Per kwartaal overlegt de directiebestuurder met de Huurdersbelangenvereniging over de zaken die rechtstreeks te maken hebben met de woningen of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan en die rechtstreeks van invloed zijn op de woon- en leefsituatie van huurders. In 2009 vergaderde de Huurdersbelangenvereniging vier keer met elkaar. Hierbij kwamen onder meer aan de orde: het huurbeleid, projecten, verkoopbeleid. Daarnaast is de Huurdersbelangenvereniging ook geïnformeerd over de wijziging van de structuur van de stichting en zijn de plannen voor 2010 besproken.

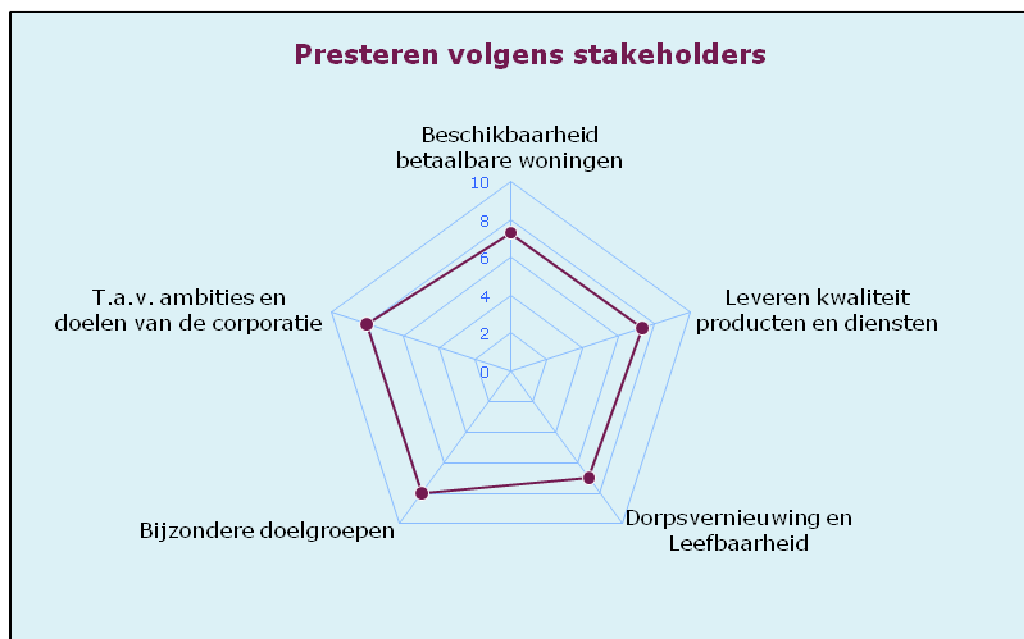
Gemeente Stein

Woningstichting Urmond heeft met de gemeente prestatieafspraken opgesteld. Ze werken nauw samen aan diverse belangrijke herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.

Vivantes (zorginstelling)

Vivantes Zorggroep heeft een langdurige samenwerking met Woningstichting Urmond. In 2001 hebben Vivantes en Woningstichting Urmond samengewerkt aan een WOZOCO, waarbij de corporatie dertig woningen heeft gerealiseerd. Daarnaast werken ze samen aan de WOZOCO Kooypoort. Vivantes Zorggroep bestaat anno 2009 uit acht woonzorgcentra en vijfhonderd zorgwoningen in de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Stein. Daarnaast biedt Vivantes Zorggroep thuiszorg in de hele Westelijke Mijnstreek. Vivantes wil werken aan kleinschalige projecten en voorzieningen verspreid over (kleine) kernen.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,3
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,3
Dorpsvernieuwing en Leefbaarheid	7,0
Bijzondere doelgroepen	8,0
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	8,0
Gemiddelde score	8

4.3 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders over woningstichting Urmond samen met een cijfer 7,0. Hieronder volgt een toelichting en beoordeling per prestatieveld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De corporatie heeft volgens de meeste stakeholders voldoende betaalbare woningen. Ze vinden dat de corporatie kwalitatief een slag heeft gemaakt door het bouwen van (levensloopbestendige) appartementen. De corporatie verkoopt (klus)woningen met korting met Slimmer Koop. De verkoop loopt goed. Daarnaast zijn stakeholders van mening dat urgenten en statushouders voldoende worden gehuisvest. Stakeholders wensen dat de corporatie haar aandacht voor het behoud en aantrekken van starters continueert. Zij signaleren echter, dat door de verkoop van huurwoningen bij mutatie, het aanbod huurwoningen (voor starters) laag is.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,3.

Leveren kwaliteit producten en diensten

Stakeholders vinden dat het bezit van de corporatie over het algemeen van voldoende kwaliteit is. Uit de bewonersenquête blijkt dat tachtig procent (zeer) tevreden is over de onderhoudsstaat van de woning. Echter twintig procent is (zeer) ontevreden. Dit sluit aan bij het beeld, dat uit de visitatiegesprekken naar voren is gekomen, dat voor delen van het bezit nog een slag te maken is. Aandachtsgebieden zijn de wijk Soesterberg en St. Antoniuscomplex uit de jaren '80. De plannen van de corporatie om de kwaliteit van de woningen te verbeteren zijn volgens stakeholders goed en deels uitgevoerd, maar mogen in sommige gevallen sneller worden uitgevoerd. Positief vindt men dat de corporatie (klus)woningen verkoopt. Het wordt gewaardeerd dat de corporatie bij nieuwbouw investeert in energetische duurzaamheid, warmtepompen en passief woningen (2/1kap). Binnenkort pakt de corporatie sanitair en keukens in bestaande woningen aan en voert ze energiemaatregelen door. Stakeholders zijn van mening dat de corporatie door moet gaan met het uitvoeren van plannen voor woningverbetering en het continueren van (marktconforme) nieuwbouw.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,3.

Leefbaarheid en dorpsvernieuwing/bouwproductie

Stakeholders geven aan dat leefbaarheid regelmatig op de agenda staat en dat de samenwerking met de corporatie goed verloopt. Genoemde prestaties zijn het groenbeleid en het snoeiwerk. Stakeholders geven aan dat de corporatie heeft gezorgd voor voorzieningen bij seniorenwoningen, zoals een bibliotheek en een zorgplein. Dure en goedkope woningen zijn op een goede manier gemengd. Er kwamen positieve resultaten uit het bewonersonderzoek. In Berg aan de Maas wilde de corporatie een groot appartementencomplex bouwen met buurtwinkel. Stakeholders begrijpen dat dit niet door kon gaan, maar vinden het wel jammer en waarderen dat de inzet van de corporatie hiervoor. Stakeholders wensen dat de corporatie haar aandacht voor verdwijnende voorzieningen in kleine kernen (Berg aan de Maas) intensificeert in samenwerking met gemeente (beleid kleine kernen).

Ondanks het feit dat de stakeholders de inzet van de corporatie zeer waarderen op het gebied van leefbaarheid dorpsvernieuwing, ligt hier volgens en wel de belangrijkste en tevens zeer lastige opgave. Dat heeft de score negatief beïnvloed. De visitatiecommissie vat het oordeel van stakeholders samen met een 7,0

Bijzondere doelgroepen/ wonen en zorg

Stakeholders zijn positief over de prestaties van de corporatie op het gebied van wonen en zorg en bijzondere doelgroepen. De corporatie wordt gezien als een goede samenwerkingspartner. Ze vinden het verrassend wat Woningstichting Urmond als kleine corporatie oppakt. De corporatie werkt aan nieuwbouwprojecten: Kooypoort, Munterveste, Urmonderhof (zorgvoorzieningen, pinautomaat) en Kattekop (nieuwbouw voor senioren). De corporatie omringt zich waar nodig met goede adviseurs. Stakeholders waarderen het dat de corporatie zich inzet voor duurzaamheid en jonge architecten selecteert voor haar projecten. Stakeholders wensen in de toekomst nog meer gezamenlijk op te trekken.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 8,0.

