



Beleids- en Ondernemingsplan 2022 - 2026

“Een goed thuis voor iedereen”

5 oktober 2021

Beleids- en Ondernemingsplan 2022 - 2026

Inhoudsopgave

Pagina

Beleidsplan 2022 - 2026 (Wat vraag)

• Missie	3
• Visie	3
1. Doelgroepen	
1.1 Algemeen	4
1.2 Ouderen	4
1.3 Gezinnen	4
1.4 Starters	5
1.5 Alleenstaanden	5

Ondernemingsplan 2022 - 2026 (Hoe vraag)

2. Woningvoorraad	6
3. Ontwikkeling en instandhouding woningen	
3.1 Instandhouding bestaand woningbezit	6
3.2 Nieuwbouw en vernieuwing woningbezit	7
3.3 Huurbeleid	7
3.4 Verkoopbeleid	7
3.5 Toewijzingsbeleid algemeen	7
3.6 Toewijzingsbeleid gezinswoningen	7
3.7 Toewijzingsbeleid seniorenwoningen	8
3.6 Beleid met betrekking tot woningruil	8
4. Stakeholders	
4.1 Lokale stakeholders	78
5. Financiële aspecten	
5.1 Financiële en economische uitgangspunten	10
5.2 Financieringsbehoefte / LTV	11
5.3 Liquiditeitspositie. (ICR)	12
5.4 Solvabiliteitspositie	12
5.5 Scenario-analyse	13
6. Bestuur en Organisatie	
6.1 Organisatiestructuur met onderscheid in beleids- en beheerzaken	15
6.2 Daarbij passende bestuursstructuur en bestuurssamenstelling	15
6.3 Functieprofielen bestuur functionarissen	16
6.4 Werkwijze bestuur en relatie tot de Raad van Commissarissen	19

Beleidsplan 2022 - 2026 ***(Wat vraag)***

• **Missie**

Als verhuurder van sociale woningen in de kernen Berg, Terblijt, Geulhem en Vilt binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul is onze missie 'Een goed thuis voor iedereen'.

Wij zijn van mening dat iedereen niet alleen recht heeft op een huis maar dat ook dat dit huis voelt als een 'thuis' dat kwalitatief 'goed' is.

Onze woningen liggen binnen het landschappelijk hoogwaardige Zuid-Limburg; centraal gelegen tussen historische steden zoals Maastricht, Luik, Tongeren en Aken, op het Plateau van Margraten op de randen van het beekdal van de Geul en het rivierdal van de Maas.

Aan deze omgeving dragen wij bij met duurzame, toekomstbestendige woningen die kwalitatief goed en betaalbaar zijn. Wij zorgen ervoor dat zo'n huis voor iedereen bereikbaar is, ook voor degenen die dat niet op eigen kracht kunnen bereiken.

Ons aanbod van woningen is gevarieerd. Er zijn mogelijkheden voor elke fase in het leven. Voor starters, senioren, gezinnen en singles, met en zonder tuin.

• **Visie**

Wonen is voor Woningstichting Berg en Terblijt meer dan het leveren van een dak boven het hoofd. Het huis is een plek om thuis te komen. 'Thuis' begint met een kwalitatief goede en betaalbare woning, in een omgeving die bij je past. Want goed wonen is niet voor iedereen hetzelfde. Woningstichting Berg en Terblijt zorgt voor een gevarieerd aanbod aan woningtypes. Ook de grootte van de woningen, de uitrusting van de woningen en de woonomgeving zijn speerpunten van ons beleid.

Ons woningbezit omvat momenteel 294 woningen. Deze woningen worden door sturing via een strategisch onderhoudsprogramma in een goede staat van onderhoud gehouden. Bij ieder renovatiewerk worden stappen gezet in de verduurzaming van de woningen. Afhankelijk van de aard van de renovatie of onderhoud wordt geïnvesteerd in na-isolatie dan wel stappen gezet in het energieneutraal maken van woningen.

Een grote vraag naar woningen van onze huurders die in een volgende levensfase graag in de 'eigen' kern blijven wonen maar zeker ook van mensen met een koopwoning in de kernen die graag willen overstappen naar een levensloopbestendige kleinere woning of appartement, geeft ons aanleiding om daar waar uitbreiding van ons woningbezit tot de mogelijkheden behoort, de mogelijkheden te verkennen.

Maatschappelijke ontwikkelingen zoals het sluiten van scholen leidt in twee kernen tot kansen om ons woningbezit voor de verschillende doelgroepen uit te breiden. Kansen die wij willen pakken.

Ook staan wij open om samen met andere stakeholders als gemeente, scholen, winkeliers en verenigingen proactief mee te denken met nieuwe ontwikkelingen die moeten leiden tot vergroting van de leefbaarheid van de dorpskernen en het toekomstbestendig maken van kernen. De belangen voor onze huurders van de toekomst staan in onze afwegingen daaromtrent altijd centraal.

Beleidsplan 2022 - 2026

(Wat vraag)

1. Doelgroepen

1.1 Algemeen

De woonkernen in Berg en Terblijt kennen al lange tijd een redelijk gelijkblijvende inwonerssamenstelling die naar verwachting ook de komende jaren niet ingrijpend zal wijzigen. Net als in de afgelopen jaren mag verwacht worden dat de huidige en de te verwachten ontwikkeling van de diverse doelgroepen van beleid op dezelfde wijze zal vormgeven. Zoals ook uit de in december 2019 vastgestelde Woonvisie van de gemeente en de onlangs gehouden woonbehoefte onderzoeken blijkt, zal naast de aandacht voor (jonge) starters en de langer zelfstandig wonende ouderen ook de jonge en startende gezinnen een belangrijke doelgroep blijven. Tevens zal de doelgroep van alleenstaanden en partners zonder kinderen die niet op de kopersmarkt terecht kunnen en waar ook geen middenhuur woningen voor beschikbaar zijn, een belangrijke doelgroep blijven. Hoewel er de afgelopen jaren geen tot weinig huisvestingsvraag is vanuit specifieke doelgroepen zoals mensen met een beperking blijven deze doelgroepen, evenals de huisvesting van statushouders, zeker wel een punt van aandacht. Al met al is er genoeg reden om de ontwikkeling van de diverse doelgroepen goed te volgen en waar nodig of gewenst hiervoor concrete huisvestingsplannen te ontwikkelen.

1.2 Ouderen

Evenals voorgaande jaren is en blijft het overheidsbeleid zeker ook de komende jaren erop gericht dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, waardoor de woon- en bouwtechnische kwaliteit van geschikte woningen zowel voor volledig zelfstandige als voor ouderen met enige zorgbehoefte van groot belang is en blijft.

We zorgen ervoor dat meer woningen levensloopbestendig zijn en dus niet alleen geschikt zijn voor mensen die geen extra hulp of hulpmiddelen behoeven, maar tevens geschikt zijn voor mensen die wel gebruik (moeten) maken van hulpmiddelen en/of ondersteuning bij hun dagelijkse leven.

