

# **Maatschappelijke Visitatie Woonpunt**

Eindrapport

Opdrachtgever: Woonpunt

Rotterdam, 11 maart 2011



# Maatschappelijke Visitatie Woonpunt

Eindrapport

Opdrachtgever: Woonpunt

Ton Lensen  
Sandra Groot  
Wojtek Mickolajczyk  
Marleen Roekx

Rotterdam, 11 maart 2011

## Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland hecht aan een duurzame bedrijfsvoering. Daarom printen wij standaard op FSC-gecertificeerd papier.

ECORYS Nederland BV  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)**

Ecorys Vastgoed  
T 010 453 8  
F 010 453 85 88

# Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Recensie	9
<b>1 Profiel Woonpunt</b>	<b>11</b>
1.1 Profiel	11
1.2 Bezit	11
1.3 Organisatie	12
1.4 Beleidscyclus	13
<b>2 Presteren naar eigen ambities en doelstellingen (PnA)</b>	<b>15</b>
2.1 Inleiding	15
2.2 Strategisch meerjarenplan 2009-2013 “Boeiend en bindend”	15
2.3 Overig beleid	16
2.4 Prestaties en beoordeling	19
2.5 Presteren naar ambities en doelstellingen: ruim voldoende-goed	20
<b>3 Presteren naar Opgaven (PnO)</b>	<b>23</b>
3.1 Inleiding	23
3.2 Maastricht & Mergelland	23
3.2.1 Maastricht	23
3.2.2 Margraten	24
3.2.3 Meerssen	24
3.2.4 Gulpen-Wittem	24
3.2.5 Valkenburg aan de Geul	24
3.2.6 Vaals en Eijsden	25
3.3 Parkstad	25
3.4 Westelijke Mijnstreek	25
3.4.1 Sittard-Geleen	25
3.4.2 Beek	26
3.5 Overige afspraken/convenanten	26
3.5.1 Maastricht en Mergelland	26
3.5.2 Westelijke Mijnstreek	27
3.5.3 Parkstad	27
3.6 Leefbaarheid	27
3.6.1 Maastricht en Mergelland	27
3.6.2 Westelijke Mijnstreek	27
3.6.3 Parkstad	27
3.6.4 Eigen leefbaarheidsfonds	28
3.7 Prestaties en beoordeling	28
3.8 Presteren naar opgaven: ruim voldoende-goed	28
<b>4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)</b>	<b>31</b>
4.1 Inleiding	31
4.2 Samenwerking en overleg	31
4.3 Betrokkenheid van de stakeholders bij de maatschappelijke visitatie	32

4.3.1	Methodiek: stakeholdersbijeenkomsten en telefonische interviews	32
4.3.2	Stakeholders Maastricht en Mergelland	34
4.3.3	Stakeholders Westelijke Mijnstreek	36
4.3.4	Stakeholders Parkstad	39
4.3.5	Eindoordeel	41
4.4	Presteren volgens stakeholders: ruim voldoende - goed	42
<b>5</b>	<b>Presteren naar Vermogen (PnV)</b>	<b>45</b>
5.1	Inleiding	45
5.2	Inventarisatie en beoordeling door het CFV	45
5.2.1	Volkshuisvestelijke gegevens	45
5.2.2	Bedrijfsvoering	47
5.2.3	Vastgoedwaarde	48
5.2.4	Financiële positie en perspectief	48
5.3	Eigen financieel beleid	50
5.3.1	Treasury- en beleggingsstatuut	50
5.3.2	Jaarrekening	50
5.3.3	Investeringsbeslissing bij verkoop van bestaand onroerend goed en bij nieuwbouw	50
5.3.4	Verkoopbeleid	51
5.3.5	Huidige financiële sturing	51
5.3.6	Toekomstige financiële sturing	51
5.3.7	Meerjarenperspectief 2010 – 2014	52
5.3.8	Kasstromen	53
5.4	Efficiëntie	53
5.5	Presteren naar vermogen: ruim voldoende	54
<b>6</b>	<b>Governance</b>	<b>57</b>
6.1	Inleiding	57
6.2	Goed bestuur	57
6.3	Intern toezicht	60
6.4	Betrokkenheid van stakeholders	61
6.5	Presteren naar Governance: goed	61
	<b>Deel II Prestatiespinnenwebben en samenvatting</b>	<b>64</b>
	<b>Deel III Kwantitatieve scorekaart</b>	<b>68</b>
	<b>Bijlagen</b>	<b>69</b>
	Bijlage 1. Visitatiemethodiek versie 3.0	70
	Bijlage 2. Geïnterviewde personen Woonpunt	76
	Bijlage 3. Betrokken stakeholders	77
	Bijlage 4. Documentatie	78
	Bijlage 5. Uitwerking beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	82
	Bijlage 6. Uitwerking beoordeling Presteren naar Opgaven	102

# Voorwoord

## *Het visitatiestelsel*

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw stelsel voor maatschappelijke visitatie. Het initiatief sluit aan op de actuele discussies over toezicht, verantwoording en governance waarover onder meer de commissies Sas en Winter zich hebben uitgesproken. In de AedesCode, die in januari 2007 is vastgesteld, is de verplichting opgenomen voor corporaties die aangesloten zijn bij Aedes zich eens per vier jaar te onderwerpen aan een audit die een gestructureerd oordeel oplevert over de maatschappelijke prestaties.

Het Woonnetwerk heeft de SEV gevraagd de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te willen ondersteunen, waarbij als accenten werden geformuleerd:

- Een onafhankelijk vormgegeven instrument; geen instrument van de branche of van de overheid.
- Toetsing van buiten naar binnen; welke vragen wil 'de omgeving' beantwoord zien?
- Primair een horizontale verantwoording, secundair een leer- en verbeterinstrument.
- Meer toetsen op resultaat dan op proces.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek (3.0 versie) ondergebracht in de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel.

## *Hoofdlijnen van het stelsel voor maatschappelijke visitatie*

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie.

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- de eigen ambities en doelstellingen;
- de opgaven in het werkgebied;
- de normen van de stakeholders;
- de financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie;
- de governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een kwantitatieve scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

### Maatschappelijke visitatie Woonpunt – de aanpak van Ecorys

Woonpunt heeft Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode juli 2010 tot januari 2011. Het visitatieteam bestond uit Ton Lensen, Sandra Groot, Wojtek Mikolajczyk en Marleen Roekx. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

#### 1. Deskresearch

Op basis van beschikbare documenten is in augustus-september 2010 een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.

#### 2. Startbijeenkomst

Op 5 oktober 2010 heeft, onder leiding van Ecorys, een startbijeenkomst plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, afgevaardigden van de Raad van Commissarissen en het managementteam. Daarbij heeft Ecorys een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en de aanpak van de maatschappelijke visitatie. De bevindingen van de deskresearch zijn besproken. Tevens zijn afspraken gemaakt over de vervolgstappen.

#### 3. Interviews intern<sup>1</sup>

Op 5, 6 en 12 oktober 2010 hebben interviews plaatsgevonden met een delegatie van de Raad van Commissarissen, directeur-bestuurder en leden van het MT. Doelstelling van deze interviews was de bevindingen uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.

#### 4. Stakeholdersronde

Op 1 december heeft Ecorys twee stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd, voor de regio's Maastricht & Mergelland en Westelijke Mijnstreek. In januari 2011 zijn voor de regio Parkstad telefonische interviews gehouden, gezien het feit dat het agendatechnisch niet mogelijk is gebleken een bijeenkomst te organiseren.

#### 5. Telefonische interviews

Aanvullend aan de stakeholdersbijeenkomsten zijn in december 2010 en januari 2011 een aantal telefonische interviews gehouden.

#### 6. Interne bijeenkomsten visitatieteam Ecorys

In de maand januari heeft het visitatieteam van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de prestaties besproken.

#### 7. Rapportage

Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Deze is op 28 februari 2011 besproken met de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en de leden van het managementteam van Woonpunt. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de visitatiemethodiek 3.0.

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- Wij beschouwen terugkijkend de jaren 2006/2007 tot en met 2009 (eerste helft 2010) en vooruitkijkend 2010 (tweede helft) en de daaropvolgende meerjarenramingen. Ecorys maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De *feitelijk geleverde prestaties* en de waargenomen stakeholdersoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- Wij bekijken tevens de beleidsstructuur waarbinnen de prestaties zijn (worden) geleverd. De beleidsstructuur geeft een indruk van de borging en de duurzaamheid van de prestaties en is

---

<sup>1</sup> Voor een volledig overzicht zie bijlage twee



mede van invloed op de beoordeling. De wijze waarop binnen de corporatie de governance is ingevuld, maakt eveneens deel uit van de beoordeling.

- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.
- Wij hebben ervoor gekozen de prestatiespinnenwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat, naar onze mening, een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/argumentatie.

De cijfermatige beoordeling voor het Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen respectievelijk het Presteren op de Opgaven in het werkgebied wordt als volgt toegepast:

Cijfer	Toelichting	Benaming
10	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders en verwerking van voortschrijdend inzicht en extra ambities.	Uitmuntend
9	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.	Zeer goed
8	Prestatie conform hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (100%).	Goed
7	Prestatie iets achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (90-100%).	Ruim voldoende
6	Prestatie behoorlijk achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (75-90%).	Voldoende
5	Prestatie onvoldoende ten opzichte van wat de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (50-75%).	Onvoldoende
4	Prestaties minder dan de helft van hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.	Sterk onvoldoende
3-1	Niet of nauwelijks prestaties op de eigen doelstellingen of afspraken met stakeholders. Toekenning 3, 2 of 1 varieert met de geleverde inspanning en de mate waarin die zichtbaar wordt.	Zeer sterk onvoldoende

Wanneer de doelstellingen (zowel ten aanzien van eigen ambities en doelstellingen als ten aanzien van de opgaven) kwalitatief geformuleerd zijn, heeft de beoordeling als volgt plaatsgevonden:

Cijfer	Toelichting
8	Gerealiseerd conform afspraak
7 of 6	Gedeeltelijk gerealiseerd
5 of 4	Niet gerealiseerd

### Leeswijzer

Deel 0 van de rapportage bevat de recensie.

Deel I van de rapportage bevat het toelichtende rapport. Het bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel Woonpunt
2. Presteren naar Ambities en Doelstellingen
3. Presteren naar Opgaven
4. Presteren volgens Stakeholders
5. Presteren naar Vermogen
6. Governance

Deel II bevat de prestatiespinnenwebben met samenvatting.

Deel III geeft de integrale beoordelingstabel weer.

#### Bijlagen

Bijlage 1 bevat de beoordelingsschema's van de visitatiemethodiek.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de betrokkenen bij Woonpunt die wij in het kader van de maatschappelijke visitatie hebben gesproken en geïnterviewd.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de stakeholders die betrokken waren bij de maatschappelijke visitatie.

Bijlage 4 geeft een overzicht van de gebruikte documenten.

Bijlage 5 geeft de prestatiemeting op de eigen doelen en ambities weer.

Bijlage 6 geeft de prestatiemeting op de opgaven in het werkgebied.

#### Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys hebben de procesgang gedurende de maatschappelijke visitatie en de samenwerking daarin met Woonpunt ervaren als constructief, open en prettig. Wij danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

# Recensie

## Woonpunt: een goed presterende regionale corporatie

Woonpunt is een Zuidlimburgse corporatie, die werkzaam is in drie regio's: Maastricht & Mergelland, Parkstad en Westelijke Mijnstreek. Elk van deze regio's heeft zijn specifieke kenmerken, onder andere als gevolg van verschillen in de woningvoorraad. Duidelijk is wel, dat Zuid-Limburg als geheel te maken heeft met bevolkingskrimp, hetgeen zijn invloed heeft op de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad. Woonpunt is binnen dit krachtenveld een belangrijke speler.

De corporatie heeft een bezit van ruim 20.000 woningen, waarvan een groot deel uit eengezinswoningen bestaat. Ten opzichte van het landelijke beeld omvat de voorraad van Woonpunt ook relatief veel hoogbouw. De ouderdom van de voorraad bepaalt voor een deel de opgave voor de corporatie, naast de genoemde bevolkingsontwikkeling. In de systematiek van het CFV behoort Woonpunt tot de referentiegroep van middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties, waartoe landelijk 47 corporaties behoren.

Woonpunt bestaat in haar huidige vorm na verschillende fusies met Limburgse corporaties. De fusies zijn ingegeven vanuit de gedachte om gezamenlijk de regionale opgaven aan te pakken. In de periode 2006 tot 2008 is een volgende fusie voorbereid, die uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden. Dit heeft praktisch tot gevolg gehad, dat het overkoepelende meerjarenbeleidsplan pas na het afbreken van dat fusieproces tot stand is gekomen. In de jaren daarvoor werd het beleid jaarlijks vormgegeven in zogenaamde jaarplannen. In de afgelopen jaren is het overkoepelend meerjarenbeleidsplan doorvertaald naar de drie regio's, die elk hun specifieke kenmerken hebben. Het assetplan, zoals dat voor elk van de regio's vormgegeven is, is telkens het startpunt voor het uit te voeren beleid. Op Woonpuntniveau zijn de kaders neergezet waarbinnen het regionale beleid zich kan bewegen. Het overkoepelend meerjarenbeleidsplan heeft de toepasselijke naam 'Boeiend en bindend' meegekregen.

Het vaststellen van beleidskaders, het doorvertalen van beleid naar jaarplannen en het monitoren van de resultaten vindt in een vastomlijnd kader plaats. De beleidscyclus is daarmee helder en transparant. De monitoring van resultaten vindt niet alleen intern plaats, maar ook extern wordt op een open en transparante wijze inzicht gegeven in de al dan niet behaalde resultaten van Woonpunt. Woonpunt is telkens op zoek naar aanpassingen en verbeteringen om deze transparantie verder te vergroten en kan dat verder vorm gaan geven door ambities en doelstellingen zo SMART mogelijk te verwoorden.

Woonpunt kent de opgaven in het werkgebied, zowel in de grote(re) als kleine(re) gemeenten. De corporatie is bereid om de opgaven samen met partners vast te leggen en deze op hun resultaten te monitoren. De visitatiecommissie ziet daarin een proactieve houding van Woonpunt, daar waar de gemeenten dit niet altijd laten zien. Zij vervult hiermee duidelijk een motorfunctie die als voorbeeld kan gelden voor anderen.

Woonpunt presteert ruim voldoende tot goed wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De wijkaanpak, herstructurering en samenwerking zijn thema's waar Woonpunt goed op scoort. Woonpunt is in staat de kennis en expertise opgedaan in elk van de regio's in geheel Zuid-Limburg tentoon te spreiden; ze kan een voortrekkersrol gaan spelen wat betreft de omgang met de krimpproblematiek.

De stakeholders van Woonpunt zijn over het algemeen goed te spreken over de maatschappelijke prestaties van de corporatie alsmede de samenwerkingsbereidheid. Onderkend wordt dat Woonpunt in de drie regio's te maken heeft met regiospecifieke thema's, waarbij ook vanuit de stakeholders verwacht wordt dat Woonpunt haar kennis en expertise bovenregionaal inzet. Hierbij is de scheiding centraal-decentraal van belang en nog niet voldoende zichtbaar voor de stakeholders. Woonpunt heeft hierin intern reeds stelling genomen door verantwoordelijkheid voor de voorraad door middel van de assetplannen op regionaal niveau te borgen.

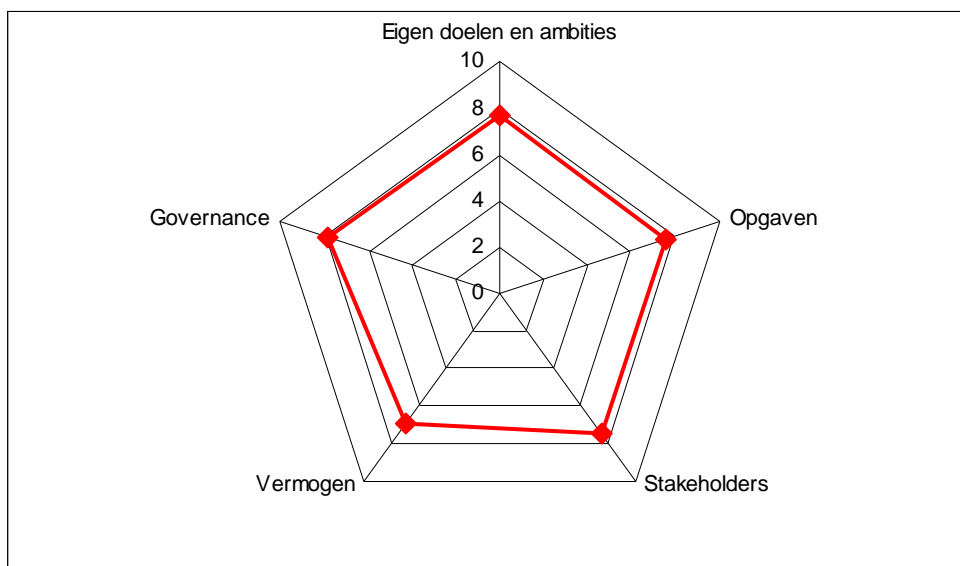
Wanneer gekeken wordt naar de prestaties op het gebied van vermogen en efficiëntie, concludeert de visitatiecommissie dat deze prestaties ruim voldoende zijn. De focus op de financiële sturing wordt steeds inzichtelijker en sterker, waarbij tevens meer aandacht wordt geschonken aan het risicomanagement. Terugkijkend is de efficiëntie in de bedrijfsvoering nog niet helemaal op orde, maar tegelijkertijd kan geconcludeerd worden dat Woonpunt hier zeker een thema van heeft gemaakt voor de komende periode.

Concluderend kan vastgesteld worden, dat Woonpunt ruim voldoende tot goed en evenwichtig binnen alle referentiekaders presteert. Hierbij is er sprake van een goed presterende regionaal werkende corporatie. Naar de toekomst ziet de visitatiecommissie de uitdaging voor de corporatie zich nog meer als Zuidlimburgse corporatie te profileren en de regio's gebruik te laten maken van de kennis en expertise in het werkgebied.

#### Totaalbeeld: ruim voldoende tot goed

Woonpunt krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- Ruim voldoende tot goed, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,7);
- Ruim voldoende tot goed, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (Presteren naar Opgaven: 7,5);
- Ruim voldoende tot goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (Presteren volgens Stakeholders: 7,5);
- Ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (Presteren naar Vermogen: 6,9);
- Goed wat betreft de invulling van governance (Presteren ten aanzien van Governance: 7,8).



# 1 Profiel Woonpunt

## 1.1 Profiel

Woonpunt is een woningcorporatie die ruim 20.000 woningen in Zuid-Limburg verhuurt. De meeste woningen bevinden zich in Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Margraten en Gulpen-Wittem. Woonpunt is werkzaam in een drietal regio's: Maastricht & Mergelland, Parkstad en Westelijke Mijnstreek. Iedere regio heeft zijn eigen dynamiek en kenmerken, hetgeen eveneens voor de voorraad van Woonpunt geldt.

De ambities en opgaven van Woonpunt moeten in het licht gezien worden van het krimpvraagstuk, dat zich in Zuid-Limburg in meer en mindere mate voordoet. Er zijn voor Woonpunt verschillen zichtbaar tussen de drie regio's in dit kader:

- Maastricht & Mergelland: op korte termijn worden hier geen problemen verwacht anders dan nu al bekend. De woningen zijn van een redelijk goede (toekomstbestendige) kwaliteit en in de gemeente Maastricht zal van alle regio's de demografische krimp het minst groot zijn.
- Sittard-Geleen: in verband met de krimp worden de investeringen zorgvuldig afgewogen- de regio hanteert het 'één erbij = één eraf' principe, maar heeft ook in de regionale Structuurvisie Wonen (goedkeuring waarschijnlijk mei 2011) projecten/locaties geprioriteerd en geposterieerd.
- Parkstad: hier zal de krimp de grootste invloed hebben op het strategische voorraadbeleid van Woonpunt. De sloopopgave (2.500 woningen) is aanzienlijk en er komen maar weinig nieuwe woningen voor in de plaats. Het MKBA dat hiervoor uitgevoerd werd, was een 'eyeopener' voor velen.

Volgens de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort Woonpunt samen met 46 corporaties in Nederland tot de referentiegroep van middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties.

## 1.2 Bezit

De woningvoorraad van Woonpunt is qua samenstelling redelijk conform het landelijke beeld. Woonpunt heeft relatief gezien meer hoogbouw in haar bezit en meer 'overig' (voor een groot deel bestaand uit studentenwoningen).

Tabel 1 Woningvoorraad Woonpunt

	Woonpunt	Landelijk
Eengezinswoningen	41,3	43,1
Meergezinswoningen vier etages zonder lift	24,2	27,4
Meergezinswoningen met lift	10,1	13,1
Hoogbouw	16,5	10,7
Eenheden verzorging	0,9	2,1
Overig	7,0	3,5
Totaal	100,0	100,0

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpunt, 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Wanneer gekeken wordt naar de bouwperiode van de voorraad van Woonpunt is er sprake van een relatief groot aandeel ouder bezit (vooroerlogs en net naoorlogs). De ouderdom van het bezit be-

paalt voor een deel de opgave voor de corporatie. Bezit uit de jaren '60 en '70 is relatief onderver-  
tegenwoordigd, terwijl de meer recentere bouw in lijn is met het landelijk gemiddelde.

Het gemiddelde huurniveau van de woningen van Woonpunt ligt op € 413,- per maand, nagenoeg  
gelijk aan het landelijke gemiddelde van € 411,-. Dit is 68,8% van maximaal redelijk, daar waar het  
landelijk op 71,5% ligt. De huurprijsontwikkeling in de periode 2006-2009 is met 9% iets hoger dan  
de landelijke ontwikkeling (8%).

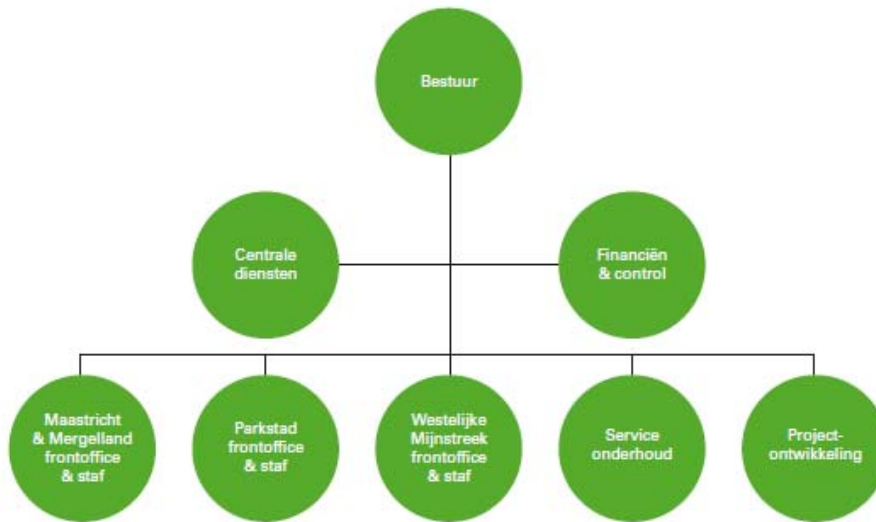
### 1.3 Organisatie

Woonpunt bestaat in haar huidige vorm sinds 2008, na fusie met o.a. de Woningstichting Hoens-  
broeck en de Woningstichting "de Volkswoning" in 2004 en Stichting Woningbeheer Geuldal in  
Wijlre in 2008. De grootte van de toekomstige herstructureringsopgave was een van redenen voor  
Woonpunt om met andere Limburgse corporaties te fuseren. In de periode 2006 tot 2008 is een  
volgende fusie voorbereid, die uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden. De drive van Woonpunt  
om een volgend fusietraject in te gaan was ingegeven vanuit de samenwerkingsgedachte en de  
mogelijkheid om zo het geld van de corporaties in de regio te kunnen houden.

Woonpunt heeft 230 medewerkers. De woningvoorraad van Woonpunt is verspreid over drie vesti-  
gingen: Maastricht & Mergelland, Parkstad en Westelijke Mijnstreek. Vanuit deze vestigingen on-  
derhoudt Woonpunt de contacten met de klanten. Verhuur, beheer, onderhoud, participatie en  
lokale contacten zijn dan ook bij de werkmaatschappijen ondergebracht. De vestigingen worden  
aangestuurd door een vestigingsdirecteur. Daarnaast is er nog een loket in Gulpen als aanspreek-  
punt voor de huurders in het Mergelland.

De vestigingen hebben een grote mate van zelfstandigheid wat betreft de uitvoering van de klant-  
en stakeholdergerichte activiteiten (frontoffice): beleid wordt op organisatieniveau gemaakt, alle  
backoffice-functies zijn ondergebracht in twee centrale stafdiensten. Doordat de vestigingsdirecteu-  
ren lid zijn van de directie is een optimale relatie tussen beleid en uitvoering alsook frontoffice en  
backoffice gewaarborgd. Projectontwikkeling en Serviceonderhoud (en sinds 1-1-2011 ook Team  
Verkoop) functioneren op Woonpuntniveau met de vestigingen als functionele opdrachtgever.  
Daarmee is hun mate van zelfstandigheid per definitie beperkt.

Onderstaand is het organogram van Woonpunt weergegeven waarin de organisatiestructuur naar  
voren komt.



Bron: website Woonpunt

## 1.4 Beleidscyclus

Wanneer de beleidscyclus van Woonpunt bekeken wordt, is duidelijk dat er gedurende de visitatieperiode een professionaliseringslag heeft plaatsgevonden. In het begin van de visitatieperiode (2006) had het toenmalige Woonpunt haar beleid niet vastgelegd in een beleidsplan of jaarplan. Pas vanaf 2007 worden de ambities en doelstellingen jaarlijks vastgelegd in jaarplannen, waarbij in de jaarplannen van 2008 en 2009 prestatie-indicatoren benoemd zijn. Als gevolg van de fusies is er pas sinds 2009 een meerjarenbeleidsplan “Boeiend en Bindend” opgesteld. Dit meerjarenbeleidsplan is in 2009 en 2010 vertaald naar de verschillende regio's:

- Tactisch meerjarenplan 2009-2013 Maastricht en Mergelland;
- Tactische meerjarenagenda 2010-2013 Parkstad;
- Strategische meerjarenbegroting 2009-2013 Westelijke Mijnstreek.

De monitoring van het beleid vindt in eerste instantie plaats in kwartaalrapportages en jaarverslagen. Vanaf 2008 worden de jaarplannen geëvalueerd, waarbij duidelijk aangegeven wordt welke doelstellingen wel en welke niet gerealiseerd zijn.

### *Beoordeling eigen doelstellingen en opgaven in visitatiemethodiek*

Wanneer de maatschappelijke prestaties van Woonpunt gerelateerd worden aan het eigen beleid, is er pas sinds 2007 een duidelijke koppeling mogelijk. Dit jaar is het eerste jaar dat het eigen beleid is vastgelegd in een jaarplan. Om de professionalisering zichtbaar te maken, wordt tevens gekeken naar de eerste helft van 2010.

Wanneer de maatschappelijke prestaties van Woonpunt gerelateerd worden aan de opgaven in het werkgebied, blijken deze opgaven ook al in 2006 te zijn vertaald in prestatieafspraken tussen gemeenten en de corporatie. Voor het presteren naar opgaven zal derhalve ook 2006 meegenomen worden.





## 2 Presteren naar eigen ambities en doelstellingen (PnA)

### 2.1 Inleiding

Woonpunt heeft in 2005 haar laatste grote fusie doorgemaakt. In de periode daarna is Woonpunt een volgend fusietraject ingegaan, dat uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden. In deze periode is gezamenlijk (met de beoogde fusiepartner) veel energie gestoken in het benoemen van de omgeving, de strategie/opgave, de gewenste prioritering en de inrichting op hoofdlijnen van de nieuwe fusiecorporatie alsook in het creëren van draagvlak bij stakeholders. In deze periode zijn alleen aanpassingen binnen Woonpunt doorgevoerd, die niet strijdig zouden zijn met de doelstellingen van de nieuwe organisatie. In januari 2008 was het 'go-no go'-moment gepland; dit leidde uiteindelijk tot een no go wat betreft de fusie. Veel van de inzichten en materialen die in die periode zijn ontwikkeld, zijn benut voor de verdere ontwikkeling van Woonpunt zelf. Vanaf 2009 functioneert Woonpunt definitief in haar huidige vorm. De beleidscyclus van Woonpunt bestaat hoofdzakelijk uit het in dat jaar opgestelde Strategische Meerjarenplan 2009-2013 'Boeiend en bindend'. Dit meerjarenplan is inmiddels door de drie werkmaatschappijen doorvertaald in een regionaal meerjarenplan dat aansluit bij de specifieke regionale opgaven en prioriteiten. Het meerjarenplan is geoperationaliseerd door middel van de jaarplannen, waarin op een agendamatische wijze het beleid en projectplannen doorvertaald zijn naar concrete doelstellingen met de daarvoor verantwoordelijk personen. De prestaties worden gemonitord door middel van de jaarverslagen en de managementrapportages. In de jaarverslagen worden zowel kwantitatieve (zoals het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen) als kwalitatieve (aangaande leefbaarheid en bijzondere doelgroepen) prestaties vermeld. De managementrapportages geven deze prestaties per kwartaal weer.

Vóór 2009 bestond de beleidscyclus hoofdzakelijk uit de jaarplannen. Het jaarplan van 2007 was nog een bundeling van de door elke afdeling/vestiging afzonderlijk opgestelde beschrijving van strategische, tactische en operationele doelen. Aan alle doelstellingen werd een prestatie-indicator gekoppeld. In 2008 is voor het eerst gezocht naar een meer samenhangende jaarplanning op organisatieniveau gekoppeld aan een aantal beleidskaders inclusief de bijbehorende speerpunten. De voortgang van de jaarplannen werd gemonitord door middel van de jaarverslagen en de managementrapportages. Voor het jaar 2007 is dit is echter niet één-op-één gebeurd. De opzet van dit jaarplan correspondeert niet met het opzet van het jaarverslag en de managementrapportages, waardoor de opgestelde doelstellingen niet direct aan de bijbehorende prestaties gekoppeld kunnen worden. Vanaf 2008 worden de jaarplannen per jaar geëvalueerd waardoor de monitoring op orde is gekomen.

In het kader van de maatschappelijke visitatie zijn de ambities en doelstellingen genoemd in de jaarplannen 2007-2009 en het Strategische Meerjarenplan 2009-2013 (geoperationaliseerd door middel van een jaarplan) van belang. In dit hoofdstuk zullen deze ambities en doelstellingen gekoppeld worden aan de feitelijk gerealiseerde prestaties, waarna een beoordeling volgt. Voor de feitelijk gerealiseerde prestaties fungeren documenten als jaar- en managementrapportages en de evaluaties als de belangrijkste bronnen.

### 2.2 Strategisch meerjarenplan 2009-2013 "Boeiend en bindend"

Woonpunt heeft haar Strategische Meerjarenplan in 2009 geformuleerd. De hierin opgenomen missie luidt als volgt:

“Woonpunt wil een vooraanstaande, vernieuwende, financieel gezonde en lokaal verankerde corporatie zijn, met passie voor haar vak. Wij leveren wonen op maat, waarbij we de betaalbaarheid garanderen voor degenen die dat nodig hebben. We werken aan leefbare wijken, waarin iedereen mag wonen. We investeren in een duurzame samenleving waarin mensen hart hebben voor elkaar. We zijn een resultaatgerichte, actieve en betrouwbare partner in samenwerking met derden.”

Woonpunt heeft voor de periode 2009-2013 de volgende vier ambities gedefinieerd:

1. Betaalbaarheid;
2. Duurzame en leefbare regio, steden, wijken en dorpen;
3. Zorg voor mensen;
4. Werk als motor.

Deze ambities zijn vrij algemeen van aard en kennen behalve een looptijd van vier jaar geen andere tijdsafbakening. Wij beschouwen het jaarplan van 2009 als de operationalisering van het Meerjarenplan in dat jaar. De uitvoering van het beleid wordt door middel van jaarverslagen, management-rapportage en evaluaties bijgehouden.

Het Meerjarenplan is of wordt op regionaal niveau doorvertaald in de volgende ambitiesdocumenten:

#### *Westelijke Mijnstreek (WM): Strategische Meerjarenbegroting 2009-2013*

In de begroting zijn heldere keuzes gemaakt over wat wel en niet door de Westelijke Mijnstreek als een belangrijke opgave gezien wordt. Er zijn volgende vier speerpunten gedefinieerd:

1. Wonen & zorg;
2. Studentenhuisvesting en short stay;
3. Seniorenmarkt;
4. Middeldure en hogere huur.

Vraagstukken op het gebied van leefbaarheid, sociaal-economische problematiek in de wijken en sloop behoren niet tot de kernactiviteiten van Woonpunt Westelijke Mijnstreek.

#### *Maastricht & Mergelland (M&M): Tactisch Meerjarenplan 2009-2013*

De regio Maastricht & Mergelland heeft de algemene Woonpunt ambities doorvertaald naar de opgaven in het eigen werkgebied. Vervolgens is per jaar aangegeven welke concrete doelstellingen per thema de regio zichzelf als ambitie gesteld heeft.

#### *Parkstad: Tactische Meerjarenagenda 2010-2013*

Vergelijkbaar met Maastricht & Mergelland heeft Parkstad de algemene ambities doorvertaald naar jaarlijkse doelstellingen per thema. De prioriteiten zijn hierbij afgebakend tot met name de gebieden MSP en het stadsdeel Hoensbroek, waar herstructurering en sloop in de komende jaren een grote rol gaan spelen.

## 2.3 Overig beleid

Tot de overige relevante beleidsstukken behoren de volgende documenten. Omdat er grotendeels sprake van overlap is tussen de hierin opgenomen doelstellingen en de doelstellingen vanuit de jaarplannen en het nieuwe Meerjarenplan, zullen wij deze documenten niet gebruiken ter beoordeling van ambities en doelstellingen.

- Seniorennota Woonpunt (2006);
- Huurbeleidsplan (2006-2010);
- Nota Leefbaarheid (2007);
- Portefeuillebeleid Woonpunt (2009-2025);
- Beleidsplan duurzaamheid, energie en milieu (2009);
- Verkoopbeleid (2006, 2010).