Ten aanzien van ambities en doelen corporatie

Stakeholders zien Woningstichting Urmond als een goede samenwerkingspartner en zijn verrast over wat een dergelijke kleine corporatie oppakt aan initiatieven en projecten. Enkele citaten geven hiervan een goede typering: 'ze steken hun nek uit', 'ze zijn helder en duidelijk', 'Er zijn geen omwegen', 'Ze zijn transparant', 'afpraak = afspraak' en 'gelijklopend partnerschap'.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 8,0.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen zij kan voldoen en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders bij de formulering van toekomstige prestaties. Per prestatieveld is er wel een klein verschil in score. Voor de prestatievelden *leefbaarheid* en *eigen ambities en doelen* is de score iets lager. Dat deze prestatievelden iets lager scoren heeft te maken met het feit dat het ondernemingsplan zelf minder goed bekend is bij en besproken is met de stakeholders dan de projecten en initiatieven. Daarnaast is de opgave voor *dorpsvernieuwing en leefbaarheid* nog groot en wensen stakeholders dat de corporatie hier nog gericht haar beleid en projecten op inzet. De visitatiecommissie vat de het oordeel van de stakeholders samen met een cijfer voor de onderdelen 'kennis en inzicht', 'planning' en 'monitoring' ieder afzonderlijk met een 7,8.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Urmond, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kernegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kernegevens 2009	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	€ 25.416	€ 37.260	€ 37.888
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	€ 132.704	€ 164.053	€ 159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	€ 6.130	€ 13.018	€ 13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	€ 23.504	€ 18.578	€ 16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 25.335	€ 31.542	€ 30.955
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 24.197	€ 28.949	€ 27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	€ 1.730	€ 1.478	€ 1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	€ 4.836	€ 5.237	€ 4.894
- netto kasstroom na rente	€ 219	€ 684	€ 684
Rentedekkingsgraad in %	1,1%	1,5%	1,5%
Schuldverdien ratio in %	115,9	46,1	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	€ 1.787	€ 1.531	€ 1.396
Aantal VHE per fte	121	78	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	68,2%	14,2%	19,5%
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)	€ 1.066	€ 1.667	€ 1.445
- Klachtenonderhoud	€ 460	€ 292	€ 325
- Mutatieonderhoud	€ 95	€ 262	€ 205
- Planmatig onderhoud	€ 511	€ 1.113	€ 915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	€ 13.000	€ 16.114	€ 15.948
Continuïteitsoordeel	A1	84%	81%
Solvabiliteitsoordeel	JA	100%	98,6%

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010*

Uit bovenstaande cijfers blijkt een gezonde uitgangspositie op basis van bedrijfswaarde. Maar het vermogen zal de komende jaren als gevolg van forse investeringen enigszins afnemen. Een belangrijke uitdaging binnen Urmond is adequaat te reageren op de krimp binnen de regio en het leefbaar houden van de vergrijzende kernen. Dit kan op de langere termijn de druk op de exploitatie van het bezit doen toenemen. De huidige inzet is vooral gericht op het realiseren van (zorg)appartementen die doorstroming bieden aan de vergrijzende bevolking binnen de gemeente. Ondanks de afname van het aantal inwoners neemt de behoefte aan woonruimten niet af, maar zal door de vergrijzing en gezinsverdunding wel sprake zijn van een kwalitatieve behoefteverandering.

Woningstichting Urmond wijkt op een aantal onderdelen significant af van de gemiddelden in de sector. Dit betreft de netto kasstromen per verhuureenheid na rente. Deze is met € 215 aanzienlijk lager dan het gemiddelde van € 684. De schuldverdienratio in percentages is met 115,9 aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van 45,3. Dit heeft te maken met het feit dat Woningstichting Urmond reeds een aantal jaren nieuwbouw aan het ontwikkelen is. Hierdoor heeft de corporatie leningen aangetrokken en het heeft effect op de kasstromen. De corporatie betaalt namelijk rente terwijl daar nog geen huurexploitatie tegenover staat. Voor een kleine corporatie als Woningstichting Urmond heeft dit groot effect op de gemiddelde cijfers per verhuureenheid. Dat verklaart zowel de lage operationele kasstroom en de hoge schuld verdienratio.

Daarnaast zijn de bedrijfslasten zijn relatief sterk gegroeid de afgelopen jaar. Een toelichting op deze toename kunt u lezen in paragraaf 5.3.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

De corporatie kent een matige exploitatiewaarde die een tegengestelde ontwikkeling kent ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Samengevat kan uit de cijfers van het Centraal Fonds het volgende beeld worden afgeleid:

2006: € 36.268 (landelijk: 33.535)
2007: € 36.042 (landelijk: 33.997)
2008: € 31.489 (landelijk: 35.518)
2009: € 25.416 (landelijk: 37.888)

In tegenstelling tot de landelijke trend valt bij de corporatie een afname waar te nemen van de exploitatiewaarde. De blijvende verhuurbaarheid van de woningen in deze krimpregio is hierbij een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van deze toekomstige kasstromen. De kwetsbare exploitatiewaarde is mede het gevolg van de relatief hoge netto beheerkosten per verhuureenheid en de vrij forse correctie van het Centraal Fonds ten aanzien van de verkoopportefeuille en de restwaarde (grond).

WOZ-waarde bezit

In lijn met de ontwikkelingen binnen de Westelijke Mijnstreek is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen onder het landelijk gemiddelde en kent een dalende trend. Het aandeel van koopwoningen binnen Stein is tachtig procent. De volgende ontwikkeling van de WOZ-waarde (in € per verhuureenheid) valt uit de cijfers af te leiden:

2006: 129.514 (landelijk 133.405)
2007: 144.176 (landelijk 151.586)
2008: 142.997 (landelijk 157.863)
2009: 132.704 (landelijk 159.816)

Deze ontwikkeling maakt in combinatie met de effecten van de economische crisis de effecten van de krimp nu reeds zichtbaar binnen het werkgebied van uw corporatie.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijke vermogen kent in 2009, met € 6.130 per verhuureenheid, een sterke daling ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De sterke daling van dit vermogen wordt enerzijds veroorzaakt door de overige waardeveranderingen in het verslagjaar 2009 voor de projecten Bergerveste, Kooypoort en Muntherveste voor in totaliteit € 4,2 miljoen en anderzijds door de correctie van het Centraal Fonds binnen de bedrijfswaarde voor de verkoopportefeuille van € 5.834,- per verhuureenheid (in totaal € 2,8 miljoen).

Mede doordat de verliezen van de projecten in 2009 volledig zijn genomen en door verkoop van bestaande woningen door toepassing van "Slimmer kopen" herstelt het vermogen zich tot en met 2014 relatief snel boven het landelijk gemiddelde. De neerwaartse trend in de ontwikkeling van de waarde van de woningen kan de berekende opbrengst onder druk zetten. Op basis van het huidige beeld is de corporatie in staat om tegenvallende verkopen vooralsnog op te vangen. Bewaken van deze ontwikkeling heeft terecht aandacht van het bestuur en toezichthouders.

Het niveau aan leningen en rentelasten per verhuureenheid is volledig in lijn met het landelijk gemiddelde.

5.3 Efficiency

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten zijn in 2008 op een aanmerkelijk hoger niveau dan het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. De bedrijfslasten zijn in 2008 incidenteel op een hoger niveau vooral door de post lonen en salarissen en de overige personeelskosten wegens het afvloeien van de voormalige directie en het inschakelen van interim personeel. In 2009 zijn kosten op een lager niveau, maar nog steeds boven het landelijk gemiddelde. De schaalomvang van de organisatie speelt hierbij een rol, maar ook de professionalisering van de organisatie en de introductie van het product "Slimmer kopen" veroorzaakt incidenteel hogere lasten in 2009. In de oordeelsbrief van het Ministerie van VROM wordt de corporatie gevraagd voor 1 februari 2011 een nadere motivatie van de hoogte van de bedrijfslasten te verstrekken.

Het aantal verhuureenheden per fte geeft een heel positief beeld met 121. Dit wordt echter deels beïnvloed door het uitbesteden van de financiële administratie aan ZO Wonen, wat staat voor circa 0,7 fte. Met deze correctie komt het aantal verhuureenheden per fte uit op circa 100. Dit is meer in lijn met het landelijk gemiddelde.

Het aantal personeelsleden per verhuureenheid is vergelijkbaar met het gemiddelde binnen de sector. Hierbij moet opgemerkt worden dat de investeringen in nieuwbouw en transformatie van het bezit de komende jaren veel vraagt van de werkorganisatie.