Naast de realisatie in 2014 van een dergelijk nieuwbouw woningcomplex dat uit 26 levensloopbestendige appartementen bestaat, is ook de bestaande woningvoorraad aan deze uitgangspunten getoetst. Waar gewenst en/of nodig worden de woningen bij renovatie of groot onderhoud zodanig aangepast dat deze weer gedurende langere tijd voor de huisvesting van de specifieke doelgroep, al of niet hulpbehoevend, ouderen geschikt zijn. Bij nieuwbouwmogelijkheden is de levensloopbestendigheid van de voor ouderen geschikte woningen, naast de normale kwaliteitseisen, duurzaamheid en betaalbaarheid een belangrijk item.

1.3 Gezinnen

Naast de specifieke doelgroep ouderen is er voor de continuïteit van de leefbaarheid en de sociale cohesie en de instandhouding van de voorzieningen in de woonkernen, zoals winkels, sportfaciliteiten, verenigingen etc. ook behoefte aan de huisvestingsmogelijkheden voor (jonge) gezinnen en alleenstaanden.

Mede omdat er weinig tot geen nieuwbouw kan worden gerealiseerd is voor de huisvesting van de (jonge) gezinnen de doorstroming van ouderen uit de bestaande gezinswoningen naar meer voor ouderen geschikte aanleun- en seniorenwoningen van groot belang. Ook hier geldt echter dat naast de beschikbaarheid van woningen ook de woon- en leefkwaliteit van deze woningen moet voldoen aan de kwalitatieve woonwens van de woningzoekenden.

In het actuele strategische voorraadbeleid van de woningstichting is dit, naast uiteraard de goede onderhoudstechnische staat van de woningen, de kwaliteitsverbetering en de verdere verduurzaming van de woningen in de komende jaren een belangrijk uitgangspunt.

Dit geldt zowel voor de binnenkant van de woningen met goede leefruimten en kwalitatieve keuken-, bad- en toiletruimten, als voor de buitenkant van de woningen met ruime aandacht daarbij ook voor energetische verbeteringen die leiden tot verdere verduurzaming van de woningen en tevens tot vermindering van de energielasten voor de bewoners.

1.4 Starters

Zoals ook in de woonvisie van de gemeente is opgenomen is het belang van goede huisvesting voor starters op de woningmarkt zowel voor de toekomstige ontwikkeling en stabiliteit in de woonkernen van groot belang. Ook hier geldt dat bij dat, naast de instandhouding van de al aanwezige huisvestingsmogelijkheden voor starters, ook bij nieuwbouw hieraan speciale aandacht gegeven wordt.

Onderscheid in de gewenste woningtypen kan hierbij nog gemaakt worden in huisvesting voor jonge alleenstaande starters en jonge (aankomende) gezinnen die feitelijk meer gebaat zijn bij grondgebonden gezinswoningen dan bij appartementen.

1.5 Alleenstaanden

Evenals de voorgaande jaren blijft de positie van alleenstaanden een wezenlijk onderdeel van het doelgroepen- en voorraadbeleid van de woningstichting. Want niet alleen jongere starters hebben behoefte aan woonruimte, maar ook behoefte aan geschikte woonruimte voor alleenstaande mensen van 30 jaar en ouder neemt nog steeds verder toe.

Zeker ook indien deze mensen gezien de huidige woningprijzen niet voor (de financiering van) een koopwoning in aanmerking komen.

Tot voor kort waren hiervoor in feite enkel de bestaande duplexwoningen en enkele appartementencomplexen beschikbaar. Naast de nieuwere huisvestingsmogelijkheden in de eerder genoemde in 2014 gerealiseerde 26 nieuwbouw appartementen, zal ook bij mogelijke nieuwbouwplannen van woningen meer specifieke aandacht aan de huisvesting van deze doelgroep worden geschonken.

Ondernemingsplan 2022 - 2026

(Hoe vraag)

2. Woningvoorraad

Het totaal aantal woningen in de woonkernen van Berg en Terblijt bedraagt circa 1.500 woningen, waarvan ongeveer 80% bestaat uit koopwoningen. Van deze particuliere woningen wordt slechts een gering deel door de eigenaren verhuurd, met andere woorden de particuliere markt voor huurwoningen in Berg en Terblijt is slechts zeer gering van omvang.

Daartegenover omvat het woningbezit van de woningstichting met haar 294 woningen circa 20% van het totaal aantal woningen in Berg en Terblijt.

De samenstelling van deze 294 woningen is in woningtypen en doelgroepen als volgt onder te verdelen:

- 161 Eengezinswoningen voor huishoudens van 3 of meer personen	(55%)
- 33 Aanleunwoningen voor ouderen (gekoppeld aan een zorgcentrum)	(11%)
- 32 Overige grondgebonden specifieke ouderenwoningen	(11%)
- 32 Appartementen (waarvan 6 app. specifiek voor ouderen)	(11%)
- 26 Duplexwoningen voor één- en tweepersoonshuishouden	(9%)
- 10 Appartementen voor alleenstaanden (en deels 2 personen)	(3%)

3. Ontwikkeling en instandhouding woningen

3.1 Instandhouding bestaand woningbezit

De woningstichting streeft er daarom naar om het woningbestand voortdurend bij de tijd te houden en afgestemd te houden op de ontwikkeling van de diverse doelgroepen. Dit betekent dus om naast het op peil houden van de woon- en bouwkundige kwaliteit van de bestaande woningen, daar waar mogelijk ook een uitbreiding van c.q. vernieuwing van het woningbestand te realiseren. Dit alles afgestemd op zowel de actuele woningvraag van de huidige bewoners en woningzoekenden, als de te verwachten ontwikkeling van deze vraag in de nabije en wat verdere toekomst. Dit vereist een voortdurende actualisatie van het op deze uitgangspunten afgestemde woningvoorraadbeleid van de woningstichting, met daarbij telkens een jaarlijkse doorkijk naar de komende 10 jaren.

Het vanuit deze uitgangspunten in 2014, middels een integraal onderzoek naar zowel de volkshuisvestelijke doelgroepen als de bestaande woningvoorraad, vormgegeven strategisch voorraadbeleid is hierbij leidend. Voor de invoering van dit voorraadbeleid is voor de komende 10 jaren de afstemming van de woningcomplexen aan de gewenste situatie beoordeeld. Zowel ten aanzien van de specifieke doelgroep invulling, als de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit die daarvoor gewenst is. Ook is er daarbij grote aandacht voor de verdere verduurzaming van het huidige en toekomstige woningbestand.

Met een consistente jaarlijkse actualisatie van dit strategisch voorraadbeleid kan tijdig de eventuele benodigde bijstelling van de op de woningcomplexen gerichte doelstelling en bijbehorende activiteitenplanning plaatsvinden.

In de afgelopen 5 jaren zijn in totaal 89 eengezinswoningen gerenoveerd en verbeterd en verduurzaamd, waardoor deze woningen weer voor een termijn van 30 tot 40 jaar volledig toekomstbestendig zijn gemaakt.

In de periode 2022-2026 worden conform de actuele planning in totaal 114 woningen gerenoveerd, verbeterd en verduurzaamd, waardoor op 28 woningen na alle vóór 1990 gebouwde woningen weer volledig toekomstbestendig zijn gemaakt. Bij verduurzamen is het uitgangspunt bij de bestaande woningen het behalen van minimaal een B label.