Kort wordt onderstaand weergegeven hoe het beleid op bovenstaande thema's is vormgegeven bij Woonpunt.

#### *Seniorennota Woonpunt (2006)*

Deze nota vormt een strategische visie op het gebied van wonen en zorg met als doel te komen tot een optimale en structurele afstemming van wonen en zorg, ten behoeve van de huidige en toekomstige 55-plus klanten van Woonpunt in Zuid-Limburg. De taken van Woonpunt op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn als volgt omschreven:

1. Het eigen bezit door aanpassing, vervanging of uitbreiding voldoende toegankelijk maken voor senioren;
2. Het bieden van huisvesting voor zorgpartijen en bijzondere doelgroepen;
3. Het bieden van bedrijfsruimte voor zorg- en welzijnsfaciliteiten en –activiteiten en daarnaast voor (para)medische dienstverleners voor huurders en niet-huurders;
4. Het faciliteren en bemiddelen bij het aanbieden van aanvullende zorg- en welzijnsproducten en –diensten.

Deze uitgangspunten vormen input voor het beleid, dat per regio wordt ingevuld of per regio onderdeel wordt van de prestatieafspraken.

#### *Huurbeleidsplan (2006-2010)*

Voor het meerjarig huurbeleid hanteert Woonpunt in willekeurige volgorde de volgende algemene uitgangspunten:

- De betaalbaarheid voor de primaire doelgroep.
- Het huurbeleid garandeert een goede verhuurbaarheid nu en op termijn.
- Het huurbeleid is zoveel mogelijk consistent.
- Het huurbeleid waarborgt de financiële continuïteit.
- Marktelementen (o.a. vraag-aanbod en prijs-kwaliteit) bepalen mede het huurbeleid. Huurprijzen worden gedifferentieerd met een evenwichtige prijs/kwaliteitverhouding.
- Huurharmonisatie bij mutatie wordt toegepast, met maatwerk per marktcomplex.
- Het huurbeleid is overeenkomstig de wettelijke kaders en regelgeving.

Jaarlijks wordt het huurbeleidsplan uitgewerkt in een jaarplan, waarin de actuele stand van zaken uitgewerkt wordt.

#### *Nota Leefbaarheid (2007)*

In de nota Leefbaarheid geeft Woonpunt aan dat zij zich telkens weer de vraag stellen: "Op welke leefbaarheidsthema's is Woonpunt op welke wijze aanspreekbaar?" Woonpunt heeft de leefbaarheid ingedeeld in twee hoofdthema's:

- fysieke woon- en leefomgeving;
- sociale woon- en leefomgeving.

Dit is vervolgens uitgewerkt in een aantal subthema's, waarbij de rol en de mate van verantwoordelijkheid van Woonpunt benoemd zijn. In het overkoepelende beleid alsmede de prestatieafspraken in het werkgebied komen deze uitgangspunten aan de orde.

De drie regio's gaan elk op een andere wijze om met het thema leefbaarheid, afhankelijk van de lokale cq regionale situatie.

#### *Portefeuillebeleid Woonpunt (2009-2025)*

Als uitgangspunt voor haar portefeuillebeleid wil Woonpunt haar eigen krimp in het bezit compenseren. Woonpunt beschouwt heel Zuid-Limburg als haar werkgebied waar zij zich maatschappelijke verantwoordelijk voelt voor de opgave (maatschappelijke doelstelling). In dit marktgebied wil Woonpunt uitbreiden (eigen krimp compenseren) door ook in andere gemeenten in Zuid-Limburg

actief te worden. Dit doet Woonpunt bij voorkeur en vanuit beheeroptiek primair in aansluiting op het bestaande werkgebied. Woonpunt vindt immers dat haar klanten makkelijk en herkenbaar te bedienen moeten zijn. Buiten Zuid-Limburg investeert Woonpunt uitsluitend rendabel.

Het portefeuillebeleid is doorvertaald in zogenaamde assetplannen per regio, waarin de doelstellingen en ambities ten aanzien van de voorraad benoemd zijn.

#### *Beleidsplan duurzaamheid, energie en milieu (2009)*

Woonpunt geeft in haar beleidsplan aan:

“Vanwege de demografische ontwikkelingen staat Woonpunt aan de vooravond van een transformatie van haar bezit. Los van het kwantitatieve vraagstuk, dat hier het gevolg van is, ligt er vanwege de krimp ook een grote druk op de kwalitatieve opgave. Door duurzaamheid nadrukkelijk te zien als een onderdeel van kwaliteit, ontstaan vele mogelijkheden om onszelf en ons bezit positief te onderscheiden in de vastgoedmarkt.”

Er zijn doelstellingen op rijksniveau vastgelegd, waarbij het gaat om energiebesparing, vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot en een uitgebreidere toepassing van duurzame energie en duurzame producten. Woonpunt zal deze doelstellingen zo veel mogelijk oppakken in haar eigen beleid alsmede een plaats geven in de prestatieafspraken met gemeenten.

#### *Verkoopbeleid (2006, 2010)*

Het uitgangspunt bij verkoop van het eigen bezit is dat volgens marktconforme prijzen wordt verkocht. Koopvarianten en korting worden ingezet afhankelijk van de markt en in relatie tot specifieke beleidsdoelen.

- Slimmer Kopen kan worden ingezet bij complexen waar Woonpunt de verkoop wil stimuleren. Dat kan zijn voor uitsluitend eigen huurders of voor eigen huurders en de verkoop op de vrije markt. Voor de kopers geldt een inkomensgrens van € 33.000,- bruto per jaar (modaal maximaal gezinsinkomen). De korting bedraagt minimaal 10% en maximaal 25%. De inkomensgrens zal eventueel aan de marktomstandigheden en de verkoopbehoefte van Woonpunt worden aangepast.
- 10% korting; deze variant zet Woonpunt uitsluitend in bij bezit dat ze blijvend wil afstoten en waarvan ze de verkoop willen stimuleren. Woonpunt doet dat in principe alleen voor zittende huurders.

Op basis van de overwegingen zal (in volgorde van aantallen) vooral worden ingezet op de verkoop van:

- gestapelde woningen zonder lift, sociaal segment. Uitzondering vormen studentenpanden, niches als short stay en complexen gelabeld voor bijzondere doelgroepen.
- grondgebonden gezinswoningen, sociaal segment gelegen in buurten die gekenmerkt worden door een hoge concentratie sociale huur. Woonpunt heeft hier zelf 20-25% of meer bezit.
- gestapelde woningen met lift, sociaal segment van 25 jaar en ouder. Uitzondering vormen seniorenwoningen die in het kader van de opgave noodzakelijk zijn.
- Maastricht: objecten met onzelfstandige studentenkamers niet gelegen in het centrum of in de buurt van de Universiteit, het AZM of het station.

#### *Overig beleid*

Woonpunt heeft op een aantal thema's eveneens beleidsnotities opgesteld, die verwerkt zijn in de ambities en doelstellingen van de corporatie danwel in de prestatieafspraken en samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten en andere partijen:

- Informatiebeleid (2007-2010);
- ZAV-beleid (2007);
- Aanpak groot onderhoudsbeleid (2010);

- Notitie wijkbeheer (2010);
- Communicatieplan (2009-2013);
- Sponsorbeleid (2008);
- Kwaliteitsbeleid (2009).

## 2.4 Prestaties en beoordeling

Bij de beoordelingen van de prestaties op de eigen ambities en doelstellingen van Woonpunt is gekeken naar de jaarverslagen, managementrapportages en jaarplanevaluaties van de jaren 2008 en 2009. Wij maken hier een onderscheid tussen de prestaties uit de periode 2007-2008 (op basis van jaarplannen) en de periode 2009 met een doorkijk naar 2010 (op basis van het Strategische Meerjarenplan en jaarplannen 2009 en 2010). De prestaties van de eerste helft van 2010 worden op basis van het jaarplan 2010, de managementrapportage en het 'Tussenbalans Strategisch Meerjarenplan najaar 2010' weergegeven.

Tabel 2 Beoordelingswijze presteren naar ambities en doelstellingen

Doelstellingen	Prestaties
Jaarplan 2007	Jaarverslag 2007
Jaarplan 2008	Evaluatie jaarplan 2008
Jaarplan 2009 /Strategisch MJP	Evaluatie jaarplan 2009
Jaarplan 2010 /Strategisch MJP	Tussenbalans Strategie; MARAP tweede kW 2010

De prestaties op de verschillende ambities en doelstellingen worden weergegeven in bijlage vijf. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat Woonpunt zich realistische doelen stelt; gedurende de visitatieperiode zijn de doelstellingen grotendeels gerealiseerd. Daar waar ze niet gerealiseerd zijn of beperkt gerealiseerd zijn, is er sprake van zogenaamd beargumenteerd afwijken van de doelstelling. Dit zegt zeker iets van de wijze waarop Woonpunt haar beleid verantwoordt, zowel intern als extern. In de jaarverslagen wordt goed zichtbaar gemaakt in hoeverre de ambities en doelstellingen gerealiseerd zijn.

Ten behoeve van de maatschappelijke visitatie zijn alleen die doelstellingen beoordeeld, die een relatie hebben met het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit betekent dat organisatie-doelen –hoe belangrijk ook voor het goed kunnen uitvoeren van de maatschappelijke taak- niet beoordeeld zijn. In de jaarplannen zijn, op basis van een aantal thema's, prestatie-indicatoren vastgesteld. Vanaf 2008 zijn deze jaarplannen geëvalueerd, waardoor goed zicht bestaat op het al dan niet realiseren van de doelstellingen.

De ambities en doelstellingen zijn voor wat betreft de maatschappelijke visitatie geclusterd naar een aantal thema's, waardoor de ontwikkeling zichtbaar wordt over het presteren op die thema's:

Tabel 3 Prestaties Woonpunt naar eigen doelen en ambities 2007 tot en met 2010 (eerste helft)

Thema's	2007	2008	2009	2010 (eerste helft)	Gemiddeld
Beleid	8,0		7,2	7,7	7,6
Bijzondere doelgroepen	7,0	8,0	7,3	7,4	7,4
Dienstverlening	7,3	7,7	7,4	8,0	7,5
Herstructurering en bouwproductie	8,0	8,0	7,5	7,8	7,8
Leefbaarheid	8,0	7,5	7,2	7,6	7,6
Samenwerking	7,3	7,0	7,0	8,0	7,2
Duurzaamheid		9,0	8,0	8,0	8,4
Wijkaanpak		8,0	7,0	7,6	7,5
<b>Gemiddeld</b>					<b>7,6</b>

Woonpunt scoort op alle doelstellingen minimaal een 6 en maximaal een 9. Een 6 wordt op een aantal aspecten gescoord, wanneer de realisatie van de doelstelling in tijd achterloopt dan wel doorgeschoven is. Veelal blijkt dat dit te maken heeft met de afstemming met andere partijen. Woonpunt scoort een 9 bijvoorbeeld op het thema duurzaamheid, waarbij zij in de realisatie van de doelstelling laat zien dat zij verder gaat dan wat ze oorspronkelijk voor dat jaar voor ogen had.

In het algemeen kan vastgesteld worden dat Woonpunt op de onderscheiden thema's ruim voldoende tot goed scoort. Hiermee wordt aangegeven dat Woonpunt nakomt wat zij heeft neergelegd in haar eigen ambities en doelstellingen. Ook de monitoring op de ambities en doelstellingen en, waar nodig, de bijsturing hierop, zijn zaken die positief opvallen in het visitatietraject.

## 2.5 Presteren naar ambities en doelstellingen: ruim voldoende-goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpunt resulteert het volgende beeld:

Tabel 4 Presteren naar Ambities en Doelstellingen

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities.	Woonpunt scoort gedurende de visitatieperiode gemiddeld ruim voldoende tot goed op de thema's, die in de ambities en doelstellingen verwoord zijn. Op het gebied van duurzaamheid, wijkaanpak, leefbaarheid en herstructurering/bouwproductie worden goede resultaten geboekt. Er zijn geen doelstellingen waar het niveau van presteren achterblijft.	7,6	70%	5,3
II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied.	De missie, visie en doelen zijn voor het eerst in 2009 vastgelegd in een beleidsdocument voor een langere periode. Dit beleidsdocument is uitgewerkt naar regionale beleidsdocumenten. De doelstellingen die Woonpunt geformuleerd heeft, passen bij het werkgebied van de corporatie. Woonpunt heeft zicht op de opgaven die zich in haar werkgebied voordoen.	7	10%	0,7
III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden.	De concrete vertaling van het beleidsdocument vindt plaats in jaarplannen, waarin prestatie-indicatoren vastgelegd zijn. De prestatie-indicatoren zijn nog niet allemaal SMART verwoord. De uitgangspunten van het beleid worden jaarlijks gekoppeld aan de financiële begroting.	8	10%	0,8

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies.	Woonpunt beoordeelt jaarlijks haar eigen presteren, zowel intern via de kwartaalrapportages als extern via het jaarverslag. Hierin laat de corporatie op transparante wijze zien welke prestaties zij al dan niet gerealiseerd heeft en welke invloed deze prestaties hebben op het beleid voor het komende jaar.	9	10%	0,9
<b>Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,7</b>				

Woonpunt heeft haar ambities en doelstellingen in 2009 voor het eerst vastgelegd in een meerjarenbeleidsplan, dat vervolgens vertaald is naar regionale meerjarenbeleidsplannen. Jaarlijks wordt het beleid –evenals in de jaren voor het meerjarenbeleidsplan- doorvertaald in jaarplannen, waarin prestatie-indicatoren vastgesteld zijn. Ondanks dat deze prestatie-indicatoren niet allemaal even SMART verwoord zijn, is er op basis van de monitoring goed zicht op de prestaties van Woonpunt.

Woonpunt realiseert het overgrote deel van de door haar vastgelegde ambities en doelstellingen, waarbij de thema's leefbaarheid, wijkaanpak, herstructurering/bouwproductie en duurzaamheid de hoogste scores laten zien. Dit zijn thema's, die binnen het werkgebied van Woonpunt een belangrijke rol spelen gezien de krimpproblematiek en daaraan verwante ontwikkelingen.

Woonpunt legt middels haar jaarverslag op een transparante wijze verantwoording af aan haar stakeholders over het door haar gevoerde beleid, alsmede de door haar gerealiseerde prestaties.





## 3 Presteren naar Opgaven (PnO)

### 3.1 Inleiding

Het werkgebied van Woonpunt betreft drie regio's: Maastricht & Mergelland, Parkstad en Westelijke Mijnstreek. Aan de opgaven in het werkgebied liggen diverse documenten ten grondslag die in dit hoofdstuk nader worden uitgewerkt. Deze documenten bestaan grotendeels uit de prestatieafspraken met de gemeenten waar Woonpunt haar bezit heeft. Dit zijn de gemeenten Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Margraten, Meerssen, Valkenburg aan de Geul, Gulpen-Witter, Eijsden, Vaals en Beek<sup>2</sup>.

In dit hoofdstuk komen de afspraken aan bod die in bilateraal en/of multilateraal verband zijn gemaakt tussen Woonpunt en haar stakeholders. De (prestatie)afspraken worden vervolgens onderverdeeld naar prestatievelden. Daarna wordt er per afspraak gekeken in hoeverre aan de gemaakte afspraken is voldaan. Deze exercitie levert per prestatieveld een cijfer op. Op basis van alle cijfers geven we tenslotte een gemiddelde beoordeling van de prestaties met betrekking tot de externe opgaven.

### 3.2 Maastricht & Mergelland

#### 3.2.1 Maastricht

Gemeente Maastricht maakt jaarlijkse prestatieafspraken met de Maastrichtse woningcorporaties Woonpunt, Servatius en Maasvallei. Deze afspraken hebben een bilaterale en multilaterale component. Het bilaterale deel van afspraken heeft betrekking op nieuwbouw, zorgwoningen, sloopwoningen, woningverbeteringen en woningverkoop. Het multilaterale deel omhelst een reeks afspraken aangaande woningtoewijzing, buurtaanpak, wonen welzijn & zorg, studentenhuisvesting, woonwagengstandplaatsen, herhuisvesting, fysieke omgeving en leefbaarheid. De opgave aangaande herstructurering is verder uitgewerkt in de Buurtontwikkelingsplannen (BOP's). Deze plannen zijn opgesteld voor de volgende gebieden: Malberg, Caberg & Malpertuis, Nazareth, Limmel, Wittevrouwenveld, Wijckerpoort, Pottenberg & Mariaberg. In sommige BOP's is de rol van Woonpunt nadrukkelijk benoemd; sommige zijn multilateraal en hebben de afspraken/prestaties betrekking op alle corporaties.

In Maastricht heeft men te maken met een stedelijk herprogrammeringsprogramma, waardoor een groot aantal locaties niet ontwikkeld zal worden. De herprogrammering was noodzakelijk, omdat onderzoek had aangetoond dat er sprake zou zijn van leegstand op termijn (vooral in het segment huur- en koopappartementen). Daarnaast is er zorg over de omvang van de ijzeren voorraad, zoals dat uit een onderzoek van Rigo naar voren komt. Dit betekent dat de toekomstige afspraken tussen partijen in het licht zullen staan van de nog door te voeren stedelijke herprogrammering.

De uitvoering van de prestatieafspraken wordt door de gemeente jaarlijks (behalve in 2006) gemonitord. Hierin zijn soms de kwantitatieve prestaties van Woonpunt voortkomend uit de bilaterale afspraken opgenomen. De overige prestaties kunnen niet specifiek aan één van de drie corporaties toegerekend worden. De bijdrage van Woonpunt aan de prestatieafspraken wordt ook in de jaarverslagen vermeld.

---

<sup>2</sup> Geen woningvoorraad van Woonpunt; wel een project in ontwikkeling

Tabel 5 Beoordelingswijze prestatieafspraken met de gemeente Maastricht

Prestatieafspraken	Prestaties
Prestatieafspraken 2006	Jaarverslag 2006
Prestatieafspraken 2007	Evaluatie prestatieafspraken 2007, jaarverslag 2007
Prestatieafspraken 2008	Evaluatie prestatieafspraken 2008, jaarverslag 2008
Prestatieafspraken 2009	Evaluatie prestatieafspraken 2009, jaarverslag 2009

### 3.2.2 Margraten

De gemeente Margraten en Woonpunt maken jaarlijkse prestatieafspraken. Deze afspraken hebben betrekking op verschillende aspecten van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Met de gemeente Margraten vindt bestuurlijk overleg plaats, waarin de voortgang wordt gemonitord en nieuwe afspraken worden gemaakt. In de jaarverslagen wordt de voortgang van deze afspraken weergegeven.

De opgaven in Margraten richten zich op:

- Herinrichting van twee woonwagenlocaties (Woonpunt bereidt de herinrichting voor). Zowel de gemeente als Woonpunt investeren € 600.000,-.
- Beheer conform het BBSH.
- Het maken van afspraken omtrent de woonruimteverdeling. In het verleden was dit heel strikt en alleen gericht op inwoners uit Margraten. De overheid heeft nu aangegeven, dat de markt niet zo gesloten kan zijn.
- De krimp, waardoor bouwplannen ingedikt worden. Als er gebouwd wordt dan in de levensloopbestendige huur. Hier loopt men ook tegen het fenomeen aan, dat ouderen die nu woonachtig zijn in een hypotheekvrije eigen woning wel willen verhuizen naar een huurwoning, maar slechts een beperkte huur zouden willen betalen.

### 3.2.3 Meerssen

De prestatieafspraken met de gemeente Meerssen worden jaarlijks op bilaterale basis gemaakt. Deze afspraken hebben ondermeer betrekking op de voorgenomen activiteiten van Woonpunt, de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen en nieuwbouw. Er bestaat geen expliciete monitoring van deze afspraken. In de jaarverslagen wordt de voortgang bijgehouden.

### 3.2.4 Gulpen-Wittem

Vergelijkbare afspraken worden er met de gemeente Gulpen-Wittem gemaakt. De prestatieafspraken bestaan uit een overzicht van voorgenomen activiteiten van Woonpunt die aan de gemeente ter goedkeuring overlegd worden. Het overleg met de gemeente vindt schriftelijk plaats. Daarnaast is Woonpunt twee jaar geleden een dialoog met alle partijen gestart om elkaar te informeren. In de jaarverslagen worden de prestaties in beeld gebracht.

Woonpunt heeft 393 woningen in deze gemeente. De speerpunten richten zich vooral op beheer en twee grotere projecten:

- Bouwen van een regionaal centrum voor jeugd en gezin (realisatieovereenkomst eind 2010 getekend).
- Overdracht van woonwagenstandplaatsen (de gemeente heeft daar de regie in, overdracht staat al drie jaar op stapel, maar de verwachting is dat het begin 2011 zal plaatsvinden).

### 3.2.5 Valkenburg aan de Geul

De afspraken in Valkenburg aan de Geul worden jaarlijks gemaakt en hebben betrekking op een aantal actueel lopende vraagstukken en concrete projecten.

### 3.2.6 Vaals en Eijsden

Gezien de vrij beperkte activiteiten van Woonpunt in deze twee gemeenten hebben de prestatieafspraken enkel betrekking op één nieuwbouwproject.

## 3.3 Parkstad

De prestatieafspraken met de gemeente Heerlen zijn voor het eerst eind 2008 tot stand gekomen. De daadwerkelijke ondertekening van de afspraken heeft in 2009 plaatsgevonden<sup>3</sup>. De afspraken zijn gemaakt voor de periode 2008-2010 en bestaan uit een reeks van collectieve en specifieke afspraken. De collectieve afspraken hebben betrekking op onderwerpen, zoals de transformatie van woningvoorraad en huisvesting van doelgroepen. Tezamen zijn hier vijf woningcorporaties verantwoordelijk voor. Daarnaast is er een reeks corporatiespecifieke afspraken afgesloten, inzake plannen/projecten c.q. nieuwbouw, sloop en woningverbetering. Prioritaire afspraken van Woonpunt hebben o.a. betrekking op de herstructureringsopgaven in Meezenbroek-Schaesbergerveld-Palemig (MSP), Hoensbroek en Passart. Er is geen specifieke monitoring van deze afspraken, behalve de jaarverslagen. De samenwerking met de gemeente is door deze gezamenlijke wijkaanpak aanzienlijk geïntensiveerd en verbeterd; er is sprake van korte lijnen.

Parkstad heeft de meest omvangrijke opgave van alle Woonpuntregio's. Het gaat hier met name om de woningvoorraad in MSP (1.000 woningen, vooroorlogs + jaren '50 en '60) en Hoensbroek (3.000 woningen). Deze gebieden hebben een gezamenlijke sloopopgave van 2.300 woningen binnen vijftien jaar. Gezien de verwachte krimp komen in Hoensbroek vooralsnog geen woningen voor terug. Een dergelijke sloopopgave brengt veel sociale vraagstukken met zich mee, zoals de herhuisvesting en leefbaarheid. Deze vraagstukken moeten gezamenlijk met andere stakeholders, zoals de collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeente opgepakt worden.

## 3.4 Westelijke Mijnstreek

### 3.4.1 Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen maakt jaarlijkse prestatieafspraken met Woonpunt. Naast concrete projecten (nieuwbouw/herstructurering) die Woonpunt en gemeente samen oppakken, zijn er ook afspraken aangaande algemene volkshuisvestelijke thema's, zoals woonwagens, duurzaam bouwen en leefbaarheid. Met gemeente Sittard-Geleen vindt twee maal per jaar bestuurlijk overleg plaats. In de jaarverslagen wordt de voortgang van de prestatieafspraken gemonitord.

Woonpunt is in de gemeente Sittard-Geleen een kleine corporatie en zou daarom willen groeien. In het kader van de krimpproblematiek hanteert de gemeente het 'één erbij één eraf'-principe. Woonpunt heeft een relatief jonge voorraad in de gemeente Sittard-Geleen en geen sloopopgave. Dit betekent dat Woonpunt vooralsnog niet nieuw kan bouwen in de gemeente Sittard-Geleen. Een aantal segmenten is vrijgesteld van deze regel, zoals huisvesting voor studenten. Woonpunt heeft hier afspraken over gemaakt met de gemeente en daarnaast een aantal andere ontwikkelingen voor zichzelf geschetst:

- Wonen en zorg (extramuralisering, maatschappelijke opvang, psychiatrie). In Geleen heeft Woonpunt geïnvesteerd in twee sociale pensions, in Sittard is men bezig met de herontwikkeling van een sociaal pension in een centrum voor maatschappelijke opvang.
- Studentenhuisvesting. Er zijn met de gemeente afspraken gemaakt over aantallen: in 2013-2014 zal het aanbod van Woonpunt bestaan uit 350 eenheden. Dit is 50% van de marktom-

---

<sup>3</sup> Het feit, dat er tot 2009 geen prestatieafspraken werden gemaakt tussen de gemeente Heerlen en de corporaties lag primair bij de gemeente. De gemeente Heerlen had geen Woonvisie als basis voor de afspraken, en contacten betroffen voornamelijk operationele aangelegenheden. Daarom hebben de eerste prestatieafspraken nog een globaal karakter.

vang, zoals Woonpunt die zelf heeft onderzocht. Op dit moment wordt met de gemeente overleg gevoerd over de herontwikkeling van de Stationsstraat in Sittard, waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden met studentenhuisvesting en psychiatrische opvang (zelfde type huisvesting).

- Short stay. Chemolot (o.a. DSM) wordt qua bedrijfstak steeds internationaler en steeds diverser. Er is sprake van de ontwikkeling van de Chemolot-campus (aan chemie gerelateerde bedrijvigheid), waarvoor Woonpunt in het kader van tijdelijke huisvesting een markt kan bedienen.
- Sportzone. De provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen willen de sportzone Limburg creëren rond het Fortuna-stadion. Woonpunt huisvest atleten, die bijvoorbeeld bezig zijn met de voorbereiding op de Olympische Spelen van 2012.

### 3.4.2 Beek

Met gemeente Beek zijn voor het eerst in 2007 prestatieafspraken tot stand gekomen. De afspraken hebben betrekking op nieuwbouw in de gemeente. Woonpunt heeft vooralsnog geen bestaand bezit in de gemeente. In 2008 en 2009 zijn geen prestatieafspraken tot stand gekomen. In beide jaren heeft wel bestuurlijk overleg met de gemeente plaatsgevonden. Onderwerp van gesprek is de ontwikkeling van het voormalige Vixiaterrein, dat in 2008 eigendom van Woonpunt is geworden.

## 3.5 Overige afspraken/convenanten

In de verschillende regio's heeft Woonpunt convenanten en samenwerkingsovereenkomsten met partners afgesproken. De prestaties, die gerealiseerd worden in het kader van deze afspraken, zijn meegenomen in de beoordeling. In deze paragraaf wordt een opsomming gegeven van de afgesloten conventanten en samenwerkingsovereenkomsten per regio.

### 3.5.1 Maastricht en Mergelland

In de regio Maastricht en Mergelland heeft Woonpunt de volgende convenanten en samenwerkingsovereenkomsten met partners afgesloten:

- Convenant Mosae Zorggroep
- Convenant bestrijding Woonfraude
- Convenant Schuldhulpverlening
- Convenant Hennepteelt
- Convenant woonwagenzaken gemeente Margraten
- Convenant woonbegeleiding RIBW
- Convenant Housing Accommodations
- Convenant voorkomen uithuiszettingen
- Convenant Raadpleegfunctie GBA
- Convenant A2
- Convenant leerlingbouwplaats
- Convenant WMO gemeente Gulpen Wittem
- Convenant Koploperspilot
- Convenant casusaanpak multiproblematiek
- Intentieovereenkomst Avenue 2
- ZMP-convenant GGD
- Samenwerkingsovereenkomst innovatiearrangement
- Convenant Circumflex
- BOP's

Woonpunt participeert daarnaast in de NV Wonen boven Winkels samen met de gemeente en de Universiteit van Maastricht.

### 3.5.2 Westelijke Mijnstreek

In de regio Westelijke Mijnstreek heeft Woonpunt de volgende convenanten en samenwerkingsovereenkomsten met partners afgesloten:

- Stichting Fondswerving
- Vangnet OGGZ
- Samenwerkingsovereenkomst WBW Sittard
- Convenant Hennepteelt

### 3.5.3 Parkstad

In de regio Parkstad heeft Woonpunt de volgende convenanten en samenwerkingsovereenkomsten met partners afgesloten:

- Intentieovereenkomst Business-case
- Convenant Koploper Parkstad
- Convenant Heerlen
- Hennepconvenant Heerlen
- MSP: het charter en WAP
- Participant in BAP (Buurtactieplan) Passart 2009-2014 (een co-financiering tussen Rijk, gemeente en corporatie)
- Samenwerkingsconvenant aanpak onrechtmatige bewoning Heerlen
- Deelname in Thuis in Limburg
- Woonpunt is een erkend leerbedrijf
- ROW (Regionaal Overleg Woningcorporaties)
- diverse maatschappelijke overleggen op het gebied van wijkbeheer en leefbaarheid (w.o. RIMO, Veiligheidshuis, buurtteams e.d.)

## 3.6 Leefbaarheid

### 3.6.1 Maastricht en Mergelland

In 2000 is in Maastricht een gemeentelijk leefbaarheidsfonds ingesteld, waaraan de gemeente en de corporaties deelnamen. Gemeente en corporaties hebben destijds elk 10 miljoen gulden ingebracht. Om de wijken Mariaberg en Pottenberg een impuls te geven, is er voor elk van deze wijken € 1 miljoen vanuit het gemeentelijk leefbaarheidsfonds in gestoken. Het gaat hier vooral om realisatie van sociale stijging. Dit is vast onderdeel van de buurtontwikkelingsplannen, waarvoor budgetten in de projectbegrotingen zijn opgenomen.

In de kleinere gemeenten zijn de leefbaarheidsvraagstukken minder groot dan in een stedelijke omgeving. Hier speelt het vraagstuk met name in het op peil blijven van voorzieningen. De rol van Woonpunt is hierin beperkt en vooral faciliterend.

### 3.6.2 Westelijke Mijnstreek

Woonpunt Westelijk Mijnstreek investeert niet op eenzelfde manier in leefbaarheid als bijvoorbeeld Maastricht en Mergelland. Dit komt doordat er in deze regio sprake is van verspreid bezit en doordat de wijken waarin het bezit gesitueerd is, geen tot weinig leefbaarheidsproblemen kennen. In deze regio hebben de leefbaarheidsactiviteiten veel meer het karakter van doelgroepgerichtheid, dan van gebiedsgerichtheid. Een deel van het eigen leefbaarheidsfonds vloeit wel richting de Westelijke Mijnstreek, maar dan gaat het om kleine bewonerswensen.

### 3.6.3 Parkstad

In regio Parkstad ligt voor Woonpunt een omvangrijke sloopopgave en een beperkte verkoopopgave. Woonpuntbreed is in het strategisch plan bepaald dat Woonpunt in wijken waar zij meer dan

20% van de woningvoorraad bezit een medeverantwoordelijkheid neemt voor integrale gebiedsontwikkeling en integraal gebiedsbeheer. In Heerlen zijn dit MSP en Hoensbroek/Passart.

In de jaarverslagen vindt een duidelijke verantwoording plaats van de plannen, investeringen en activiteiten in de diverse wijken.

### 3.6.4 Eigen leefbaarheidsfonds

In 2008 heeft Woonpunt een eigen leefbaarheidsfonds in het leven geroepen. Per jaar is er ca € 200.000,- beschikbaar voor zogenaamde kleine wensen van bewoners op wijk en/of woningniveau. Binnen het fonds worden twee categorieën onderscheiden; individuele woonwensen die de veiligheid of het woongemak vergroten en collectieve wijkwensen die namens bewonersgroepen worden ingediend. Het gaat in ieder geval om relatief kleine zaken waar Woonpunt niet primair voor verantwoordelijk is, maar die wel de kwaliteit van het wonen en de kwaliteit in wijken en buurten verhogen. In 2008 is ca. € 91.000,- geïnvesteerd in kleine woonwensen. Na de start in 2008 kwamen er in 2009 meer aanvragen binnen en is er in 2009 voor ca. € 175.000 uitgegeven.

## 3.7 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties op de opgaven in het werkgebied is gebaseerd op de navolgende informatie:

- monitoring van prestatieafspraken in de jaarverslagen;
- evaluatie van de prestatieafspraken Maastricht (2007-2009).

De uitwerking van de beoordeling van de prestaties naar opgaven wordt weergegeven in bijlage zes. Onderstaand wordt per prestatieveld van de visitatiemethodiek het gemiddelde cijfer weergegeven, waarbij het totaalcijfer een gewogen cijfer is. De weging is gemaakt naar rato van het bezit van Woonpunt:

Tabel 6 Beoordeling prestaties naar opgaven in het werkgebied

Prestatieveld	Maastricht & Mergelland	Parkstad	Westelijke Mijnstreek	Gemiddeld
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	7,5	7,7	7,0	7,5
Bijzondere doelgroepen	7,0	7,1	6,4	7,0
Leefbaarheid en veiligheid	7,5	5,0	7,5	6,7
Herstructurering	7,6	6,8	6,7	7,3
Bouwproductie	6,7	8,0	7,3	7,1
Energie en duurzaamheid	7,1	7,7	6,8	7,3
<b>Gemiddeld</b>				<b>7,2</b>

De opgaven in het werkgebied zijn de resultaten van de doelstellingen die verwoord zijn in prestatieafspraken, convenanten en samenwerkingsovereenkomsten. Er zijn verschillen zichtbaar in de doelstellingen en de inhoud/zwaarte van de doelstellingen wanneer naar de verschillende regio's gekeken wordt. Dit houdt verband met de positie die Woonpunt in de regio heeft, alsmede de voorraad die de corporatie in deze regio heeft.

## 3.8 Presteren naar opgaven: ruim voldoende-goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevoerd voor Woonpunt resulteert het volgende beeld.