Onderhoudsuitgaven

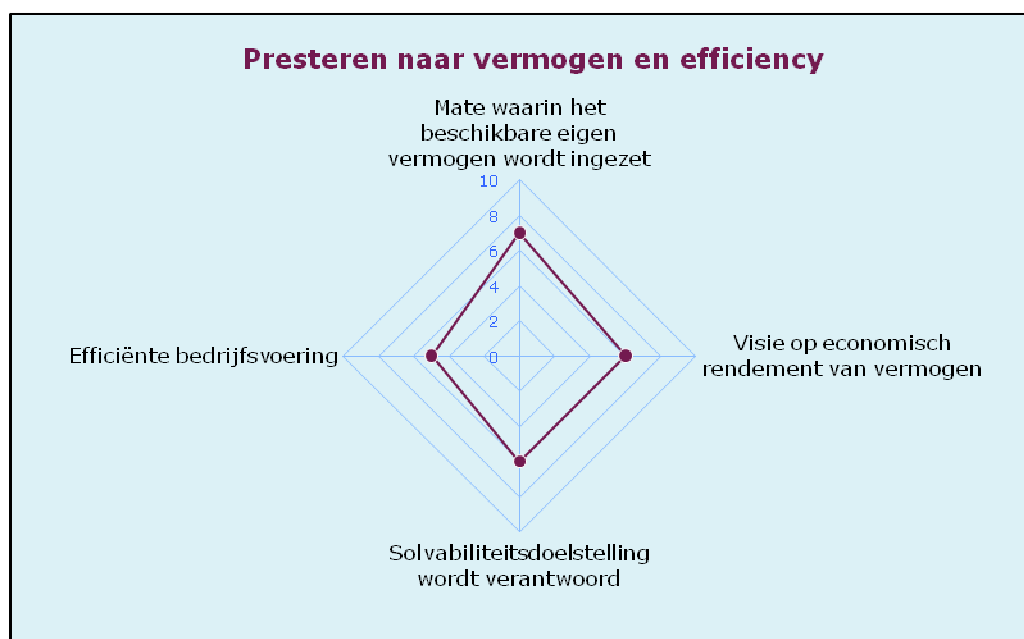
De onderhoudslasten zijn in 2008 aanmerkelijk lager dan gemiddeld binnen de sector. Vooral aan planmatig onderhoud is in 2008 slechts in zeer beperkte mate geld uitgegeven. Dit is vooral veroorzaakt door de toen aanwezige problemen binnen de organisatie en de noodzaak tot een herijking van het voorraadbeleid. In 2009 is het

niveau hiervan weer op een aanmerkelijk hoger niveau, maar blijft nog wel onder het aanvankelijk geprognosticeerde niveau. In de komende jaren zal hierin (deels) een inhaalslag worden gerealiseerd.

Investeringen/ omvang bezit

Er zal de komende jaren door de corporatie fors worden geïnvesteerd in nieuwbouw en herstructurering. Per saldo zal het aantal woningen rekening houdend met sloop, verkoop en nieuwbouw aanmerkelijk toenemen ongeacht de regionale krimp. De groei zal vooral gerealiseerd worden door de bouw van seniorenwoningen voor de vergrijzende doelgroep. De verkoopopbrengsten binnen deze projecten zijn een bijzonder aandachtspunt voor uw corporatie. Dit wordt onderstreept door de neergaande trend in de prijsontwikkeling van koopwoningen binnen uw werkgebied.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	6,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	6,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	5,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Presteren naar Vermogen* een 7. Hieronder volgt een toelichting per prestatieveld.

Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet

Woningstichting Urmond is zich bewust van haar kwetsbare financiële uitgangspositie. In 2008 hebben bestuurlijke organen op indicatie van de werkorganisatie ingegrepen om een dreigende financieel debacle af te wenden. In die periode is afscheid genomen van de voormalige directie en is een interim directeur aangesteld. Het project Bergerveste is als onhaalbaar aangemerkt en gestaakt en de andere projecten, Kooypoort en Muntherveste, zijn voor zover mogelijk aangepast en de voorbereiding op de realisatie is verder in gang gezet. In 2009 heeft een verdere professionalisering van de bestuurlijke structuur plaatsgevonden en is de nieuwe bestuurder officieel benoemd. Vooral de hiervoor genoemde projecten hebben een forse impact op het vermogen van een kleine corporatie als Woningstichting Urmond. Ultimo 2009 is het eigen vermogen van de corporatie met 28 procent iets onder het intern geformuleerde percentage van dertig procent.

De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde als onderdeel van de verantwoording in de jaarrekening en aan de externe toezichthouders. De corporatie heeft geen duidelijk vastgelegde visie op het bestemd eigen vermogen dat is gebaseerd op een fundamentele risicoanalyse en krimpscenario's. Ze houdt echter wel - zoals eerder opgemerkt- een richtpercentage van dertig procent aan.

De corporatie heeft vooralsnog voldoende eigen vermogen en financieringsruimte op basis van de uitgangspunten van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit laatste komt vooral door de beperkt positieve operationele kasstroom binnen de reguliere exploitatie. De realisatie van de verkoopopbrengsten zal de komende jaren cruciaal zijn voor de haalbaarheid van de ambitie van de corporatie.

De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties en weet de onrendabele investeringen hierbinnen goed te beheersen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Visie op economisch rendement van vermogen

Woningstichting Urmond heeft gekozen voor het uitgangspunt dat het rendement op het eigen vermogen - geïnvesteerd in sociale woningbouw- bestaat uit de inflatie plus 1,5 procent. Deze norm wordt - rekening houdend met een correctie van de overige waardeveranderingen in 2009 - royaal gerealiseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat door de herberekening van het eigen vermogen wegens de stelselwijziging en het achterblijven van de realisatie van het onderhoud deze berekening nogal arbitrair is. De commissie mist een onderbouwing van de relevantie van deze rendementspercentages en een expliciete uitwerking in de financiële verantwoording.

Praktisch gezien sturen de meeste corporaties tegenwoordig nadrukkelijk op de criteria van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De mogelijkheden van financiering van bestaande activiteiten en nieuw beleid is hiervan immers in sterke mate afhankelijk.

Hoewel de aanwezige norm voor rendement niet geheel aansluit bij de daadwerkelijke presteren van de corporatie beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 6,0 aangezien de corporatie daadwerkelijk stuurt op voor de sector relevante parameters.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

Woningstichting Urmond heeft een specifieke visie op solvabiliteit en deze bepaalt op dertig procent. Zoals eerder is opgemerkt, is het werkelijke percentage ultimo 2009 onder dit niveau. Volgens de huidige prognoses zal de solvabiliteit van de corporatie de komende jaren toenemen. Voorwaarde hierbij is dat de geprognosticeerde verkopen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De visitatiecommissie is van mening dat de hoogte van de solvabiliteitsdoelstelling geen statisch gegeven is, maar de uitkomst van een risicoanalyse op basis van ondermeer de huidige woningmarkt, het bestaande bezit, voorgenomen verkopen en de voorgenomen projecten. Belangrijk onderdeel hierbij is voor de corporatie de ontwikkeling van de krimp en de leefbaarheid van de kernen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel op basis van de huidige positie en de nog aanwezige mogelijkheden tot sturing met een 6,0.

Efficiënte bedrijfsvoering

De bedrijfslasten zijn in 2008 en 2009 relatief hoog in relatie tot het landelijk gemiddelde. De afgelopen jaren is een professionaliseringsslag gemaakt die de nodige incidentele kosten heeft veroorzaakt. Hierdoor zal de beoordeling uiteindelijk negatief uitvallen. De visitatiecommissie waardeert de genomen maatregelen positief en ziet de effecten hiervan duidelijk terug in de waardering van de klanten en andere stakeholders.