3.2 Nieuwbouw en vernieuwing woningbezit

In 2016 zijn de laatste 2 nieuwbouw gezinswoningen (ter vervanging van 4 oude (kleinere) duplexwoningen) gebouwd. Helaas zijn er de afgelopen jaren geen nieuwbouwmogelijkheden meer geweest.

In 2021 zijn er echter nieuwe mogelijkheden ontstaan voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in zowel de kern Berg als in de kern Vilt.

- In de kern Berg is met de ontwikkelaar van de 22 nieuwbouwwoningen op de locatie “Bergervliet” aan de Langen Akker overeenstemming bereikt over de aankoop van een appartementencomplex van 11 woningen in het hogere sociale huursegment. Gezien de grootte en de daaraan gerelateerde huurprijs van deze levensloopbestendige en energiezuinige appartementen zijn deze met name bestemd voor alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens in de hogere inkomensgroep binnen de sociale inkomensgrenzen. Alsmede voor (oudere) doorstromers vanuit gezinswoningen, zowel in de huur- als in de koopsector, die met deze doorstroming bestaande gezinswoningen vrijmaken voor (startende) gezinnen met kinderen. De verwachting is dat deze woningen per 1-1-2023 voor verhuur beschikbaar zijn.
- In de kern Vilt is de mogelijkheid voor nieuwbouw ontstaan op de locatie van de voormalige basisschool. Bij deze nieuwbouw is het streven om in 2021 met de gemeente overeenstemming te bereiken voor de realisatie van 15 woningen, voor zowel ouderen, jonge starters, als startende gezinnen. Alle woningen worden binnen de passendheidsgrenzen van de sociale doelgroep zoals vastgelegd in de Woningwet 2015 gerealiseerd. Na instemming van de gemeente met het woningprogramma en de verwerving van het bouwterrein kan in 2021/2022 het plan verder uitgewerkt en ontwikkeld worden. Het streven is om, afhankelijk van de benodigde procedures, uiterlijk in 2023/2024 de nieuwbouw te kunnen realiseren.

3.3 Huurbeleid

De Woningstichting zorgt voor goede en betaalbare sociale huurwoningen in een goede leefomgeving. Door verduurzaming van woningen wordt eveneens een belangrijke bijdrage geleverd aan het betaalbaar houden van het wonen door de huurders.

De woningstichting streeft naar het beperkt houden van de jaarlijkse huurstijging tot maximaal de stijging van de inflatie in enig jaar.

3.4 Verkoopbeleid

De woningstichting verkoopt geen woningen, tenzij zijn financiële positie daartoe noodzaak geeft. Doel van de woningstichting is voorzien in sociale huurwoningen voor de inwoners die zelfstandig niet kunnen voorzien in huisvesting. Het percentage sociale huurwoningen in de kernen is dermate klein dat verkoop van woningen niet oppertuun is gelet op de vraag naar sociale huurwoningen in de diverse doelgroepen.

3.5 Toewijzingsbeleid

Van alle ontvangen aanmeldingen voor een vrijkomende woning wordt beoordeeld wie voor de betreffende woning in aanmerking komt. In beginsel is dit de woningzoekende die het langste als zodanig bij de woningstichting staat ingeschreven.

3.6 Toewijzingsbeleid gezinswoningen

Bij vertrek of doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen naar bijvoorbeeld appartementen of specifieke seniorenwoningen is het van belang dat deze vrijkomende eengezinswoningen aan jonge (startende) gezinnen worden toegewezen.

Mede gezien de toewijzingservaringen met het sec op basis van de inschrijvingsduur moeten toewijzen van eengezinswoningen aan wat oudere echtparen of partners waarvan de kinderen het ouderlijk huis al hebben verlaten, wordt voorgesteld dat vrijkomende eengezinswoningen met voorrang worden toegewezen aan de doelgroep van jonge (startende) gezinnen, met of zonder kinderen.

Derhalve is bij de toewijzing van deze woningen niet meer het criterium van de langst ingeschrevene doorslaggevend, maar wel de gezinssamenstelling van de ingeschreven woningzoekenden.

3.7 Toewijzingsbeleid seniorenwoningen

Toewijzing van een specifieke seniorenwoning geschiedt in beginsel vanaf de 60-jarige leeftijd. In bijzondere persoonlijke situaties, zoals bijvoorbeeld bij ernstige lichamelijke beperkingen, kan het bestuur hiervan afwijken. Inschrijving als woningzoekende voor specifieke seniorenwoningen kan pas vanaf de 55-jarige leeftijd.

Bij het bepalen van de tijdsduur dat iemand staat ingeschreven geldt bij woningzoekenden die al van vóór hun 55-jarige leeftijd staan ingeschreven enkel de inschrijvingsduur vanaf de 55-jarige leeftijd.

3.8 (Aanvragen voor) Woningruiling

Als gevolg van een onlangs initiatief van een huurder om via internet zijn gehuurde woning voor een woningruil aan te bieden is er tevens op 21 september j.l. vastgesteld dat hierover bij de woningstichting geen toewijzingsbeleid is geformuleerd.

Bij met name woningcorporaties in de stedelijke gebieden worden aanvragen voor woningruil van huurders toegestaan mits de nieuwe huurder voldoet aan de specifieke voorwaarden voor het huren van de betreffende huurwoning van de corporatie.

In onze kleinere woon- en leefgemeenschap met de beperkte woningvoorraad van sociale huurwoningen is het echter van belang dat we hiermee zorgvuldig omgaan.

Gezien de beperkte woningvoorraad is het hierbij voorgestelde beleidsuitgangspunt in deze dat elke, door vertrek van de huidige huurder, vrijkomende woning altijd aan alle woningzoekenden wordt aangeboden.

Dit betekent dus dat de woningstichting als beleidsuitgangspunt heeft dat woningruil, al dan niet binnen het eigen woningbestand, niet wordt toegestaan omdat met name vanuit het rechtvaardigheidsbeginsel hiermede de kansen van andere woningzoekenden door de 'min of meer toevallige' kandidaat woningruiler te niet worden gedaan.

4. Stakeholders

Naast het directe woon- en huisvestingsbelang van de bewoners c.q. woningzoekenden houdt de woningstichting bij haar beleidsvorming ook terdege rekening met de belangen en invloeden van derden, die als belanghebbenden een directe of meer indirecte betrokkenheid hebben bij het beleid en de activiteiten van de woningstichting, de zogenaamde stakeholders.

Naast de stakeholders die hieronder genoemd worden, zien we de Autoriteit Wonen als een soort van extra toezichthouder waarmee we structureel en goed overleg voeren.

- Bewonersraad

Dit betreft aan bewonerskant met name de Bewonersraad; dit is het door de bewoners gekozen orgaan dat de bewoners vertegenwoordigt naar het bestuur van de woningstichting en vanuit die positie een steeds belangrijkere rol vervult bij de ontwikkeling van het beleid en de uitvoering van de mede daaruit voortvloeiende activiteiten van de woningstichting.

Niet alleen zoals voorheen al gebeurde, bij de advisering over jaarlijkse huurverhogingen en onderhoudsprogramma's voor het woningbezit, maar ook steeds meer als adviserende partij bij de vorming van het woningbeleid van de woningstichting.