Tabel 7 Presteren naar Opgaven

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	Woonpunt laat in ruim voldoende mate prestaties zien op de met partners vastgestelde opgaven. Er zijn verschillen zichtbaar tussen de drie regio's, hetgeen terug te voeren is op het type afspraken, de lokale problematiek en de samenstelling van de woningvoorraad van Woonpunt.	7,2	70%	5,0
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	Woonpunt heeft een gedegen inzicht in de opgaven, die zich in het werkgebied voordoen. De corporatie sluit hiertoe prestatieafspraken en samenwerkingsovereenkomsten af. Woonpunt is werkzaam in drie regio's met elk hun eigen dynamiek. De grootste opgave ligt in de regio Parkstad, waar de komende jaren een aanzienlijke sloopopgave ligt.	8,0	10%	0,8
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.  De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is	Zoals aangegeven is er een groot aantal documenten opgesteld waarin de opgaven in het werkgebied staan weergegeven. De opgaven in het werkgebied komen (in)direct terug in de ambities en doelstellingen van de corporatie. De monitoring van de extern afgesproken opgaven vindt bilateraal plaats en wordt transparant weergegeven in de jaarverslagen.  Woonpunt heeft goed zicht op de relevante stakeholders in haar werkgebied en heeft met deze partijen periodiek contact en samenwerkingsovereenkomsten, prestatieafspraken en convenanten afgesloten.	8,0	10%	0,8
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies	Jaarlijks worden de voortgang en de realisatie van de opgaven gemonitord tussen Woonpunt en haar partners. Een deel van de prestatieafspraken kent een schriftelijke monitoring. Woonpunt geeft in haar jaarverslagen op transparante wijze weer welke prestaties gerealiseerd zijn, welke prestaties (nog) niet gerealiseerd zijn en welke conclusies daaraan verbonden worden voor de komende periode.	9,0	10%	0,9
<b>Presteren naar Opgaven: 7,5</b>				

Woonpunt komt het merendeel van de gemaakte afspraken na en presteert ruim voldoende tot goed gerelateerd aan de opgaven in haar werkgebied. De vorm en inhoud van de afspraken alsmede de samenstelling van de woningvoorraad hebben als resultaat dat de opgaven (kunnen) verschillen in de drie Woonpuntregio's.

Middels de opgestelde prestatieafspraken met de verschillende gemeenten en de overige samenwerkingsovereenkomsten en convenanten geeft de corporatie blijk van inzicht in de aanwezige opgaven.



## 4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonpunt door haar stakeholders beoordeeld. Allereerst zal worden ingegaan op de samenwerking en overleg tussen Woonpunt en stakeholders. Vervolgens wordt de betrokkenheid van de stakeholders bij de maatschappelijke visitatie besproken en geven wij aan de hand van een aantal thema's weer hoe de stakeholders Woonpunt beoordelen. Tenslotte worden de conclusies in het beoordelingsschema met de daarbij horende rapportcijfers uiteengezet.

### 4.2 Samenwerking en overleg

Woonpunt maakt actief deel uit van een aantal formele en informele samenwerkingsverbanden met verschillende stakeholders in de werkregio's Maastricht & Mergelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad. Woonpunt verdeelt haar stakeholders in twee groepen, de huurdersorganisaties en overige stakeholders zoals gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties. De in 2009 opgestelde nota 'Identificatie van onze stakeholders' is leidend voor de communicatie met de stakeholders. Per stakeholder is in kaart gebracht op welke wijze de stakeholders in de activiteiten van Woonpunt participeren. In deze paragraaf zal de samenwerking met stakeholders in het kort besproken worden.

#### *Huurdersorganisaties*

Het overleg met de huurders vindt op drie niveaus plaats.

1. Het Centraal Huurders Overleg (CHO): binnen dit orgaan werken de vertegenwoordigers van de vier huurdersbelangenverenigingen (hbv's) samen. Twee keer per jaar vindt overleg met Woonpunt plaats aangaande diverse vraagstukken op concern niveau (bijv. de meerjarenstrategie).
2. De vier huurdersbelangenverenigingen: Maastricht & Mergelland, Parkstad (2 hbv's) en Westelijke Mijnstreek. Er worden meerdere overleggen per jaar georganiseerd aangaande regio-gerelateerde vraagstukken.
3. Een groot aantal bewonersoverlegcommissies (boc's): binnen deze gremia vindt overleg plaats aangaande vraagstukken op wijkniveau; dit proces wordt door vier coördinatoren vanuit Woonpunt begeleid.

Sinds 2009 worden nieuwe vormen van huurdersparticipatie ingevoerd in de vorm van klantenpanels, toegespitst op specifieke doelgroepen zoals studenten. Op deze wijze is Woonpunt voornemens meer zicht te krijgen in de veranderende woningbehoeftes van de verschillende doelgroepen.

#### *Overige stakeholders*

In de afgelopen jaren is de interactie met stakeholders ontwikkeld van centrale stakeholdersdialogen in 2005 tot thematische bijeenkomsten op regionaal niveau. De stakeholders hebben een eigen plaats gekregen in de communicatiemiddelen van Woonpunt. In de jaarverslagen krijgen diverse stakeholders de mogelijkheid om aan het woord te komen en de prestaties van Woonpunt te beoordelen. Ook het Verdiepingsblad van de corporatie biedt hiertoe de ruimte.

Woonpunt is een groot aantal Limburgse gemeenten actief. De samenwerking met de gemeenten is veelal in de prestatieafspraken vastgelegd. In de kleinere gemeenten betreffen deze afspraken

doorgaans een aantal concrete projecten die gezamenlijk met (zorg) partners worden ontwikkeld. Met de meeste gemeenten vindt structureel overleg plaats.

De samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen beperkt zich grotendeels tot afspraken op projectniveau. Daarnaast treffen de partijen elkaar op diverse bijeenkomsten, waarin vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en welzijn besproken worden. Deze bijeenkomsten worden deels door Woonpunt geïnitieerd.

Woonpunt heeft verder regelmatig contact met de Limburgse collega-corporaties. De samenwerking vindt zowel op gemeentelijk (in het kader van de prestatieafspraken) als regionaal niveau plaats. Een van de voorbeelden hiervan is het Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (SWWM) waar de lopende regionale volkshuisvestelijke zaken aan de orde gesteld worden.

In de regio's Maastricht & Mergelland en de Westelijke Mijnstreek is tenslotte ook sprake van samenwerking met diverse onderwijsinstellingen. In Maastricht gebeurt dit in het kader van het Maastrichtse Kamerbureau- een samenwerkingsverband van de drie Maastrichtse corporaties, onderwijsinstellingen en de gemeente. Dit bureau bemiddelt in kamerverhuur aan de Maastrichtse studenten. Daarnaast vindt ook samenwerking op projectbasis plaats, zoals de accommodatie voor een studentenvereniging in een oud pand dat door Woonpunt aangekocht is.

#### *Tevredenheidsmetingen*

- De mate van tevredenheid van klanten wordt door Woonpunt verschillende manieren gemeten. Eens in de twee jaar vindt de Bewonersscan USP plaats. Dit is een onderzoek dat in kaart brengt in hoeverre de bewoners tevreden zijn over de dienstverlening van de corporatie.
- Sinds 2008 vinden op regionale schaal de KWH-metingen plaats en sinds 2009 hebben alle werkmaatschappijen het KWH-huurlabel behaald. De vestiging Maastricht & Mergelland heeft het KWH-participatielabel behaald.
- Daarnaast werd in 2008 een imago-onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek werd de stakeholders gevraagd naar hun beeld over Woonpunt. Dit beeld is vervolgens afgezet tegen de gewenste identiteit, zoals die omschreven is in het strategisch plan. Het imago-onderzoek zal ieder vier jaar plaatsvinden.
- Tot slot organiseert Woonpunt themagewijs klantenpanels, een middel dat ingezet wordt om de meningen en wensen van haar klanten te peilen.

#### *Verdiepingsbladen*

Teneinde haar stakeholders te informeren brengt Woonpunt niet alleen bewonersbladen uit, maar ook zogenaamde verdiepingsbladen uit. Tot nu toe heeft Woonpunt er vijf uitgebracht:

- Sloop: oplossing of probleem (in het kader van het krimpvraagstuk);
- Leefbaarheid (in het kader van verantwoordelijkheid);
- Wonen Werken Limburg (in het kader van werk als motor);
- Duurzaamheid (in het kader van de rol van corporaties in dat vraagstuk);
- Zorg (in het kader van toekomst wonen en zorg).

### 4.3 Betrokkenheid van de stakeholders bij de maatschappelijke visitatie

#### 4.3.1 *Methodiek: stakeholdersbijeenkomsten en telefonische interviews*

Woonpunt heeft, in overleg met Ecorys, er voor gekozen de stakeholders door middel van twee stakeholdersbijeenkomsten en telefonische interviews te betrekken bij de visitatie. Vanwege agendatechnische problemen bij de stakeholders is er geen stakeholderbijeenkomst voor de regio Parkstad georganiseerd. Met de vertegenwoordigers van de huurders is een persoonlijk interview gehouden en voor de overige stakeholders is gekozen voor een benadering door middel van telefonische interviews. Dit is tevens gedaan voor een aantal stakeholders uit de regio's Maastricht & Mergelland en Westelijke Mijnstreek die niet bij de stakeholdersbijeenkomsten aanwezig konden zijn.

De resultaten van de stakeholdersbijeenkomsten en de telefonische interviews worden gezamenlijk per regio besproken.

#### *Stakeholdersbijeenkomsten Maastricht & Mergelland en Westelijke Mijnstreek*

Alle stakeholders zijn uitgenodigd in een gezamenlijke brief van Woonpunt en Ecorys. In de brief werd de doelstelling van de visitatie uitgelegd en werd om medewerking gevraagd.

Het programma voor de bijeenkomsten was als volgt: na een korte uitleg over de visitatie en een beknopte profilering van Woonpunt, is in drie gespreksrondes met de stakeholders gesproken over Woonpunt.

Eerste ronde: Hoe beoordeelt u het presteren van Woonpunt op haar eigen doelen en ambities?

Tweede ronde: Hoe beoordeelt u het presteren van Woonpunt in relatie tot de opgaven in het werkgebied?

Derde ronde: Welke boodschap wilt u Woonpunt meegeven?

De rondes zijn ingeleid met een beknopt overzicht van relevante informatie over Woonpunt. De eerste, tweede en derde gespreksronde gingen vergezeld van een korte enquête. In de derde ronde werd daarnaast nog een korte mondelinge inventarisatieronde gehouden, waarin elk van de stakeholders hun boodschap voor de toekomst van Woonpunt kon meegeven en Woonpunt kon vergelijken met een automeerk om zodoende een beeld te krijgen van het type organisatie.

Er waren op beide sessies in totaal dertien stakeholders aanwezig. Hiervan kwamen er zeven uit de regio Maastricht & Mergelland en zes uit de regio Westelijke Mijnstreek. De huurdersvertegenwoordiging uit de regio Parkstad is middels een persoonlijk interview bij de maatschappelijke visitatie betrokken.

#### *Telefonische interviews*

In december 2010 en januari 2011 heeft Ecorys een aantal telefonische interviews gehouden met stakeholders uit de drie regio's om het beeld te completeren. In de telefonische interviews is onder meer gesproken over het beeld dat men heeft van Woonpunt, de wijze waarop het contact tussen Woonpunt en de betreffende stakeholders plaatsvindt, de herkenbaarheid van prestaties op de eigen doelen en de opgaven in het werkgebied. Ook is aan de orde gesteld of Woonpunt zich met de goede dingen bezighoudt en of er wellicht kansen onbenut blijven. Alle geïnterviewde stakeholders hebben een rapportcijfer gegeven voor de maatschappelijke prestaties van Woonpunt.

#### *Beoordeling door de stakeholders*

De oordelen en meningen van de geraadpleegde stakeholders zijn als volgt per thema geclusterd:

- Beeld van Woonpunt;
- Herkenbaarheid en beoordeling eigen doelen en ambities (inclusief enquêteresultaten);
- Herkenbaarheid en beoordeling opgaven in het werkgebied (inclusief enquêteresultaten);
- Goede dingen en verbeterpunten;
- Woonpunt als automeerk;
- Totaaloordeel over Woonpunt (inclusief enquêteresultaten).

In de navolgende paragraaf worden de meningen en oordelen van de stakeholders weergegeven. Het gaat hierbij steeds om het oordeel van de stakeholders en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

#### 4.3.2 Stakeholders Maastricht en Mergelland

In totaal zijn zeven stakeholders betrokken geweest bij de stakeholdersbijeenkomst en heeft één stakeholder zijn mening per email doorgegeven. Voor de regio Maastricht en Mergelland hebben aanvullend vier telefonische interviews plaatsgevonden.

##### Beeld van Woonpunt

De stakeholders typeren Woonpunt als een degelijke, samenwerkingsgerichte corporatie, die op een goede manier invulling geeft aan haar maatschappelijke taak. Stakeholders zien een bereidheid om te investeren, zowel in stenen als in samenwerking. De verschillende belangen van de stakeholders kunnen wel eens leiden tot een spanningsveld, daar waar het gaat om rollen en financiële inzet van middelen.

Woonpunt is tevens bereid mee te werken aan de studentenhuysvestingsvraagstukken in Maastricht, waarbij zij overigens wel als reactief wordt bestempeld<sup>4</sup>. In andere gebieden heeft de corporatie meer een actieve houding.

##### Herkenbaarheid en beoordeling eigen doelen en ambities

De stakeholders herkennen –binnen hun eigen werkveld- de eigen doelen en ambities die Woonpunt zich gesteld heeft en kunnen deze veelal ook op de prestaties beoordelen. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst hebben de aanwezigen de volgende beoordeling gegeven over het presteren naar eigen doelen en ambities.

Tabel 8 Presteren naar eigen doelen en ambities – Maastricht & Mergelland

Prestatievelden	Belang volgens stakeholders	Geen mening/geen idee	Beoordeling volgens stakeholders	Geen mening/geen idee
Betaalbaarheid	7,7		7,0	
Duurzame en leefbare regio, steden, wijken en dorpen	7,9		7,6	
Zorg voor mensen	7,9		7,1	
Werk als motor	7,6		7,2	1
<b>Gemiddelde</b>	<b>7,8</b>		<b>7,2</b>	

Het belang dat aan de verschillende thema's gegeven wordt, is nagenoeg gelijk. De beoordeling van de prestaties op de vier onderscheiden themagebieden varieert rond de 7, met een uitschieter naar boven voor het thema 'duurzame en leefbare regio, steden, wijken en dorpen'. De stakeholders uit de regio Maastricht & Mergelland hebben voldoende zicht op de prestaties van Woonpunt, getuige het feit dat slechts één stakeholder bij één thema een vraagteken heeft ingevuld.

<sup>4</sup> Reactie Woonpunt: Rond 2002-2003 had de UM forse groeiambities, wat leidde tot de ontwikkeling van een studenten-campus door collega-corporatie Servatius. Uiteindelijk vindt deze ontwikkeling geen doorgang. Desalniettemin is de kamermarkt in Maastricht ontspannen en de prijs-kwaliteitsverhouding gunstig, met name door de inspanningen van Woonpunt als grootste aanbieder van studentenhuysvesting. De UM wil concurreren met nieuwe PMC's zoals residential colleges en postacademisch onderwijs waarin groepen residentieel worden opgevangen. De UM heeft nog weinig zicht op feitelijke behoefte en mogelijkheden en wil zelf de vastgoedrisico's niet dragen. Woonpunt heeft meegedacht, maar is tot de conclusie gekomen dat dergelijke concepten in de binnenstad leiden tot forse onrendabele toppen, die onacceptabel zijn. Daarnaast is de UM zelf gestart met organiseren van huysvesting en services voor met name exchange-students. Woonpunt faciliteerde dat door locaties beschikbaar te stellen. De UM vindt –als gevolg van een recente beleidswijziging- dat dit niet meer tot haar corebusiness behoort. Woonpunt wil deze activiteiten wel overnemen, maar overweegt dan kostendekkende tarieven in rekening te brengen bij de studenten. De UM vreest voor haar concurrentiepositie als dit gebeurt.

Specifiek voor Maastricht & Mergelland zijn de volgende opmerkingen geplaatst:

- De grootschaligheid van Woonpunt nu is niet altijd beter dan de sterke lokale verankering die de rechtsvoorganger had in Maastricht. De drempel om binnen te stappen is nu wat groter en ook zijn de taken en verantwoordelijkheden niet altijd even duidelijk tussen Concern en Regio.
- Projecten als 'wonen boven winkels' en 'Roos' worden voortvarend opgepakt en hier laat Woonpunt duidelijk prestaties zien.
- Stakeholders zien verder dat Woonpunt veel stageplaatsen aanbiedt (thema 'werk als motor'), maar dat het soms moeilijk is een en ander goed financieel rond te krijgen.
- De doelen en ambities rondom studentenhuisvesting zijn niet direct herkenbaar in een beleid, hetgeen overigens niets afdoet aan de prestaties die op dit werkveld gerealiseerd worden.

#### *Herkenbaarheid en beoordeling opgaven in het werkgebied*

Over het algemeen zijn de stakeholders van mening dat Woonpunt goed zicht heeft op de opgaven in de regio Maastricht en Mergelland. Woonpunt levert niet alleen in de grootste gemeente(n) in deze regio prestaties, maar doet dat ook in de kleinere gemeenten. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst hebben de aanwezigen de volgende beoordeling gegeven over het presteren naar opgaven.

Tabel 9 Presteren naar opgaven volgens stakeholders Maastricht & Mergelland

Prestatievelden	Belang volgens stakeholders	Geen mening/geen idee	Beoordeling volgens stakeholders	Geen mening/geen idee
Beschikbaarheid	8,2	1	7,5	1
Betaalbaarheid	7,9		7,3	
Bijzondere doelgroepen	8,0		7,7	
Leefbaarheid	8,0		7,1	
Herstructurering	7,6		7,2	1
Bouwproductie	7,8	1	7,3	
Duurzaamheid	8,1		7,4	
<b>Gemiddelde</b>	<b>7,9</b>		<b>7,4</b>	

De stakeholders vinden de afspraken op alle prestatievelden van belang. De grootste prestaties worden volgens hen behaald op het gebied van beschikbaarheid en bijzondere doelgroepen. De prestaties worden met een ruime voldoende beoordeeld.

Over het algemeen is men van mening dat de corporatie goed voldoet aan de gemaakte prestatieafspraken. De herstructurering in Maastricht en het project 'Wonen boven Winkels' worden hier vaak genoemd. De huurders voegen hier aan toe dat zij goed betrokken worden bij de diverse herstructureringsprojecten in de stad. 'Wonen boven Winkels' heeft volgens sommige stakeholders bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid. Daarnaast levert Woonpunt ook goede prestaties in de gemeenten waar de corporatie relatief weinig bezit heeft, zoals in Gulpen-Wittem en Margraten.

De stakeholders zijn minder positief over de prestatieafspraken met betrekking tot onderwijs. Men vindt deze afspraken te algemeen en zonder verplichtingen tot concrete prestaties. Dit geldt overigens ook voor de nota die over dit onderwerp door de gemeente opgesteld is. Er zou een nieuwe nota/samenwerkingsovereenkomst moeten komen tussen de corporaties, onderwijsinstellingen en de gemeente waar men rekening houdt met de huidige en toekomstige trends & ontwikkelingen. Deze nota zou bindende afspraken moeten bevatten om de uitvoering effectief te operationaliseren.

Tot slot wordt aangegeven dat Woonpunt haar keuzes scherp moet formuleren daar waar het gaat om renoveren, slopen en nieuwbouw. Gezien de krimpverwachting in de regio, zal dit in het kader van risicomanagement een steeds grotere rol gaan spelen.

#### *Goede dingen en verbeterpunten*

De stakeholders zijn allemaal van mening, dat Woonpunt zich met de goede dingen bezighoudt. Stakeholders refereren hierbij aan de volkshuisvestelijke taak en de maatschappelijke taak van de corporatie, waarbij er voldoende inspraak en feedback gegeven kan worden door partners van Woonpunt. Daarnaast wordt wel meegegeven dat er door de verschillende stakeholders meer en beter gebruik gemaakt kan worden van elkaars expertise.

Veel verbeterpunten worden niet genoemd door de stakeholders. Een aantal geeft aan dat Woonpunt meer het voortouw zou kunnen nemen in de regionale discussie rondom de krimpproblematiek. Woonpunt is een corporatie die door de spreiding van het bezit een belangrijke speler is in de Zuid-Limburgse woningmarkt. Hier zou de corporatie meer uit kunnen halen.

#### *Woonpunt als automeerk*

De stakeholders hebben Woonpunt vergeleken met een automeerk (voorzover zij daartoe in staat waren), waarbij als rode draad kenmerken als 'degelijk', 'betaalbaar', 'betrouwbaar' en 'duurzaam' genoemd worden. Veel stakeholders refereren hierbij aan het merk Volvo. In onderstaand overzicht worden automeerken en de kenmerken weergegeven:

Tabel 10 Woonpunt als automeerk – Maastricht en Mergelland

Automeerk	Kenmerken
Ford Focus	Voldoende herkenbaar als volkshuisvester en bereikbaar voor veel groepen
Opel	Degelijk, betaalbaar en niet te duur
Volvo station	Gezinsauto, iedereen kan mee, ook plaats voor een gereedschapskist voor het oplossen van kleine problemen
SUV	Kan zowel op gebruikelijke wegen als op moeilijk terrein goed uit de voeten. Excelleren echter nergens, maar presteren goed
BMW	Snel in handelen, degelijk
Mazda	Technisch OK, prima rijgenot, betrouwbaar
Volvo	Goed, betrouwbaar, robuust
Volvo	Degelijk, duurzaam, hoge kwaliteit, veilig (zorg voor de huurders is op niveau)
Volkswagen	Degelijk, goed voorbereid en betrouwbaar
Volvo	Degelijk, maar wel een beetje twijfelend

#### *Totaaloordeel over Woonpunt*

De stakeholders zijn over het algemeen zeer tevreden met Woonpunt en vragen een blijvende focus op de klant in de breedste zin van het woord. Als totaal rapportcijfer worden zevens en achten gegeven; gemiddeld is dit een 7,7.

#### *4.3.3 Stakeholders Westelijke Mijnstreek*

In totaal zijn zes stakeholders betrokken geweest bij de stakeholdersbijeenkomst. Voor de regio Westelijke Mijnstreek hebben aanvullend zes telefonische interviews plaatsgevonden.

#### *Beeld van Woonpunt*

Een aantal stakeholders vindt Woonpunt een kleine speler in de regio met een specifiek bezit en een minder sterke profilering. Daarnaast vindt een aantal stakeholders Woonpunt een samenwerkingsgerichte partner daar waar het gaat om uitvoering van projecten. In het algemeen is er wel

sprake van een positief beeld over Woonpunt, echter steeds vanuit een andere invalshoek al naar gelang het werkveld van de stakeholders.

Woonpunt profileert zich in de Westelijke Mijnstreek op een andere wijze dan bijvoorbeeld in de regio Parkstad voor wat betreft de herstructureringsopgave. In de Westelijke Mijnstreek heeft Woonpunt een relatief jong bezit, dat zich niet in herstructureringswijken bevindt.

In het algemeen vinden stakeholders, dat Woonpunt een betrokken en verantwoordelijke partner is, die zich vooral inzet op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen.

#### *Herkenbaarheid en beoordeling eigen doelen en ambities*

Wanneer gekeken wordt naar de herkenbaarheid van de eigen doelen en ambities van Woonpunt, blijkt dat het merendeel van de stakeholders die ambities herkent die op het thema 'zorg voor mensen' geformuleerd zijn. Daarnaast is een aantal stakeholders bekend met de ambities op het thema 'werk als motor'. De overige thema's worden voor de regio Westelijke Mijnstreek minder herkend als gevolg van de positie die de voorraad van Woonpunt in dit gebied inneemt. Vanuit de stakeholdersbijeenkomst zijn de volgende beoordelingen gegeven:

Tabel 11 Presteren naar eigen doelen en ambities – Westelijke Mijnstreek

Prestatievelden	Belang volgens stakeholders	Geen mening/geen idee	Beoordeling volgens stakeholders	Geen mening/geen idee
Betaalbaarheid	8,5		6,2	1
Duurzame en leefbare regio, steden, wijken en dorpen	7,7		7,3	2
Zorg voor mensen	7,8		7,6	1
Werk als motor	7,0		7,0	3
<b>Gemiddelde</b>	<b>7,8</b>		<b>7,0</b>	

Voor de Westelijke Mijnstreek ligt het belang van de thema's eveneens op een hoog niveau, met een duidelijke uitschieter voor 'betaalbaarheid'. Stakeholders geven aan dat Woonpunt in deze regio vooral de wat duurdere woningen bezit, waardoor zij op het thema 'betaalbaarheid' minder goed scoren. Opvallend is dat een groter deel van de stakeholders minder goed zicht heeft op de prestaties die Woonpunt levert, dan bijvoorbeeld in de andere regio's het geval is.

Specifiek voor de Westelijke Mijnstreek zijn de volgende opmerkingen geplaatst:

- Woonpunt denkt actief mee daar waar het gaat om huisvesting voor bijzondere doelgroepen; ze zijn alert op de zorg voor mensen;
- In het kader van het tweede thema wordt Woonpunt gekarakteriseerd als een actieve volger en niet als initiatiefnemer.

#### *Herkenbaarheid en beoordeling opgaven in het werkgebied*

De stakeholders herkennen ook vooral de opgaven die geformuleerd zijn ten aanzien van bijzondere doelgroepen. Hier doet Woonpunt veel aan en zijn ze vooruitstrevend te noemen.

Tijdens de bijeenkomst met de stakeholders van de Westelijke Mijnstreek is het volgende beeld ontstaan:

Tabel 12 Presteren naar opgaven volgens stakeholders Westelijke Mijnstreek

Prestatievelden	Belang volgens stakeholders	Geen mening/geen idee	Beoordeling volgens stakeholders	Geen mening/geen idee
Beschikbaarheid	8,4	1	7,0	3
Betaalbaarheid	8,8	1	7,2	2
Bijzondere doelgroepen	8,2	1	9,0	4
Leefbaarheid	7,8	1	7,0	5
Herstructurering	7,6	1	6,3	4
Bouwproductie	6,4	1	7,0	5
Duurzaamheid	7,8	1	7,5	4
<b>Gemiddelde</b>	<b>7,9</b>		<b>7,3</b>	

De uitkomsten zijn in grote mate vergelijkbaar met het vorige oordeel. Verschillend is wel de mate van inzicht in de geleverde prestaties. Opvallend is het vrij hoge aantal respondenten dat geen zicht heeft op de prestaties van Woonpunt in de Westelijke Mijnstreek. De stakeholders die hier wel van op de hoogte zijn, waarderen Woonpunt met een ruime voldoende.

In de Westelijke Mijnstreek worden op het gebied van de bijzondere doelgroepen de meeste prestaties behaald. Er is een grote opgave als het gaat om de aanpassing van oudere complexen voor de behoeften van ouderen. Hier is Woonpunt goed mee bezig, in de afgelopen jaren zijn veel woningen 'opgeplust' waardoor ze levensloopbestendiger zijn geworden. Deze regio is de enige regio waar herstructurering een betrekkelijke kleine rol speelt. Sommige stakeholders uiten hier hun zorgen over. Ze hebben begrip voor het feit dat herstructurering vooral in de overige twee regio's als prioriteit gezien wordt. Dit betekent echter niet dat er in de Westelijke Mijnstreek geen vraagstukken op dit gebied spelen. De stakeholders zouden meer betrokkenheid van Woonpunt op dit gebied wel waarderen.

#### *Goede dingen en verbeterpunten*

In algemene zin vinden de stakeholders dat Woonpunt zich met de goede dingen bezighoudt. Wel geeft een aantal stakeholders aan, dat Woonpunt zich in de regio Westelijke Mijnstreek wat breder zou mogen oriënteren. Het gaat hier bijvoorbeeld om het huisvesten van een bredere doelgroep, met een variëteit aan aanbod.

Daarnaast zou Woonpunt haar expertise op het gebied van krimp (vooral opgedaan in de regio Parkstad) kunnen inbrengen in de Westelijke Mijnstreek.

#### *Woonpunt als automeerk*

De stakeholders in de Westelijke Mijnstreek hebben, voorzover mogelijk, Woonpunt vergeleken met een automeerk. In tegenstelling tot de andere regio's is er geen duidelijke rode draad en geen duidelijk automeerk. Dit betekent dat er bij verschillende typen stakeholders een ander beeld leeft van Woonpunt. Dit heeft te maken met de wijze waarop Woonpunt zich in de Westelijke Mijnstreek profileert.



Tabel 13 Woonpunt als automerk – Westelijke Mijnstreek

Automerik	Kenmerken
Audi	Net te duur voor de doelgroep van beleid
Nissan	Onherkenbaar en klein
Dacia	Goede auto tegen betaalbare prijs, bedoeld voor de Oost-Europese markt, maar populair in West-Europa
Citroën	Goede kwaliteit, wat eigenzinnig, comfortabel (met neiging tot luxe)
Saab	Lijkt duurder dan hij is. Oogt snobistisch, degelijk en gedistingeerd én is toch ook burgerlijk en niet opvallend bijzonder
Volvo	Solide, degelijk, geen franjes
Geen merk	De garage levert goede service en de auto wordt goed onderhouden
Toyota Prius	Duurzaam
Toyota	Kwaliteit en degelijkheid, beschikbaar en betaalbaar voor alle doelgroepen
Geen merk	Gedegen en betrouwbaar
Volkswagen	Degelijk, betrouwbaar, alert op nieuwe ontwikkelingen, niet luxe

#### *Totaaloordeel over Woonpunt*

Als totaal hebben de stakeholders in de Westelijke Mijnstreek beoordeeld met cijfers tussen 6 en 8. Gemiddeld komen de stakeholders uit op een 7,6.

#### *4.3.4 Stakeholders Parkstad*

In totaal zijn drie stakeholders (huurdersbelangenvereniging) middels een persoonlijk interview betrokken geweest bij de visitatie. Voor de regio Parkstad zijn de overige stakeholders (vijf) telefonisch benaderd.

Tijdens de telefonische en persoonlijke interviews hebben de stakeholders veelal maar één rapportcijfer gegeven voor het presteren van Woonpunt. Hierdoor is het niet mogelijk op de referentiekaders ambities en opgaven deelcijfers te geven.

#### *Beeld van Woonpunt*

Stakeholders zijn het met elkaar eens dat Woonpunt Parkstad binnen een ander krachtenveld opereert dan de overige Woonpunt-vestigingen. Binnen Parkstad speelt de krimp en daarmee de sloopopgave een grote rol van betekenis. Woonpunt heeft in de regio Parkstad een actieve houding daar waar het gaat om het realiseren van de sloopopgave.

In vergelijking met de overige in deze regio werkzame corporaties wordt Woonpunt meer als zakelijk gekenmerkt daar waar andere corporaties meer sociaal zijn.

Een aantal stakeholders is van mening, dat Woonpunt Parkstad duidelijk onder invloed staat van het concern en zodoende minder speelruimte heeft dan vroeger. De huurdersvertegenwoordigers missen het directe persoonlijke contact en de directe acties.

#### *Herkenbaarheid en beoordeling eigen doelen en ambities*

De eigen doelen en ambities zijn Woonpunt-breed geformuleerd en lijken soms wat minder betrekking te hebben op de regio Parkstad, waar investeringen als gevolg van de krimp niet of nauwelijks gepleegd worden. Stakeholders herkennen wel de ambities op het thema 'duurzame en leefbare regio, steden, wijken en dorpen'.

Betaalbaarheid is een belangrijk thema binnen de doelstellingen van Woonpunt: veel van de ontwikkelingen worden dan ook tegen de betaalbaarheid afgezet. Hiermee komt Woonpunt als het ware op voor haar huurders.

Wat betreft het thema 'zorg voor mensen' stelt een aantal stakeholders vast, dat een van de collega-corporaties in de regio daar haar prioriteiten heeft en daardoor een groot deel van de opgaven op dit thema voor haar rekening neemt. Overigens merken de stakeholders wel op, dat Woonpunt – indien nodig- wel de nodige inspanningen wil leveren op dit thema.

Doelstellingen op het thema 'werk als motor' worden voor Woonpunt Parkstad niet altijd herkend. Het is de vraag of Woonpunt met de huidige nieuwe regelgeving nog wel voldoende invulling kan blijven geven aan de ambities die op dit gebied verwoord zijn.

De huurdersvertegenwoordiging uit Parkstad vindt eigenlijk alle thema's waarop Woonpunt ambities en doelstellingen heeft geformuleerd belangrijk. De prestaties die zij op die thema's gerealiseerd zien worden door Woonpunt, krijgen een voldoende tot ruim voldoende. Betaalbaarheid van de voorraad scoort goed, daar waar de prestaties op het thema 'werk als motor' volgens de huurders wat achterblijven. In totaal geven de huurders een 6,6 voor het presteren naar ambities.

#### *Herkenbaarheid en beoordeling opgaven in het werkgebied*

Zoals reeds eerder is opgemerkt, zijn de opgaven in de regio Parkstad grotendeels gerelateerd aan de onttrekkingsopgave. Woonpunt is met betrekking tot deze opgave een grote speler in de regio Parkstad. Zij is betrokken bij een tweetal grotere projecten (MSP en Hoensbroek, inclusief Passart) en neemt daar het voortouw. Overigens geven stakeholders wel aan, dat de daadwerkelijke uitvoering van de opgave nog wel grotendeels moet gaan plaatsvinden.

Woonpunt is wat terughoudender daar waar het gaat om het herontwikkelen van zogenaamde slooplocaties. Niet voor alle stakeholders is het duidelijk welk beleid Woonpunt hierin voert. De huurdersbetrokkenheid bij herstructureringsprojecten is in deze regio zeer laag. De bewoners hebben vaak het gevoel dat de meeste besluiten buiten hen om tussen de gemeente en de corporatie gemaakt worden.

Tot slot wordt duurzaamheid als thema de komende jaren genoemd door een aantal stakeholders. Dit zal steeds belangrijker worden en het zou goed zijn voor Woonpunt daar een rol in te willen nemen.

#### *Goede dingen en verbeterpunten*

Over het algemeen zijn de stakeholders het met elkaar eens dat Woonpunt de goede dingen doet. De corporatie laat niet echt kansen liggen, wel zou Woonpunt duidelijker kunnen communiceren over haar plannen rond herontwikkeling, duurzaamheid e.d.