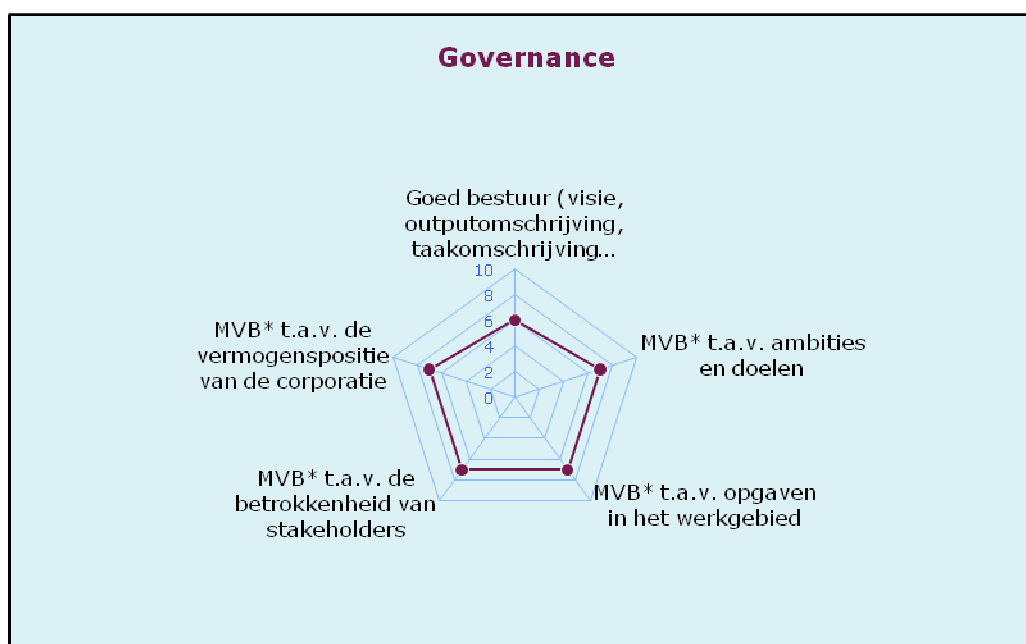
De kosten voor onderhoud zijn de afgelopen jaren structureel onder het landelijk gemiddelde doordat de organisatie in eerste instantie intern orde op zaken heeft gesteld en het voorraadbeleid kritisch onder de loep heeft genomen. De lage kosten moeten dus niet zozeer als efficiënt, maar vanuit een achtergebleven planning worden gezien.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0, maar heeft nadrukkelijk waardering voor de genomen maatregelen van de organisatie in het kader van professionalisering en daarmee om de lasten op termijn te beheersen.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	6,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	7,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	7,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	7,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	7

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *Governance* met een cijfer 7.

Goed bestuur

De afgelopen jaren heeft de corporatie enkele belangrijke veranderingen doorgebracht. Het toenmalige bestuur en de Raad van Toezicht (drielagenstructuur) is een verandertraject ingeslagen. Dit resulteerde in 2008 in het aanstellen van een

interim-directeur, die later als directeur(bestuurder) is aangesteld. De visitatiecommissie is van mening dat de huidige directiebestuurder beschikt over goede en specifieke deskundigheid op het gebied van vastgoedontwikkeling en – beheer. Kort na het aanstellen van de nieuwe interim-bestuurder ging de corporatie (per november 2009) over van een drielagen- naar een tweelagenstructuur. Hierbij is de nieuwe Raad van Commissarissen (RvC) gevormd vanuit het voormalige bestuur en de voormalige Raad van Toezicht. De zeven zittende leden van de RvC hebben in alle gevallen reeds een langere zittingstermijn, doordat bij de overgang van een drie- naar een tweelagenstructuur het grootste deel van de bestuurders is mee overgegaan. Door het samenvoegen van het voormalige bestuur en toezichthouders ontstaat – in het licht van de Governancecode - een bijzondere situatie. Bestuurders en toezichthouders van destijds hebben nog steeds zitting in RvC, terwijl dit dezelfde personen zijn die - mogelijk laat - op basis van een motie van wantrouwen uit de werkorganisatie, hebben ingegrepen. Ze hebben uiteindelijk wel ingegrepen en zijn zich terdege bewust van hun verantwoordelijkheid. De commissie heeft waardering voor de ontwikkeling die ze hebben ingezet en vindt het vanwege de continuïteit logisch dat bestuurders en toezichthouders van destijds op dit moment nog actief zijn in de RvC. Er zou anders sprake zijn geweest van teveel veranderingen tegelijkertijd. Ze is echter wel van mening dat de verdere vernieuwing van de RvC versneld door moet worden gevoerd.

In het jaarverslag en op de website wordt expliciet aangegeven dat Woningstichting Urmond goede governance belangrijk vindt en als zodanig vastlegt. De Raad van Commissarissen en het bestuur sluiten zich aan bij de Governancecode Woningcorporaties. De RvC vormt hierbij een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbenden van de corporatie. De organisatie onderschrijft de normen van goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Dit vraagt voor een organisatie van de omvang van Woningstichting Urmond een verhoudingsgewijze grote inzet.

De belangrijkste documenten binnen de Governancestructuur van de corporatie zijn de statuten, het reglement RvC, de profielschets RvC, het directiestatuut, het treasury statuut, de klokkenluidersregeling en de gedragscode en integriteitscode. Deze documenten zijn deels terug te vinden op de website van de corporatie. De corporatie heeft niet expliciet aangegeven – op basis van het principe pas toe of leg uit- op welke punten ze de Governancecode nakomt.

Uit de ontvangen documenten is de commissie niet gebleken welke commissarissen op grond van het BBSH op voordracht van de huurders zitting hebben in de raad. Uit het overzicht van de activiteiten blijkt dat de RvC betrokken is bij de algemene zaken van de corporatie en het terzijde staan van de directie. De RvC laat zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren inzake de voortgang van de beleidsdoelen, de projecten, externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van de belanghebbenden.

De omvang van de organisatie brengt met zich mee dat de RvC is betrokken bij de activiteiten van de corporatie. De verhouding toezicht en advisering in de relatie met de bestuurder wordt hierbij wel in het oog gehouden. Gezien de relatief korte zittingsperiode van de huidige RvC binnen de nieuwe bestuursstructuur (vanaf 1

november 2009) is nog geen sprake van een zelfevaluatie. De voormalige Raad van Toezicht heeft een dergelijke evaluatie wel uitgevoerd. Men is wel voornemens dit op korte termijn verder in te vullen. Gezien de beperkte omvang van de organisatie wordt niet gewerkt met separate commissies. Er kan wel consultatie van specifiek deskundige leden van de raad plaatsvinden. Dergelijke afstemming vindt in alle openheid naar de volledige raad plaats.

Uitgaande van de doorgevoerde professionalisering van de bestuurlijke structuur en de open en kritische houding van de RvC en het voormalig bestuur naar het eigen functioneren waardeert de commissie het onderdeel *goed bestuur* met een 6. Verdere (versnelde) implementatie van de uitgangspunten van de Governancecode is hierbij gewenst.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen

De Woningstichting geeft externe verantwoording aan haar stakeholders over haar ambities via onder meer het jaarverslag en gesprekken met het bestuur en de gemeente. De rol van de RvC in relatie tot de maatschappelijke stakeholders is in het jaarverslag niet verder uitgewerkt behoudens dat de commissarissen een afspiegeling vormen van de belanghouders en overleg hebben met de huurders- en personeelsvertegenwoordiging. Op lokaal niveau zijn er daarnaast voldoende contacten die passend zijn in relatie tot de omvang van de organisatie.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de opgaven

De opgaven voor transitie van de bestaande woningvoorraad zijn groot in Urmond; zeker in relatie tot de omvang. Ten opzichte van de bestaande 470 woningen zullen de komende jaren circa 190 woningen worden bijgebouwd. De huidige nieuwbouw wordt gerealiseerd na een periode van 10 jaar waarbij geen woningen zijn toegevoegd. De belangrijkste projecten zijn Muntherveste en De Kooypoort. De bestuurlijke organisatie, waaronder de Raad van Commissarissen is betrokken bij de ontwikkeling van de diverse projecten. De maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de opgave is te zien in het (vernieuwde) jaarverslag. Daarnaast is uit de visitatiegesprekken gebleken dat de corporatie een goede samenwerking heeft met haar stakeholders en hiermee overleg voert over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de opgaven.