Zo is de Bewonersraad sedert 2015 als 3^e partij betrokken bij de door de woningstichting met de gemeente te maken prestatieafspraken op de diverse beleidsgebieden van de volkshuisvesting in Berg en Terblijt.

Het meer formele overleg van het algemeen bestuur en de Raad van Commissarissen met de Bewonersraad over de diverse beleidsgebieden vindt periodiek plaats en daarnaast heeft er ook informeel overleg plaats tussen de Bewonersraad en het Dagelijks Bestuur van de woningstichting over voorkomende zaken van beleid en beheer.

Tevens vindt er sedert een aantal jaren ook een meer brainstormingsgericht informeel overleg plaats over de actuele en toekomstige volkshuisvestelijke aangelegenheden en de belangen van de woningstichting en haar huurders daarbij.

Ook de komende jaren zal dit overleg niet alleen op deze wijze worden gecontinueerd, maar zal dit overleg dat vanaf 2021 samen met de Raad van Commissarissen plaatsvinden om alle partijen die actief zijn bij de woningstichting hierbij te betrekken.

- Gemeente

Een belangrijke stakeholder is zeker ook de gemeente Valkenburg aan de Geul als direct en ook indirect betrokkene bij de activiteiten van de woningstichting. Zeker sinds de invoering van de nieuwe Woningwet 2015, is de rol van de gemeente bij de activiteiten van de woningcorporaties groter en belangrijker geworden. Weliswaar is er (nog) geen sprake van directe zeggenschap over de woningcorporaties, maar de gemeente stelt wel het beleidskader van de volkshuisvesting voor de gemeente vast, dat van toepassing is op alle partijen die in de gemeente volkshuisvestelijk actief zijn. Zo stelt de gemeente een onderbouwde woonvisie op met daarin de volkshuisvestelijke uitgangspunten en doelstellingen die voor de diverse doelgroepen van beleid binnen de gemeente van belang en van toepassing zijn.

Op basis van de woonvisie van de gemeente brengen de in de gemeente actieve woningcorporaties jaarlijks een bod uit voor die zaken die de betreffende woningstichting vanuit haar rol en verantwoordelijkheid aan de volkshuisvestelijke doelen van deze woonvisie wil bijdragen. Het gaat hierbij naast de realisatie van eventuele nieuwbouwprogramma's, met name ook om de kwalitatieve instandhouding van het bestaande woningbezit en de afstemming daarvan op de diverse volkshuisvestelijke doelgroepen. Ook het belang en de inbreng van de bewoners bij de volkshuisvestelijke activiteiten van de woningstichting en niet in het minst de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoningen vormt hierbij een belangrijk onderdeel van het bod van de woningstichting aan de gemeente en de daaruit resulterende prestatieafspraken met de gemeente.

Vanaf 2021 wordt er bij de opstelling van de prestatieafspraken met een vast format gewerkt dat enerzijds bestaat uit een 5-jaren beleidskader van alle volkshuisvestelijke aangelegenheden en anderzijds een jaarlijks vast te stellen jaarschijf met daarin de concretisering van de volkshuisvestelijke activiteiten van de respectievelijk partijen en afspraken daaromtrent voor dat betreffende jaar.

- Kernoverleg

De kern Berg en de kern Vilt kennen beiden een kernoverleg. Het kernoverleg ondersteunt, faciliteert en promoot zelfsturing voor de inwoners van de kern. Voor de woningstichting fungeren de kernoverleggen als vooruitgeschoven post om bij ontwikkelingen die de gehele kern raken te sparren over de koers, het te volgen proces en de wijze van communicatie met inwoners.

- Sevagram/Envida

De missie geeft aan dat de leefbaarheid van groot belang is voor het welzijn van onze huurders. Vanuit de plaatselijke zorgaanbieders worden projecten uitgevoerd om met name eenzaamheid van ouderen te verminderen en mensen een zinvolle tijdsbesteding te geven. Het project 'De Hoeskamer' is mooi voorbeeld wat wij van harte ondersteunen. Als woningstichting stellen wij onze vergaderruimte voor dit project kosteloos ter beschikking voor De Hoeskamer.

5. Financiële aspecten

Algemeen beleidsuitgangspunt is dat Woningstichting Berg en Terblijt ten allen tijde voldoet aan de gehanteerde ratio's van de Autoriteit Wonen en WSW.

5.1 Financiële en economische uitgangspunten

Conform de vigerende wet- en regelgeving voor woningcorporaties dient iedere toegelaten instelling in het kader van de financiële bedrijfsvoering in het jaarlijks op te stellen jaarverslag een uiteenzetting te geven van het in het verslagjaar gevoerde beleid en beheer op financieel gebied. Hierin dient aannemelijk te worden gemaakt dat het gevoerde financiële beleid en beheer voldoet aan de volgende criteria:

- het waarborgen van de financiële continuïteit op lange termijn;
- het blijven voldoen aan de uitgangspunten van het WSW om de toegang op de externe kapitaalmarkt te behouden;
- het uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting bestemmen van batige saldi;
- het uitvoeren van vermogensbeheer met behulp van adequaat liquiditeitsbeheer en het afdekken van herfinancierings- en renterisico's.

In dit beleidsplan voor de periode 2022-2026 wordt ingegaan op de belangrijkste zaken waarop Woningstichting Berg en Terblijt periodiek de financiële gang van zaken monitort.

Er zijn twee belangrijke middelen waarmee de financiële monitoring moet zorgen voor financiële continuïteit:

1. Opstellen van jaarprognoses (5-10 jaar vooruit)
2. Periodieke Monitoring

Ad 1. In de jaarlijks op te stellen prognoses zijn de volgende zaken opgenomen:

- Activiteiten tijdens de begrotingsperiode (nieuwbouw/renovatie/strategisch voorraadbeleid/nadere toelichting);
- Ontwikkeling jaarresultaat en algemene reserve (balans/resultatenrekening/kasstroomoverzicht);
- Financiële kengetallen (Solvabiliteit/ICR/Loan-to-Value Beleidswaarde/Dekkingsratio Marktwaarde);
- Liquiditeitsontwikkeling;

Ad 2. De periodieke monitoring vindt plaats middels het opstellen van kwartaalrapportages waarin de volgende zaken zijn opgenomen:

- Realisatie per kwartaal in vergelijking met de prognose t/m dat betreffende kwartaal en de jaarprognose;
- Kasstroomoverzicht t/m het betreffende kwartaal;
- ICR-berekening;
- Liquiditeitsprognose t/m het betreffende kwartaal vergeleken met oorspronkelijke prognose en een prognose obv realisatie t/m het betreffende kwartaal;
- Overzicht huurachterstanden ult kwartaal;
- Overzicht woningtoewijzingen t/m het betreffende kwartaal;
- Overzicht evaluatie jaarplan met een overzicht van de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren acties.

Bij investeringen of overige relevante wijzigingen zullen de prognoses geactualiseerd worden om te bekijken of de toekomstige financiële continuïteit niet in gedrang komt.

Op de bovenstaande wijze kan een goede financiële sturing plaatsvinden en worden belangrijke wijzigingen tijdig gesignaleerd en kan, indien nodig, actie ondernomen worden.