#### *Woonpunt als automeerk*

De stakeholders hebben Woonpunt vergeleken met een automeerk, waarbij de volgende kenmerken als rode draad naar voren kwamen: degelijk, sober doch doelmatig, goede kwaliteit. Het zijn vooral de Duitse automeerks, die de stakeholders hierbij in gedachten hadden.

Tabel 14 Woonpunt als automerk – Parkstad

Automerk	Kenmerken
Opel	Middenklasse auto
Toyota	
Opel	Redelijk tot goede auto
Volkswagen Kever	Start soms wat moeilijk, maar doet het uiteindelijk toch
Opel	Goede, degelijke auto, sober doch doelmatig, staat ook in duurzaamheid zijn mannetje. Daarnaast is Opel het werkpaard onder de Duitse merken.
Renault	Je krijgt waar voor je geld, een beetje design, maar niet overdadig
Volkswagen	Degelijk en betrouwbaar
Ford	Deels een massaproduct, degelijk, met een toch wel goede kwaliteit, maar niet zo sexy als een Alfa Romeo en misschien zelfs wat saai

#### *Totaaloordeel over Woonpunt*

De stakeholders geven Woonpunt cijfers tussen de 7 en 8. Gemiddeld komt de waardering uit op een 7,3. Stakeholders vragen hierbij aan Woonpunt om 'boven de stenen' uit te stijgen en hierbij goed met andere partijen samen te werken. Gebruik elkaars kennis en expertise en communiceer helder over plannen.

#### *4.3.5 Eindoordeel*

De stakeholders geven aan dat Woonpunt met veel goede dingen bezig is. De meeste daarvan zijn reeds in de voorgaande beoordelingen besproken. Woonpunt is een corporatie die goed inspeelt op de huidige ontwikkelingen en heeft voldoende aandacht voor haar primaire doelstellingen; het beschikbaar hebben van voldoende betaalbare woningen die aangepast zijn aan de huidige en toekomstige omstandigheden. De regio-specifieke opgave wordt door Woonpunt goed opgepakt. Daarnaast is Woonpunt ook op andere maatschappelijke terreinen actief, zoals zorg- en maatschappelijke voorzieningen voor diverse bijzondere doelgroepen.

De stakeholders noemen vervolgens ook een aantal zaken op waar Woonpunt in de toekomst aan zou moeten werken. De volgende kunnen genoemd worden.

- Leiding nemen in de regionale krimpdiscussie: gezien de ervaring met de krimp in Parkstad zou Woonpunt het voortouw moeten nemen om de discussie aangaande de krimp en volkshuisvesting op bovenregionaal niveau vorm te geven. Er is namelijk een bovenregionale afstemming nodig betreffende nieuwbouw, renovatie en sloop en de mogelijke onderlinge verevening. Woonpunt zou hier de trekker van kunnen zijn en ervoor kunnen zorgen dat dit onderwerp duidelijk op de Limburgse volkshuisvestelijke agenda zou komen te staan. Dit verzoek komt met name vanuit de Westelijke Mijnstreek. Kennis en ervaring op het gebied van herstructurering in krimpgebieden zou gedeeld moeten worden met de regionale woningcorporaties die daar veel van kunnen leren.
- Verbetering van de communicatie met het groeiende aantal ouderen. Er zou meer gedacht moeten worden aan de match tussen de communicatiemiddelen en de doelgroep; veel ouderen maken (nog) geen gebruik van internet en kunnen daardoor geen gebruik maken van de diensten die via het internet aangeboden worden. Sommige 'ouderwetse' diensten zoals de woonkrant zouden daarom gehandhaafd moeten blijven.
- Woonpunt zou meer in moeten spelen op de huidige trends op het gebied van zorghuisvesting, in verband met de krimp en de algemene toename van zorgbehoefte, zoals:
  - ouderen mogelijkheden bieden zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen;
  - nauw samenwerken met zorginstellingen en onderling beleid goed afstemmen (vraag & aanbod- match of mismatch?);
  - er voor zorgen dat er ook in het lagere segment voldoende aanbod beschikbaar is;
  - in samenwerking met zorginstellingen meer domotica toepassen in de huurwoningen;
  - meer onderling overleg inzake het nieuwe rijksbeleid en de trends.

### Totaaloordeel

In de regio's Maastricht en Mergelland én Westelijke Mijnstreek hebben de stakeholders, die bij de bijeenkomsten aanwezig waren, de ambities en de opgaven van Woonpunt beoordeeld. Daarnaast heeft een aantal stakeholders (Parkstad en degenen die telefonisch geïnterviewd zijn) een totaalcijfer gegeven. In het volgende overzicht worden de cijfers weergegeven, waarna het gewogen gemiddelde van alle beoordelingen meegenomen zal worden in de uiteindelijke beoordelingstabel.

Tabel 15 Totaaloordeel alle stakeholders

	Maastricht & Mergelland		Parkstad		Westelijke Mijnstreek	
	Cijfer	#	Cijfer	#	Cijfer	#
PnA	7,2	7	6,6	3	7,0	6
PnO	7,4	7			7,3	6
Totaal	7,7	11	7,3	8	7,6	12
Gemiddelde	<b>7,4</b>					

## 4.4 Presteren volgens stakeholders: ruim voldoende - goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpunt resulteert het volgende beeld:

Tabel 16 Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<p><b>Ia</b> 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 (vermogen).</p> <p><b>Ib.</b> De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen en wensen van de stakeholders.</p>	De stakeholders van Woonpunt beoordelen de prestaties van de corporatie op de verschillende thema's gemiddeld met een ruime voldoende. Tussen de regiobedrijven zijn verschillen te identificeren, vooral in kwalitatieve zin. In de beoordeling worden de regio's redelijk eenduidig beoordeeld.	7,4	70%	5,2
<b>II</b> De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	Woonpunt kent alle relevante stakeholders in haar werkgebied en onderhoudt op verschillende wijzen de contacten met hen. De identificatie van de stakeholders is tevens formeel vastgelegd door de corporatie.	8	10%	0,8

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings-factor	Gewogen oordeel
<b>III</b> 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.	Woonpunt maakt op een transparante manier duidelijk aan welke verwachtingen zij voldoet. In de jaarverslagen wordt dit duidelijk weergegeven alsmede in de contacten met de verschillende stakeholders. Stakeholders vragen wel blijvende aandacht voor de positie van de regiobedrijven ten opzichte van het concern.	7	10%	0,7
<b>IV</b> De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Woonpunt betreft de oordelen van de stakeholders in het formuleren van haar beleid naar de toekomst. Hiertoe gebruikt zij verschillende methoden, zoals klantenpanels, imago-onderzoek en KWH-label.	8	10%	0,8
<b>Presteren volgens Stakeholders: 7,5</b>				

Woonpunt heeft haar stakeholders ingedeeld in een aantal groepen, waarbij vastgelegd is op welke wijze met de stakeholders wordt samengewerkt en gecommuniceerd. De stakeholders worden op verschillende wijzen betrokken bij Woonpunt, zowel formeel als informeel. Naast de afspraken die gemaakt worden met huurders(belangenverenigingen) zijn er contacten met gemeenten en overige stakeholders.

In de maatschappelijke visitatie hebben de stakeholders zich positief uitgelaten over de maatschappelijke prestaties van Woonpunt. Er zijn –kwalitatief gezien- verschillen tussen de regiobedrijven, hetgeen grotendeels samenhangt met de omvang van het bezit, de ouderdom van het bezit en de regiospecieke opgaven. Duidelijk is dat Woonpunt een voortrekkersrol kan spelen in het omgaan met de gevolgen van de krimp in Zuid-Limburg.



## 5 Presteren naar Vermogen (PnV)

### 5.1 Inleiding

Ecorys beoordeelt het Presteren naar Vermogen langs de volgende invalshoeken:

- De gegevens van het CFV betreffende investeringen, bedrijfsvoering en financiële positie. De gegevens van het WSW betreffende kasstromen en kredietwaardigheid.
- Transparantiemethodiek. Woonpunt heeft op een aantal punten de transparantiemethodiek niet kunnen invullen. De gegevens, die wel bekend zijn, komen aan de orde bij het eigen financiële beleid van de corporatie.
- De eigen filosofie en het beleid van de corporatie inzake het vraagstuk van presteren naar vermogen.

### 5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV

In onderstaande subparagrafen worden de gegevens inzake volkshuisvestelijke gegevens, bedrijfsvoering, vastgoedwaarde en de financiële positie in de jaren 2007 tot en met 2009 toegelicht. Waar prognoses voor de jaren 2010 tot en met 2014 beschikbaar zijn worden deze tevens toegelicht. Woonpunt wordt vergeleken met zowel de referentiegroep als met het gemiddelde in Nederland.

#### 5.2.1 Volkshuisvestelijke gegevens

De volkshuisvestelijke gegevens zijn onderverdeeld naar uitgaven aan onderhoud en woningverbetering, uitgaven aan leefbaarheid, mutaties in het bezit en de realisatie-index.

##### Uitgaven aan onderhoud en woningverbetering

Uit de gegevens blijkt dat de uitgaven aan klachtenonderhoud met name in 2009 op een hoog niveau liggen en dan ook het niveau van de referentiegroep en het landelijk beeld overtreffen. De uitgaven voor mutatieonderhoud en planmatig onderhoud daarentegen zijn beduidend lager dan de gemiddelde bedragen die voor de referentiegroep en het landelijk beeld gelden. Een en ander heeft te maken met zogenoemd boekhoudverschillen: welk deel van de kosten komt te laste van de exploitatie en welk deel wordt geactiveerd?

Tabel 17 Onderhoudskosten 2006-2009 (in € per gewogen verhuureenheid cq verbeterde woonegelegenheid)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	249	295	298	435	356	325
Mutatieonderhoud	174	196	159	195	279	205
Planmatig onderhoud	513	483	502	399	815	915
Woningverbetering				21.157	17.473	15.948
Aantal verbeteringen	2.896	2.595	13.739	1.320		

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De verantwoordelijkheid voor het onderhoud ligt bij de regiovestigingen; daar wordt het ook gebudgetteerd. Het onderhoud zelf wordt door de centrale onderhoudsdienst (de opdrachtnemer) uitgevoerd. De onderhoudsbegroting moet wel in de afstemming zijn het portefeuillemanagement (het wordt getoetst aan het strategisch voorraadbeleid). Er is naast klein mutatieonderhoud (de doorsmeerbeurt) geen algemene definitie van het mutatieonderhoud. De mate waarin het plaatsvindt, heeft een direct verband met de complexbeheerplannen.

### Uitgaven aan leefbaarheid

In de afgelopen jaren raakten de corporaties steeds meer betrokken bij de uitvoering van de leefbaarheidsprojecten. De uitgaven aan leefbaarheid zijn hier een goede graadmeter voor.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn in de CFV-gegevens gesplitst in sociale activiteiten en fysieke activiteiten. Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven per woongelegenhed ligt voor Woonpunt tussen het niveau van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde, waarbij opgemerkt wordt dat de uitgaven in het kader van fysieke leefbaarheidsactiviteiten hoger zijn dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

Tabel 18 Uitgaven leefbaarheid (realisatie in € per woongelegenhed in 2009)

	Woonpunt	Referentiegroep	Landelijk
Sociale activiteiten	58	84	69
Fysieke activiteiten	74	59	54
Totaal	132	143	124

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Voor Woonpunt geldt dat een deel van leefbaarheidskosten voor sociale activiteiten versleuteld is in de personeelskosten, waardoor een enigszins afwijkend beeld ontstaat. Woonpunt investeert bijvoorbeeld middels personele inzet in netwerkorganisaties. Voor alle regio's geldt, dat daar waar de corporatie minimaal 20% van de woningen in bezit heeft, zal zij de verantwoordelijkheid met betrekking tot de leefbaarheidsvraagstukken oppakken. Woonpunt heeft tevens een eigen leefbaarheidsfonds heeft, waaruit verzoeken van bewoners gefinancierd worden.

In de regio Maastricht & Mergelland geldt voor de gemeente Maastricht, dat Woonpunt ook investeert vanuit het gemeentelijk leefbaarheidsfonds, waarin in 2000 gemeente en corporaties elk tien miljoen gulden ingebracht hebben.

Voor de regio Westelijke Mijnstreek kan vastgesteld worden, dat de wijken waar haar bezit gesitueerd is weinig tot geen leefbaarheidsproblemen kennen. Dit betekent voor deze regio dat de leefbaarheidsactiviteiten veel meer het karakter hebben van doelgroepgerichtheid dan van gebiedsgerichtheid. De regio besteedt jaarlijks tussen € 20.000 en € 30.000 aan initiatieven van bewoners.

### Nieuwbouw en mutaties in het bezit

Door middel van mutaties kan de dynamiek in de veranderingen in de woningvoorraad weergegeven worden. Het CFV meet de mutaties in het bezit (nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop, nieuwbouw koop) als een percentage van de voorraad.

In de afgelopen periode is sprake geweest van een gemiddeld actieve corporaties, wanneer Woonpunt vergeleken wordt met de referentiegroep en het landelijke beeld. De aankoop en verkoop van huurwoningen laten een hoog mutatiepercentage zien. Dit heeft te maken met het besluit van de Raad van Commissarissen om de economische overdracht van 5.500 woningen aan 100% dochters met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008 ongedaan te maken. Tot deze overdracht was besloten om meer financiering uit de markt te kunnen aantrekken. Aangezien echter de goedkeuring van het WSW uitbleef en de condities voor marktfinanciering verslechterden, is besloten deze 'splitsing' terug te draaien.

Naar de toekomst toe zal Woonpunt een actievere corporatie zijn daar waar het gaat om nieuwbouw (huur en koop). Het aantal te verkopen huurwoningen blijft procentueel gezien op hetzelfde niveau als dat van de referentiegroep en het landelijke beeld.



Tabel 19 Mutaties in de voorraad, 2007 t/m 2009 en 2010 t/m 2014

	2007-2009			2010-2014		
	Woonpunt	Referentie	Landelijk	Woonpunt	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	1,0	1,0	1,0	1,6	1,0	1,2
Sloop huur	1,2	0,9	0,7	1,4	0,8	0,7
Aankoop huur	20,8	2,3	1,1	0,0	0,2	0,3
Verkoop huur	21,5	2,9	1,1	0,8	0,8	0,8
Nieuwbouw koop	0,0	0,5	0,5	0,4	0,6	0,7

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

In alle regio's zijn woningen aangewezen met een verkoopbestemming. De keuze voor deze woningen is gebaseerd op de algemene uitgangspunten van Woonpunt en de contouren van het assetplan van de vestiging. De fasering van de verkoop wordt ook in het licht van de groot onderhoudscyclus gezien.

Niet altijd worden de verkoopdoelstellingen gerealiseerd ondanks de relatief lage prijzen. In de regio Maastricht en Mergelland is in 2009 een complex aan het WIF verkocht, in de regio Parkstad is de startersrenteregeling van kracht om de koop van een woning voor de starters toegankelijker te maken.

#### Realisatie-index

Vanuit de CFV-gegevens kan gekeken worden in hoeverre de corporatie in de afgelopen jaren haar voornemens heeft kunnen waarmaken.

Ten opzichte van de landelijke percentages heeft Woonpunt ruim boven gemiddeld gepresteerd, vergeleken met haar voornemens. De verkoopdoelstellingen zijn voor het grootste deel gerealiseerd, daar waar sloop en nieuwbouw rond de 60% scoren.

Tabel 20 Realisatie-index 2007-2009 als percentage van de voornemens

Activiteit	Woonpunt	Landelijk
Nieuwbouw	62%	56%
Sloop	59%	44%
Verkoop van bezit	87%	59%

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

#### 5.2.2 Bedrijfsvoering

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de kosten en opbrengsten van de productie van woningen en de rentedekkingsgraad.

##### Kosten en opbrengsten productie

De kengetallen aangaande de kosten en opbrengsten van woningbouw zijn een indicator voor de mate waarin een balans is tussen de kosten en opbrengsten. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat deze cijfers alleen betrekking hebben op 2009 en door de specifieke productie van dat jaar beïnvloed kunnen zijn.

De gemiddelde stichtingskosten voor sociale huurwoningen zijn beduidend lager dan in de referentiegroep (en landelijk). Dit wordt veroorzaakt door zowel lagere bouw- als lagere grondkosten. Ook de bruto stichtingskosten van koopwoningen liggen op een lager niveau dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde laten zien.

Tabel 21 Kosten en opbrengsten productie 2009 – verkoop bestaand bezit 2009

	Woonpunt	Referentiegroep	Landelijk
<b>Sociale huurwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	104.579	172.283	174.866
- grondkosten	17.063	20.778	22.220
- bouwkosten	87.516	142.415	145.295
- bijkomende kosten	0	9.089	7.352
<b>Koopwoningen</b>			
Bruto verkoopprijs	107.700	147.315	139.963
Verkoopkosten	1.883	12.086	8.721
% verkocht met korting	22	36	38

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

### Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Dit betekent dat hoe hoger de ratio, des te kleiner het risico is dat de corporatie de renteverplichting niet kan nakomen.

Over de jaren heen is de rentedekkingsgraad op nagenoeg hetzelfde niveau gebleven. Het ligt daarmee in lijn met de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

Tabel 22 Rentedekkingsgraad

	2006	2007	2008	2009
Woonpunt	1,5	1,4	1,4	1,4
Referentiegroep	1,7	1,7	1,1	1,3
Landelijk	1,7	1,7	1,4	1,5

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

### 5.2.3 Vastgoedwaarde

De vastgoedwaarde van bezit kan op twee manieren uitgedrukt worden: in bedrijfswaarden en de WOZ-waarde (marktwaarde). De bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde liggen voor Woonpunt op een iets lager niveau dan het landelijk beeld laat zien. De WOZ-waarde ligt duidelijk beneden het landelijke gemiddelde. Dit is grotendeels terug te voeren op de ouderdom van het bezit alsmede de ligging van het bezit in Limburg.

Tabel 23 Vastgoedwaarde 2009

	Woonpunt	Landelijk
Bedrijfswaarde	43.315	44.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	34.545	37.888
WOZ-waarde huurwoningen	122.074	159.816
Huur/WOZ-waarde	4,1	3,1

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

### 5.2.4 Financiële positie en perspectief

Het onderdeel financiële positie en perspectief geeft een overzicht van het volkshuisvestelijk vermogen en het risicoprofiel. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 wordt afgezet tegen de berekende waarde van het risico ultimo 2009 waarna een solvabiliteitsoordeel wordt gegeven.

### Volkshuisvestelijk vermogen

Het CFV maakt met ingang van het jaar 2008 de vergelijking tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om risico's op te kunnen vangen. Als het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het benodigd risicovermogen, dan volgt een positief solvabiliteitsoordeel. Met dit oordeel wordt vastgesteld of de woningcorporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen.

Het solvabiliteitsoordeel wordt uitgesproken over de laatst bekende balansdatum (31/12/09) en op basis van de prognoses (31/12/14). Voor Woonpunt is het oordeel positief. In de vergelijking valt op dat het volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid in 2009 lager ligt dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Het vermogen zal naar verwachting in 2014 toenemen evenals bij de referentiegroep en het landelijk beeld het geval zal zijn.

Tabel 24 Volkshuisvestelijk vermogen naar verhuureenheid

	2009	2014
Woonpunt	7.735	9.495
Referentiegroep	10.280	14.159
Landelijk	13.400	16.132

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

### Risicoprofiel

De totale risicobeoordeling voor Woonpunt ligt iets lager dan in de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Dit heeft vooral te maken met lager ingeschatte macro-economische risico's, daar waar de operationele risico's voor 2009 juist hoger ingeschat worden.

In de komende jaren voorziet CFV een risicostijging op alle fronten, zowel voor Woonpunt als de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Het risicoprofiel dat geschetst is, is een punt van aandacht voor Woonpunt. In de toekomst zal het FMP als prognose-instrument, ondersteund door NCCW, vaker gebruikt worden.

Tabel 25 Risicobeoordeling als percentage van het balanstotaal

	2009				2014			
	Markt	Macro-econom.	Operatief	Totaal	Markt	Macro-econom.	Operatief	Totaal
Woonpunt	4,5	6,4	4,1	8,8	6,5	8,8	5,9	12,5
Referentie	4,0	7,8	2,9	9,7	6,9	9,3	6,9	13,9
Landelijk	3,9	7,4	2,6	9,1	6,5	8,8	6,2	12,9

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt Rotterdam, Centraal Fonds Volkshuisvesting

### Solvabiliteitsoordeel

Woonpunt heeft in de afgelopen jaren steeds een positief solvabiliteitsoordeel ontvangen. Dit betekent dat de corporatie financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop.

### Continuïteitsoordeel

In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Bij dit oordeel gaat het om de financiële lasten en opbrengsten van de voorgenomen activiteiten in verhouding tot de financiële mogelijkheden waarbij uitgegaan wordt van de beleidskeuzes van de corporatie. Het CFV heeft Woonpunt het continuïteitsoordeel A1 toegekend. Dit wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaar passen bij de vermogenspositie van de corporatie. Woonpunt voldoet hiermee zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd, als aan de eis dat ze haar middelen voldoende inzet in het belang van de huisvesting.

## WSW Kredietwaardigheid

In de oordeelsbrief van het WSE werd Woonpunt de afgelopen jaren onveranderd kredietwaardig bevonden. In de laatste oordeelsbrief (2010) geeft het WSW het volgende aan:

- Woonpunt beschikt over een acceptabele financiële positie. Door strak te sturen op risicospreiding in de projectportefeuille en investeringen van (nieuwbouw)projecten af te stemmen op woningverkoop wordt voorkomen dat kasstromen extra onder druk komen te staan.
- Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen hanteert Woonpunt 70% voorverkoop, alvorens tot bouw wordt overgegaan. Bij de beoordeling van de kredietwaardigheid en financierbaarheid is een dergelijk uitgangspunt essentieel en weegt nadrukkelijk mee bij het uiteindelijke oordeel van het WSW.
- Gedurende het prognosetijdvak genereren operationele kasstromen jaarlijks voldoende middelen om fictief 2% van de leningportefeuille te kunnen aflossen. Het WSW geeft daarom een faciliteringsvolume voor drie jaar vrij.

## 5.3 Eigen financieel beleid

In deze paragraaf ligt de focus op de kaders van het financiële beleid van Woonpunt. De kernelementen van alle relevante beleidsstukken zullen hier het revue passeren. We kunnen hierbij denken aan eigen beleidsstukken betreffende financiële sturing en efficiency en specifiek financiële documenten zoals het meerjarenplan en de jaarrekeningen.

### 5.3.1 Treasury- en beleggingsstatuut

- De missie van de treasury is om te allen tijde een dusdanige toegang tot de geld- en kapitaalmarkt te bewerkstelligen, dat, rekening houdend met de financiële randvoorwaarden, middels minimale financieringslasten en maximale beleggingsopbrengsten nu en in de toekomst Woonpunt zo goed mogelijk in staat wordt gesteld de bedrijfsmissie ten uitvoer te brengen.
- Er wordt voldaan aan de eisen van het WSW wat betreft treasury; maximaal 7,5% van het lang vreemd vermogen of de materieel vaste activa kort gefinancierd worden, en het herfinancieringsrisico mag nooit meer bedragen dan 15% van de portefeuille.

### Treasury jaarplan

- Een risicoanalyse is opgesteld voor het renterisico inclusief exploitatie en investeringen.
- Berekend wordt hoeveel vreemd vermogen aangetrokken mag worden in relatie tot de solvabiliteitsdoelstelling en het renterisico. Dit wordt afgezet tegen de behoefte.

### 5.3.2 Jaarrekening

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde tenzij anders vermeld". De boekwaarde van de materiële vaste activa wordt getoetst aan de bedrijfswaarde. Aan de hand hiervan wordt het verschil met de bedrijfswaarde vermeld onder "waardeveranderingen". "De gecorrigeerde bedrijfswaarde betreft de contante waarde van de netto-omzet oftewel het saldo tussen toekomstige opbrengsten en kosten rekeninghoudend met de egalisatierekening BWS en de rentabiliteitswaarde van de leningen.

### 5.3.3 Investeringsbeslissing bij verkoop van bestaand onroerend goed en bij nieuwbouw.

- Het vereiste rendement voor vreemd vermogen is het rendement waartegen Woonpunt is gefinancierd, waardoor een kostenneutraal resultaat behaald wordt.
- Het rendement op eigen vermogen is gesteld op 2,25%. Voor commerciële doeleinden zal hoger rendement worden geëist. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij rendementen op beleggingen.
- Het rendement op EV en VV vormen tezamen de WACC. Dit vormt de disconteringsvoet.

- Woonpunt streeft een solvabiliteit na van 15%. De minimale solvabiliteit is 10%. Dit betekent dat 85% van het balanstotaal bestaat uit vreemd vermogen.
- Bij de rendementen wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale huur, commerciële huur en koopwoningen.

#### 5.3.4 Verkoopbeleid

Woonpunt verkoopt geen potentiële sloopwoningen. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige portefeuille. Hierbij wordt gekeken naar spreiding over de diverse prijssegmenten, producttypen, woonmilieus, de toekomstbestendigheid en naar verjonging van het bezit. Er wordt gestreefd naar +/- 230 verkopen per jaar. Naast het aantal woningen zal ook worden gestuurd op de opbrengst. Een selectie wordt gemaakt van te behouden, voorlopig te behouden en te verkopen complexen.

#### 5.3.5 Huidige financiële sturing

Woonpunt geeft aan dat binnen de huidige financiële sturing het strategisch voorraadbeleid leidend is. Alle projecten worden op hun financiële risico's gewaardeerd. De exposés (voorstellen) worden gebruikt als input voor de meerjarenbegroting. In elke exposé is een risicoparagraaf verwerkt. Bij nieuwbouwprojecten wordt 75% als voorverkooppercentage gehanteerd. Er wordt echter niet alleen maar 'boekgehouden'- het achterliggende verhaal is net zo belangrijk.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Er is een maximum van € 50.000,- aan de onrendabele toppen (streefnorm).
- Er is een interne rendementseis van 5,3% voor sociale huur en maatschappelijk vastgoed. Indien de verwachting is dat deze lager uit zal vallen dan wordt er gestreefd naar lagere stichtingskosten en hogere huren. Alle andere investeringen hebben 5,8% als eis.
- De stichtingskosten mogen nooit boven de marktwaarde uitstijgen.
- Er worden drie criteria gehanteerd waarop de begroting beoordeeld wordt:
  - Er mag geen sprake zijn van een negatief resultaat uit normale bedrijfsvoering
  - In een periode van vijf jaar het resultaat gemiddeld op 0
  - Minimum 10% solvabiliteit op basis van de historische kostprijs
- Grondbeleid bij sloopopgaven; op grond van de lange termijn visie over de mogelijkheden zal grond verkocht worden.

#### 5.3.6 Toekomstige financiële sturing

Naar de toekomst toe is Woonpunt zich ervan bewust, dat zij het risicomanagement sterker en steviger moet neerzetten binnen de organisatie. De procedures met betrekking tot de nieuwbouw zijn reeds adequaat te noemen; de aanscherping wordt vooral gezocht voor groot onderhoud en renovatie. Vanaf oktober 2010 is de corporatie bezig, met behulp van het Nederlands Adviesbureau Risicomanagement, het risicomanagement verder te implementeren in de organisatie.

In het algemeen verdient het sturen op vastgoedwaarde meer aandacht bij de in het algemeen zeer klantgeoriënteerde medewerkers.

Ten aanzien van maatschappelijk bestemd vermogen wordt aangegeven dat Woonpunt dit wil inzetten ten behoeve van het behalen van het hoogst mogelijke maatschappelijk rendement, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat het vermogen ingezet zou moeten worden in het eigen bezit.

Woonpunt stuurt op dit moment vooral op solvabiliteit, maar is zich ervan bewust dat het sturen op kasstromen de komende jaren steeds belangrijker zal worden. De huidige systemen geven onvoldoende mogelijkheden om op kasstromen te kunnen sturen.

### 5.3.7 Meerjarenperspectief 2010 – 2014

- Het financiële beleid en beheer zijn er primair op gericht om het voortbestaan en de financierbaarheid van Woonpunt in continuïteit te waarborgen. Hiertoe geldt een aantal randvoorwaarden:
  - Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening mag in geen enkel jaar negatief zijn; dit geldt ook voor het jaarresultaat, maar dan cumulatief over een periode van vijf jaar;
  - Het risicoprofiel is gemaximeerd op 15% van de leningenportefeuille;
- Bij mutaties stijgen de huurprijzen naar minimaal 75% van de maximaal redelijke huur, tenzij marktomstandigheden anders bepalen;
- Het aantal te verkopen woningen is meer in evenwicht gebracht met de nieuwbouwquote;
- Naast een meerjarenbegroting wordt ook een meerjarenoverzicht gegeven van het risicoprofiel en de leningenportefeuille;
- Investerings in onderhoud en nieuwbouw (waaronder stichtingskosten en onrendabele toppen) zijn uiteengezet.

Tabel 26 Meerjarenprognose 2010-2014 (x € 1.000)

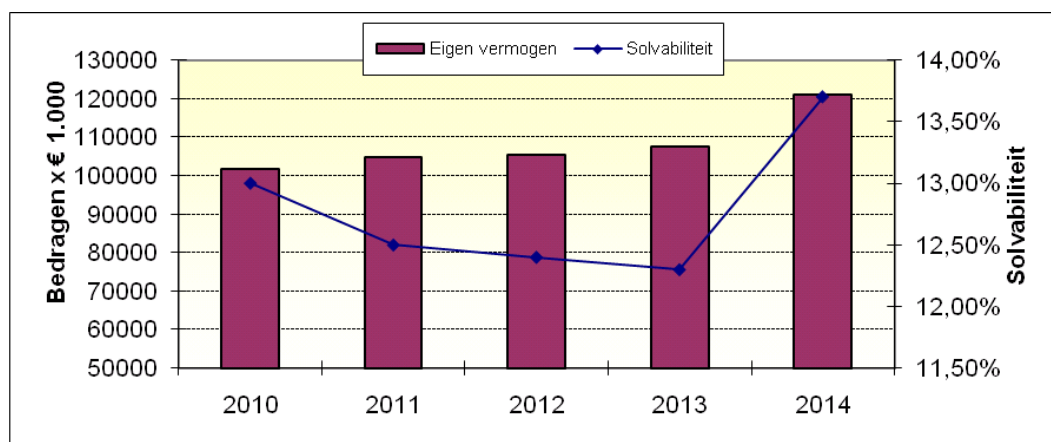
	2010	2011	2012	2013	2014
Opbrengsten	98.814	102.213	105.580	110.737	114.146
Lasten	-69.569	-72.694	-72.844	-75.157	-74.582
Normale bedrijfsuitvoering	2.329	-392	-241	-435	2.764
Jaarresultaat	1.800	2.116	1.268	1.239	6.626

Bron: Meerjarenperspectief Woonpunt, 2010 - 2014

Het resultaat uit de normale bedrijfsuitvoering wordt beïnvloed door het volgende:

- Toename van de huren (15 miljoen t/m 2014);
- Stijging van de afschrijvingen (3 miljoen t/m 2014);
- Stijgende rentelasten (10 miljoen t/m 2014);
- Stijging overige bedrijfslasten (1 miljoen t/m 2014).

De stijging van de huren vangt de stijging van de bedrijfslasten op. Dit is echter pas in 2014 het geval, in de tussentijdse periode is een negatief resultaat uit de normale bedrijfsuitvoering te zien, ondanks de eigen doelstelling om uit de normale bedrijfsvoering geen negatieve resultaten te behalen. Het totale jaarresultaat blijft echter positief. De woningverkopen hebben hierin een belangrijk aandeel. Andere oorzaken zijn het verloop van de onrendabele toppen en de resultaten uit herstructurering.



De ondergrens van solvabiliteit is vastgesteld op 10%. In 2013 behaalt de solvabiliteit een dieptepunt van 11,75%, waarna deze in 2014 stijgt naar 12,25%. De solvabiliteit in 2010 is 13,5%.

### 5.3.8 Kasstromen

Het kasstroomoverzicht bestaat uit drie kasstromen:

- Operationele kasstroom;
- Investeringskasstroom;
- Financieringskasstroom.

Het WSW beoordeelt de operationele kasstroom, waarbij een 2% aflossingsfictie in mindering wordt gebracht. Uitgangspunt voor het verkrijgen van faciliteringsvolume is een positieve kasstroom met een stijgende trend gedurende vijf jaar.

Woonpunt stuurt nog niet op kasstromen, maar zal dit in de nabije toekomst wel steeds meer gaan doen. Per jaar wordt nu het kasstroomoverzicht weergegeven, een prognose van de kasstromen voor een langere periode wordt nog niet gegeven.

## 5.4 Efficiëntie

De mate waarin de corporatie de prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over het presteren naar vermogen. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid vormen daarvoor in de visitatiemethodiek de relevante maat. Daarnaast kijkt Ecorys naar de focus die de corporatie heeft op efficiëntie.

Tabel 27 Netto bedrijfslasten, personeelskosten en aantal vhe

	Woonpunt	Referentiegroep	Landelijk
Netto bedrijfslasten per vhe	1.603	1.462	1.396
Netto bedrijfslasten per vhe excl. leefbaarheid	1.563	1.359	1.293
Personeelskosten per fte	65.175	60.407	61.818
Aantal vhe per fte	88	85	88

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De bedrijfslasten per vhe zijn hoger dan van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde, evenals de personeelskosten.

Het aantal verhuureenheden per fte is daarbij nagenoeg gelijk aan de referentiegroep en het landelijke gemiddelde.

Tabel 28 Ontwikkeling netto bedrijfslasten per vhe in de periode 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 (%)
Woonpunt	1.289	1.408	1.566	1.603	24,4
Referentiegroep	1.185	1.266	1.385	1.462	23,3
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Bron: Corporatie in Perspectief 2010, Woonpunt, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Efficiency is een thema binnen het beleid van Woonpunt en voor de komende jaren zijn de volgende hoofdacties benoemd:

- Meedoen met de facilitaire benchmark en het ervoor zorgen dat met name de huisvestingskosten verlaagd worden.
- De centralisering van de backofficefuncties (hoewel voor de meeste functies al doorgevoerd is).
- Implementatie van een nieuw ERP-systeem met omschakeling naar workflowmanagement.