De commissie beoordeelt onderdeel met een 7,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van stakeholders

De directe en belangrijkste stakeholders hebben mede door de sterke lokale verankering zeer goed inzicht in het functioneren van de Woningstichting. De opgave voor transitie van het woningbezit lijkt ondanks de vergrijzing en ontspanning van de koopmarkt door de corporatie zelfstandig te kunnen worden uitgevoerd. Het denken in verhuisketens (doorstroming van bewoners uit grondgebonden woningen naar seniorenhuisvesting) is een uitdaging voor gezamenlijke visievorming. De relevante stakeholders worden hierin in voldoende mate betrokken. Bijvoorbeeld door gesprekken op projectniveau en/of over beleid.

De visitatiecommissie geeft een gemiddelde beoordeling van een 7,0 voor dit onderdeel.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen

De visitatiecommissie constateert dat alle stakeholders relatief weinig inzicht hebben in de financiële positie van de corporatie en zich onvoldoende bewust zijn van de mate van vermogensinzet in relatie tot de ambities en opgaven van de corporatie. Dit is overigens slechts in beperkte mate te wijten aan de corporatie zelf. Het risicomanagement hangt in sterke mate samen met de transitie in het kader van de krimp, het verder in kaart brengen van het strategisch voorraadbeleid en de beperkte omvang van de werkorganisatie.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Huurbeleid	9	7	7	7	8,4
Nieuwbouw	7	6	6	6	6,7
Leefbaarheid en dorpsvernieuwing	7	7	7	7	7,0
Kwaliteitsbeleid	8	6	6	6	7,4
Doelgroepen (starters, senioren en overig)	7	6	6	6	6,7
Gemiddelde score	7,6	6,4	6,4	6,4	7

Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	7	7	7	7,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8,0
Leefbaarheid	7	8	8	8	7,3
Bijzondere doelgroepen/ wonen en zorg	8	8	8	8	8,0
Bouwproductie/ dorpsvernieuwing	8	8	8	8	8,0
Gemiddelde score	7,6	7,8	7,8	7,8	8

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	8	8	8	7,3
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	8	8	8	7,3
Leefbaarheid/ dorpsvernieuwing	7	7	7	7	7,0
Bijzondere doelgroepen/ wonen en zorg	8	8	8	8	8,0
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	8	8	8	8,0
Gemiddelde score	7,4	7,8	7,8	7,8	7

Toelichting:

- I. De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	ja	6,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	6,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		5,0	10%
Gemiddelde score		7	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	7,0	20%
Gemiddelde score	7	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Ambities en doelen

- Ondernemingsplan van de Woningstichting Urmond (3^e versie over de periode 2005-2007)
- Ondernemingsplan 2009-2013 Woningstichting Urmond (17-10-2008)
- Jaarplan 2009 Woningstichting Urmond (11-03-2009)
- Meerjarenbegroting 2009-2014 (17-10-2008)

Opgaven

- Prestatieafspraken 2008-2012 tussen Woningstichting Urmond, Gemeente Stein en Stichting Maaskant Wonen (12-11-2008)
- Rapport regio Westelijke Mijnstreek (2010 1^e, 2^e en 3^e kwartaal)
- Overeenkomst Wet Maatschappelijke Ondersteuning gemeente Stein en woningcorporaties (29 juni 2010)
- Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek; wonen met kwaliteit in een veranderende markt (concept t.b.v. bestuurlijke behandeling, 21 februari 2008)

Feitelijke prestaties

- Jaarverslag 2007 Woningstichting Urmond
- Jaarverslag 2008 Woningstichting Urmond
- Jaarverslag en Jaarrekening 2009 Woningstichting Urmond
- Managementrapportage, Klanttevredenheidsonderzoek (juni 2010)

Vermogen

- Corporatie in Perspectief Woningstichting Urmond Stein (Analyse CFV 2009)
- Brief: Afschrift oordeelsbrief 2009 van Ministerie VROM en WWI (17-11-2009)
- Brief: solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009) van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (14-10-2010)
- Brief: Continuïteitsoordeel 2010 van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (14-06-2010)
- Brief: Continuïteitsoordeel 2009 van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (10-06-2009)
- dPi 2009 en dVi 2009
- Accountantsverslag 2009 Woningstichting Urmond (Ernst & Young)

Governance

- Statutenwijziging Stichting
- Akte oprichting Besloten Vennootschap Warmtelevering Westelijke Mijnstreekenn B.V.
- Directiestatuut Woningstichting Urmond (05-11-2009)
- Reglement voor de raad van commissarissen Woningstichting Urmond (05-11-2009)
- Treasurystatuut Woningstichting Urmond (05-11-2009)
- Gedragscode en integriteitscode Woningstichting Urmond (01-11-2009)
- Profielschets raad van commissarissen Woningstichting Urmond (concept, november 2010)
- Procesbeschrijving facturen (17-07-2010)

Geïnterviewde personen

Directeur/bestuurder

- De heer N. Pelt

Raad van Commissarissen

- De heer J. Tholen (voorzitter)
- De heer M. van der Hijden (vice-voorzitter)
- De heer H. Eussen (lid)
- De heer T. Goossens (lid)
- Mevrouw G. Paulissen (lid)

Huurders Belangenvereniging

- De heer R. Hilkman (voorzitter)
- De heer W. Janssen (lid)

Gemeente Stein

- De heer T. Willems (beleidsmedew. accommodaties en volkhuysvesting)
- De heer M. Jennekens (stedenbouwkundig medewerker)

Vivantes (zorginstelling)

- De heer J. Stegerman (directeur)
- De heer R. Seerden (projectmanager)

Telefonische interviews

geen

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, voorletters:
Kleijwegt J.

Geboorteplaats en -datum:
Zevenbergen, 10 juli 1970

Woonplaats:
Nijmegen

**Huidige functie:**

- Senior Manager BDO Organisation & Control
- Verantwoordelijk voor dienstverlening BDOinCONTROL
- Lid branchegroep Woningcorporatie, Zorg en Vastgoed
- Commissaris woningcorporatie Rochdale te Amsterdam

Onderwijs:

- Tias Business school opleiding Register Controller
- Katholieke Universiteit Brabant post-doctorale opleiding Accountancy (afgestudeerd in 2000 op het onderwerp maatschappelijke verslaggeving door woningcorporaties)
- HEAO RA/AA Ichthus Hogeschool Rotterdam
- Master Neurolinguïstisch programmeren
- PRINCE2 Foundation én Practitioner

Loopbaan:

- Senior Manager CampsObers Business Control en trekker focusgroep Complexe Controlling Services en Projectmanagement Services
- Senior Consultant BDO CampsObers Business Control
- Senior cliëntmanager en Regio coördinator Volkshuisvesting Zuid Nederland voor BDO CampsObers Accountants
- Teamleider BDO Accountants
- Walgemoed accountants en adviseurs controleleider
- EsaVé Accountants assistent accountant
- VB accountants assistent accountant
- Directievoering van een tuinbouwbedrijf

Nevenfuncties:

- Reserve officier/ projectmanager 1 CIMIC-bataljon ministerie van Defensie

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Domaas corporaties (9) te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, of de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer J. Kleijwegt

Geboortedatum

10-07-1970

Handtekening



Datum

11/3/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3502 RB Utrecht / (030) 220.31.50 / www.raeflex.nl / info@raeflex.nl

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

De Klerk, drs. A.

Geboorteplaats en -datum:

Axel, 8 april 1969

Woonplaats:

Amersfoort



Huidige functie:

- Zelfstandig Adviseur Ondersteboven Advies (mensen, wonen en wijken)

Onderwijs:

- 1988 – 1994 Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der Beleidswetenschappen, afstudeerrichting Planologie

Loopbaan:

- 2002 - heden Secretaris Raeflex
- 1999 – 2009 Adviseur bij Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 1998 – 1999 Consultant bij Kolpron/Ecorys te Rotterdam
- 1994 – 1997 Beleidsmedewerker Gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadvernieuwing)

Nevenfunctie:

- Bestuurslid Stichting UP te Houten (ondersteunen projecten voor kansarme kinderen in India)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

de Domaas corporaties te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 07 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, of de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : Mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 8-4-1969

Handtekening : 

Datum : 16-4-2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vo vs. 2.0

Raeflex Catharijnsingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8008 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee van de volgende aspecten zijn van toepassing op de corporatie: de corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgaven van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen (zie hieronder) zijn aanwezig.