Om Woningstichting Berg en Terblijt goed te monitoren zijn de volgende kengetallen opgesteld:

- Vermogenspositie: gemeten via de Solvabiliteitsratio.
- Omvang leningenportefeuille in vergelijking tot waarde woningbezit: gemeten via Loan To Value (LTV) en dekkingsratio Marktwaarde.
- Liquiditeitspositie: gemeten via Interest Coverage Rate (ICR).

Deze kengetallen sluiten aan bij de kengetallen waarop Aw/WSW woningcorporaties met de status (financiële) continuïteit monitoren.

Om de robuustheid van bovenstaande zaken te toetsen is in dit plan ook een scenario-analyse opgenomen waarin de belangrijkste kengetallen onderworpen worden aan een mogelijke verslechtering van de onderliggende gegevens.

5.2 Financieringsbehoefte / LTV / Dekkingsratio

Ultimo 2020 bedroeg de omvang van de leningenportefeuille in totaal € 9.966.000.

Gezien de nieuwbouw ontwikkelingen en in mindere mate de renovatieprojecten zal de leningenportefeuille de komende jaren in omvang toenemen.

Conform de berekeningen in de actuele financiële meerjarenprognose bedraagt de leningenportefeuille ultimo 2023 naar verwachting circa € 18 mln. om daarna weer te dalen naar circa € 16 mln. in 2030.

Deze aanvullende financieringsbehoefte voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen en deels de renovatie van met name de oudere woningen wordt echter door de dekkingswaarde en de exploitatie opbrengsten van de in totaal circa 24 á 25 nieuwbouwwoningen en de verlengde exploitatiejaren van de gerenoveerde bestaande woningen volledig gecompenseerd.

De maatstaf van Aw en WSW voor de maximaal toegestane leningenportefeuille is de Loan-To-Value waarde, deze waarde geeft aan wat de omvang van de leningenportefeuille is afgezet tegen de beleidswaarde van het woningbezit. De door de Aw en WSW gehanteerde maximale dekkingsnorm hiervan bedraagt 85%.

Hierbij dient aangetekend te worden dat de Beleidswaarde een afgeleide is van de vrije marktwaarde van de woningen en in de praktijk circa 50-55% van de vrije marktwaarde bedraagt.

De dekkingsratio die aangeeft wat de omvang van de leningenportefeuille is ten opzichte van de vrije marktwaarde (lees de verkoopwaarde) van de woningen is dan ook een betere graadmeter voor de reële waarde van de leningenportefeuille ten opzichte van de woningwaarde. De maximale toegestane dekkingsratio voor de marktwaarde bedraagt volgens de Aw en WSW normen 70 %.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat inclusief de beide hiervoor genoemde nieuwbouwprojecten in de komende periode van 5 tot 10 jaren in ruime mate aan beide toetsingsnormen wordt voldaan.

Ontwikkeling LTV Beleidswaarde en Dekkingsratio Marktwaarde

Norm Aw / WSW	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
LTV Beleidswaarde	85	63,1	75,6	72,2	71,4	70,2	67,9	65,7	64,0	59,9	56,7
Dekkingsratio Marktwaarde	70	43,1	45,1	39,3	36,8	34,3	31,4	29,0	27,3	24,7	22,7

Beleidsuitgangspunt Woningstichting Berg en Terblijt voor LTV en Dekkingsratio Marktwaarde

Ondanks deze positieve waarden ten opzichte van de Aw/WSW normen is het beleidsuitgangspunt van Woningstichting Berg en Terblijt dat de **LTV Beleidswaarde in beginsel maximaal 75%** en de **Dekkingsratio Marktwaarde 60%** mag bedragen.

5.3 Liquiditeitspositie

Ten behoeve van het aanhouden van liquiditeiten zijn er regels opgesteld door WSW in relatie tot de maximale omvang van de borging van aan te trekken leningen. Het WSW gaat er hierbij vanuit dat de liquide middelen boven de normwaarde van 10% van de jaarlijkse huurinkomsten, worden gebruikt voor interne financiering.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt betekent bovenstaande dat bij huurinkomsten van ongeveer € 2,1 mln een saldo van maximaal € 210.000,- aangehouden zal worden alvorens financiering aangetrokken kan worden.

Bij de hoogte van de liquiditeitspositie moet Woningstichting Berg en Terblijt ook rekening houden met de negatieve rente over creditmiddelen die banken vanaf 2021 rekenen. Concreet betekent dit dat onze huisbankier vanaf 01-07-2021 boven een saldo van € 100.000,- per rekening een negatieve rente van 0,5% zal rekenen. Ondanks deze negatieve rente is ons streven om onze liquiditeitspositie (minimaal) op het door WSW vereiste maximale niveau te positioneren.

Reden is dat liquide middelen benodigd zijn om tegenvallers op te kunnen vangen. Bij een huurstroom van € 2,1 mln betekent een minimaal saldo van € 210.000,- dat bij optreden van ongeveer 1 maand zonder huur aan al onze verplichtingen voldaan kan worden, zonder in liquiditeitsproblemen te komen. Omdat het niet aannemelijk is dat alle huurders op hetzelfde tijdstip de huur niet meer voldoen, is deze buffer naar onze mening ruim voldoende.

5.4 Interest Coverage Rate (ICR)

Voor de toetsing van de omvang van de operationele kasstromen ten opzicht van de renteverplichtingen gebruik Aw en WSW de ICR norm.

Bij de Interest Coverage Ratio (ICR) gaat het om de vraag in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de netto kasstroom van de operationele activiteiten.

De minimumnorm van Aw en WSW is hierbij 1,4, hetgeen betekent dat de netto kasstroom van de operationele activiteiten in enig jaar 40% hoger moet zijn dan de renteverplichtingen op de aangetrokken leningen in dat jaar.

Op basis van de actuele financiële meerjarenprognose kan het verloop van de ICR ratio voor woningstichting Berg en Terblijt voor de komende periode van 5 tot 10 jaar als volgt worden weergegeven.

Ontwikkeling Interest Coverage Rate (ICR)

Aw/WSW	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	1,4	3,14	2,48	2,69	2,74	2,48	3,53	3,43	2,86	5,92	3,72

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er ook bij de ICR toetsing meer dan voldoende aan de norm van Aw en WSW wordt voldaan.

Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is voor Woningstichting Berg en Terblijt echter het beleidsuitgangspunt om ruim boven de norm van **1,4** te blijven en **intern een minimumnorm van 2.0** aan te houden.

5.5 Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totale vermogen.

De beoordeling van de solvabiliteit vindt in beginsel plaats op basis van marktwaarde, maar waarbij rekening wordt gehouden met de volkshuisvestelijke bestemming. Hieruit resulteert de beleidswaarde die in feite de 'volkshuisvestelijke' onroerend goed waarde aangeeft van het verhuurde sociale woningbezit.

Op basis van deze volkshuisvestelijke marktwaarde, zijnde de beleidswaarde, bedraagt de generieke norm (Aw/WSW) voor de minimale solvabiliteit **15%**.

Met het vanaf 1-1-2016 voorschrijven van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed is de theoretische waarde van het woningbezit enorm gestegen.

Door de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit toch een vertekend beeld, omdat dat daar geen reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

In het door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) eind 2019 vastgestelde gezamenlijk beoordelingskader is de Beleidswaarde, als zijnde de reële waarde van het woningbezit, dan ook als grondslag voor het bepalen van de solvabiliteit en de Loan to Value waarde benoemd.