## 5.5 Presteren naar vermogen: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpunt resulteert het volgende beeld:

Tabel 29 Presteren naar Vermogen

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
Vermogensprestatie		7	70%	4,9
I. Bedrijfswaarde				
a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.	a. De vermogensberekening vindt plaats op basis van bedrijfswaarde.	8		
b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteis (bijv. onrendabele toppen) komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.	b. Alle regio's hebben een assetplan, waarin plannen beschreven staan en investeringsprognoses aan gekoppeld zijn. Bij investeringen wil Woonpunt een solvabiliteit van 15% behalen. Deze wordt in een meerjarenprognose uiteengezet. Indirect wordt het bestemd eigen vermogen berekend. Er zijn op basis van de WACC rendementseisen gesteld voor de sociale en commerciële woningbouw en verkopen van woningen.	7		
II. Extra potenties				
c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen.	c. Er zijn geen berekeningen van de verkooppotenties. Wel wordt er bij de selectie van te verkopen complexen ook op opbrengsten gestuurd.	6		
d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht.	d. Woonpunt streeft naar een solvabiliteit van 15%. Hieruit volgt een maximaal vreemd vermogen, dat vergeleken wordt met het benodigde vreemd vermogen.	7		
e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend.	e. Woonpunt heeft een risicoanalyse opgesteld voor het renterisico inclusief exploitatie en investeringen. Project- of bedrijfsspecifieke risiconalyses zijn niet opgesteld. Vanaf eind 2010 krijgt het risicomangement een bredere invulling.	6		



Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<p>III. Presteren naar vermogen</p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>	<p>f. Woonpunt heeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet middels investeringsprognose en sturen op solvabiliteit. Tevens is de scheiding duidelijk tussen investeringen in sociale woningbouw en in commerciële bouw.</p> <p>Sturen op kasstromen wordt steeds belangrijker, maar is gedurende de visitatieperiode niet leidend in het financiële beleid.</p> <p>g. Woonpunt investeert gemiddeld in de voorraad (nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheid) in vergelijking met referentiecorporaties. Daarnaast heeft Woonpunt te maken met een specifieke krimpproblematiek, hetgeen zij steeds meer in haar financiële beleid tot uiting (moeten laten) laat komen. De assetplannen, waarin de sloopopgave meegenomen is, zullen steeds meer uitgangspunt van financieel beleid worden. Het sturen op kasstromen wordt in dit kader steeds belangrijker.</p>	<p>6</p> <p>7</p>		
<p>Visie</p> <p>II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen en de besteding van de ruimte in het vrij eigen vermogen.</p>	<p>De bedrijfsmissie bevat een financiële doelstelling, vertaald in een missie ten aanzien van treasury. Op projectniveau worden rendementseisen gesteld aan de hand van de WACC.</p> <p>De financiële sturing wordt sterk beïnvloed door het strategisch voorraadbeleid; de voorraad is leidend.</p>	7	10%	0,7
<p>Risicoprofiel</p> <p>III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma.</p>	<p>Er is een minimale solvabiliteitsdoelstelling van 10% en er wordt een solvabiliteit nagestreefd van 15%. Deze wordt in een meerjarenprognose uiteengezet en is één van de sturingsvariabelen bij projecten. De assetprogramma's zoals opgesteld door de regio's zijn de input voor het financiële beleid. In de visitatieperiode heeft hier een duidelijke ontwikkeling plaatsgevonden.</p>	7	10%	0,7

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oor-deel	Wegings-factor	Gewogen oordeel
Bedrijfsvoering IV. De corporatie presteert efficiënt.	De netto bedrijfslasten zijn hoger dan bij de referentiegroep evenals de personeelskosten, terwijl het aantal vhe per fte nagenoeg gelijk is. Woonpunt heeft efficiëntie wel tot een thema benoemd de komende jaren, waarvoor zij een aantal acties heeft benoemd.	6	10%	0,6
<b>Presteren naar Vermogen: 6,9</b>				

Concluderend kan vastgesteld worden dat Woonpunt ruim voldoende presteert wanneer het presteren naar vermogen bekeken wordt. Woonpunt heeft goed zicht op de opgaven, die ze de komende periode tegen zal komen. De corporatie zet in haar financiële beleid de assetplannen centraal en laat zo de opgave in haar voorraad leidend zijn. Er is een aantal financiële uitgangspunten geformuleerd, waaraan projecten moeten voldoen.

De implementatie van het risicomanagement heeft nog niet volledig plaatsgevonden in de visitatieperiode. In de tweede helft 2010 is Woonpunt gestart met de overgang naar een nieuw financieel systeem. Woonpunt heeft hier de nodige aandacht voor, evenals voor de noodzaak meer te gaan sturen op kasstromen. Met het nieuwe financiële systeem wordt zowel het sturen op kasstromen als het aangeven van risicoprofielen beter mogelijk.

Wat betreft efficiëntie kan vastgesteld worden, dat terugkijkend naar het verleden het presteren naar efficiëntie als voldoende kan worden beschouwd. Woonpunt heeft efficiëntie een thema gemaakt voor de komende periode en daarvoor een aantal actiepunten benoemd die de efficiëntie zullen verbeteren.

## 6 Governance

### 6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld. De methodiek vereist een oordeel over de inrichting en het functioneren van de governance. De toetsing omvat twee onderdelen:

1. Goed bestuur, dat wil zeggen governancestructuur en naleving, in het bijzonder de borging van de kwaliteit van het interne toezicht.
2. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door stakeholders ten aanzien van:
  - eigen ambities en doelen;
  - opgaven in het werkgebied;
  - betrokkenheid van stakeholders;
  - vermogen.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance daarnaast gebaseerd op de wijze waarop Woonpunt omgaat met de Governance Code, de interne én externe governance.

De visitatiecommissie heeft bij de oordeelsvorming over de governance documenten bestudeerd, waaronder de agenda's en verslagen van vergaderingen van de Raad van Commissarissen en statuten, codes en reglementen zoals gepubliceerd op de website. Daarnaast zijn interviews gehouden met de directeur-bestuurder en met een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen. Voorts is uitgebreid gesproken met stakeholders, waaronder met vertegenwoordigers van beide gemeenten (bestuurlijk en ambtelijk), van huurders en met maatschappelijke organisaties.

### 6.2 Goed bestuur

Twee organen maken deel uit van de governancestructuur van Woonpunt:

- een Raad van Commissarissen, met zeven leden (minimum zes, maximum acht);
- een Bestuur, gevormd door één directeur-bestuurder.

#### *Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen bestaat uit zeven leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen. Eén lid is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. De leden van de Raad worden benoemd voor een periode van vier jaar, waarna de leden maximaal twee keer kunnen worden herbenoemd.

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets opgesteld voor haar leden, hetgeen gepubliceerd is op de website van Woonpunt. In 2009 heeft de Raad de profielschetsen geëvalueerd in verband met het verstrijken van de maximale zittingstermijn van twee leden en de aanstelling van nieuwe leden. Deze evaluatie heeft niet geleid tot aanpassingen.

De Raad van Commissarissen heeft als geheel de volgende achtergrond:

- bestuurlijke ervaring;
- breed netwerk;
- maatschappelijke betrokkenheid;
- zicht op maatschappelijke ontwikkelingen.

Het verdient verder de voorkeur dat de Raad van Commissarissen in haar geheel over vakinhoudelijke kennis beschikt over:

- financieel-economisch;
- commercieel/marketing;
- HRM/bedrijfskundig;
- juridisch/fiscaal;
- vastgoedontwikkeling/bouwmanagement.

Minimaal één lid van de Raad heeft ervaring met volkshuisvestingsaangelegenheden. Daarnaast is minimaal één lid van de Raad een financieel expert. Binnen de huidige Raad van Commissarissen zijn bovengenoemde kennisgebieden voldoende vertegenwoordigd.

In het algemeen stelt de profielschets dat “de leden van de Raad van Commissarissen met het bestuur meedenken op strategisch niveau, waarbij de Raad van Commissarissen op specifieke deelterreinen adviseur en sparringpartner van het bestuur kan zijn”.

De Raad van Commissarissen beschikt over een reglement “werkwijze Raad van Commissarissen Woonpunt”, dat eveneens op de website gepubliceerd is. In het reglement zijn bepalingen opgenomen over:

- de taak van de Raad van Commissarissen, zowel voor wat betreft de toegelaten instelling als de 100% dochters en de deelnemingen;
- de samenstelling van de Raad van Commissarissen, het profiel, de benoemingsprocedure, de honorering en de beëindiging van het lidmaatschap;
- de spelregels in geval van belangenverstrengelingen of twijfel aan integriteit;
- de vergaderprocedures;
- de informatie aan de Raad van Commissarissen van de zijde van het bestuur;
- benoeming, schorsing, ontslag en afwezigheid van het bestuur;
- het overleg met derden, zoals accountant, ondernemingsraad en huurdersbelangenverenigingen;
- commissies van de Raad van Commissarissen;
- de verslaglegging door de Raad van Commissarissen;
- het omgaan met vertrouwelijke gegevens.

Jaarlijks evalueert de Raad van Commissarissen haar eigen functioneren. Met de aanstelling van een nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen is de zelfevaluatie mede ingestoken voor de kennismaking met de Raad en de werkzaamheden. Naast de jaarlijkse evaluatie is de eigen professionaliteit van de Raad voortdurend in ontwikkeling door o.a. cursussen van het VTW.

Vanuit de Raad van Commissarissen zijn twee commissies werkzaam: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De werking van beide commissies is vastgelegd in een reglement als onderdeel van het totale reglement voor de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen fungeert als een college met een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Conform de statuten vergadert de Raad van Commissarissen tenminste vier maal per jaar en verder zo vaak als één of meer leden van de Raad dat wensen. In de praktijk vergadert de Raad echter vaker, zodat ze naast de formele besluitvorming nog voldoende ruimte heeft voor themabesprekingen en overleg met andere partijen. De vergaderingen worden voorbereid door de voorzitter, de vice-voorzitter en de directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen wordt in voldoende mate geïnformeerd door de directeur-bestuurder, waarbij een groot deel van de informatie via de kwartaalrapportages verstrekt wordt.

Belangrijke thema's en bespreekpunten door de jaren heen waren, naast begrotingen, beleidsplannen en jaarstukken:

- de financiële meerjarenpositie van de organisatie in relatie tot de opgave;
- risicobeheersing;
- landelijke ontwikkelingen;
- efficiency in de organisatie;
- financiële crisis;
- mogelijke fusie;
- duurzaamheid
- kritische succesfactoren;
- relatie met stakeholders.

In het kader van overleg met derden vindt jaarlijks informeel overleg plaats tussen Raad van Commissarissen en Ondernemingsraad én Raad van Commissarissen en huurdersbelangenverenigingen. In beide overleggen is tevens de directeur-bestuurder betrokken.

De Raad van Commissarissen nodigt twee maal per jaar de externe accountant uit bij haar vergaderingen: bij de bespreking van de managementletter en de jaarrekening. Bij de instelling van de auditcommissie in juli 2009 is besloten dat de auditcommissie het overleg met de externe accountant zal voeren. De accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden. In 2009 heeft de evaluatie plaatsgevonden van de extern accountant, hetgeen aanleiding bood om over te gaan tot een verlenging met vier jaar.

De wisselwerking met het bestuur wordt als goed ervaren. Er is grote mate van transparantie. De Raad van Commissarissen is van mening dat de Raad voldoende gevoel heeft bij hetgeen zich binnen de organisatie afspeelt en tegelijkertijd voldoende afstand houdt. De Raad wordt constant 'up to date' gehouden door de informatie die regelmatig door Woonpunt aangeleverd wordt. De knelpunten die binnen de organisatie spelen, worden gelijk opgepakt en de wisselwerking met het bestuur aangaande het aandragen van oplossingen verloopt naar wens.

Eén keer per jaar vindt er overleg plaats met de regiodirecteuren. In de toekomst zal gestreefd worden dit vaker te doen, in het kader van het vergroten van de lokale verankering voor de leden van de Raad van Commissarissen. De voormalige commissarissen hadden meer zicht op het werkgebied, omdat zij bij een van de rechtsvoorgangers in de Raad zaten.

### *Bestuur*

Het bestuur van Woonpunt wordt gevormd door een directeur-bestuurder. Zij is sinds 1 oktober 2006 benoemd voor een periode van vier jaar, met mogelijkheid tot herbenoeming. De herbenoeming is in 2010 aan de orde geweest. De prestatieindicatoren hiervoor zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomst, waarbij jaarlijks een evaluatie van gemaakte prestatieafspraken plaatsvindt. Het salaris van de directeur-bestuurder bestaat uit een vast deel en een variabel deel, waarvan uitbetaling gekoppeld is aan de gemaakte prestatieafspraken. Het salaris is vastgesteld conform de 'Regeling Izeboud'.

### *Centraal - decentraal*

De onderlinge verdeling van verantwoordelijkheden tussen het centrale bestuur en de regio's is vastgelegd in een notitie in 2009. Daarvóór was er, als gevolg van de fusie in 2005, sprake van diffuse onderlinge verhoudingen en waren de taken niet duidelijk afgebakend. Er is sprake van centrale sturing door bestuur en directie (de drie regiodirecteuren) waardoor lokale verankering van het beleid gewaarborgd is. Er wordt voldoende flexibiliteit geboden naar gelang van de lokale externe omstandigheden. De belangrijkste beslissingen worden tijdens het directieoverleg genomen

waar, behalve de bestuurder en drie regiodirecteuren, ook de managers van de stafdiensten, de manager Projectontwikkeling en de bedrijfsleider Serviceonderhoud als adviseur deelnemen. Op dergelijke manier wordt het beleid op zowel een 'top-down' als een 'bottom-up' manier vastgesteld. De centrale kaders worden op regionaal niveau doorvertaald. Voor wat betreft vastgoedsturing is de verantwoordelijkheid voor assetmanagement gedecentraliseerd (passend binnen de centraal vastgestelde portefeuillestrategie).

De regiodirecteuren alsook andere medewerkers zijn regelmatig in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen aanwezig al naar gelang het thema.

#### *Governance Code*

Woonpunt conformeert zich aan de Governance Code met uitzondering van de bepaling die aangeeft dat de voltallige Raad van Commissarissen aanwezig moet zijn bij het overleg met de stakeholders. In een organisatie als Woonpunt vindt overleg met de stakeholders op vele manieren en vele momenten plaats, waardoor het praktisch onmogelijk is voor de Raad overal bij aanwezig te zijn. De Raad van Commissarissen is van mening dat zij over voldoende andere instrumenten beschikt om zicht te houden op de wijze waarop stakeholdersbelangen in beleid worden betrokken.

Op de website van Woonpunt staan de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het klachtenreglement en de profielschets van de Raad van Commissarissen.

#### *Glazen Huis*

Woonpunt heeft voor het jaarverslag van 2007 de Glazen Huisprijs ontvangen voor het meest transparante jaarverslag. In 2008 was Woonpunt zowel genomineerd voor het meest transparante jaarverslag als de themaprijs 'inzicht in maatschappelijke resultaten'. Zij hebben de themaprijs gewonnen. Dit is een goed voorbeeld van de transparantie van de corporatie over haar presteren.

### 6.3 Intern toezicht

De formele rol van de Raad van Commissarissen is drieledig: toezicht houden op de organisatie, klankbord zijn voor het bestuur en werkgever zijn van het bestuur. De Raad van Commissarissen voert deze rollen uit, waarbij de wisselwerking met het bestuur goed te noemen is.

De Raad oefent 'systeemtoezicht' uit- dit houdt in dat men op bepaalde parameters stuurt en niet al te diep op de details ingaat c.q. niet stuurt op individuele projecten. Samen met de Raad worden kritische prestatie-indicatoren geformuleerd, zowel op niveau van de Raad als op niveau van de organisatie.

De Raad oefent toezicht uit op de financiële activiteiten van Woonpunt van de interne financiële kaders. Hierbij wordt vooral naar de grote lijnen gekeken en niet naar de details op projectniveau. Het toezicht wordt ook vanuit de auditcommissie uitgeoefend. Op dit moment vindt bij de organisatie een overgang plaats naar een nieuw financieel systeem, waarbij ook risicobeheersing ingevoerd zal worden. Risicobeheersing is een belangrijk thema binnen de Raad van Commissarissen, hetgeen ook zijn weerslag zal krijgen in de kwartaalrapportages. De Raad van Commissarissen is van mening dat er meer vanuit verschillende scenario's gedacht moet worden, omdat flexibiliteit in de huidige markt noodzakelijk is. De Raad van Commissarissen staat uitvoerig stil bij het vinden van een juiste balans tussen maximaal investeren en financiële continuïteit.

## 6.4 Betrokkenheid van stakeholders

In deze paragraaf is aan de orde hoe Woonpunt de relatie onderhoudt met stakeholders. Meer in het bijzonder gaat het om de verantwoording naar en beïnvloeding door stakeholders over zaken die het functioneren (bestuur en beleid) en presteren van de corporatie betreffen.

Woonpunt heeft een goed beeld van wie haar stakeholders zijn. In 2009 heeft zij daartoe een document opgesteld 'identificatie van onze stakeholders', waarin de stakeholders in beeld gebracht worden, alsmede de verschillende relaties die Woonpunt met haar stakeholders heeft. Woonpunt geeft daarbij aan in hoeverre de stakeholders kunnen participeren in het beleid van de corporatie.

Tabel 30 Typen stakeholders en hun betrokkenheid

Type stakeholder	Mate van participatie
Huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via het leefbaarheidsfonds kan elke individuele huurder ideeën aandragen voor zijn wijk.</li> <li>Via klantenpanels laat Woonpunt klanten meedenken over nieuwe ontwikkelingen.</li> <li>Huurders kunnen deelnemen aan BOC's en HBV's, waardoor zij invloed op beleid hebben.</li> </ul>
HBV's	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heeft directe invloed op het beleid, middels het vastgestelde instemmings- en adviesrecht.</li> <li>De HBV's wordt regelmatig gevraagd vooraf proactief mee te denken over het beleid.</li> <li>Bij de op vestigingsniveau georganiseerde stakeholdersdialogen zijn HBV's meestal deelnemer.</li> <li>Jaarlijks leggen de vestigingen en de HBV's in een jaaragenda vast welke onderwerpen dat jaar aan de orde komen.</li> </ul>
BOC's	<ul style="list-style-type: none"> <li>BOC's hebben adviesrecht op diverse terreinen die met beheer te maken hebben</li> <li>Via het leefbaarheidsfonds kunnen BOC's ideeën aandragen voor hun wijk.</li> </ul>
Actiegroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woonpunt streeft ernaar deze stakeholders, afhankelijk van de legitimiteit van hun claims, zoveel mogelijk te betrekken bij het proces.</li> </ul>
Gemeenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met de gemeenten maakt Woonpunt prestatieafspraken met een wederzijds karakter. De prestaties staan in verhouding tot het woningbezit in de gemeente.</li> </ul>
Zorg- en welzijnspartijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is ruimte voor het bespreken van behoeften en wensen in het algemeen en de wijze waarop corporatie en zorgpartij elkaar kunnen aanvullen. Er is geen sprake van formele invloed op beleid.</li> </ul>
Provincie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is bestuurlijk overleg wanneer de situatie daar om vraagt.</li> </ul>
Overige partijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afhankelijk van het onderwerp kunnen deze stakeholders uitgenodigd worden bij stakeholdersdialogen.</li> </ul>

Bron: Woonpunt

De relatie met de stakeholders wordt onderhouden door de directeur-bestuurder en de regiodirecteuren (op strategisch-bestuurlijk niveau) en door overige medewerkers (in professionele relaties).

## 6.5 Presteren naar Governance: goed

Het beoordelingschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevoerd voor Woonpunt resulteert het volgende beeld:

Tabel 31 Presteren op het gebied van Governance

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
Goed bestuur				
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd.	Woonpunt heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd in verschillende documenten, die toegankelijk zijn via de website. In de jaarverslagen wordt het intern toezicht op een duidelijke wijze beschreven. Woonpunt heeft de Governance Code ondertekend en wijkt op één punt af van de Code. Dit wordt in de verslaglegging op een juiste wijze toegelicht.	8	20%	1,6
<b>Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door stakeholders</b>				
<i>Ten aanzien van eigen ambities en doelen:</i> De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.	Voor Woonpunt is de portefeuillestrategie het uitgangspunt voor de implementatie van beleid. Het beleid is vormgegeven in een missie en beleidsdoelstellingen en worden per kwartaal gemonitord alsmede in de jaarverslagen.	8	20%	1,6
<i>Ten aanzien van opgaven in het werkgebied:</i> Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante stakeholders.	Het werkgebied van Woonpunt is opgedeeld in een drietal regio's, waarbinnen de stakeholders geïdentificeerd zijn. In haar verslaglegging maakt Woonpunt op een transparante wijze duidelijk welke prestaties er in de verschillende gemeenten geleverd zijn. Woonpunt is tweemaal winnaar geweest van de Glazen Huisprijs.	8	20%	1,6
<i>Ten aanzien van de betrokkenheid van belanghebbenden:</i> Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.	Woonpunt heeft in een document vastgelegd wie haar stakeholders zijn en op welke wijze zij met de verschillende stakeholders de contacten onderhoudt. Hiertoe zet de corporatie tal van middelen in, waarbij de stakeholders enerzijds gevraagd worden om input voor beleid te leveren en anderzijds geïnformeerd worden over de realisatie van beleidsdoelstellingen.	8	20%	1,6



Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<i>Ten aanzien van het vermogen:</i> De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC.	De externe accountant rapporteert tweemaal per jaar zijn bevindingen aan de Raad van Commissarissen, in bijzijn van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. De werking van sturing op kasstromen en risicoprofielen kan positief geduid worden. De implementatie hiervan is in gang gezet, maar een toets aan de praktijk is nog niet mogelijk.	7	20%	1,4
<b>Presteren op het gebied van Governance: 7,8</b>				

De governance(structuur) is bij Woonpunt, met rapportcijfer 7,8, goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. Verder wordt er in de jaarverslagen verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt nageleefd; er is één afwijking die voldoende wordt toegelicht.

In haar verslaglegging maakt Woonpunt op een heldere en transparante wijze duidelijk voor welke opgaven zij als corporatie staat. Tot tweemaal toe heeft Woonpunt de Glazen Huisprijs gewonnen.

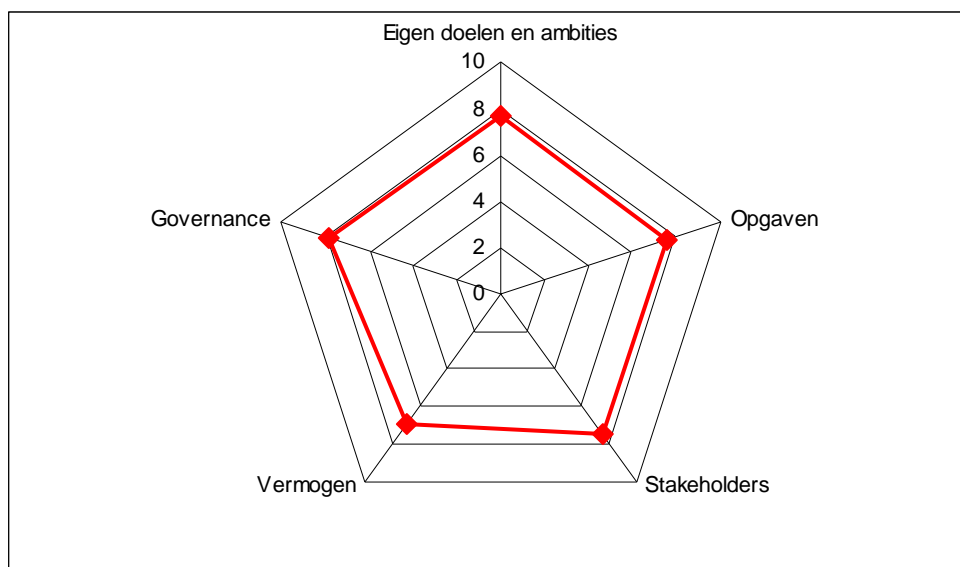
De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de huidige gang van zaken bij Woonpunt, waarbij zij vooral de hoofdlijnen in ogenschouw neemt en zich niet verdiept in de details. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen ook voldoende aandacht voor de toekomst van Woonpunt, zeker in het licht van de huidige marktomstandigheden en de krimpregio waar Woonpunt werkzaam is.

## Deel II Prestatiespinnenwebben en samenvatting

### Totaalbeeld: ruim voldoende

Woonpunt krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- Ruim voldoende tot goed, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,7);
- Ruim voldoende tot goed, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (Presteren naar Opgaven: 7,5);
- Ruim voldoende tot goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (Presteren volgens Stakeholders: 7,5);
- Ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (Presteren naar Vermogen: 6,9);
- Goed, wat betreft de invulling van governance (Presteren ten aanzien van Governance: 7,8).

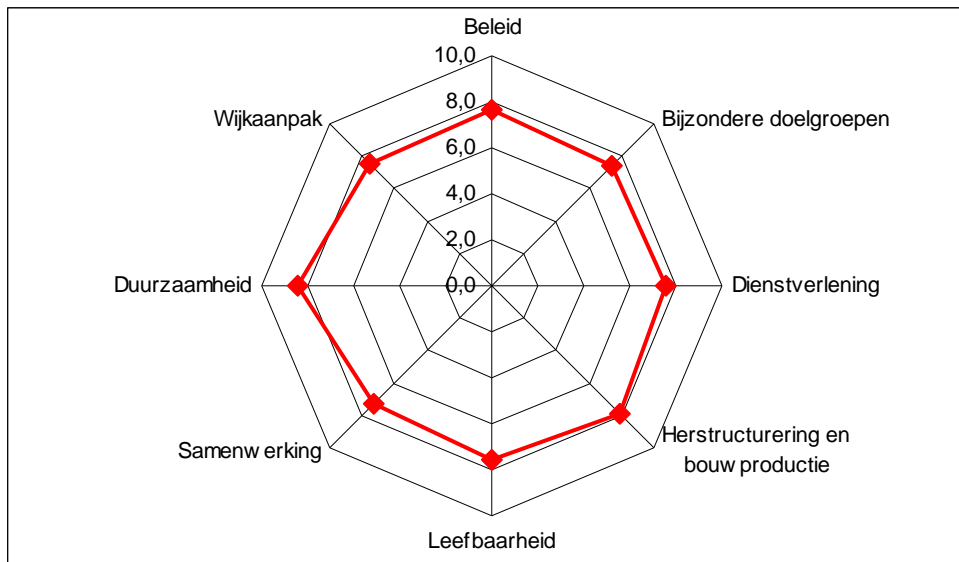


### Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende tot goed

Woonpunt heeft haar ambities en doelstellingen in 2009 voor het eerst vastgelegd in een meerjarenbeleidsplan, dat vervolgens vertaald is naar regionale meerjarenbeleidsplannen. Jaarlijks wordt het beleid –evenals in de jaren voor het meerjarenbeleidsplan- doorvertaald in jaarplannen, waarin prestatie-indicatoren vastgesteld zijn. Ondanks dat deze prestatie-indicatoren niet allemaal even SMART verwoord zijn, is er op basis van de monitoring goed zicht op de prestaties van Woonpunt.

Woonpunt realiseert het overgrote deel van de door haar vastgelegde ambities en doelstellingen, waarbij de thema's leefbaarheid, wijkaanpak, herstructurering/bouwproductie en duurzaamheid de hoogste scores laten zien. Dit zijn thema's, die binnen het werkgebied van Woonpunt een belangrijke rol spelen gezien de krimpproblematiek en daaraan verwante ontwikkelingen.

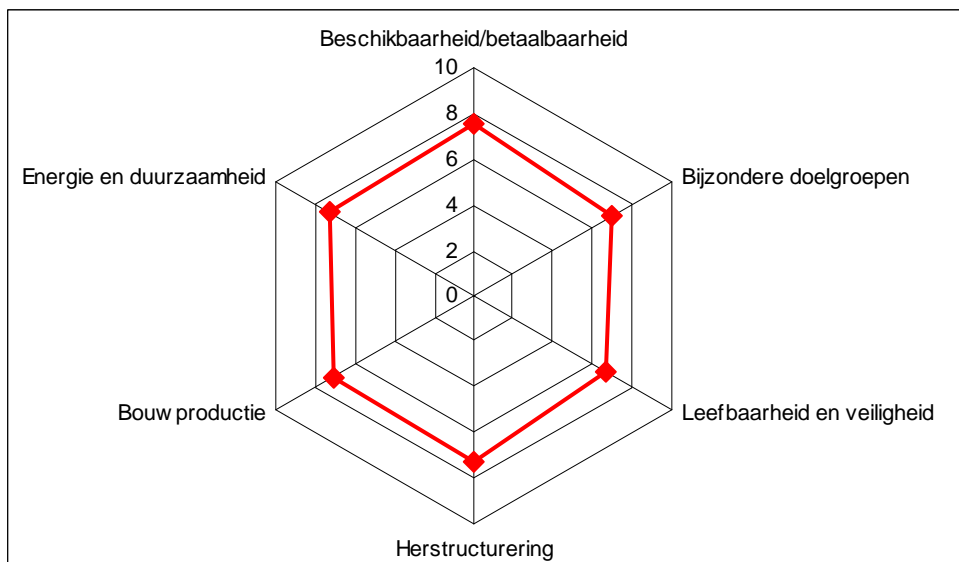
Woonpunt legt middels haar jaarverslag op een transparante wijze verantwoording af aan haar stakeholders over het door haar gevoerde beleid, alsmede de door haar gerealiseerde prestaties.



#### Presteren naar Opdrachten: ruim voldoende tot goed

Woonpunt komt het merendeel van de gemaakte afspraken na en presteert ruim voldoende tot goed gerelateerd aan de opdrachten in haar werkgebied. De vorm en inhoud van de afspraken alsmede de samenstelling van de woningvoorraad hebben als resultaat dat de opdrachten (kunnen) verschillen in de drie Woonpuntregio's.

Middels de opgestelde prestatieafspraken met de verschillende gemeenten en de overige samenwerkingsovereenkomsten en convenanten geeft de corporatie blijk van inzicht in de aanwezige opdrachten.

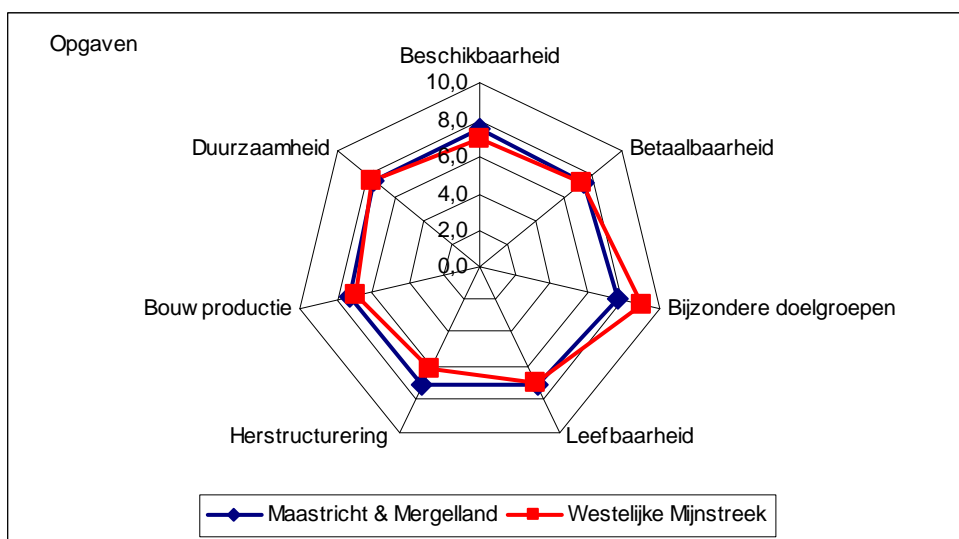
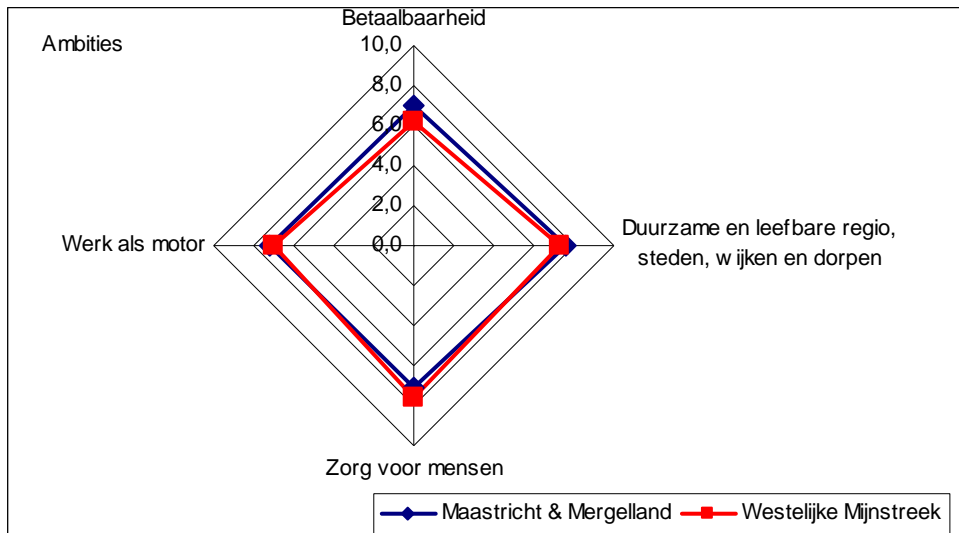


#### Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende tot goed

Woonpunt heeft haar stakeholders ingedeeld in een aantal groepen, waarbij vastgelegd is op welke wijze met de stakeholders wordt samengewerkt en gecommuniceerd. De stakeholders worden op verschillende wijzen betrokken bij Woonpunt, zowel formeel als informeel. Naast de afspraken die gemaakt worden met huurders(belangenverenigingen) zijn er contacten met gemeenten en overige stakeholders.