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

De in deze bijlage vermelde cijfers betreffen de beoordeling van de visitatiecommissie voor de feitelijke en geprogrammeerde prestaties (zie score I, Hoofdstuk 7). In de hoofdstukken over de prestatievelden treft u de gemiddelde cijfers voor hieronder genoemde thema's. Deze kunnen afwijken van het in deze bijlage genoemde cijfer. In de hoofdstukken zijn namelijk de gemiddelde cijfers opgenomen van de feitelijke en geprogrammeerde prestaties (score I) en de scores op II, III en IV (zie hoofdstuk 7).

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
1. Huurbeleid				9
2005-2014	Gematigd, inflatievolgend huurbeleid. (1, 2, 7)	Gemiddelde huurverhoging: 2006: 1,7% 2007: 1,1% 2008: 1,6% 2009: 2,5%		
2005-2014	Bestaande voorraad sociale verhuur 65% van maximaal redelijk. (1, 2, 7)	65% per 1-1-2010		
2009-2014	Bij nieuwbouw: marktconforme huren. (2)	70% van max redelijk		
2005-2009	Minimaal 100 woningen in de kernvoorraad (< € 325,91, prijspeil 1-7-2004) (1, 7)	2009: 122 woningen worden verhuurd met een huur < € 370 (prijspeil 2009) (6)		
2. Nieuwbouw				7
Vanaf 2009	Voorgenomen groei van 500 naar 640 woningen (Jaarverslag 2009,p 9)		1-1-2011 - 516 woningen 1-1-2012 - 570 woningen 1-1-2013 - 590 woningen	
2005-2007	Geen nieuwbouwplannen opgenomen in het ondernemingsplan 2005-2007			
2009-2014	Realisatie projecten: - Kattekop/ OverMunthe - Kanaalboulevard - Bergerveste/Beatrixplein Totaal circa 190 woningen, incl. vervanging 40 Kattekop. (2)	Kattekop/OverMunthe/Munther veste: - 2006/2007: sloop 40 woningen op Kattekop. - 2008: plannen in fasen geknipt ivm veranderende financiële positie door economische crisis en financiële heffingen.	Kattekop: Oplevering in 2010 van 72 app. (6) Kooypoort: 63 zorgapp. Start bouw in 2010. (6) Bergerveste: Vertraging wegens bezwaarschriften procedures Plan voor 13 koopapp. en 2 winkelruimten. Start bouw kan nu beginnen, maar bijstelling plannen is nodig vanwege inzakken verkoopmarkt. (6)	
Vanaf 2009	niet langer inzetten op nieuwe projecten tbv uitbreiding van het woningbezit. Nieuwbouw zal in het teken staan van vernieuwen, verbeteren en vervangen van de bestaande voorraad en niet langer ten behoeve van de uitbreiding	Inzet is: energiezuinig dmv WKO voor appartementen. Grondgebonden woningen zijn passiefwoningen (energiebalans van 0) 2011 start met verbetering sanitair, keukens		

Ambities	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
	daarvan. (2)	2012 structurele aanpak complex 11		
3. Leefbaarheid en herstructurering/transformatieopgave/ hoogwaardige woonmilieus/leefbaarheid				7
2005-2009	Kwaliteit bebouwde omgeving minimaal in stand houden en zonodig verbeteren. (1, 7)	2008: Renovatie kapel op de Kattekop financieel ondersteunen (5) Wat is er gedaan voor de bebouwde omgeving in 2006-2010?	<ul style="list-style-type: none"> • Is gebeurd • Munthervesteplein • Groenonderhoud • Petanquebaan • Bramerterhof 	
2005-2009	Tevredenheid van huurders met woonomgeving o.b.v. bewonersenquête. Iedere vijf jaar enquête onder bewoners houden (7)	In 2010 heeft een Klanttevredenheidsonderzoek plaats gevonden.		
2006-2009	Verlichting van brandpaden. (1, 7)	uitgevoerd		
2005-2009	Gesegregerde wijkopbouw (bijv. door strategische aankopen, doordachte woningtoewijzing, adequaat groenonderhoud). (1)	Tot dusver niet gerealiseerd		
2006-2013	Exploitatie van maatschappelijke voorzieningen in dorpen, zoals brede scholen met aansluitende voorzieningen, ontmoetingsruimten of een maatschappelijk café. Bij voorkeur in combinatie met woningen. (1,2, 7)	Project Bergerveste: op Beatrixplein plan voor realisatie twee winkelruimten, vertraging door bezwaarschriftenprocedures. (5) Bergerveste is niet gerealiseerd. Stekker is uit plan getrokken vanwege verslechterde marktomstandigheden		
2009-2014	Ontwikkelen Hotspots Beatrixplein in Berg aan de Maas en de Kanaalboulevard en de Kattekop in Urmond. (2)	Idem Kooypoort 63 zorgwoningen (WKO) 42 passiefwoningen vd Kattekop		
Vanaf 2014	Via nieuwbouw bijdragen aan het verbeteren van het woonmilieu, bijv. door huur/koopwoningen en maatschappelijke voorzieningen. (2)	Verkoopbeleid – Slimmer Kopen		
2009-2014	Buurtgericht werken, werken aan sterker imago dorpen en voor de grootste buurten een leefbaarheidsplan maken. (2)	Ontmoetingsplekken creëren, ontmoetingen stimuleren. Ondersteunen verenigingen en initiatieven gericht op leefbaarheid		
2008-2014	Actualisatie SVB, waarin herstructureringsopgave versneld doorgevoerd wordt in de periode 2010-2015. (2)	Zie boven		
2009-2012	Naar verwachting zullen er tot 2012 tevens enkele tientallen woningen in aanmerking komen voor herstructurering.(2)	Zie boven		
2009-2014	Met gemeente en corporatie ontwikkelen gezamenlijke visie op dorpskernen. (2)	Ingebed in nieuwe structuurvisie nav krimp		
Vanaf 2009	Verder ontwikkelen woonmilieus 'wonen aan het water'. (2)	Kattekop		

Ambities	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
4. Kwaliteitsbeleid (onder meer duurzaamheid en energiebesparing)				8
2005-2007	Iedere vijf jaar een klantenonderzoek laten doen en deze gebruiken voor beleid-, productontwikkelingen en verbetertrajecten. Eerste in 2005. (7)	Gerealiseerd.		
2005-2009	Woningen bouwen conform keurmerk veilig wonen en keurmerk toepassen bij vernieuwing kozijnen, deuren e.d. (1, 7)	In uitvoering		
2005-2009	DUBO-bouwen. (1, 7)	Passief bouwen		
2009-2014	Naar aanleiding van energielabeling investeringsplan opstellen om energieverbruik te verminderen. (2)	In 2009 hebben alle woningen een energielabel gekregen. 2012		
2009-2014	Experimenteren met zonne-energie, warmtepompen en warmtelevering. (2)	Zie boven Energie bv is operationeel		
5. Wonen en zorg/ Doelgroepenbeleid				7
2005-2007	Corporatie wil zich tot het uiterste inspannen om te voorzien in (toekomstige) behoefte aan huisvesting voor primaire doelgroep. Het aantal woningen zal in overleg met stakeholders worden bepaald. (7)			
2005-2007	Realisatie gedifferentieerd aanbod zodat huishoudens die niet of in onvoldoende mate zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien huisvesten. (7)			
2009-2014	Voor starters: <ul style="list-style-type: none"> - meer huurwoningen toegankelijk maken voor starters. - Starters sneller in aanmerking laten komen voor een woning. - Startersleningen stimuleren. - Goedkope woningen verkopen aan starters, ook via gunstige financieringsconstructies. (2) 	Grondgebonden woningen worden verkocht aan starters met Slimmer kopen 2009: Verkoop 19 woningen (6). Grote verkoopresultaten te danken aan regeling 'Slimmer Kopen'. Verkoop deels aan starters buiten Urmond en Berg a/d Maas.		
2005-2007	Samen met zorgleveranciers streven, daar waar zorg nodig is, deze ook te leveren (7)			
2009-2014	Voor senioren: <ul style="list-style-type: none"> - Alle nieuw te plannen woningen zijn levensloopbestendig en dus geschikt voor senioren. - Onderzoeken welke bestaande woningen 	Levensloopbestendige nieuwbouw: In de periode 2006 tot 2010 zijn geen nieuwbouwplannen gerealiseerd door WSU. Zijn lopende plannen levensloopbestendig? JA		