Vanwege de correctie van de marktwaarde voor de verhuurde staat van de woningen bij de beleidswaarde geeft de hierop gebaseerde solvabiliteit een veel reëler en evenwichtiger beeld van de vermogenspositie van de woningcorporatie.

De marktwaarde van de woningen van Woningstichting Berg en Terblijt is in de jaren 2017 t/m 2020 gestegen van € 33.797.000,- naar € 41.829.000. Een stijging derhalve van circa 24%.

De verwachting is dat ook de komende jaren de marktwaarde, en daardoor eveneens de daarvan afgeleide beleidswaarde, nog verder gaat stijgen.

Onderstaand overzicht geeft weer hoe de solvabiliteit zich in de komende 5 tot 10 jaar, zowel volgens de Aw en WSW norm van minimaal 15% van de beleidswaarde, als de solvabiliteit op basis van de marktwaarde ontwikkelt.

Solvabiliteit	Norm Aw/WSW	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Beleidswaarde	15%	43,8	32,4	26,8	27,3	28,2	30,4	32,8	34,1	28,4	32,2
Marktwaarde	n.v.t.	65,4	60,4	60,9	61,5	62,4	63,9	65,5	66,4	63,9	66,2

Hieruit blijkt dat in de komende jaren in ruime mate aan de minimum beoordelingsnorm van Aw en WSW wordt voldaan.

Maar ook bij de solvabiliteit stelt Woningstichting Berg en Terblijt vanuit het voorzichtigheidsbeginsel om mogelijke toekomstige tegenvallers goed te kunnen op vangen als intern beleidsuitgangspunt vast dat de **solvabiliteit op basis van de beleidswaarde minimaal 25%** moet bedragen.

5.6 Scenario-analyse

Om de robuustheid van bovenstaande kengetallen en dus de financiële gezondheid van Woningstichting Berg en Terblijt te testen op mogelijke tegenvallers zijn een aantal scenario's bekeken:

1. Resultaatontwikkeling indien huur met 1% daalt.
2. Resultaatontwikkeling indien de rente met 2% stijgt.
3. Ontwikkeling ICR bij een rentestijging van 2% bij de nieuw aan te trekken leningen.
4. Ontwikkeling Solvabiliteitsratio bij een daling van de Beleidswaarde met 25%.
5. Ontwikkeling van de Loan to Value bij een daling van de Beleidswaarde met 25%.

Scenario 1: resultaatontwikkeling indien de huur met 1% daalt

De huurinkomsten worden (afhankelijk van de toekomstige huurverhogingen) in de periode van 2022 tot en met 2026 ingeschat tussen € 2.130.000,- en € 2.330.000,-.

Een huurdaling met 1% zou aan huurderiving een bedrag van gemiddeld € 22.000,- per jaar betekenen. Bij een nettoresultaat van € 577.000,- in het laatste boekjaar 2020 kon een mogelijke daling van de huuropbrengst bij een verder gelijkblijvende exploitatie goed opgevangen worden.

Scenario 2: resultaatontwikkeling indien de rente met 2% stijgt

In 2020 lagen de rentelasten op € 304.000,-. Op een gemiddeld obligo van € 10 mln is dit een gemiddelde rentelast van 3,04%. Een rentestijging naar een gemiddelde van 2% zou aan rentelasten een stijging van € 200.000,- betekenen. Bij een nettoresultaat van EUR 577k kon een mogelijke rentestijging bij een verder gelijkblijvende exploitatie goed opgevangen worden.

Scenario 3: ICR als rente 2% stijgt

Indien de rente van de toekomstig af te sluiten leningen met 2% rente verhoogd wordt en bestaande leningen rentepercentage zoals besproken behouden (omdat deze rentes vast staan tot einde looptijd), zijn de gevolgen als volgt:

In de jaren 2022-2026 zal de ICR boven niveau van minimum 1,4 blijven. Op basis van berekeningen zou de ICR alleen in 2033 onder de grens van 1,4 uitkomen. Dit heeft te maken met de investeringen die voorzien zijn om uit eigen middelen te voldoen, waardoor kasstroom lager uit zal vallen. Voldoen investeringen uit eigen middelen is gevolg van opbouw liquiditeiten in de periode tot 2033 en de regelgeving van WSW dat liquiditeiten aangewend moeten worden voordat financiering wordt aangetrokken (zie boven).

Scenario 4: Solvabiliteit-ratio als Beleidswaarde met 25% daalt.

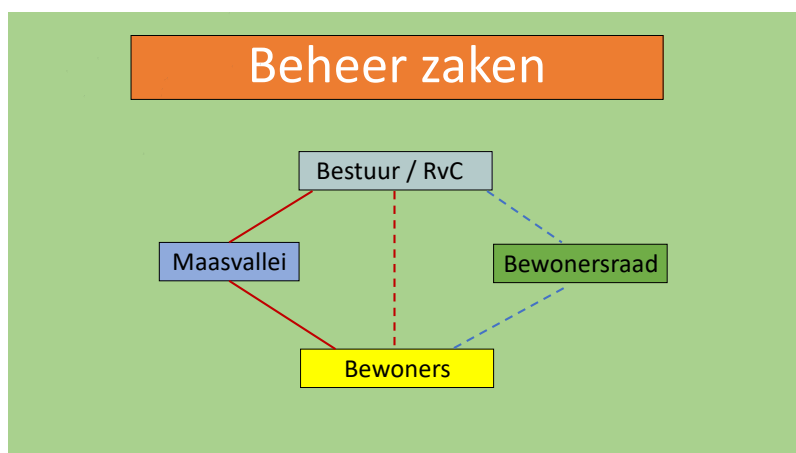
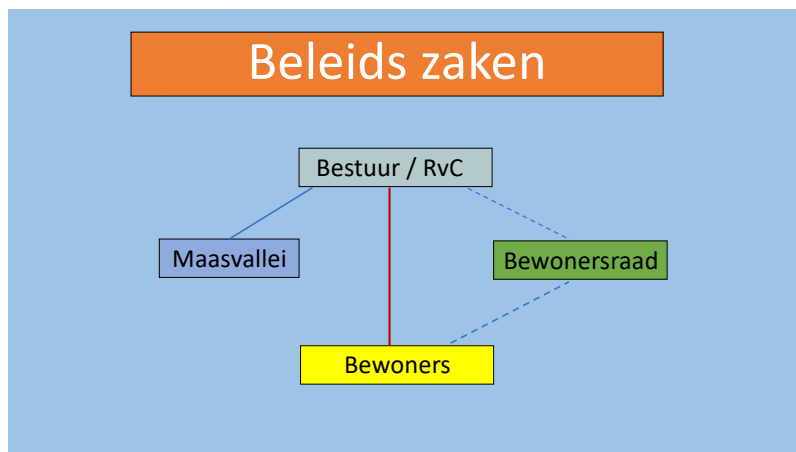
Indien de beleidswaarde met 25% zou dalen, zien wij de Solvabiliteits Ratio in 2022 van 54,5% naar 40,5% dalen. Vanwege aantrekken financiering en onrendabele toppen op investeringen in nieuwbouw en renovatie zien we Solvabiliteit in 2026 dalen naar 18,3% met een minimum van 16,1% in 2023. Dit is boven de gestelde norm van 15%. Vervolgens stijgt LTV tot 2031 naar 37,1%. Om deze test zien dat deze ratio, rekening houdend met de investeringen die gefinancierd moeten worden, voldoende robuust is om tegenvallers op te vangen.