In de maatschappelijke visitatie hebben de stakeholders zich positief uitgelaten over de maatschappelijke prestaties van Woonpunt. Er zijn, kwalitatief gezien, verschillen tussen de regiobedrijven, hetgeen grotendeels samenhangt met de omvang van het bezit, de ouderdom van het bezit en de regiospecifieke opgaven. Duidelijk is dat Woonpunt een voortrekkersrol kan spelen in het omgaan met de gevolgen van de krimp in Zuid-Limburg.

In de onderstaande spinnenwebben zijn alleen Maastricht & Mergelland en Westelijke Mijnstreek opgenomen, aangezien de stakeholders voor Parkstad slechts één totaalcijfer hebben gegeven en geen cijfer op onderdelen. Als eindcijfers gaven de stakeholders Maastricht & Mergelland een 7,7; Westelijke Mijnstreek een 7,6 en Parkstad een 7,3.



#### Presteren naar Vermogen: ruim voldoende

Concluderend, Woonpunt presteert ruim voldoende wanneer het presteren naar vermogen bekeken wordt. Woonpunt heeft goed zicht op de opgaven, die ze de komende periode tegen zal komen. De corporatie zet in haar financiële beleid de assetplannen centraal en laat zo de opgave in haar voorraad leidend zijn. Er is een aantal financiële uitgangspunten geformuleerd, waaraan projecten moeten voldoen.

De implementatie van het risicomangement heeft nog niet volledig plaatsgevonden in de visitatieperiode. In de tweede helft 2010 is Woonpunt gestart met de overgang naar een nieuw financieel

systeem. Woonpunt heeft hier de nodige aandacht voor, evenals voor de noodzaak meer te gaan sturen op kasstromen. Met het nieuwe financiële systeem wordt zowel het sturen op kasstromen als het aangeven van risicoprofielen beter mogelijk.

Wat betreft efficiëntie kan vastgesteld worden dat terugkijkend naar het verleden het presteren naar efficiëntie als voldoende kan worden beschouwd. Woonpunt heeft efficiëntie een thema gemaakt voor de komende periode en daarvoor een aantal actiepunten benoemd, die de efficiëntie zullen verbeteren.

#### Presteren ten aanzien van Governance: goed

De governance(structuur) is bij Woonpunt, met rapportcijfer 7,8, goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. Verder wordt er in de jaarverslagen verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt nageleefd; er is één afwijking die voldoende wordt toegelicht.

In haar verslaglegging maakt Woonpunt op een heldere en transparante wijze duidelijk voor welke opgaven zij als corporatie staat. Tot twee maal toe heeft Woonpunt de Glazen Huisprijs gewonnen.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de huidige gang van zaken bij Woonpunt, waarbij zij vooral de hoofdlijnen in ogenschouw neemt en zich niet verdiept in de details. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen ook voldoende aandacht voor de toekomst van Woonpunt, zeker in het licht van de huidige marktomstandigheden en de krimpregio waar Woonpunt werkzaam is.

## Deel III Kwantitatieve scorekaart

Totaalbeeld	Prestaties		I	II	III	IV	V	Totaal
<b>Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen</b>			<b>7,6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>		<b>7,7</b>
Beleid		7,6						
Bijzondere doelgroepen		7,4						
Dienstverlening		7,5						
Herstructurering en bouwproductie		7,8						
Leefbaarheid		7,6						
Samenwerking		7,2						
Duurzaamheid		8,4						
Wijkaanpak		7,5						
<b>Presteren naar Opgaven</b>			<b>7,2</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>		<b>7,5</b>
Beschikbaarheid/betaalbaarheid		7,5						
Bijzondere doelgroepen		7,0						
Leefbaarheid en veiligheid		6,7						
Herstructurering		7,3						
Bouwproductie		7,1						
Energie en duurzaamheid		7,3						
<b>Presteren volgens Stakeholders</b>			<b>7,4</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>8</b>		<b>7,5</b>
<i>Eigen ambities en doelstellingen</i>	<i>M&amp;M</i>	<i>WM</i>						
Betaalbaarheid	7,0	6,2						
Duurzame en leefbare regio, steden, wijken en dorpen	7,6	7,3						
Zorg voor mensen	7,1	7,6						
Werk als motor	7,2	7,0						
<i>Opgaven in het werkgebied</i>	<i>M&amp;M</i>	<i>WM</i>						
Beschikbaarheid	7,5	7,0						
Betaalbaarheid	7,3	7,2						
Bijzondere doelgroepen	7,7	9,0						
Leefbaarheid	7,1	7,0						
Herstructurering	7,2	6,3						
Bouwproductie	7,3	7,0						
Duurzaamheid	7,4	7,5						
<i>Totaaloordeel stakeholders</i>	<i>Totaal</i>							
Maastricht & Mergelland	7,7							
Westelijke Mijnstreek	7,6							
Parkstad	7,3							
<b>Presteren naar Vermogen</b>			<b>7,0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>		<b>6,9</b>
<b>Presteren ten aanzien van Governance</b>			<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7,8</b>
<b>Totaalscore</b>								<b>7,5</b>

I Feitelijke prestaties (70%)

II Inzicht (10%)

III Vertaling (10%)

IV Monitoring (10%), alleen bij governance tellen I, II, III, IV en V elk voor 20% mee in de totaalscore

# Bijlagen

## Bijlage 1. Visitatiemethodiek versie 3.0

### Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities.	Corporatie legt logische relatie tussen prestaties en doelen/ambities.	Feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde ambities en doelen.	70%
II Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied.	Streefbeelden voor de toekomst zijn vertaald in meetbare doelen.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
III Doelen zijn geoperationaaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden.	Geplande doelen zijn uitgewerkt in meetbare eenheden, inclusief kosten.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies.	Evaluatie van prestaties ten opzichte van ambities en doelen. Bij onderprestatie wordt een verbeterplan geformuleerd.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

### Beoordeling Presteren naar Opgaven

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De corporatie heeft de geplande prestaties, gebaseerd op de externe opgaven, in beeld gebracht en de feitelijke prestaties daarvan gemeten. Bij de meting van de feitelijke prestaties is gebruik gemaakt van dezelfde meeteenheden en de meting heeft op vergelijkbare wijze plaatsgevonden. De feitelijke prestaties worden afgezet tegen de geplande prestaties.	De feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde externe opgaven.	70%
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	De corporatie beschikt op de zeven prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) over een overzicht van de lokale, regionale en landelijke opgaven en heeft deze in kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen uiteengezet. De corporatie brengt de voor het beleid relevante en/of beïnvloedbare variabelen systematisch en periodiek in beeld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%



Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.</p> <p>De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.</p>	De corporatie heeft voor elk van de zeven prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) beschreven wat de opgaven zijn en wat de corporatie daarmee doet. De corporatie heeft meetbare doelen opgesteld en een prioritering aangebracht, zowel voor het gehele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	De corporatie meet en beoordeelt de prestaties en geeft aan of de geplande prestaties wel of niet en in welke mate zijn gerealiseerd. De corporatie geeft bij onvoldoende realisatie aan wat zij gaat doen om de geplande doelen zo snel mogelijk alsnog te realiseren.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

#### Beoordeling Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>Ia 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 (vermogen).</p> <p>Ib De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>	De corporatie beschrijft in een managementdocument de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en zet deze af tegen de eigen ambities en doelen en gerealiseerde prestaties. De corporatie licht eventuele verschillen toe.	Tevredenheid stakeholders.	70%
II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	De corporatie benoemt de voor haar relevante stakeholders op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) en voert met hen een dialoog over de uitvoering van beleid. Het benoemen van de stakeholders wordt extern gecommuniceerd. De corporatie beschrijft de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en maakt deze openbaar.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
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.	De corporatie maakt de in kaart gebrachte verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belangrijkste stakeholders zichtbaar in haar eigen doelen op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Bij het opstellen van de prestaties voert de corporatie overleg met de stakeholders over het presteren van de corporatie in voorgaande ja(a)r(en).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

#### Beoordeling Presteren naar Vermogen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Vermogensprestatie</i></p> <p>I bedrijfswaarde</p> <p>a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.</p> <p>b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de marktseisen komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.</p>	<p>a. De vermogensberekening vindt plaats aan de hand van de bedrijfswaarde.</p> <p>b. De berekening van het bestemd vermogen vanwege de strategie van het eigen bezit beslaat een periode van 20 jaar vooruit. Het betreft beleidsmatige keuzes om minder te verdienen, die leiden tot een beslag op het eigen vermogen. Het betreft ook de voorgenomen investeringen waarvan de effecten voor een periode van 20 jaar vooruit in kaart zijn gebracht.</p>	<p>Het beschikbare eigen vermogen (inclusief en exclusief extra potenties) wordt maximaal ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt het vrije eigen vermogen in bedrijfswaardetermen in relatie tot de opgaven in het werkgebied.</p> <p>De visitatiecommissie weegt in haar oordeel mee de overwegingen van het bestuur en RvC/RvT ten aanzien van investeringen, risicobeheersing en bestemming van vermogen.</p>	70%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><b>II Extra potenties</b></p> <p>c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen</p> <p>d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht</p> <p>e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend</p> <p><b>III Presteren naar vermogen</b></p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>	<p>c. Dit betreft het vastgestelde verkoopprogramma plus de potentiële extra mogelijkheden voor verkoop.</p> <p>d. Dit betreft de extra leencapaciteit op basis van waardestijging in het vastgoed cq WOZ-waarde van vastgoed.</p> <p>e. De risicobuffers betreffen de marktrisico's macro-economische risico's en operationele risico's.</p> <p>f. Het eigen vermogen volgens bedrijfswaarde minus investeringsvoornemens geeft een bedrag aan resterend vermogen.</p> <p>g. Het resterend vermogen volgens bedrijfswaarde plus de berekende extra potenties, hanteert de visitatiecommissie voor haar oordeel.</p>		
<p><i>Visie</i></p> <p>II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen.</p>	In relevante documenten zijn een onderbouwing en een toelichting opgenomen.	In openbare publicaties beschikbaar.	10%
<p><i>Risicoprofiel</i></p> <p>III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenomen investeringsprogramma.</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde solvabiliteit verhoudt zich tot de referentiegroep.	10%
<p><i>Bedrijfsvoering</i></p> <p>IV De corporatie presteert efficiënt.</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde bedrijfslasten VHE komen overeen met de referentiegroep.	10%

Beoordeling Presteren ten aanzien van Governance

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<b>I Goed bestuur</b>			
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd.	<p>De RvC/RvT heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een eigen visie op de wijze van haar toezicht gehouden en deze is getoetst aan de Aedes Governance Code woningcorporaties;</li> <li>• vastgesteld wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er worden gehanteerd om de output te meten;</li> <li>• een duidelijke taakomschrijving van het bestuur en de toezichthouders.</li> </ul>	<p>De aanwezige deskundigheid in de RvC/RvT is zodanig dat rekening is gehouden met de aard van de corporatie, haar activiteiten en de daaruit voortvloeiende gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC/RvT.</p> <p>De samenstelling van de RvC/RvT vormt een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbende van de corporatie</p> <p>Het resultaat van inhoudelijke toetsing en toetsingsinformatie in relatie tot de geleverde prestaties geeft inzicht dat de uitvoering van het toezicht houden verloopt conform de gestelde doelen.</p>	20%
<b>II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden</b>			
<p><i>Tav eigen ambities en doelen</i></p> <p>De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.</p>	De corporatie heeft een schriftelijk neergelegde opvatting over haar maatschappelijk functioneren in haar werkgebied geformuleerd. Hieruit moet af te leiden zijn welke rol de corporatie inneemt in het werkgebied en hoe die rol zich vertaalt naar de eigen organisatie en relatie met maatschappelijke partners.	De corporatie beschikt over een strategiedocument, goedgekeurd door de RvC/RvT, waarin haar maatschappelijke positionering in algemene zin en haar positionering in het werkgebied blijkt en wordt gemotiveerd. De corporatie beschikt over een document waarin heldere doelstellingen zijn geformuleerd en maakt daarbij de voortgang in de realisatie van haar ambities en doelen inzichtelijk.	20%
<p><i>Tav opgaven in het werkgebied</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden.</p>	De corporatie communiceert haar beleidsvoornemens en prestatieafspraken met belanghebbenden. De corporatie maakt haar geleverde prestaties inzichtelijk voor derden, minimaal via haar website.	Beleidsdoelen, prestatieafspraken en geleverde prestaties zijn transparant, helder en inzichtelijk beschikbaar voor derden, minimaal via de website.	20%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.</p>	<p>De corporatie heeft, onder goedkeuring van de RvC/RvT, voor iedereen kenbaar belanghebbenden benoemd bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie.</p> <p>De corporatie houdt tenminste één keer per jaar een vergadering met belanghebbenden, waarin de corporatie in dialoog treedt over de beleidsvoornemens en resultaten.</p>	<p>Er is een belanghebbendenregister, waaruit blijkt welke organisaties de corporatie tot haar belanghebbenden rekent; de woningcorporatie maakt dit kenbaar op haar website.</p> <p>De corporatie heeft de belanghebbendenbijeenkomst gehouden. De werkwijze in de bijeenkomst ligt vast.</p> <p>Het bestuur en de RvC/RvT zijn bij voorkeur voltallig aanwezig bij de vergadering met belanghebbenden. Er is een schriftelijk verslag beschikbaar.</p> <p>Het bestuur en RvC/RvT bespreekt het visitatierapport met de belanghebbenden.</p>	20%
<p><i>Tav het vermogen</i></p> <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze van het bestuur en de RvC/RvT.</p>	<p>In het verslag van de externe accountant komt tenminste aan de orde: analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in de cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de corporatie.</p>	<p>Een verslag waarin de externe accountant inzicht geeft in ontwikkelingen van vermogen en resultaat, die niet in de cijfers tot uitdrukking komen.</p>	20%

## Bijlage 2. Geïnterviewde personen Woonpunt

Naam	Functie
Mevrouw M. Depondt	Algemeen directeur-bestuurder
De heer B. Vrolijk	Directeur vestiging Maastricht & Mergelland
De heer J. Gijsen	Directeur vestiging Parkstad
De heer J. Bindels	Manager Wonen vestiging Parkstad
De heer P. Hofland	Directeur vestiging Westelijke Mijnstreek
De heer L. Bovens	Manager Centrale Diensten
De heer M. van de Kragt	Manager Financiën & Control
De heer G. Verstraaten	Manager Service & Onderhoud
De heer H. Castro	Manager Projectontwikkeling
Mevrouw H. Maas	Voorzitter Raad van Commissarissen
De heer L. Valkenburg	Vice-voorzitter Raad van Commissarissen
De heer K. Majoor	Lid Raad van Commissarissen

## Bijlage 3. Betrokken stakeholders

Deelnemers stakeholdersbijeenkomsten	
<i>Maastricht &amp; Mergelland</i>	
De heer W. Meys	Directeur stedelijke ontwikkeling, gemeente Maastricht
Mevrouw R. Winkens	Ontwikkelingsbedrijf, gemeente Maastricht
De heer J. Costongs	Wethouder, gemeente Maastricht
De heer L. van der Cruijssen	Afdelingshoofd Integrale Zorg Maastricht, Mondriaan
De heer W. Heijenrath	Voorzitter Woonbelang
De heer J. Gijsselaers	Directeur RIBW
De heer J. Bormans	Wethouder, gemeente Gulpen
<i>Westelijke Mijnstreek</i>	
De heer R. Guyt	Wethouder, gemeente Sittard-Geleen
De heer M. Kokkelkoren	Bewonerscommissie Il Giardino
De heer T. Mans	Directeur-bestuurder Zo Wonen
De heer A. Sluijsmans	Directeur-bestuurder Stichting Mensen met Mogelijkheden
De heer F. Simon	Adviseur strategie en communicatie, Hogeschool Zuyd
De heer L. Claessens	Directeur-bestuurder Maaskant Wonen

Deelnemers persoonlijk interview	
De heer J. van der Lingen	Huurdersbelangenvereniging Hoensbroek
De heer F. Kordik	Huurdersvereniging Corio Vallum
De heer J. Lutke Schipholt	Huurdersbelangenvereniging Groot Hoensbroek

Deelnemers telefonische interviews	
<i>Maastricht &amp; Mergelland</i>	
De heer Kemps	Voorzitter bewonerscommissie Het Dominium
De heer Custers	Wethouder gemeente Margraten
De heer Krijns	Directeur-bestuurder Maasvallei
De heer Verspeek	Directeur studentenservicecentrum, Universiteit Maastricht
<i>Parkstad</i>	
De heer Driitty	Portefeuillehouder Wonen, regiobestuur Parkstad Limburg
Mevrouw Severijns	Programmamanager Wonen, Parkstad Limburg
De heer Smeets	Wethouder gemeente Heerlen
De heer Hupkes	Directeur Wonen gemeente Heerlen
De heer Kerkhoffs	Directeur-bestuurder Woningstichting De Voorzorg
<i>Westelijke Mijnstreek</i>	
De heer Schmitz	Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Pergamiijn
De heer Goffin	Lid Raad van Bestuur Orbis
De heer Suilen	Directeur-bestuurder Stichting Maatschappelijke Opvang Voorzieningen Limburg
De heer Cremers	Voorzitter Huurdersbelangenvereniging Swentibold
Mevrouw Kagelmaker	Beleidsmedewerker Wonen gemeente Sittard-Geleen
De heer Wierix	Wethouder gemeente Beek

## Bijlage 4. Documentatie

### Presteren naar Opgaven:

- Provinciale Woonvisie Limburg 2005
- Provinciale Woonvisie Limburg 2010 (in ontwikkeling)
- Limburg transformeert (RO-groep 2007)
- Regiobranding Zuid-Limburg (2008)
- Woonmonitor Limburg 2008
- Opgaven extramuralisering Zuid-Limburg
- Koploperspilot WWZ Zuid-Limburg
- Regionale uitvoeringsprogramma WWZ
- Regionale Woonvisie Maastricht & Mergelland 2005 -2009
- Toets nieuwbouwprogramma, Stec groep, gemeente Maastricht (2008)
- Raadsvoorstel Woningbouwprogrammering; Stedelijke programmering 2010-2019 (2009)
- Woonplan 2010-2020 (volkshuisvestingsplan) gem. Gulpen-Wittem
- Rapport; 'Naar een gezamenlijke woningbouwopgave in gemeente Margraten'(2005)
- Uitvoeringsprogramma WWZ 2006-2010
- Plan van Aanpak Duurzaam bouwen (Maastricht) (2007)
- Energienota, 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2009)
- Stadsvisie 2030; actualisatie 2008
- Kunst van het krimpen 2006
- Studentenhuisvesting Woningcorporaties, Flycatcher januari 2008
- Regionale Woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006 – 2010 "Parkstad Limburg geeft Ruimte"(2006)
- De nota "perspectief voor Parkstad". Beleidsplan Parkstad Limburg 2007-2010 (2006)
- Woningbouwprogramma 2006-2010 (2007)
- "Werkwijze Regionale Woningbouwprogrammering 2006-2010 bestaande en nieuwe woningbouwplannen"(2007)
- Krimp als kans (Gerrichhausen 2007)
- Woonmonitor Parkstad Limburg (2008)
- Structuurvisie Regio Parkstad Limburg: "Ruimte voor Park & Stad" (2008)
- Bevolkingsprognose en prognose woningvoorraadbehoefte Parkstad Limburg 2008-2040 (2008)
- "Wij zijn wat wij delen, wij zijn Parkstad" (2008)
- MKBA (maatschappelijk kosten - baten analyse) Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg (opdracht VROM, uitgevoerd door RIGO, 2009)
- Krimp als structureel probleem, topteam Krimp VROM/WWI (2009)
- Verkenning sociale kernvoorraad Parkstad Limburg, Etil (2009)
- Herstructureringsvisie Parkstad Limburg (Buro 5, november 2009)
- Wonen in de Westelijk Mijnstreek, uitgangspunten en programma 2005 - 2010
- Regionale Woonmilieuvisie tot 2020, Companen (2008)
- Stadsdeelplannen "Minder inwoners, meer ruimte" introductie bij de stadsdeelplannen 2009-2011 (2008)
- Regiovisie "Ruimte voor nieuwe generaties. Een nieuwe visie op Westelijke Mijnstreek voor 2009–2020 (2009)
- Notitie "Sturen op Krimp, Kracht en Kwaliteit" (2009)
- Prestatieafspraken met gemeenten 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 (Parkstad heeft in 2006 en 2007 geen prestatieafspraken gemaakt)
- Productbegroting Woningbureau (diverse jaren)
- Monitoring productbegroting Woningburo (diverse jaren)
- Externe Stadsdeel/-visies programmeringen Maastricht & Mergeland:



- Convenant Gemeente Maastricht/corporaties 2000-2010 (en evaluatie van convenant in 2005)
- Stadsdeelprogramma's gemeente Maastricht
- Buurtontwikkelingsplan Manjefiek Malberg 2003-2013
- Evaluatie BoP Malberg 2003-2006
- Buurtaanpak Caberg-Malpertuis (Raadstuk 2005 en voortgangsrapportage Buurtaanpak 2006/2007)
- Buurtplan Noord-Oost (Nazareth, Limmel, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (2009)
- Buurtplan Mariaberg (oplevering 2010)
- Buurtplan Pottenberg (oplevering 2010)
- Externe Stadsdeel/-visies programmeringen Parkstad:
- Masterplan Hoensbroek
- Wijkactieplan MSP
- "Roos (samenwerkingsverband op het gebied van WWZ met zorginstelling (2006))"
- Principe-overeenkomst Woonpunt - Xonar
- "Samenwerkingsverband tussen Corporaties en De Wijk van Morgen BV"
- Convenant Mosae zorggroep Maastricht (2005)
- Contracten beheer voor derden (gemeente Maastricht, Wonen boven Winkels, beleggers)
- Vangnet OGGZ
- Convenant bestijding woonfraude
- Convenant schuldhulpverlening
- Convenant Hennepteelt
- Convenant woonwagenzaken gemeente Margraten
- Convenant RIBW m.b.t. Woonbegeleiding
- Convenant Housing Accommodations
- Convenant Voorkomen Huisuitzettingen wegens Huurachterstand (Maastricht)
- Convenant raadpleegfunctie GBA (Maastricht)
- Convenant A2 (Maastricht)
- Convenant Leerlingbouwplaats
- Convenant WMO (gemeente Gulpen-Wittem)
- Convenant Koploperspilot
- Convenant casusaanpak Multiproblematiek 2007-2010 (Maastricht)
- Intentieovereenkomst Avenue 2
- ZMP-convenant GGD
- Samenwerkingsovereenkomst Innovatiearrangement (Bonnefantencollege)
- Convenanten buurtontwikkelingsplannen
- Convenant Circumflex
- Evaluatie convenant Circumflex (en aanpassing)
- Leningcontract El Rama (Nicaragua)
- Intentieovereenkomst Business-case gebiedsontwikkeling Hoensbroek (maart 2010)
- Convenant Koploperspilot
- Convenant schuldhulpverlening
- Convenant Hennepteelt
- Stichting fondswerving Hof van onthaasting Hoogveld
- Licentieovereenkomst Slimmer Kopen
- Vangnet OGGZ
- Samenwerkingsovereenkomst Wonen boven Winkels Sittard
- Convenant schuldhulpverlening
- Convenant Hennepteelt
- Strategisch plan 2009-2013 (zie ook beleidsnotities)
- Short Stay heel Zuid-Limburg (2010)
- Woononderzoek Gulpen-Wittem, ABF research (2008)
- Woonwensenonderzoek Margraten, BRO (2008)

- De doelgroep in Maastricht (De ijzeren voorraad in Maastricht nu en in de toekomst), Rigo (2008 en 2009/2010)
- Woningmarktonderzoek, Companen, gemeente Margraten (2009)
- Onderzoek Short Stay Facilities in Westelijke Mijnstreek (2007)
- Marktonderzoek Studentenhuisvesting Sittard (2007)
- Marktonderzoek huisvesting Arbeidsmigranten, MOE landen in Zuid limburg (2008)
- Woningmarktonderzoek, Companen, (2009)

#### Presteren naar eigen ambities en doelstellingen;

- Portefeuillebeleid Woonpunt: portefeuillestrategie en –plan 2009 – 2025
- SVB 2007, 2008, 2009
- Assetplannen
- Complexbeheerplannen, in ontwikkeling, oplevering 2010/2011
- Verkoopbeleid 2006
- Verkoopbeleid 2009, maart 2010
- Kwartaalrapportages 2006, 2007, 2008, 2009, 2010
- Evaluatie jaarplan 2008, 2009 en 2010
- Jaarplan 2007 reguliere en bijzondere plannen, jaarplan 2008, 2009 en 2010
- Afdelingsplannen
- Korte termijn plannen
- Oordeelsbrieven VROM 2006 t/m 2009
- Informatiebeleid 2007 – 2010
- Strategisch plan 2009-2013
- Tactische Meerjarenplan 2009-2013
- Strategisch HRM-beleid 2009 - 2013
- Notitie Participatiebeleid 2009 (Maastricht & Mergelland)
- ZAV-beleid
- Aanpak Groot-Onderhoudsbeleid (2010)
- Notitie Wijkbeheer (2010)
- Extern communicatieplan (2009)
- Sponsorbeleid
- Jaarverslag 2006, 2007, 2008, 2009
- Huurbeleidsplannen 2006, 2007, 2008, 2009, 2010
- (Woontechnisch) Kwaliteitsbeleid 2006 -2009
- Seniorenbeleid (2006)
- Studentenbeleid Westelijke Mijnstreek (2007)
- Nota Leefbaarheidsbeleid (2007)
- Seniorenbeleid, vertaling Maastricht & Mergelland (2008)
- Seniorenbeleid, vertaling Westelijke Mijnstreek (2008)
- Seniorenbeleid, vertaling Parkstad (2009)
- Beleidsplan, Duurzaamheid, Energie en Milieu (2009)
- Integrale visie wijkbeheer ( in ontwikkeling, oplevering 2009)

#### Presteren volgens stakeholders

- Overzicht stakeholders (maatschappelijk partners), Axerion
- Imago-onderzoek 2009
- Blik vooruit – centrale stakeholdersdialoog 2006
- Stakeholdersanalyse 2009
- Verslagen lokale stakeholdersbijeenkomsten 2007, 2008, 2009
- Overleg RvC, RvB en Huurdersbelangenvereniging
- Verslagen centraal huurdersoverleg Woonpunt (RvB en HBV)

- Verslagen van het overleg met BOC's
- Verslagen Bestuurlijk Overleg (gemeente Maastricht & Margraten)
- Verslagen Bestuurlijk Overleg (gemeente Heerlen)
- Verslagen Bestuurlijk Overleg (gemeente Sittard)
- Verslagen overleg met buurtplatforms
- Verslagen klantenpanel 2007, 2008
- Verslagen Regionale overlegtafels WWZ
- Rapportage continu kwaliteitsonderzoek 2006, 2007, 2008, 2009
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek 2008
- Risico inventarisatie en evaluatie 2008
- Rapportage KWH-Participatielabel 2007 (M&M)
- Aanvraag hernieuwde meting KWH-participatielabel 2010
- USP-bewonersscan 2006 en 2008
- Rapportage KWH-Huurlabel 2008, 2009 en 2010
- Bewonersonderzoek sloop Maastricht (Rigo (2009)
- Overeenkomsten Huurdersbelangenvereniging

### Presteren naar Vermogen

- Regiorapportage financiële positie van woningcorporaties, Regio Maastricht & Mergelland, Parkstad en Westelijk Mijnstreek - 2006
- Resultaatrekeningen 2007, 2008, 2009
- Meerjarenbegrotingen
- Accountantsverslagen (jaarrekeningcontrole) 2007, 2008, 2009
- Managementletters (interimcontrole) 2007, 2008, 2009
- Corporatie in perspectief
- Treasury statuut
- Treasury jaarplannen 2007, 2008, 2009
- Aanbestedingsbeleid
- Beleidsnotitie kerntakenbudgetteren
- IC jaarplannen 2007, 2008, 2009
- IC rapportages 2007, 2008, 2009
- Investeringsnota 2007, 2008, 2009
- Benchmark Facilitaire kosten (2009)
- Efficiëntieonderzoek 2009

### Governance

- Statuten stichting Woonpunt
- Reglement werkwijze RvC (2009)
- Beschrijving personalia RvC
- Rooster van aftreden RvC
- Prestatieafspraken RvC - Bestuur/Bestuur - vestigingsdirecteuren, manager Projectontwikkeling, bedrijfs-leider SO en managers concern
- Verslagen RvC-overleg 2006, 2007, 2008, 2009
- Nota rollen en taken bedrijfsonderdelen en positie Audit en Control
- Klokkenluidersregeling
- Bevoegdhedenregeling
- Integriteitscode
- Internet, email en informatiecode
- Zelfscan fraude (rapport Deloitte)
- Zelfscan integriteit t.b.v. CFV

## Bijlage 5. Uitwerking beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Presteren naar eigen doelen en ambities, 2007

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Beleid	Herijking huurbeleid.	Woonpunt stelt het huurbeleid voor een periode van vijf jaar vast. Per jaar wordt het huurbeleid uitgewerkt in een huurplan dat ter advisering wordt voorgelegd aan de HBV's. Er is een huurbeleidsplan voor de periode 2006-2010 en dit is uitgewerkt in jaarlijkse huurplannen gedurende de periode.	8
Bijzondere doelgroepen	Vertaling seniorenbeleid naar strategie per vestiging.	Voor Maastricht en Mergelland was de uitwerking van het lokale seniorenbeleid voorzien. Er is overlegd gevoerd met de HBV en de Seniorenraad. De oplevering van de seniorennota is verschoven naar eerste kwartaal 2008. Voor de Westelijke Mijnstreek is de seniorennota in 2008 vastgesteld.	6
	Haalbaarheidsonderzoek woonzorgproject dementierenden (WM).	Haalbaarheidsonderzoek is afgerond. Start bouw zou in 2008 plaatsvinden, dit is vertraagd i.v.m. onderhandelingen met ontwikkelaar en afnemer.	8
Dienstverlening	Ontwikkelen producten tussen huur en koop.	In 2007 zijn voorbereidingen getroffen om een product tussen huur en koop in de markt te zetten; Slimmer Kopen. In 2008 worden de eerste woningen via Slimmer Kopen aangeboden.	8
	Behalen KWH-label voor alle drie de vestigingen.	In 2007 zijn de voorbereidingen getroffen voor de KWH-meting in 2008. In 2008 hebben Maastricht en Mergelland en Parkstad het huurlabel gehaald. Westelijke Mijnstreek kwam op het onderdeel woning veranderen 0,1 punt tekort.	6
	Behalen participatielabel Maastricht en Mergelland.	In 2007 heeft Maastricht en Mergelland het participatielabel behaald.	8
	Optimaliseren telefonische contacten.	Een extern bureau heeft in 2007 een telefonische bereikbaarheidsmeting gedaan. Op basis hiervan zijn actiepunten opgesteld.	8
	Ontwikkeling handleiding gezond binnenmilieu voor huurders.	Activiteiten opgestart in het kader van duurzaamheid, milieu en energie. Geen specifieke resultaten wat betreft de handleiding gezond binnenmilieu.	6
	Inventarisatie uitbreidingsmogelijkheden klantkeuze-project.	Klantenpanels: inzicht in keuzevrijheid bij renovatie, onderhoud en nieuwbouw. Implementatie van aanbevelingen volgt later.	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Leefbaarheid	Planontwikkeling herstructurering MSP en LTS-buurt.	Het vierde kwartaal 2007 is een financiële ver- taalslag gemaakt van het buurtplan, uitmondend in het Wijk Actie Plan. In het begin van 2008 is het WAP door gemeente en betrokken corpora- ties vastgesteld.	8
	Opstellen kader rol en positie m.b.t. leefbaarheid.	De voorbereidingen voor de implementatie van het leefbaarheidsbeleid zijn getroffen. In 2007 is de nota leefbaarheid opgesteld, In januari 2008 wordt het leefbaarheidsbeleid geïmplementeerd en extern gecommuniceerd naar de stakehol- ders.	8
Samenwerking	Vormgeven samenwerking corporaties i.r.t. regionale woonvisie Parkstad.	In 2007 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Heerlen en de Heerlense woningcor- poraties over de thema's huisvesting bijzondere doelgroepen, monitoring van vraag en aanbod, huurbeleid, de gevolgen van de WMO en de verdeling van woonwagenlocaties.	8
	Samenwerking st. AMVJ Zuid-Limburg (Westelijke Mijnstreek).	In 2008 heeft Woonpunt activiteiten van AMVJ overgenomen.	7
	Promotie Centrum Geleen (WM).	Nieuwbouw in uitvoering appartementen cen- trumplan Geleen.	7

Presteren naar eigen doelen en ambities, 2008

Thema	Doelstellingen	Prestaties	Beoor- deling
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de voor- en nadelen van zowel koopvarianten als financieringsconstructies zijn helder in beeld;</li> <li>• per gemeente is duidelijk of en welke instrumenten op welke wijze worden ingezet;</li> <li>• administratief en organisato- risch is implementatie ade- quaat verwerkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• het product 'Slimmer Kopen' is in WM breed weggezet;</li> <li>• M&amp;M experimenteert beperkt met Slimmer Kopen;</li> <li>• Parkstad heeft nog geen acties uitgezet omdat de startersproblematiek daar gezien de markt nauwelijks aan de orde is;</li> <li>• gezien de ontspannende markt is i.h.k.v. het strategisch meerjarenbeleid besloten het toewijzingsbeleid voor een bredere doelgroep te versoepelen.</li> </ul>	8
Bouwproductie/ herstructurering	• nieuwbouw: Wonen boven winkels (oplevering zestien studio's en Dakstraat).	245 woningen opgeleverd.	8
	• herstructurering: oplevering 70 app. Centrumplan Malberg	Opgeleverd in 2008	8
	• renovatie: geen (alleen voorbereidingsfase).	-	-