Ambities	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
	geschikt te maken zijn voor senioren. - Meewerken aan kleinschalige woonvoorzieningen voor specifieke groepen senioren. (2)	Bestaande woningen geschikt maken: Nog niet gestart Kleinschalige woonvoorzieningen: Bramerterhof		
2006-2014	Huisvesting voor bijzondere doelgroepen: begeleid wonen, dak- en thuislozen, statushouders. (2)	2009: 30 woningen werden verhuurd aan urgenties en andere specifieke doelgroepen (urgenties, statushouders, buurtopbouw, doorstromers, aanleunwoning, zigeunerwoning). In totaal zijn er in 14 woning statushouders woonachtig. (6)		
2009-2014	Preventief: mensen die dreigen in de problemen te komen begeleiden samen met andere instanties. (2)	Sociaal team (ongoing practice)		
6. Klantgericht werken - nog te vroeg om te beoordelen				-
Vanaf 2009	Meer inzicht krijgen in woonwensen tav aanvullende producten en diensten.(2)	Zijn er meer acties ondernomen om woonwensen in beeld te krijgen? nee	In 2010 is een Klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd.	

- (1) Bron: Ondernemingsplan (zie pagina 5, 6, 7 in Jaarverslag 2007)
(2) Bron: Ondernemingsplan 2009-2013 (17-10-2008)
(3) Bron: Jaarverslag 2006
(4) Bron: Jaarverslag 2007
(5) Bron: Jaarverslag 2008
(6) Bron: Jaarverslag 2009
(7) Bron: Ondernemingsplan van de woningstichting Urmond (3^e versie over de periode 2005-2007)

Presteren naar opgaven

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				7
2008-2013	Voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid, lagere inkomens. (1)	Aantal woningzoekenden was in 2009 in de Westelijke Mijnstreek in totaal 15.015. In 2009 zijn er bij WSU 34 woningen vrijgekomen voor verhuur, daarvan zijn slechts 5 woningen met een advertentie gepubliceerd. Dit was vooral gevolg van het aantal urgenties. (6)		
2008-2013	Bij het bepalen van het definitieve verkoopprogramma rekening houden met het behoud van betaalbare huurwoningen. (1)	Rekening is gehouden met urgenties		
2008-2013	Inflatievolgend huurbeleid. (1)	Zie eerder		
2. Leveren kwaliteit producten en diensten				8
2008-2013	Streven naar levensloopbestendige, veilige, energiezuinig, gezonde en duurzame woningen en woonomgeving. (1)	Zie eerder		
2008-2013	Partijen nemen afspraken, die worden gemaakt in het kader van Klimaatakkoord door Rijk/VNG/Aedes over. (1)	Zie eerder		
2008	Woningbezit voorzien van energielabel. (1)	Gerealiseerd in 2009		
3. Leefbaarheid vergroten in buurten en wijken				7
2008-2013	Afstemmen planning rondom woningbouw en openbare ruimte en optimaliseren investeringen. (1)	Zie Kattetekop		
2008-2013	Leefbaarheidsbudget beschikbaar stellen.(1)	Was in 2010 € 11.000 wordt verhoogd		
2008-2013	Meewerken aan opzetten wijkaanpak. (1)	Overleg met gemeente		
2008-2013	Plan opstellen voor bestrijding onrechtmatige bewoning. (1)	Geen acties		
4. Bijzondere doelgroepen				8
2008-2013	Jaarlijks afspraken maken over huisvesting specifieke doelgroepen. (1)	Overleg met gemeente, afspraken worden uitgevoerd: zigeuners en assielzoekers		
2008-2013	Stimuleren gebruik van de Starterlening, conform het vastgesteld beleid 'Starters in Stein' (1)	Slimmer Kopen		
2008-2013	Partijen doen in 2008 onderzoek naar: - betaalbare huisvesting voor jongeren onder 23 jaar - het labelen van betaalbare	Heeft gespeeld in Stein		

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	huurwoningen voor jongeren - tijdelijk huisvesten van jongeren in herstructureringsprojecten. (1)			
2008-2013	Bevorderen toereikend woningaanbod voor aandachtsgroepen: ouderen, gehandicapten, personen die zorg of begeleiding behoeven, starters, jongeren, grote gezinnen, mensen met een lichamelijke functiebeperking. (1)	Aantal woningen aangepast in het kader van WVG/WMO (met financiering gemeente): - 2007: 9 woningen (4) - 2008: 11 woningen (5) - 2009: 3 - 2010: 1		
5. Dorpsvernieuwing/ bouwproductie/verkoop				8
2008-2013	Herstructurering van circa 60 woningen met Investeringsvolume van circa € 1,8 miljoen. (1)	Geen bijzonderheden		
2010	WSU realiseert een aantal van 141 woningen in 2010 op locaties: - Kanaalboulevard (bibliotheek, wijksteunpunt, 56 w.) - Kattekop (72 w.) - Beatrixplein (13 w.) (1)	Kattekop/OverMunthe/ Muntherveste: - 2006/2007: sloop 40 woningen op Kattekop. - 2008: plannen in fasen geknipt ivm veranderende financiële positie door economische crisis en financiële heffingen.	Kattekop: Oplevering in 2010 van 72 app. (6) Kooypoort: 63 zorgapp. Start bouw in 2010. (6) Bergerveste: Vertraging wegens bezwaarschriften procedures Plan voor 13 koopapp. en 2 winkelruimten. Start bouw kan nu beginnen, maar bijstelling plannen is nodig vanwege inzakken verkoopmarkt. (6)	
2009-2014	Partijen werken gezamenlijk een woonprogramma uit voor iedere locatie op basis van de Woonmilieuvisie. Daarnaast spreken zij op basis van marktomstandigheden maatwerk af. (1)	Kattekop, nieuw stedenbouwkundig concept is voorgelegd	-	
2008-2013	Verkoop van 25 woningen. (1)	2007: Verkoop 12 woningen (4) 2008: Verkoop 1 woning (5) 2009: Verkoop 19 woningen (6). Grote verkoopresultaten te danken aan regeling 'Slimmer Kopen'. Verkoop deels aan starters buiten Urmond en Berg a/d Maas.		

(1) Bron: Prestatieafspraken: 2008-2012 tussen gemeente Stein, Woningstichting Urmond en Woningcorporatie Maaskant Wonen (12 november 2008)

(2) Bron: Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek; Wonen met kwaliteit in een veranderende markt (concept t.b.v. bestuurlijke behandeling, 21 februari 2008)

(3) Bron: Jaarverslag 2006

(4) Bron: Jaarverslag 2007

(5) Bron: Jaarverslag 2008

(6) Bron: Jaarverslag 2009

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen				7
<p>Continueren aandacht voor behoud en aantrekken starters:</p> <p>Aanbod huurwoningen voor starters laag omdat er (o.a. door lage mutatiegraad en verkoop bij mutatie) weinig huurwoningen worden aangeboden.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn voldoende betaalbare woningen. Ook heeft de corporatie kwalitatief een slag gemaakt door het bouwen van (levensloopbestendige) appartementen. • De corporatie verkoopt (klus)woningen met korting met Slimmer Koop. De verkoop loopt goed. • Urgenten, statushouders worden voldoende gehuisvest. 		
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten				7
<p>Uitvoeren plannen voor woning verbetering</p> <p>Continueren (marktconforme) nieuwbouw</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Over het algemeen staat het bezit er voldoende bij. Uit de bewonersenquête blijkt dat 80% (zeer) tevreden is over de onderhoudsstaat van de woning. Echter 20% is (zeer) ontevreden. - Voor delen van het bezit is er nog een slag te maken. Plan om kwaliteit woningen te verbeteren is goed/gereed en deels uitgevoerd, maar is vertraagd (mag sneller worden uitgevoerd). - (klus) woningen worden verkocht. - Nieuwbouw: energetische duurzaamheid, warmtepompen, passief woningen (2/1kap). - Aandachtsgebieden: Wijk Soesterberg, St. Antoniuscomplex jaren '80. - Corporatie heeft Energie BV opgezet met andere kleine corporatie. Concept wordt verkocht aan andere corporaties en zo verdient corporatie deze investering weer terug. 	Per 1.1.2011 pakt corporatie sanitair, keuken, energie aan.	
Leefbaarheid/ Dorpsvernieuwing				7
		<ul style="list-style-type: none"> - Leefbaarheid staat regelmatig op de agenda. Samenwerking verloopt goed. - Groenbeleid, snoeiwerk is goed. 		
Intensiveren aandacht voor verdwijnende voorzieningen in		<ul style="list-style-type: none"> - In Berg aan de Maas wilde de corporatie een groot appartementencomplex bouwen met buurtwinkel. Dat 		