Scenario 5: LTV als Beleidswaarde met 25% daalt

Indien de beleidswaarde met 25% zal zakken, zien wij de LTV in 2022 tot 82,6% stijgen. Dit is binnen de gestelde norm van 85%. Tot 2026 zal de LTV zakken naar 80,0%. Vervolgens zakt deze tot 2031 naar 67,3%. Om deze test zien dat deze ratio, rekening houdend met de investeringen die gefinancierd moeten worden, voldoende robuust is om tegenvallers op te vangen.

6. Bestuur en Organisatie

6.1 Organisatiestructuur met onderscheid in beleids- en beheerzaken



6.2 Daarbij passende bestuursstructuur en bestuurssamenstelling

In de afgelopen 5 jaar heeft op basis van het onderscheid in beleids- en beheerzaken een herschikking van de bestuurstaken plaatsgevonden. Waar in het verleden door de toenmalige DB-leden op het gebied van verhuur, bewonerscontacten en financiën en betalingen veel beheerzaken zelf werden uitgevoerd, is dit in de afgelopen 5 jaren succesievelijk overgeheveld naar de dienstverlener, Maasvallei Maastricht.

Zeker met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 is op beleidsgebied en governance veel veranderd en zijn de bestuurlijke beleidsgerichte taken op de diverse volkshuisvestelijke gebieden verder verzaamd. Dit zal gezien de voortdurende ontwikkeling en bijstelling van wet- en regelgeving voor de komende jaren niet veranderen.

Geconstateerd mag worden dat de overheveling van de uitvoerende beheertaken, weliswaar onder directe aansturing en verantwoordelijkheid van de DB-leden, door de dienstverlener adequaat en naar volle tevredenheid zijn ingevuld. Ook voor de komende jaren is er geen aanleiding hiervan af te wijken of om hierin wijzigingen aan te brengen.

Wel is er behoefte om in de bestuursstructuur enige modificatie aan te brengen. Daarbij is het voorstel van een samensmelting van het huidige Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur. Waardoor er de facto geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen de beide gremia. Weliswaar blijft er, conform het bepaalde in de wettelijke statuten, sprake van de invulling van een voorzitter, secretaris en penningmeester in het bestuur van de woningstichting, maar de splitsing tussen DB en AB hoeft mede gezien de gewijzigde bestuurstaken niet meer als zodanig te worden ingevuld.

In de praktijk betekent dit dat naast de specifieke taken van de voorzitter, de secretaris en de penningmeester, de andere taakvelden op het gebied van verhuur- en bewonerszaken, het meer technische vastgoedbeheer, de zorg voor het actueel houden van de website en de relatie naar de Bewonersraad over de andere leden van het bestuur verdeeld worden. Mede gezien het afscheid van de huidige voorzitter per 1-1-2023 zal de nieuwe voorzitter dan puur de voorzittersrol kunnen vervullen en wordt de aansturing van het technische vastgoedbeheer bij een nieuw te benoemen bestuurslid ondergebracht.

Daarmee krijgt in feite elk bestuurslid een specifieke taak en waar nodig een directe relatie met de dienstverlener of de Bewonersraad.

Hiermede is naar onze mening de professionalisering van het bestuur naar een volgend niveau gebracht en is het functioneren van onze op zich meer traditionele bestuursstructuur meer aan de huidige tijd en wet- en regelgeving aangepast en hierdoor tevens toekomstbestendiger.

6.3 Functieprofielen bestuur functionarissen

Profielchets Lid Algemeen Bestuur

Bij een kleine woningstichting als Berg en Terblijt, met zijn bijna 300 bewoners/huurders, staat de menselijke maat voorop. Bestuursleden hebben dan ook, weliswaar incidenteel, contact met huurders en moeten de belangen van onze huurders doorlopend afwegen tegen dat wat in meer algemene en volkshuisvestelijk zin mogelijk en verantwoord is. Dit vereist enerzijds inlevingsvermogen bij individuele (huurders)zaken en anderzijds tegelijkertijd een meer professionele en generalistische opstelling ten aanzien van zowel de corporatiebelangen als op maatschappelijk gebied.

Voor alle bestuursleden ligt hierin een duidelijke brede maatschappelijke opdracht, waarbij er door alle leden van zowel het Dagelijks Bestuur als het Algemeen Bestuur op een open en transparante wijze wordt samengewerkt met de andere bestuursleden.

Daarnaast is er binnen de samenstelling van het Bestuur een gedifferentieerde kennis op de diverse terreinen waarmee een woningstichting in aanraking komt van belang. Naast de volkshuisvestelijk en maatschappelijk georiënteerde kennis en ervaring geldt dit ook voor de specifieke kennis en ervaring op het gebied van financieel-economische zaken, juridische zaken en vastgoedbeheer, zoals die in het Bestuur vertegenwoordigd zijn.

Samenvattend volgt hieruit het navolgende basisprofiel voor een lid van het Algemeen Bestuur.

Profiel

- Sociale, communicatieve en leidinggevende vaardigheden
- Kennis van en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen
- Oog voor de positie en taken van het bestuur
- Volkshuisvestelijke kennis en ervaring
- Sociaal-maatschappelijke betrokkenheid
- Verantwoorde afstand en objectiviteit ten opzichte van de gemeenschap Berg en Terblijt en Vilt.
- Gevoel voor en affiniteit met de kleine schaal van de organisatie

Persoonlijke kwaliteiten

- Herkenbaar zijn, aanspreekbaar en lokaal betrokken
- Zich bewust zijn van de mogelijkheden en onmogelijkheden van een kleine organisatie
- Open, eerlijk en transparant
- Bewust van verantwoordelijkheid en integriteit
- Relativerend vermogen, sociale vaardigheden en oog voor de menselijke maat

Voor de specifieke functies van de respectievelijke individuele bestuursleden gelden nog de navolgende uitgewerkte profielen en functie vereisten:

Profielbeschets Voorzitter Algemeen Bestuur

Naast de algemene vereisten voor een lid van het Algemeen Bestuur gelden voor de voorzitter de aanvullende functie-eisen en persoonlijke eigenschappen.

- De voorzitter is het bestuurlijke boegbeeld van de woningstichting. Hij heeft een natuurlijk overwicht en straalt gezag uit. Hij biedt leiderschap en daadkracht, maar heeft ook een goed gevoel voor collegiaal bestuursschap.
- Hij geeft richting aan de ontwikkeling en verantwoordelijkheid voor de visie, strategie en het beleid van Woningstichting Berg en Terblijt.
- Hij is een verbinder, een doorpakker en een afmaker. Strategisch sterk en koersvast.
- De voorzitter speelt adequaat in op maatschappelijke vraagstukken in het werkgebied van de woningstichting en onderhoudt daartoe contact met de diverse stakeholders.
- Hij heeft gerichte werk- bestuurlijke ervaring, liefst zowel in de private als de meer publieke sector.
- Hij heeft affiniteit en liefst ervaring met kleinere gemeentelijke woon- en leefkernen als Berg en Terblijt, waarbij persoonlijke kennis van en/of ervaring met de woonkern Berg en Terblijt een duidelijke pré is.
- Hij beschikt over uitstekende communicatieve- en sociale vaardigheden, is duidelijk en daadkrachtig, maar zeker ook rechtvaardig in zijn denken en handelen.