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Dienstverlening	<p>PIM Zuid BV: • de organisatie is volledig uitgekristalliseerd en ingericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het resultaat van acquisitie conform ondernemingsplan.</li> <li>• de kwaliteit van dienstverlening is adequaat.</li> <li>• de kosten blijven binnen de geaccordeerde ramingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ontwikkelingen lopen volgens planning;</li> <li>• het aantal klanten van PIM Zuid BV neemt toe (gemeenten en corporaties).</li> <li>• de jaarexploitatie is positief.</li> </ul>	8
	<p>Dienstverlening: • instrumenten zijn gerelateerd aan de strategische keuzes van Woonpunt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instrumenten zijn klantvriendelijk;</li> <li>• objectiviteit in vraagstelling en verwerking is gewaarborgd;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• het KWH-traject is volledig doorlopen; de scores waren voor alle drie de vestigingen boven het landelijk gemiddelde. Desalniettemin heeft Westelijke Mijnstreek het label niet gehaald omdat op één onderdeel 0,1 onder de minimale norm werd gescoord;</li> <li>• m.b.t. aanpassing van de instrumenten voor meting van klanttevredenheid is nog geen actie ondernomen.</li> </ul>	7
	<p>Communicatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• communicatiebeleid en – instrumenten passen bij de strategische keuzes van Woonpunt;</li> <li>• communicatie-instrumenten zijn toegankelijk en gebruiksvriendelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de voorbereidingen voor een imago-onderzoek als basis voor herijking van de communicatiestrategie zijn gestart (uitvoering vanaf januari 2009); gevolg daarvan is dat aanpassing van communicatie-instrumenten eerst in 2009 zal plaatsvinden;</li> <li>• Woonpunt heeft de Glazen Huis Themaprijs voor het best inzichtelijk maken van maatschappelijke prestaties (jaarverslag 2007) gewonnen.</li> </ul>	8
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPA-certificering wordt conform planning tijdig en adequaat gerealiseerd;</li> <li>• uiterlijk 1 oktober 2008 is een concept-beleidsplan 'duurzaamheid' gereed t.b.v. bespreking in het DO.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPA-certificering is conform planning gereed;</li> <li>• het beleidsplan duurzaamheid is besproken in het DO van november 2008 en zal in het eerste kwartaal van 2009 worden vastgesteld; in 2009 zal een operationele vertaling in meerjarenperspectief worden opgesteld (naar bestaand bezit en nieuwbouw);</li> <li>• het thema 'duurzaamheid' is verwerkt in strategisch meerjarenplan;</li> <li>• Woonpunt werkt mee aan het plan van de Provincie Limburg om 1000 klimaatwoningen te realiseren;</li> <li>• het thema 'duurzaamheid' is specifiek opgenomen in Buurtontwikkelingsplan Nazareth;</li> <li>• samen met Wonen Limburg en Hestia worden de mogelijkheden tot participatie in het project 'De Wijk van Morgen' (Hogeschool Zuyd) onderzocht.</li> </ul>	9

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Leefbaarheid	<p>Leefbaarheidsbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intern zijn criteria geformuleerd voor sponsoring, leefbaarheid en bijdragen anderszins en heefterschikking van betreffende budgetten plaatsgevonden;</li> <li>• medewerkers en stakeholders hebben meer zicht op hetgeen van Woonpunt mag worden verwacht;</li> <li>• buurtwensen m.b.t. veiligheid zijn in kaart gebracht en vertaald in een pva;</li> <li>• de bestedingen uit het leefbaarheidsfonds zijn in beeld als basis voor een eerste evaluatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• herschikking van budgetten heeft plaatsgevonden in de herziene begroting 2008 en in de begroting 2009;</li> <li>• er heeft brede communicatie plaatsgevonden over het leefbaarheidsbeleid in het algemeen en het Leefbaarheidsfonds in het bijzonder;</li> <li>• veiligheidswensen zijn in alle drie de regio's geïnventariseerd; vertaling in aanpak vindt momenteel plaats;</li> <li>• in het eerste kwartaal 2009 vindt een evaluatie van het beleid plaats op basis van de ervaringen in 2008.</li> </ul>	7
	<p>Wonen boven Winkels Maastricht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projecten worden conform planning gerealiseerd;</li> <li>• projecten worden binnen de geaccordeerde budgetten gerealiseerd;</li> <li>• de communicatie met betrokken partijen (incl. huurders) verloopt adequaat;</li> <li>• potentiële nieuwe projecten passen binnen de portefeuillestrategie, voldoen aan de geldende parameters en worden tijdig ter besluitvorming voorgelegd.</li> </ul>	<p>de UM is trekker van concept 'retail academy' en organiseert samenwerking met HSZ alsook subsidie-aanvragen bij diverse fondsen; op de Grote Gracht is een pand t.b.v. dit doel aangekocht, mogelijk wordt ook een pand in de Hoenderstraat ter beschikking gesteld;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het oorspronkelijke idee om de winkels te separeren in een Winkelfonds is om fiscale redenen en financieringsoverwegingen losgelaten;</li> <li>• de mogelijkheid wordt onderzocht woningen in erfpacht over te nemen van WbWM</li> <li>• drie projecten opgeleverd, vier projecten in voorbereidingsfase</li> </ul>	8
Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de mogelijkheden van Woonpunt m.b.t. stimulering ondernemerschap (en mogelijke partners daarbij) zijn in beeld gebracht;</li> <li>• interne discussie omtrent mogelijke keuzes heeft plaatsgevonden;</li> <li>• een beperkt aantal pilotprojecten is opgestart, evt. als onderdeel van wijkplannen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* in oktober 2008 is het relatiemagazine 'wonen en werken in Limburg' verschenen;</li> <li>* in de buurtontwikkelingsplannen Maastricht NO en MSP zijn startersfaciliteiten meegenomen;</li> <li>* het thema is specifiek opgenomen in het strategisch meerjarenplan; een nadere beleidsuitwerking wordt in 2009 verder opgepakt.</li> </ul>	7

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Samenwerking vervolg	<p>ROOS: • een evaluatie-aanpak is tijdig gereed, waarbij objectiviteit is gewaarborgd;</p> <p>• de evaluatie is tijdig gereed t.b.v. besluitvorming in oktober 2008.</p>	<p>• er is een intentie-overeenkomst getekend met collega-corporaties Servatius en Maasvallei t.b.v. toetreding als aandeelhouder in ROOS;</p> <p>• uitgangspunt is dat de dienstverlening van ROOS uiterlijk 1 april 2009 aan alle huurders van Woonpunt (ook WM en Parkstad), Servatius en Maasvallei wordt aangeboden;</p> <p>• een evaluatie sec heeft niet meer plaatsgevonden; de aandeelhouders stellen gezamenlijk een businesscase op voor het 'nieuwe' ROOS.</p>	7
Wijkaanpak	<p>• de interne uitgangspunten en organisatie m.b.t. wijkaanpak is geëxpliciteerd;</p> <p>• wijkplannen passen binnen de Woonpunt-brede portefeuillestrategie;</p> <p>• afspraken met externen zijn nagekomen (opstelling WAP's resp. BOP's, verdeling verantwoordelijkheden etc.).</p>	<p>• de aanpak van Maastricht NO en MSP ligt op schema;</p> <p>• het Masterplan Hoensbroek is gereed; verdere besluitvorming ligt primair bij de gemeente Heerlen;</p> <p>• de prioritering binnen Woonpunt betreffende wijkaanpak is vastgelegd in het strategisch meerjarenplan;</p> <p>• de aanpak Mariaberg en Pottenberg loopt vertraging op, moeizaam overleg met de gemeente;</p> <p>• met twee partijen rond de A2 zijn overeenkomsten gesloten betreffende inzet van bezit in geval van gunning; terzake hiervan is inmiddels met betreffende bewoners gecommuniceerd;</p> <p>• voor wat betreft Sittard-Geleen is een stedenbouwkundige studie alsook een economisch onderzoek verricht naar het stationsgebied als mogelijke herstructureringslocatie; deze studies zijn gepresenteerd aan de gemeente Sittard-Geleen en partijen in Zitterd Revisited.</p>	8
	<p>Wijkontwikkelingsmaatschappij Malberg: • programmering (naar kwaliteit en kwantiteit) blijft marktconform;</p> <p>• consequenties van herprogrammering zijn in beeld en vertaald binnen de organisatie;</p> <p>• het BOP wordt volgens gezamenlijke afspraken gerealiseerd.</p>	<p>• de werkconferentie heeft in het najaar plaatsgevonden De daar genomen besluiten worden nu verder uitgewerkt in relatie tot programmering en fasering;</p> <p>• verder verloopt realisatie van het BOP conform planning;</p> <p>• de MFA 'centre magjefiek Malberg' als nieuw sociaal hart van de wijk wordt in januari 2009 geopend.</p>	8



Thema	Doelstellingen	Prestaties	Beoordeling
Beleid	<p>Huurbeleid</p> <p>beleid is duidelijk in definities, doelgroepen en criteria;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het beleid is doorgerekend op financiële consequenties;</li> <li>• het beleid is uitvoerbaar met een vergelijkbare personele inzet dan nu;</li> <li>• het beleid moet voldoen aan alle wettelijke kaders;</li> <li>• er is een draaiboek op hoofdlijnen voor de implementatie;</li> <li>• er is een beschrijving van de gewenste P&amp;C-cyclus vastgesteld.</li> </ul>	<p>M.b.t. het huurbeleid 2009 is door de HBV's positief geadviseerd. Voor de bestaande bouw is het beleid nog in ontwikkeling. Aandachtspunt daarbij is de vraag of al dan niet moet worden aangesloten bij de landelijke ontwikkelingen rondom Huur op Maat. Besloten is het systeem te gaan toepassen bij nieuwbouw. Bij de nieuwbouw aan de Sprinkstraat Margraten en in Wijlre is ermee gestart. In Wijlre bleek het verschil tussen markthuur en sociale huur dermate marginaal dat om communicatieredenen is besloten te stoppen.</p>	8
	<p>Vermogenstoets</p> <p>* criteria voor vermogenstoets zijn duidelijk voor alle betrokkenen;</p> <p>* vermogenstoets is wettelijk gelegitimeerd.</p>	<p>Nagegaan is of er juridische belemmeringen zijn om de vermogenstoets toe te passen. Dat blijkt niet zo te zijn. Wel lijkt deze nergens effectief te worden toegepast. Bij de nieuwbouw aan de Sprinkstraat Margraten en in Wijlre is de vermogenstoets toegepast. Vanaf 2010 zal het principe integraal bij nieuwbouw worden toegepast, daar waar gekozen wordt voor een mix tussen sociale huur en duurdere huur.</p>	7
	<p>Woningtoewijzing</p> <p>*plan van aanpak is duidelijk naar criteria en planning.</p>	<p>Is voor wat betreft Maastricht momenteel in bespreking met de andere partners in het Woningbureau Maastricht. In Margraten is een aantal malen getracht de discussie te heropenen over het loslaten van bindingscriteria.</p>	7
	<p>Verkoopbeleid is resultante van de portefeuillestrategie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• beleid is realistisch i.r.t. (verwachte) marktomstandigheden;</li> <li>• het beleid beschrijft de (mogelijke) consequenties voor de organisatie;</li> <li>• het beleid biedt op hoofdlijnen inzicht in de te verwachten kosten en opbrengsten;</li> <li>• er is een beschrijving van de gewenste P&amp;C-cyclus.</li> </ul>	<p>Een herziening van het verkoopbeleid is vastgesteld. Inmiddels zijn alle te verkopen woningen gelabeld en geprioriteerd en is het bijbehorende onderhoudsprogramma aangepast. Tevens zijn de te hanteren verkoopprocedures en -methoden opnieuw beschreven. Nadere besluitvorming dient nog plaats te vinden omtrent de wijze van organisatie (taken vestigingen en centrale coördinatie, wanneer externe makelaar).</p>	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Beleid vervolg	SVB Portefeuille: aard, locatie en samenstelling van de portefeuille op langere termijn is vastgesteld (incl. een toets op financiële haalbaarheid); • de instrumenten om de gewenste transformatie te realiseren zijn vastgesteld; • er is een beschrijving van de gewenste P&C-cyclus vastgesteld.	In het voorjaar van 2009 is een portefeuillestrategie in hoofdlijn vastgesteld.	8
	VVE-beheer: het voorstel geeft adequaat zicht op de diverse afwegingsmodaliteiten; • het voorstel is concreet v.w.b. financiële en organisatorische consequenties.	Dit thema is verschoven naar het eerste kwartaal 2010.	6
Bijzondere doelgroepen	Seniorennota: er is een beschrijving van de gewenste P&C-cyclus vastgesteld.	De resultaten worden als input meegenomen in de assetplannen.	7
	Woonwagens: voorstellen passen binnen de kaders van het strategisch beleidsplan.	Er worden geen nieuwe locaties aangelegd na afronding van de herstructurering Vinkenslag. Woonpunt heeft inmiddels de reservering voor een investering in de nieuwe locatie Lucas-singel geschrappt, aangezien deze naar alle waarschijnlijkheid niet nodig zal zijn voor de deconcentratie Vinkenslag.	
	Short Stay facilities de visie is gebaseerd op een vraaganalyse op hoofdlijnen; • de visie houdt rekening met (potentieel) aanbod van derden; • de visie is expliciet in wijze van organiseren en beheren; • de visie is duidelijk m.b.t. de consequenties voor de organisatie en competenties van medewerkers.	In de zomer 2009 is het projectplan Short Stay vastgesteld. Startpunt daarvan is een marktonderzoek en een concurrentie-analyse teneinde meer zicht te krijgen op de feitelijke vraag (kwalitatief en kwantitatief). De resultaten hiervan worden in de eerste maanden van 2010 verwacht. Daarnaast is in WM een aantal studio's op centrumlocaties ingericht en verhuurd en zullen in het SNS-pand aan de Markt te Maastricht (door WbWM) 35 studio's worden ingericht.	7

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Bouwproductie/ herstructurering	Vastgoedkwaliteit: Het uitvoeren van de conditiemetingen conform planning en begroting.	Zie 1.2.: portefeuillestrategie.	-
	Stationskwartier/Steenweg: afspraken met de gemeente Sittard-Geleen worden vastgelegd; • feitelijke investeringen dienen te passen binnen de visie en de afspraken met de gemeente.	In 2009 zijn diverse panden verworven, m.n. van de gemeente Sittard-Geleen. Dit leidde binnen de gemeente tot een forse afwaardering. Tevens heeft de gemeente besloten tot een volgende tranche bijdragen aan 'Wonen boven Winkels', waarvan een deel in dit gebied zal worden ingezet. Door de Hogeschool Zuyd en de gemeente Sittard-Geleen is inmiddels definitief besloten tot ontwikkeling van de locatie 'Dobbelsteen' (onmiddellijke nabijheid) waarbij een combinatie wordt gerealiseerd van onderwijsfaciliteiten voor de Hogeschool Zuyd en een aantal stedelijke culturele voorzieningen. Dit besluit is een belangrijke impuls voor de ontwikkeling van dit gebied tot 'studentenmilieu'.	8
	A2 project Maastricht: alle afspraken passen binnen de met de A2-directie gesloten convenant; • alle afspraken zijn voor Woonpunt minimaal budgetneutraal.	Met het consortium dat uiteindelijk de aanbesteding heeft gewonnen, bestond geen overeenkomst. Hun plan maakt het niet nodig de 'zaagandflats' langs de A2 (Nazareth) te slopen. De bewoners zijn dan ook geïnformeerd dat sloop niet aan de orde is. Het winnende plan noodzaakt niet tot substantiële wijziging van de ruimtelijke en programmatische visie op Maastricht Noordoost. Afstemming over de operationele uitvoering moet nog plaatsvinden.	7
Dienstverlening	Koopvarianten voor starters: de analyse maakt helder of het gewenst is inzet van koopvarianten te continueren en onder welke condities.	Het eerder ingezette beleid m.b.t. koopvarianten voor starters wordt gehandhaafd. Er vindt een nadere analyse plaats op de relatie doel (starters toegang verschaffen tot de koopmarkt) en middel (koopvariant) in relatie tot de woningprijzen per deelregio. Resultaat: het instrument is in WM met succes ingezet. In M&M is beperkt gestart met inzet in herstructureringsgebieden. In Parkstad zijn de prijzen zodanig laag dat een dergelijk instrument niet nodig is. Overigens blijkt de animo voor startersregelingen van gemeenten en de Provincie Limburg erg laag. E.e.a. dient uiteraard te worden bezien in het licht van de algehele stagnatie op de verkoopmarkt in 2009.	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Dienstverlening vervolg	Hogere huursegment: de marketingaanpak voor dit segment is beschreven; <ul style="list-style-type: none"> <li>• het verhuurproces voor dit segment is beschreven;</li> <li>• het beheerproces voor dit segment is beschreven;</li> <li>• medewerkers zijn geschoold in de bediening van deze (potentiële) klantgroep;</li> </ul>	In mei 2009 is het projectplan Hogere Huur vastgesteld. Het project is erop gericht te sturen op de optimale balans tussen klantwensen enerzijds en deskundigheid en kwaliteit anderzijds, alsmede op het bepalen van de in te zetten marketinginstrumenten en het monitoren van complexen op diverse parameters. Afronding wordt verwacht in het eerste kwartaal 2010.	7
	ROOS-loket: het loket is adequaat ingericht; <ul style="list-style-type: none"> <li>• medewerkers zijn adequaat geïnformeerd;</li> <li>• huurders zijn adequaat geïnformeerd;</li> <li>• aangeboden dienstverlening is gezekerd.</li> </ul>	Maasvallei heeft besloten deel te nemen, voornamelijk voor een afgebakende periode met continuering o.b.v. een positieve evaluatie. Daardoor is enige vertraging ontstaan in de uitrol; deze zal m.i.v. 1 januari 2010 plaatsvinden in alle Woonpuntvestigingen en bij Maasvallei. Daarnaast heeft het DO besloten dat de VOF ROOS m.i.v. 2011 financieel selfsupporting moet zijn; in 2010 betalen de corporaties nog een bijdrage per huurder.	6
	KWH-huurlabel: WM behaalt alsnog het KWH Huurlabel; <ul style="list-style-type: none"> <li>• M&amp;M en Parkstad behouden minimaal de scores van 2008 op de te meten onderdelen.</li> </ul>	Inmiddels hebben alle drie de vestigingen het KWH huurlabel.	8
	Evaluatie woondienstenmodel: de evaluatie legt een relatie tussen beoogde doelen en (mate van) realisatie; <ul style="list-style-type: none"> <li>• de evaluatie wordt gedragen door de organisatie;</li> <li>• de evaluatie maakt zichtbaar of c.q. waar verbeterpunten te realiseren zijn.</li> </ul>	Gerealiseerd.	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Duurzaamheid	<p>De kaders voor toepassing van duurzaamheidsmaatregelen zijn doorgerekend en liggen vast;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het rendement van beoogde toepassing van duurzaamheidsmaatregelen CO2-reductie is bekend (in omvang en tijd);</li> <li>• het (doen) ontwerpen volgens duurzaamheidsprincipes wordt geïntegreerd in facetbeleid;</li> <li>• er is een beschrijving van de gewenste P&amp;C-cyclus vastgesteld.</li> </ul>	<p>Het beleidsplan is vastgesteld; 2009 is bestempeld als een pilotjaar, waarin aan de hand van een aantal concrete projecten, de haalbaarheid van indicatoren wordt getoetst. Deze evaluatie zal in de eerste maanden van 2010 plaatsvinden. Belangrijke punten daarbij zijn de financiële versus de maatschappelijke kosten en de communicatie (van 'huur' naar 'woonlasten') en juridische vraagstukken.</p> <p>Tevens is in het voorjaar 2009 besloten over te stappen op dienstauto's. Gekozen is voor de Toyota Yaris met A-label.</p> <p>In september 2009 is definitief besloten het primair systeem van Woonpunt te vervangen ingaande 1 januari 2011. Het nieuwe systeem werkt volgens de principes van workflow en digitalisering, waardoor het papiergebruik aanzienlijk kan worden teruggedrongen.</p> <p>In het eerste kwartaal van 2009 zijn van alle woningen in het bezit de energiecertificaten opgeleverd. In vervolg hierop is besloten tot aanschaf van software (Vabi) die Woonpunt in staat stelt verbanden te leggen tussen investeringen en de energieprestaties en (o.a. energiebesparing en CO2-uitstoot, binnenklimaat), deze ook door te rekenen en te vertalen in woningwaardering.</p>	8
Leefbaarheid	<p>Evaluatie leefbaarheidsfonds: de evaluatie geeft per deelthema de resultaten aan;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de evaluatie leidt tot voorstellen voor eventuele bijstelling van het beleid;</li> <li>• er is een beschrijving van de gewenste P&amp;C-cyclus vastgesteld.</li> </ul>	<p>Begin 2009 heeft een eerste interne evaluatiesessie plaatsgevonden. Geconcludeerd werd dat het Leefbaarheidsfonds zeer positief werd gewaardeerd, zowel intern als extern. Het is daarom gecontinueerd met een verbeterde communicatie. Ook de wijkschouwen op het thema 'veiligheid', met de HBV's en BOC's, zijn positief ervaren en hebben geleid tot actiepuntenlijsten én een aantal concrete acties. Een herziening van de aanpak rond wijkbeheer is opgepakt. Stimulering van buurteconomie en startend ondernemerschap is verankerd in BOP's. In Parkstad is het beleid m.b.t. inplanting aangescherpt i.r.t. leefbaarheid ('juiste match'). Tuin- en groenonderhoud is opgenomen in het servicepakket van ROOS. Voor wat betreft maatschappelijk vastgoed is een aantal nieuwe projecten in portefeuille genomen.</p>	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Leefbaarheid vervolg	<p>Wonen boven Winkels: de RvC bepaalt een standpunt inzake al dan niet overnemen van erfpacht;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonpunt bepaalt een standpunt inzake de doorbelasting van kosten;</li> </ul>	<p>In 2009 is besloten dat Woonpunt het hele complex SNS aan de Markt te Maastricht overneemt van WbWM en vervolgens de etages volgens de gangbare constructie via erfpacht ter beschikking stelt aan WbWM. Dit is in 2009 geëffectueerd. De studio's die er worden gerealiseerd zullen collectief worden verhuurd aan het United World College dat in 2010 start. De overige studio's worden als short stay voorziening ingericht.</p>	8
	<p>Herinrichting woonwagenlocatie Margraten: beheersbaarheid van de locatie is geoptimaliseerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• herinrichting vindt binnen het gereserveerde budget plaats tot max. 50% van de totale kosten.</li> </ul>	<p>Verloopt volgens planning.</p>	8
	<p>MFA Gulpen-Wittem: planvoorbereiding loopt zoals afgesproken met partijen en conform goedgekeurd exposé.</p>	<p>De voorbereiding heeft in 2009 plaatsgevonden. Bij de raadsbehandeling van het voorstel eind 2009 bleek echter geen overeenstemming mogelijk over de financiële condities, waaronder de gemeente de peuterspeelzaal in het gebouw wenst te huisvesten. Vervolgens is het College van Gulpen-Wittem gevallen en is vertraging opgetreden.</p> <p>De verwachting is dat pas na het aantreden van een nieuwe coalitie meer duidelijkheid zal ontstaan. De intenties van partijen zijn nog steeds positief. Naar verwachting vindt verdere besluitvorming plaats in het eerste kwartaal 2010.</p>	6
	<p>Visie op wijkbeheer: de visie past bij de ambities zoals verwoord in het meerjaren beleidsplan;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de visie is duidelijk in onderscheid naar wijkbeheer algemeen en de rol van wijkbeheerders in het bijzonder;</li> </ul>	<p>Aanvang 2009 is een eerste voorstel in het DO behandeld. Dit leidde tot een aantal vragen c.q. de noodzaak tot verdere aanscherping en verdieping. Aanpassing heeft nog niet plaatsgevonden, dit staat gepland voor de eerste helft van 2010. Wel is het aantal wijkbeheerders licht uitgebreid i.h.k.v. de herstructurering en is besloten de kosten voor wijkbeheer m.i.v. 1 januari 2010 voor de eigen huurders niet meer door te belasten in de servicekosten.</p>	6

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Vervolg leefbaareid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de visie geeft een adequate beschrijving van de taken van wijkbeheerders – passend binnen het geheel aan taken m.b.t. wijkbeheer van een vestiging - alsook een geobjectiverde kwantificering van gewenste inzet.</li> </ul>	Zie vorige bladzijde.	
Samenwerking	<p>Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• medewerkers en relevante stakeholders kennen in hoofdlijnen de strategische keuzes die in het MJP en de regionale MJP's zijn vastgelegd;</li> <li>• regionale MJP's geven een helder en adequaat beeld alsook een legitimatie van de wijze waarop het MJP wordt vertaald naar de regionale context;</li> <li>• er is een beschrijving van de gewenste P&amp;C-cyclus vastgesteld.</li> </ul>	Het strategisch beleidsplan is door de RvC in december 2008 vastgesteld. Van de gezamenlijke HBV's is een positief advies ontvangen. T.b.v. de stakeholders is een brochure gemaakt met een beknopte samenvatting. Het plan zelf is op intranet geplaatst. De vestigingen M&M en WM hebben in het najaar van 2009 hun eigen – afgeleide – meerjarenplan ter accordering aan het DO voorgelegd. Beide stukken zijn vastgesteld. M&M heeft haar plan ook besproken met medewerkers en HBV Woonbelang. Het meerjarenplan van Parkstad is nog niet gereed.	7
	<p>Communicatiebeleid:</p> <p>concrete planning van acties ligt voor in april 2009;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er is een draaiboek voor implementatie in de organisatie;</li> </ul>	<p>Website</p> <p>De website van Woonpunt zal in 2009 worden vernieuwd, de huisstijl zal worden herijkt. Daartoe is inmiddels een (extern) imago-onderzoek uitgezet. De mogelijkheden m.b.t. het inrichten van digitale klantenpanels worden onderzocht.</p> <p>Resultaat:</p> <p>De uitkomsten zijn verwerkt in een extern communicatieplan 2009-2013 dat in de zomer 2009 is vastgesteld. Acties die reeds naar aanleiding hiervan zijn uitgezet hebben m.n. betrekking op de verbetering van de zichtbaarheid: invoering van dienstauto's met logo en het nadrukkelijker opnemen van de Woonpuntstijl in buurtcommunicatie. De huisstijl en de website zijn verschoven naar 2010.</p> <p>Vernieuwen website: de aanbesteding terzake is inmiddels afgerond. De nieuwe intranetsite is sedert 1 januari 2010 operationeel.</p>	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Samenwerking vervolg	<p>Relatie met zorgpartijen: de parameters waaraan afspraken met zorgpartijen moeten voldoen zijn helder;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er zijn model- overeenkomsten beschikbaar;</li> <li>• relevante medewerkers zijn geïnformeerd omtrent hoe te handelen.</li> </ul>	Verschoven naar 2010.	6
	<p>Maatschappelijk verantwoord ondernemen:</p> <p>De vestiging Parkstad onderzoekt de mogelijkheden van meer structurele samenwerking met de Hogeschool Zuyd inzake o.a. het inzetten van studenten voor projecten in opdracht van Woonpunt.</p> <p>Bouwen aan vakmanschap M&amp;M geeft ook in 2009 uitvoering aan de in 2006 ondertekende convenant 'bouwen aan vakmanschap 2' (beschikbaar stellen van leerlingbouwplaatsen), en is samenwerkingspartner van het Bonnefantencollege in het innovatie-arrangement (leertuinconcept).</p>	<p>Contacten bestaan, maar coördinatie binnen de HSZ zelf blijkt moeilijk. Individuele faculteiten en studentgroepen wenden zich ook rechtstreeks tot de diverse Woonpuntvestigingen en – afdelingen. Besloten is niet teveel energie te steken in pogingen tot interne coördinatie maar coöperatief te staan tegenover de vele verzoeken om stages en ondersteuning bij projectopdrachten die Woonpunt bereiken.</p> <p>Er zijn in 2009 geen leerlingbouwplaatsen gerealiseerd.</p>	6
	Huurdersbelangenvereniging	In het najaar van 2009 is de HBV Swentibold formeel opgericht en heeft HBV Woonbelang haar verantwoordelijkheden (en budgetten) voor de huurders in de Westelijke Mijnstreek overgedragen.	8
Wijkaanpak	Wijkaanpak MSP: realisatie conform goedgekeurd projectplan.	<p>Het programma verloopt in hoofdlijnen volgens plan. Belemmering vormt het feit dat De Voorzorg geen actie wenst te ondernemen m.b.t. het onthuren van de huidige supermarktllocatie, waardoor vestiging van de supermarkt in de nieuwe centrumlocatie nog niet is geregeld. Gemeente Heerlen heeft nog geen besluit genomen over de financiering van de geplande nieuwe MFA. Bij de sloop aan de Limburgiastraat is extra sanering nodig door de aanwezigheid van asbest in de daken.</p>	7



Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Wijkaanpak vervolg	<p>Wijkaanpak Hoensbroek: vertaling Masterplan in assetplan, complexbeheerplannen en MJB heeft plaatsgevonden;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waar mogelijk wordt al begonnen met feitelijke herstructurering.</li> </ul>	<p>Het masterplan is vastgesteld, een stuurgroep start in januari 2010. De wijk is inmiddels opgenomen in het programma 'Beeldbepalende Ontwikkeling – Herstructurering' van de Provincie Limburg. Een nadere vertaling naar woningprogrammering moet nog plaatsvinden op grond van de inmiddels eveneens vastgestelde Herstructureringsvisie waaruit blijkt dat tot 2020 de woningvoorraad in Hoensbroek netto met zo'n 1000 woningen moet verminderen. Woonpunt brengt momenteel in beeld welke complexen zich markttechnisch en technisch lenen voor sloop, als input voor de vertaling in een buurtontwikkelingsplan. Deze analyse zal in de eerste maanden van 2010 worden afgerond en intern worden doorgerekend.</p>	7
	<p>Wijkaanpak Passart: er is een integrale wijkvisie voor Passart gereed op grond waarvan samenwerkingsovereenkomsten met andere partijen (w.o. gemeente) om te komen tot een wijkactieplan kunnen worden voorbereid.</p>	<p>De sloop is volgens planning verlopen. Tevens is de technische staat van de woningen in de mijnwerkerskolonie Passart Noord opgenomen. Deze woningen vergen veel investering (tienjaarsprognose +/- €85.000 per woning) en lijken ook na renovatie markttechnisch onder de maat (klein). De huidige bewoners hechten echter zeer aan hun woning en de sociale cohesie in het buurtje is groot. In 2010 wordt een nadere afweging gemaakt.</p>	7
	<p>Wijkaanpak Malberg: realisatie conform goedgekeurd projectplan.</p>	<p>Verloop volgens planning.</p>	8
	<p>Wijkaanpak Ca-berg/Malpertuis realisatie conform goedgekeurd projectplan.</p>	<p>Verloop volgens planning. Als gevolg van de recessie verliep de verkoop van de nieuwbouwwoningen aan de Largo/Koraalstraat moeizaam. Intern is besloten toch alle woningen te bouwen en de niet verkochte woningen te koop en te huur aan te bieden, met voor huurders de optie om later alsnog te kopen.</p>	8
	<p>Wijkaanpak Mariaberg: vaststelling van een buurtontwikkelingsplan door de externe stuurgroep;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitvoering van de afgesproken sociale programma's.</li> </ul>	<p>Het overleg met de gemeente Maastricht over de fysieke herstructurering verloopt moeizaam. De corporaties weten wat zij met hun bezit willen (gedoseerde en pincetgewijze herstructurering) en op grond daarvan heeft Woonpunt medio 2009 besloten een complex aan het Fatima-plein te verkopen aan het WIF t.b.v. uitponding. De sociale programma's lopen wel onverminderd door.</p>	6

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Wijkaanpak vervolg	Wijkaanpak Pottenberg: vaststelling van een buurtontwikkelingsplan door de externe stuurgroep; <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitvoering van de afgesproken sociale programma's.</li> </ul>	Het overleg met de gemeente Maastricht over de fysieke herstructurering verloopt moeizaam. Vanwege de vergrijzing in de buurt is er een toenemende druk om levensloopbestendige woningen te realiseren. De sociale programma's lopen wel door.	6
	Wijkaanpak Maastricht NO: realisatie conform goedgekeurd projectplan.	Naar aanleiding van breed verzet tegen de geplande grootschalige sloop in Nazareth Noord, aangestuurd door een burgerinitiatief, heeft de Stuurgroep in november 2009 voorgesteld hiervan af te zien en ongeveer tweederde van de woningen te handhaven. Er zullen pincetgewijze woningen worden gesloopt ten einde meer ruimte te creëren, de resterende woningen worden aan de buitenkant gerenoveerd en vervolgens verkocht. De Stuurgroep, en inmiddels ook de buurt, zijn hiermee accoord gegaan. Wel dienen nu andere locaties voor de oorspronkelijk geplande duurdere woningen te worden gezocht. In het algemeen is er breed draagvlak voor de plannen zoals gepresenteerd.	7