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
kleine kernen (Berg aan de Maas) in samenwerking met gemeente (beleid kleine kernen)		<p>gaat helaas niet door.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corporatie heeft gezorgd voor voorzieningen bij seniorenwoningen: bibliotheek, zorgplein, Munterveste: duur met goedkoop gemengd. Positieve resultaten uit bewonersonderzoek. 		
Bijzondere doelgroepen/ Wonen en zorg				8
Toekomst: gezamenlijk optrekken, nog meer op een lijn zitten		<p>Positief over prestaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goede samenwerkings-partner (ze steken hun nek uit, helder, duidelijk, geen omwegen, transparant, afspraak = afspraak, gelijklopend partnerschap, verrassend wat ze als kleine corporatie oppakken, ze omringen zich met goede adviseurs.). - Nieuwbouwprojecten: Munterveste, Urmonderhoven: zorgvoorzieningen, pinautomaat. Kattekop: patiowoningen voor senioren. - Corporatie zet in op duurzaamheid, architectenselectie (jonge architecten). 		
T.a.v. eigen ambities en doelen				8
		<p>Stakeholders zien Woningstichting Urmond als een goede samenwerkingspartner en zijn verrast over wat een dergelijke kleine corporatie oppakt aan initiatieven en projecten. Enkele citaten geven hiervan een goede typering: 'ze steken hun nek uit', 'ze zijn helder en duidelijk', 'Er zijn geen omwegen', 'Ze zijn transparant', 'afspraak = afspraak' en 'gelijklopend partnerschap'.</p>		

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Inzet van overmaat			7
Visie is opgenomen in Ondernemingsplan 2009 (onderdeel Meerjarenbegroting)	Ondernemings-plan 2009, Jaarrekening	Een netto groei van het woningbezit met 190 woningen. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties en weet de onrendabele investeringen hierbinnen goed te beheersen.	
Economisch rendement vermogen			6
Woningstichting Urmond heeft gekozen voor het uitgangspunt dat het rendement op het eigen vermogen - geïnvesteerd in sociale woningbouw- bestaat uit de inflatie plus 1,5%.	Ondernemings-plan 2009-2013	Deze norm wordt - rekening houdend met een correctie van de overige waardeveranderingen in 2009 - royaal gerealiseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat door de herberekening van het eigen vermogen wegens de stelselwijziging en het achterblijven van de realisatie van het onderhoud deze berekening nogal arbitrair is.	
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma			6
Vanaf 2005 is de visie op solvabiliteit minimaal 15%. De benedengrens van de solvabiliteit is in 2009 verhoogd van 15% naar 25%. Op dit moment is deze bepaald op 30%. Eveneens worden kasstromen als uitgangspunt voor het financieringsbeleid meegenomen.	Ondernemings plan 2005-2007 Ondernemings plan 2009-2013	Jaarverslag 2009: 28% solvabiliteit. Eigen Vermogen 2009: € 8.535.054	
Efficiënte bedrijfsvoering			5
<u>Geen visie.</u>		De bedrijfslasten zijn in 2008 en 2009 relatief hoog in relatie tot het landelijk gemiddelde. De afgelopen jaren is een professionaliserings-slag gemaakt die de nodige incidentele kosten heeft veroorzaakt. Hierdoor zal de beoordeling uiteindelijk negatief uitvallen.	

Governance

Visie op Governance	Bereikte doelen	Beoogde doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is			6
<p>Het Algemeen Bestuur heeft, mede op advies van RvT, besloten de bestuursstructuur van drie lagen te wijzigen naar twee lagen.</p> <p>Governancecode.</p> <p>Toetsingskader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ondernemingsplan - Jaarlijkse bedrijfsbegroting - Meerjarenbegroting - Kwartaalrapportage - Resultatenrekening per kwartaal - Managementletter accountant - Prestatieafspraken met gemeente - Gesprekken raad met accountant 	<p>Deze wijziging van en drie- naar een tweelagenstructuur is in 2009 uitgevoerd. Er is een directiestatuut en reglement voor RvC (5 november 2009) en een Profielschets (mei 2010). Het ondernemingsplan vormt de leidraad voor de vaststelling van het jaarplan van de directeur. In het jaarplan met begroting worden elkaar de voorgenomen prestaties geformuleerd. Het jaarplan wordt door de RvC geëvalueerd aan de hand van de jaarrekening en het jaarverslag van de directeur/bestuurder.</p> <p>De RvC heeft in 2009 10 maal vergaderd. Er heeft in 2009 een evaluatie plaatsgevonden over het functioneren van de RvT en bestuur.</p>		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen			7
	Jaarverslag		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied			7
	Jaarverslag		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders			7
	Jaarverslag		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen			7
	Jaarveslag/ Meerjarenraming in Ondernemingspan 2009		

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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



Raeflex
T.a.v. mw. drs A. de Klerk, secretaris
visitatiecommissie
Postbus 8068
3503 RB Utrecht

Urmond, 7 februari 2011

Geachte mevrouw De Klerk,

Wij ontvingen uw rapport van de visitatie van onze woningstichting en berichten u naar aanleiding daarvan als volgt.

Wij herkennen ons in uw rapportage en stemmen volledig in met uw beoordeling van ons functioneren. Wel willen wij twee opmerkingen maken die betrekking hebben op de prestatievelen Presteren naar vermogen en Efficiency en Governance.

Voor wat betreft de efficiency moet worden opgemerkt dat de relatief hoge bedrijfslasten alles te maken hebben met de ingrepen in het 1^e kwartaal van 2008 door het toenmalige bestuur in de bedrijfsvoering. Ook in 2009 heeft dit zijn weerslag gehad in de cijfers van WS Urmond omdat toen geleden verliezen zijn afgeboekt en extra verkoopinspanningen zijn verricht om voldoende liquiditeiten te genereren voor de financiering van de projecten die wij ons hadden voorgenomen. Dit vindt dan ook zijn weerslag in de waardering die wordt uitgesproken in het prestatieveld Presteren naar opgaven.

De commissie stelt vast dat zowel voormalige bestuurders als toezichhouders zitting hebben in de nieuw gevormde Raad van Commissarissen en dat dit in het licht van de Governancecode een bijzondere situatie is. Wij beamen dat, maar willen daaraan toevoegen dat dit een welbewuste keuze is geweest uit het oogpunt van continuïteit in kennis van het recente verleden en de inhoud van de relaties met de stakeholders. WS Urmond heeft daar baat bij gehad. Daarnaast hechten wij groot belang aan goed inzicht in de sociaal maatschappelijke verhouding van de kernen waarin WS Urmond actief is hetgeen mede reden is geweest oud bestuurders in de RvC op te nemen. Overigens is de Raad van Commissarissen zelf van mening dat voor de toekomst een RvC van vijf leden voldoende zou moeten zijn voor adequaat toezicht.

Onder dankzegging voor uw visitatierapport verzoeken wij u dit schrijven aan de stukken toe te voegen.

Mede namens de voorzitter van de Raad van Commissarissen
Met vriendelijke groet,

N.J.E. Pelt mre
directeur-bestuurder

Kerkstraat 16b, 6129 BN Berg-Urmond

Telefoon (048) 433 20 02 E-mail info@wurmond.nl
Telefax (048) 433 44 19 www.woningstichtingurmond.nl
K.v.K. Zuid-Limburg 14021125

Rabobank Stain-Urmond-Berg
nr. 14.92.02.264
Postbanknr. 1152279