Profielbeschets Secretaris Algemeen Bestuur

Naast de algemene vereisten voor een lid van het Algemeen Bestuur gelden voor de secretaris binnen het specifieke profiel de aanvullende functie-eisen en persoonlijke eigenschappen.

De secretaris draagt zorg voor de agenda en de notulen van de bestuurs- en gecombineerde AB/RvC vergaderingen en draagt zorg voor de correspondentie en archivering van de relevante stukken daarvan, alsmede de afhandeling van alle schriftelijke communicatie met bestuur, commissarissen, Bewonersraad en de dienstverlener Maasvallei en andere dienstverlenende partijen.

Samenvattend volgt hieruit het navolgende profiel voor de secretaris van het Algemeen Bestuur:

- Sociale, communicatieve en leidinggevende vaardigheden
- Kennis van en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen
- Juridische kennis en ervaring op het gebied van de volkshuisvesting en het (sociale) vastgoed beheer
- Ervaring in maatschappelijk gerichte functies en werkzaamheden

Profielbeschets Penningmeester Algemeen Bestuur

Naast de algemene vereisten voor een lid van het Algemeen Bestuur gelden voor de penningmeester binnen het specifieke profiel de aanvullende functie-eisen en persoonlijke eigenschappen.

De penningmeester vervult een rol bij de beheersing van zowel de financiële continuïteit van de woningstichting, als de planning en de bewaking van de bedrijfsprocessen en de uitvoering daarvan door de dienstverlener.

Dit vertaalt zich in onder andere de volgende specifieke bestuurstaken:

- Het bewaken van alle financiële aspecten op zowel liquiditeitsplanning en -beheersing als ten aanzien van de (langere) structurele financiering van de woningstichting.
- Het adviseren van en doen van voorstellen aan het bestuur en de commissarissen over de financiële aspecten van begrotingen en jaarrekeningen en de daarmee samenhangende beleidsontwikkeling en invullingen van de financiële planning op de korte en lange termijn.

- Het bewaken en coördineren van de door de dienstverlener op te stellen kwartaalsgewijze financiële en operationele managementrapportage over de realisatie van de in de jaarbegroting opgenomen activiteiten en de financiële verantwoording daarvan.
- Het toezicht houden en controle uitvoeren op het debiteurenbeleid en de afhandeling c.q. invordering van huurachterstanden, inclusief de voortgang van betalingsregelingen en deurwaarderszaken welke door de dienstverlener beheerd worden.

Samenvattend volgt hieruit het navolgende profiel voor een Algemeen Bestuurslid met de functie van penningmeester:

- Kennis van de financiële en bedrijfseconomische aspecten van een woningbouwcorporatie
- Kennis van gestructureerde financiële planning voor zowel de korte als de lange termijn
- Kennis van en inzicht in bedrijfsprocessen en de vertaling daarvan bij de dagelijkse beheerzaken van de woningcorporatie.
- Bedrijfskundige en financiële expertise

Profiel schets bestuurslid verhuur- en bewonerszaken en beheer website

Naast de algemene kwaliteiten en functie-eisen van een algemeen bestuurslid gaat het bij dit taakveld om de coördinatie van en aanspreekpunt voor alle verhuurzaken zoals woningmutaties en bewonersaangelegenheden die in de praktijk door de dienstverlener worden uitgevoerd.

Tevens is het vernieuwen en op onderdelen actueel houden van de website mede in samenwerking met de dienstverlener een onderdeel van dit specifieke taakveld.

Samenvattend volgt hieruit het navolgende profiel voor een Algemeen Bestuurslid met het taakveld verhuur- en bewonersaangelegenheden en beheer website:

- Sociaal-maatschappelijke betrokkenheid
- Verantwoorde afstand en objectiviteit ten opzichte van de gemeenschap Berg en Terblijft en Vilt.
- Bewust van verantwoordelijkheid en integriteit
- Relativerend vermogen, sociale vaardigheden en oog voor de menselijke maat

Profiel schets bestuurslid technisch vastgoedbeheer

Naast de algemene kwaliteiten en functie-eisen van een algemeen bestuurslid gaat het bij dit taakveld om de coördinatie van en aanspreekpunt voor alle onderhouds- en projectgerichte zaken zoals dagelijks en planmatig onderhoud en renovatie en nieuwbouwactiviteiten, die in de praktijk door de dienstverlener worden uitgevoerd.

Tevens is het meewerken aan jaarlijkse onderhouds- en meerjarenbegrotingen, kwartaalrapportages en het jaarverslag onderdeel van dit taakveld.

Samenvattend volgt hieruit het navolgende profiel voor een Algemeen Bestuurslid met het taakveld verhuur- en bewonersaangelegenheden en beheer website:

- Kennis van en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen
- Volkshuisvestelijke kennis en ervaring
- Kennis van en ervaring in vastgoedbeheer
- Gevoel voor en affiniteit met de kleine schaal van de organisatie
- Bewust van verantwoordelijkheid en integriteit

Profiel schets bestuurslid op voordracht van de Bewonersraad

Naast de algemene kwaliteiten en functie-eisen van een algemeen bestuurslid gaat het bij dit taakveld om de coördinatie van en aanspreekpunt voor alle aangelegenheden van en met de bewoners en de bewoner vertegenwoordigende Bewonersraad.

Hierbij kan hij zowel op verzoek van (individuele) bewoners of de Bewonersraad als op eigen initiatief actief zijn.

Samenvattend volgt hieruit het navolgende profiel voor een Algemeen Bestuurslid met het taakveld verhuur- en bewonersaangelegenheden en beheer website:

- Sociale, communicatieve en leidinggevende vaardigheden
- Oog voor de positie en taken van het bestuur
- Sociaal-maatschappelijke betrokkenheid
- Verantwoorde afstand en objectiviteit ten opzichte van de gemeenschap Berg en Terblijt en Vilt.
- Herkenbaar zijn, aanspreekbaar en lokaal betrokken

6.4 Werkwijze bestuur en relatie tot de Raad van Commissarissen

De formele verhouding en taak- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen bestuur en Raad van Commissarissen is geregeld in respectievelijk artikel 12 en 26 van de wettelijke statuten. Alsmede nader uitgewerkt in het Reglement Bestuur en de Mandateringsregeling.

Een en ander is vanzelfsprekend gebaseerd op de governance aspecten en voorschriften zoals opgenomen in de Woningwet 2015 en vooralsnog zijn hier geen wijzigingen of aanpassingen vanuit deze vigerende wet- en regelgeving bekend of voorzien.

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 5 oktober 2021,

De heer H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter

Mevrouw M.H.M.G. Leenders-Stassen
Secretaris

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 5 oktober 2021,

De heer H. Vissers
Voorzitter Raad van Commissarissen