Presteren naar eigen doelen en ambities, 2010

Thema	Doelstellingen	Prestaties	Beoordeling
Beleid	Europadossier	Europadossier is opgesteld. M.i.v. 1 januari 2011 wordt conform de regels geregistreerd. Het wijzigen van toewijzingscriteria is afhankelijk van een risicoanalyse en afspraken met de andere corporaties. Er is een communicatieplan uitgewerkt richting de verschillende doelgroepen. Projecten die niet meer voor borging in aanmerking komen, zijn voor zover mogelijk uit de begroting gehaald. Met enkele andere corporaties is een werkgroep ingericht. Onderzocht zijn de mogelijkheden tot leningen zonder borging. Voor inkomens boven de 33.000 wordt koop aangeboden.	8
	Nadere afweging stad-platteland: inzicht verkrijgen in portefeuille mogelijke fusiepartners en onderbouwde analyse van toekomstige klantwensen.	Alle onderleggers zijn verzameld, de analyse vindt plaats en het resultaat wordt eerste kwartaal 2011 opgeleverd.	7
	Tactisch MJP Parkstad	Het plan is in april 2010 vastgesteld.	8
	MJP serviceonderhoud	Conceptplan is december 2010 opgeleverd.	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Beleid vervolg	Herijken huurbeleid	Het huurbeleid is in februari 2010 vastgesteld. De HBV's hebben positief geadviseerd m.u.v. de huurverhoging voor het geliberaliseerde segment. De uitvoering van de huurverhoging is zonder problemen verlopen.	8
	Tweehurenbeleid: lopende projecten gaan door. Haalbaarheid verdere invoering hangt af van EU wetgeving.	In het voorjaar van 2010 is besloten het tweehurenbeleid te parkeren op grond van de EU regelgeving die dwingt om woningen te labelen. In de nieuwbouwcomplexen waar het principe wel is toegepast is een en ander probleemloos verlopen; huurders accepteren het prijsverschil op grond van inkomen en vermogen.	8
	Bezien wat de effecten zijn van de EU wetgeving op de woningtoewijzing.	Zie EU dossier.	
	De Woonfraude is minder dan 5%.	In 2009/2010 is het project Woonfraudescan in Maastricht uitgevoerd. De uitkomst van de scan is dat er nauwelijks woonfraude binnen de sociale huursector in Maastricht voorkomt. Er zijn een aantal maatregelen getroffen om woonfraude op te sporen en er ligt een voorstel voor het inrichten van een woonfraudemeldpunt voor huurders van Woonpunt.	8
	Opstellen verkoopbeleid en overleg met HBV's.	Het verkoopbeleid is in het voorjaar 2010 door het DO vastgesteld. De HBV's hebben positief geadviseerd. Vanaf medio 2010 wordt met een (tijdelijke)kortingsregeling voor trouwe huurders gewerkt en Slimmer Kopen is vervangen door de Starters Rente Regeling; daartoe participeert Woonpunt in de coöperatieve vereniging.	8
	Maastricht en Mergelland 65.	Verkoop in gerealiseerd.	8
	Westelijke Mijnstreek 18 en Parkstad 27.	Parkstad en Westelijke Mijnstreek hebben de verkooptarget niet gehaald. Desalnietemin is het financiële jaarresultaat hoger dan begroot in de aangepaste begroting. In de zomer van 2010 is door een extern bureau een scan uitgevoerd naar de wijze waarop Woonpunt de verkoop organiseert. N.a.v. de resultaten wordt verkoop in 2011 onder één team gecentraliseerd onder opdrachtgeversschap van de vestigingen.	6
	Invoeren kopen/huren bij nieuwbouw.	Stukken zijn gereed voor behandeling in het directie overleg. Besluitvorming is voorzien in het eerste kwartaal 2011.	7

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Samenwerking	Verbetering van het regionale imago.	De bestuurder is namens de participerende corporaties lid van het AB van de st. Regiobranding Zuid-Limburg. M.i.v. januari 2011 is de bestuurder als privé persoon voorzitter van de VVV Maastricht. De directeur WM en de marketeer zijn nauw betrokken geweest bij de conceptontwikkeling Citymarketing Sittard Geleen.	8
	Uitwerking in 2010 van het project Social Return.	Via de interne stuurgroep is verankerd dat bij toekomstige projecten het Social Return concept wordt opgenomen. Begin 2011 zijn afspraken gemaakt met gemeente en de A2-school om een en ander verder vorm te geven.	8
Leefbaarheid	Integrale visie op wijkbeheer.	De visie is in het voorjaar 2010 vastgesteld. In 2010 zijn ook de eerste wijkbeheerders extern geworven o.b.v. het herziene functieprofiel. In 2011 stellen de vestigingen de gewenste formatie (kwalitatief en kwantitatief) in het meerjarenperspectief vast.	8
	Continuering leefbaarheidsfonds.	Het leefbaarheidsfonds is gecontinueerd.	8
	Continuëren overige activiteiten leefbaarheid.	Inmiddels worden expliciete kosten die toegerekend kunnen worden aan leefbaarheid in de begroting zichtbaar gemaakt (leefbaarheidsfonds, wijkbeheer, participatie), meer impliciete kosten zoals afsluiten brandgangen en betere beveiliging blijven onder onderhoud vallen. Samen met twee andere corporaties in Maastricht is de gemeente gevraagd op grond van het aflopen van het convenant m.b.t. het gezamenlijke leefbaarheidsfonds een afrekening en accountantsverklaring te overleggen. Tot dat moment worden geen nieuwe bestedingsvoorstellen goedgekeurd.	7
	Wonen boven Winkels Sittard-Geleen: nieuwe overeenkomst met de gemeente over 50 eenheden	In Sittard-Geleen verloopt de realisatie conform planning.	8
	Wonen boven Winkels Maastricht: oplevering locaties SNS, Knibbeler Grote Gracht, Wibra Amorsplein.	Locatie SNS is opgeleverd. Overige locaties in ontwikkeling.	7
	Verdere planuitwerking van de MFA Margraten	Met de gemeente is een projectmanagement overeenkomst getekend. I.r.t. het Europa dossier zijn dergelijke projecten uit de prioritering van Woonpunt geschrapt.	7
	Verdere planuitwerking van de MFA Gulpen-Wittem	De overeenkomst met gemeente Gulpen-Wittem wordt in januari 2011 getekend.	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Duurzaamheid	Definitief vaststellen duurzaamheidsbeleid	Evaluatie beleid is in sept. 2010 vastgesteld. De HBV's hebben positief geadviseerd betreffende het aangepaste beleid. De actiepunten zijn vertaald naar werkprocessen.	8
	Continueren project De Wijk van Morgen	De samenwerkingsovereenkomst tussen Woonpunt, Hestia, Wonen Limburg en De Wijk van Morgen BV is getekend.	8
Bijzondere doelgroepen	Revitalisering Dobbelsteynstraat Margraten wordt afgerond.	Is afgerond.	8
	Gedeelde visie en werkwijze short-stay facilities	De visie wordt in jan. 2011 opgeleverd.	7
	Komen tot adequate intentieovereenkomsten en huurcontracten met zorgpartijen d.m.v. extern onderzoek en overleg met zorgpartners	In het kader van het EU-dossier is pas in nov. 2010 zekerheid gekomen omtrent de condities waaronder corporaties in zorgvoorzieningen mogen investeren. In de aanscherping van de strategie van okt. 2010 is vastgelegd dat Woonpunt niet meer investeert in zorgvoorzieningen zonder woonfunctie alsmede in intramurale voorzieningen. In januari 2011 wordt voor alle leidinggevenden en andere medewerkers een training rond zorgvastgoed georganiseerd.	7
	Doorontwikkelen beleid studentenhuysvesting: opstellen implementatieplan en begroting	Vanwege interne prioriteitstelling is doorontwikkeling studentenhuysvesting nog niet afgerond. Er is veel veldwerk gedaan. In jan. 2011 wordt een en ander in een notitie afgerond. In dec. 2010 miniconferentie rondom dit thema plaatsgevonden, mede op het initiatief van Woonpunt georganiseerd.	7
	UWC: Conform de getekende intentieovereenkomst worden de overeengekomen aantallen studenten tijdelijk gehuisvest en wordt de nieuwbouw ontwikkeld.	Per 1 aug. 2010 zijn de eerste 50 studenten in het pand Markt/SNS getrokken. UWC heeft uiteindelijk overeenstemming bereikt met de gemeente, op grond waarvan Woonpunt een koopovereenkomst met de gemeente heeft getekend.	8
Dienstverlening	Onderzoek welke modaliteit m.b.t. VVE beheer past bij Woonpunt.	De notitie is in het tweede kwartaal 2010 vastgesteld. Besloten is om m.i.v. januari 2012 geen VVE beheer meer zelf te doen.	8
	Opstellen ondernemingsplan en meerjarenbegroting ROOS	Per 1 januari 2010 is het ROOS concept uitgerold naar collega-corporatie Maasvallei en de andere vestigingen. Huurders zijn voor 2010 gratis lid gemaakt van ROOS. Eind 2011 zal zoals afgesproken een evaluatie plaatsvinden van de ontwikkelingen bij ROOS. Voor 2011 is een begroting voor het bestuur opgesteld. Bepalend voor de toekomst van ROOS is het aantal leden.	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Dienstverlening vervolg	Alle drie de vestigingen halen het KWH-label met minimaal de scores van 2009.	Alle drie de vestigingen hebben het KWH huur-label gehaald conform de prestatie-indicator. M&M heeft een hogere gemiddelde score, voor de andere twee vestigingen was het gelijk. (7,9/7,8/7,7).	9
Bouwproductie/herstructurering	Brandveiligheid: risico's zijn in beeld gebracht. Maatregelen en kosten zijn in beeld en een tijdpad voor realisatie is vastgesteld.	Het resultaat van de analyse is in nov. 2010 in het DO besproken. Er is geen sprake van acute risico's en de kosten van de maatregelen zijn relatief beperkt. De afdeling Service Onderhoud en de projectleiding stellen in het eerste kwartaal 2011 een uitvoeringsprogramma op. De HBV's worden geïnformeerd.	8
	Invoering gecombineerd planmatig onderhoud Parkstad.	Het assetplan van de vestiging Parkstad is gereed. De meerjarenonderhoudsbegroting is herzien en ingebracht in de meerjarenbegroting. Voor het eerste gecombineerd onderhoudsproject is een DO besluiten genomen.	7
	Onderzoek naar de mate waarin het vastgoed voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en een voorstel van eventuele aanvullende maatregelen.	De rapportage is in nov. 2010 in het DO besproken. De risico's zijn in beeld gebracht en eventuele maatregelen zijn getroffen (bijv ten aanzien van te lage balkonhekken).	8
	Stationskwartier/Steenweg Afspraken met de gemeente Sittard-Geleen worden vastgelegd.	Project loopt conform planning.	8
Wijkaanpak	Wijkaanpak MSP: Realisatie conform projectplan.	Uitvoering verloopt volgens planning. Woonpunt heeft de verplichting van De Voorzorg inzake de supermarkt overgenomen.	8
	Hoensbroek: inbreng in BOP is realistisch en financieel haalbaar, de inzet maakt deel uit van een integrale aanpak van alle betrokken partijen.	Woonpunt heeft als uitgangspunt alleen te slopen en in principe niet terug te bouwen. Het projectteam Hoensbroek stelt een concreet actieprogramma op dat het eerste kwartaal 2011 gereed is.	8
	Passart: Voor betrokkenen is duidelijk wat van Woonpunt komende jaren mag worden verwacht. Er is draagvlak voor gemaakte keuzes. Op-gave Passart in ingebracht in de projectstructuur Hoensbroek.	Besloten is de woningen minimaal tot 2025 te exploiteren, wat betekent dat er in 2011 instandhoudingsonderhoud wordt uitgevoerd. Bewoners zijn akkoord, zij het dat zij hopen dat in 2025 wordt besloten de woningen te handhaven. De stuurgroep Hoensbroek heeft nog geen besluit genomen over de toekomst van Passart.	8

Thema	Doelstelling	Prestaties	Beoordeling
Wijkaanpak vervolg	Malberg: Realisatie conform projectplan	In de startfase zijn verschillende maatregelen uitgevoerd op sociaal gebied (zorgcirkels). Na afronding van het project was het moeilijk de opgaande lijn vast te houden. Op het gebied van veiligheid en leefbaarheid zagen bewoners vanaf eind 2009 enige teruggang. Met partners worden maatregelen getroffen die zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2011-2012. In 2010 is de tussentijdse evaluatie van de BOP afgerond.	7
	Caberg/ Malpertuis: Realisatie conform projectplan	Uitvoering BOP ligt op schema.	8
	Mariaberg: het vastgestelde sociale uitvoeringsprogramma wordt gerealiseerd. Woonpunt stuurt op het (her)ontwikkelen van locatie vooruitlopend op de BOP.	In 2010 zijn partijen, na een jarenlange discussie, het eens geworden dat er geen substantiële wijzigingen in Mariaberg worden doorgevoerd. Het assetplan van de vestiging M&M kan nu definitief gemaakt worden. In 2008 is besloten om aan de wijk één miljoen toe te kennen vanuit het gezamenlijk leefbaarheidsfonds. Er is budget over om allerlei sociale programma's te bekostigen.	7
	Pottenberg: het vastgestelde sociale uitvoeringsprogramma wordt gerealiseerd. Woonpunt stuurt op het (her)ontwikkelen van locatie vooruitlopend op de BOP.	Met de gemeente Maastricht bestaat nog geen overeenstemming over de toekomst van de wijk. Woonpunt heeft alle besluiten m.b.t. Pottenberg aangehouden in afwachting van duidelijkheid omtrent wat de gemeente wel en niet wil. De sociale programma's gaan wel door.	7
	Maastricht NO: Realisatie conform BOP en aanpassing interne projectplan aan de BOP en aan de EU brief	Realisatie verloopt conform planning.	8

## Bijlage 6. Uitwerking beoordeling Presteren naar Opgaven

### Regio Maastricht en Mergelland

2006

Prestatieafspraken gemeente Maastricht, 2006

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Jaarlijks in beeld brengen herhuisvestingsopgave i.r.t. buurtaanpak.	Herhuisvesting wordt verantwoord in het jaarverslag van Woonpunt. Evaluatie 2008 geeft aan:  De Maastrichtse woningcorporaties monitoren jaarlijks de kwantitatieve herhuisvestingsopgave i.r.t. de buurtaanpak.  Woonpunt heeft 81 huishoudens in Caberg Malpertuis geherhuisvest. In Malberg zijn 349 van de 404 HH geherhuisvest.	8
	Corporaties staan garant voor voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige spreiding over de wijken.	92% van de voorraad van Woonpunt behoort tot de kernvoorraad. In Maastricht zijn 72% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Afscherming van de goedkope voorraad in Maastricht is 89%	8
	Evaluatie woonruimteverdeelsysteem en uitwerken eventuele wijzigingen.	Heeft niet plaatsgevonden. (evaluatie heeft plaatsgevonden in 2008)	5
Bijzondere doelgroepen	Evaluëren nota studentenhuysvesting en o.b.v. nieuwbouw en verbeterprogramma uitvoering geven aan realisatie huysvesting studenten.	De nota studentenhuysvesting is 2006 geëvalueerd.	8
	Studenten: Woonpunt en gemeente geven invulling aan de realisatie van de huysvesting van Circumflex in de Capucijnenstraat. (realisatie voorzien in 2007).	In 2006 is de monumentenvergunning verkregen, begin 2007 de bouwvergunning. Oplevering naar verwachting 2007/2008.	8
	Uitvoering geven kwantitatieve afspraken realisatie voldoende zorgwoningen.  Woonpunt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 98 La Forme</li> <li>• 8 Scharwijnerveld</li> <li>• 39 Schellingruwe</li> </ul> Totaal 145	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oplevering 39 seniorenwoningen Schellingruwe;</li> <li>• 98 La Forme opgeleverd.</li> </ul> Totaal 137	7



Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen vervolg	Beleid rondom WMO gezamenlijk afstemmen.	Vertraagd: In september 2007 is het beleidsplan WMO vastgesteld.	6
	Zorgdragen voor overeengekomen vervangende woonwagendstandplaatsen (Afbouw Vinkenslag) Aanleg standplaatsen in kader afbouw Vinkenslag: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vier Hazendans</li> <li>• twee Heugem</li> <li>• twee Kasteel Oostlaan</li> </ul>	Het tempo waarin nieuwe standplaatsen worden aangelegd is afhankelijk van de afbouw van Vinkenslag. Dit proces is vertraagd. Zoals afgesproken met de gemeente, worden pas nieuwe standplaatsen gerealiseerd als de bewoners bekend zijn. In 2006 zijn drie standplaatsen gerealiseerd.	6
	Afspraken maken over eventuele additionele woonwagendlocaties.	N.v.t. in verband met bovenstaande.	-
	Nadere afspraken gericht op normalisatie van huisvesting woonwagendbewoners.	Afspraken kader is op onderdelen geactualiseerd. Voor het einde van de afbouw Vinkenslag (2009) dient beleid te worden vastgelegd ten aanzien van verdere normalisatie.	6
Leefbaarheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdere uitvoering geven aan buurtaanpak.</li> <li>• Nota buurtaanpak actualiseren.</li> </ul>	Bij herstructurering prefereert Woonpunt de inbreng van huurders vooraf. Liefst geeft Woonpunt huurders een volwaardige stem bij de ontwikkeling van de plannen, zoals bij de buurtaanpak Caberg-Malpertuis, die genomineerd werd voor de inspraakprijs.	8
	Verdere uitvoering geven aan buurtplannen Malberg/Caberg Malpertuis.	Het BOP Malberg dat in 2003 is vastgesteld, is in het verslagjaar geëvalueerd. Voortgang ligt op koers en er zijn aansprekende resultaten geboekt. Voorbeelden; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop 48 woningen</li> <li>• Groot onderhoud 166 woningen</li> <li>• Geschikt gemaakt voor senioren 296 woningen</li> <li>• Nieuwbouw 39 woningen</li> </ul> Caberg Malpertuis: Het buurtplan is eind december 2005 vastgesteld door de gemeenteraad, waarna Woonpunt in 2006 allerlei voorbereidende activiteiten is gestart. Herhuisvesting en sloop vergen veel aandacht. Voorbeelden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 81 huishoudens geherhuisvest</li> <li>• 119 woningen en omgeving verbeterd</li> </ul>	8
	Evaluatie buurtplannen Boschpoort en Malberg.	Vertraagd. Afspraak is doorgeschoven. Evaluatie heeft eind 2007 plaatsgevonden.	6

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Leefbaarheid vervolg	Afronden plan van aanpak buurtaanpak Pottenberg en Maria-berg.	In jaarverslag 2006: Herstructurering van deze wijken is nog in voorbereiding. Het initiatief ligt bij de gemeente Maastricht.  PVA is in 2007 tot stand gekomen.	6
	Afspraken maken over ieders verantwoordelijkheid in het kader van evaluatie functioneren wijk-teams.	Vertraagd. Onderzoek wijkteams is in 2008 gereed.	5
	Evaluatie leefbaarheidsfonds.	Het leefbaarheidsfonds is in 2007 geëvalueerd.	6
	Reallocatie standplaatsen Alde Caertruwe zes (onderdeel BOP Malberg).	De standplaatsen zijn in 2007 gerealloceerd.	6
Herstructurering	Woningverbetering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 89 Caberg/Malpertuis</li> <li>• 72 Malberg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonpunt in 2006 119 woningen in Caberg/Malpertuis verbeterd.</li> <li>• 296 woningen geschikt gemaakt voor senioren/groot onderhoud 166 woningen.</li> </ul>	10
	Sloop: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Tongerseweg</li> <li>• 1 Brusselsestraat</li> <li>• 37 Trichterveld Mariaberg</li> <li>• 32 Schellingruwe Malberg</li> <li>• 24 Toustruwe Malberg</li> </ul> Totaal 95	In 2006 zijn 93 woningen gesloopt.	8
	Vernieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 Achter de Molens</li> </ul>	Gerealiseerd: Oplevering commerciële ruimte medio december 2005; Oplevering negen studio's medio februari 2006.	8
Bouwproductie	Nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Impuls (12-20 verblijfplaatsen)</li> <li>• 8 Brusselsestraat</li> <li>• 1 Hoenderstraat</li> <li>• 98 zorgwoningen La Forme</li> <li>• 11 RIBW (1 Busselruwe, 8 Scharwijerverld, 2 Balijeweg)</li> <li>• 18 Tongerseweg</li> <li>• 11 Maasveld Heugem</li> <li>• 14 Maasvelderweg Heugem</li> <li>• 39 zorgwoningen Schellingruwe</li> </ul>	Woonpunt heeft in 2006 opgeleverd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opgeleverd (elf verblijfplaatsen)</li> <li>• Oplevering 2007</li> <li>• Afgerond juni 2006 (zeven woon-eenheden en commerciële ruimte)</li> <li>• Opgeleverd</li> <li>• 21 woningen RIBW opgeleverd</li> <li>• Studio's zijn najaar 2006 opgeleverd</li> <li>• Oplevering woningen Heugem december 2005</li> <li>• Opgeleverd zorgwoningen Schellingruwe</li> </ul>	8

Prestatieafspraken gemeente Meerssen 2006

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Continueren verkoop bij mutatie woningen Pr. Clausplein Bunde.	Geen mutaties/geen woningen verkocht.	-
	Door een gerichte woningtoewijzing wordt gestreefd naar een verantwoorde besteding van huursubsidiemiddelen.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
Bijzondere doelgroepen	Taakstelling: één woning beschikbaar stellen.	Er is geen woning beschikbaar gesteld.	Zie regiocijfer
Herstructurering	Begroting 2006: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klachten en mutatieonderhoud: € 40.996</li> <li>Planmatig en projectmatig onderhoud €19.195</li> <li>Woningverbetering: € 28.062</li> </ul>	Zie cijfer voor onderhoud per regio (regiototalen).	Zie regiocijfer

Prestatieafspraken gemeente Vaals 2006

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Verkoop elf resterende woningen complex Aan de Weverij.	Er zijn twee woningen verkocht.	6
Herstructurering	Begroting: Klacht-mutatieonderhoud € 7.185 Planmatig en projectonderhoud € 11.054.	Zie cijfer voor onderhoud per regio (regiototalen).	Zie regiocijfer

Prestatieafspraken gemeente Eijsden 2006

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bouwproductie	Ontwikkeling en oplevering Capucijnenstraat 3. Realisatie achtien wooneenheden voor cliënten van St. Sint Anna/Huize Maasveld.	De woningen zijn eind 2006 opgeleverd.	8

Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2006

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Toewijzing van minimaal 50% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
	Woonpunt zal een zodanig verhuurbeleid voeren dat overschrijding van de verhuisnorm IHS voorkomen wordt.	Zie boven	-

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	Taakstelling wordt door Woonpunt van de gemeente overgenomen.	Er zijn in 2006 geen statushouders gehuisvest.	Zie regio cijfer
	Gezien de bouw van het bezit (bungalow) zal Woonpunt de woningen bij voorkeur aan 55+ verhuren.	De voor 55+-ers geschikte en gelabelde woningen worden expliciet met voorrang aan 55+-ers aangeboden en (bij vraag 55+-kandidaten) aan hen verhuurd. De woonconsulenten sturen hierop via de toewijzingen binnen het woonruimteverdeelsysteem en ook via de criteria bij aanbod.	8
Herstructurering	Begroting: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klacht en mutatieonderhoud €6.871</li> <li>Planmatig onderhoud: €1.120</li> <li>Woningverbetering €12.761</li> </ul>	Zie cijfer voor onderhoud per regio (regio-totalen).	Zie regio cijfer
Bouwproductie	Vorbereiding bouwplan zestien seniorenwoningen.	Project wordt in samenwerking met St. Woonbeheer Geuldal voorbereid.	8
	Start bouw twaalf studio's en twee app. Marchierstraat Wijlre	Het project is door bezwaar omwonende vertraagd.	5

Prestatieafspraken gemeente Margraten 2006

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	Woonpunt geeft uitvoering aan de gemaakte afspraken inzake verkoop van bestaand bezit (max. 100 woningen).	Er zijn vier woningen verkocht.	7
	Ten aanzien van koop- en huurwoningen wordt gestreefd naar een aandeel betaalbare nieuwbouw van 50%.	De opgeleverde appartementen betreffen sociale huurwoningen.	8
	Toewijzing van minimaal 50% aan de primaire doelgroep (woningen huurprijs lager dan 331).	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
	Woonpunt zal een zodanig verhuurbeleid voeren dat overschrijding van de verhuisnorm IHS voorkomen wordt.	Zie boven	-
Bijzondere doelgroepen	Er zal veel aandacht besteed worden aan de realisatie van ouderenwoningen.	De nieuwbouw is gericht op appartementen.	8
	Woonpunt neemt taakstelling gemeente over.	Er zijn vijf statushouders gehuisvest en is aan de taakstelling voldaan.	8 (zie regiocijfer)
	Uitvoeren haalbaarheidonderzoek bouw woonzorgcentrum	Wordt uitgevoerd, afronding in 2007.	7

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Leefbaarheid en veiligheid	Partijen zullen in goed overleg middels het overleg woonwagengebeheer invulling geven een adequaat beheer.	In Margraten bezit Woonpunt negentien standplaatsen en zeven woonwagens/chalets. Het dagelijks beheer werd in het verslagjaar uitgevoerd door de firma Broekhuizen & De Wit Zuid bv.	8
Herstructurering	Begroting onderhoud: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klachtenonderhoud € 264.318</li> <li>Planmatig onderhoud € 484.190</li> <li>Woningverbetering € 268.837</li> </ul>	Zie cijfer voor onderhoud per regio (regiototalen)	Zie regiocijfer
	Verder uitvoering geven aan herstructurering Sprinkstraat; <ul style="list-style-type: none"> <li>sloop flat en duplexwoningen</li> <li>voorbereiding nieuwbouw 12+8 app sh, 22 koopapp en elf grondgebonden koop</li> </ul>	Er zijn 24 flatwoningen en twee duplexwoningen conform afspraak gesloopt. Er zijn acht appartementen opgeleverd.	8
Bouwproductie	Verdere uitvoering geven aan bestemmingsplan Schinkepoort, enerzijds wat betreft de grondexploitatie en anderzijds de verkoop van 11 woningen.	Er zijn 11 woningen verkocht	8
	Overleg voortzetten mogelijke rol Woonpunt binnen bestemmingsplan Heiligerweg.	Heeft nog niet plaatsgevonden	5

## 2007

### Prestatieafspraken gemeente Maastricht 2007

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	Jaarlijks in beeld brengen herhuisvestingsopgave i.r.t. buurtaanpak.	Herhuisvesting wordt verantwoord in het jaarverslag van Woonpunt. In het kader van de buurtaanpak heeft Woonpunt haar aandeel genomen in de herhuisvestingsopgave. Via het Woningbureau heeft monitoring plaatsgevonden.  In Malberg zijn 404 van de 448 huishoudens geherhuisvest. In Caberg Malpertuis zijn 139 van de 144 HH geherhuisvest.	8
	Corporaties staan garant voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige spreiding over de wijken.	92% van de voorraad van Woonpunt behoort tot de kernvoorraad. In Maastricht is 72% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Afscherming van de goedkope voorraad in Maastricht is 88%.	8

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid vervolg		Via het woonruimteverdelingsstelsel, het huurbeleid en de buurtaanpak heeft Woonpunt bijgedragen aan het behoud van voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige spreiding hiervan over de diverse wijken in Maastricht.	8
	Evaluatie woonruimteverdeelsysteem en uitwerken eventuele wijzigingen.	In 2007 is een gezamenlijk onderzoek gestart naar de huidige en toekomstige gewenste omvang van de betaalbare voorraad.  Het woonruimteverdelingsstelsel in Maastricht is in 2007 geëvalueerd. Er was geen aanleiding tot eventuele wijzigingen.	
	Verkoop: 68	Er zijn 66 woningen verkocht.	8
Bijzondere doelgroepen	Uitvoering geven kwantitatieve afspraken realisatie voldoende zorgwoningen.	Woonpunt heeft actief invulling gegeven aan de uitvoering van de koploperspilot (realiseren zorgwoningen) conform de planning.	8
	Beleid rondom WMO gezamenlijk afstemmen.	In september 2007 is het beleidsplan WMO vastgesteld.	8
	Zorgdragen voor overeengekomen vervangende woonwagendstandplaatsen (Afbouw Vinkenslag).  Voor Woonpunt zijn 4 standplaatsen (Hazendans) opgenomen in de bouwafspraken en reallocatie van 6.	Woonpunt heeft in 2007 één standplaats gerealiseerd en er zijn zes plaatsen gerealiseerd. De overige drie zijn in 2006 reeds gerealiseerd.	8
	Afspraken maken over eventuele additionele woonwagendlocaties.	Afspraak is doorgeschoven.  Op zijn vroegst najaar 2009. Dit door onduidelijkheid over uit te plaatsen ondernemers en bewoners.  Zie eveneens 2006.	-
	Nadere afspraken gericht op normalisatie van huisvesting woonwagendbewoners.	Afsprakenkader is op onderdelen geactualiseerd. Voor het einde van de afbouw Vinkenslag (2009) dient beleid te worden vastgelegd ten aanzien van verdere normalisatie.	6

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Leefbaarheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdere uitvoering geven aan buurtaanpak.</li> <li>• Nota buurtaanpak actualiseren.</li> <li>• Buurtkader en budgetten per stadsdeel uitwerken en buurtagenda's opstellen.</li> </ul>	<p>Stadsdeelprogramma's 2007-08 zijn vastgesteld.</p> <p>Afspraken zijn gemaakt over een nieuw systeem van buurtbudgetten en buurtagenda's en is de positie van de buurtkaders verder uitgewerkt.</p> <p>Voorbeeld:</p> <p>Woonpunt stelt integrale buurtplannen op i.s.m. bewoners en gemeente.</p> <p>Woonpunt neemt actief deel aan de stadsdeelprogramma's en buurtteams.</p>	8
	Verdere uitvoering geven aan buurtplannen Malberg en Caberg/Malpertuis.	<p>Conform de afspraken van de BOP's is uitvoering gegeven aan de herstructureringsopgave in Malberg en Caberg/ Malpertuis en is het BOP Malberg geëvalueerd.</p> <p>Malberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkeling multifunctionele accommodatie;</li> <li>• Groot onderhoud aan woningen;</li> <li>• Verkoop woningen;</li> <li>• Herhuisvesting.</li> </ul> <p>Caberg Malpertuis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop 55 huurwoningen;</li> <li>• Herhuisvesting 137 huishoudens;</li> <li>• Infodag bewoners;</li> <li>• Groot onderhoud.</li> </ul>	8
	Evaluatie buurtplan Boschpoort	Eind 2007 heeft de evaluatie plaatsgevonden. Geconstateerd is dat de actiepunten nagenoeg zijn afgerond.	8
	Afronden plan van aanpak buurtaanpak Pottenberg en Mariaberg.	<p>Een plan van aanpak is opgesteld. Eind 2007 is een tweetal convenanten ondertekend, om in 2008 te komen tot BOP's voor beide buurten.</p> <p>Vooruitlopend op het BOP Mariaberg is ingezet op de sociale pijler via de 'De competente buurt'. Dit omhelst diverse projecten om de saamhorigheid in de wijk te vergroten, bijvoorbeeld door vrijwilligerswerk te stimuleren en activiteiten te organiseren om mensen uit hun isolement te halen.</p>	9

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Leefbaarheid en veiligheid vervolg		In Pottenberg heeft Woonpunt in 2007 het initiatief genomen vooruitlopend op het buurtontwikkelingsplan alvast te starten met een onderhoudsplan om buurtcentrum De Romein tijdelijk voor een aantal jaren op te knappen. Woonpunt heeft de gemeente ook verzocht om het buurtcentrum aan haar te verkopen.	
	Wijkbeheer nader verfijnen o.b.v. resultaten evaluatie functioneren wijkteams.	Onderzoek is in 2008 gereed gekomen.	6
	Vaststellen resultaten evaluatie leefbaarheidsfonds en implementatie conclusies.	Leefbaarheidsfonds is geëvalueerd. Herverdeling van middelen is noodzakelijk om de beschikbare middelen adequaat te kunnen blijven inzetten.	8
Herstructurering	Woningverbetering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brusselsepoort 87</li> <li>• Brusselseweg 28</li> <li>• Daalhof 144</li> <li>• Volksbondweg 12</li> <li>• Statensingel 46</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gereed</li> <li>• Gereed</li> <li>• Gereed</li> <li>• Gereed</li> <li>• Gereed</li> </ul>	8
	Sloop: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Largo/koraalstr. 72</li> <li>• Schellingruwe 28</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2007 gesloopt</li> <li>• Gereed</li> </ul>	8
Bouwproductie	Nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brusselsepoort 3</li> <li>• Nieuwstraat 10</li> <li>• Hoenderstraat 11</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2007 drie kavels verkocht</li> <li>• Gereed</li> <li>• Gereed</li> </ul>	8
Energie en duurzaamheid	O.b.v. resultaten evaluatie beleid duurzaam bouwen worden corporaties betrokken bij bereikte resultaten en toekomstige ambities	Er is onderzocht welke instrumenten gemeente en betrokken partijen kunnen hanteren om duurzaam bouwen steviger te verankeren. Verder is het de inzet om in 2008 gezamenlijk de verdere beleidsontwikkeling rondom Duurzaam Bouwen/energie vorm te geven.	7

Prestatieafspraken gemeente Meerssen 2007

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	Continueren verkoop bij mutatie woningen Pr. Clausplein Bunde.	Geen mutaties, dus geen verkoop.	-
	Door een gerichte woningtoewijzing wordt gestreefd naar een verantwoorde besteding van huursubsidiemiddelen.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8



Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	Studie verrichten naar de mogelijkheden om 49 woningen te optimaliseren voor de doelgroep 55+.	Woonpunt zoekt hierbij de samenwerking met Kioso/Vivre.	6
	Taakstelling: minstens één woning beschikbaar stellen.	Er is geen woning beschikbaar gesteld.	Zie regiocijfer
Herstructurering	Begroting 2007: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klachten en mutatieonderhoud: €37.530</li> <li>Planmatig en projectmatig onderhoud €115.862</li> <li>Woningverbetering: €16.000</li> </ul>	Zie cijfer regiototalen voor onderhoud.	Zie regiocijfer
Bouwproductie	In 2007 nadere afspraken maken over bouw 80 woningen in Ulestraten.	De gemeente heeft aangekondigd de uitkomsten van een inventarisatie van woningbehoefte en bouwambities af te wachten. Op basis van de uitkomsten zal in 2008 een richtinggevend besluit worden genomen.	-

Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2007

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	Toewijzing van minimaal 50% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
Bijzondere doelgroepen	Taakstelling wordt door Woonpunt van de gemeente overgenomen.	Er zijn geen statushouders gehuisvest.	Zie regiocijfer
	Gezien de bouw van het bezit (bungalow) zal Woonpunt de woningen bij voorkeur aan 55+ verhuren.	De voor 55+-ers geschikte en gelabelde woningen worden expliciet met voorrang aan 55+-ers aangeboden en (bij vraag 55+-kandidaten) aan hen verhuurd. De woonconsulenten sturen hierop via de toewijzingen binnen het woonruimteverdeelsysteem en ook via de criteria bij aanbod.	8
Herstructurering	Begroting: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klacht en mutatieonderhoud €7.012</li> <li>Planmatig onderhoud: €1.120</li> </ul>	Zie cijfer regiototalen voor onderhoud.	Zie regiocijfer
Bouwproductie	Start bouw twaalf studio's en twee app. Marchierstraat Wijlre	De bouw is gestart.	8
	Vorbereiding plan voor achttien ouderenwon. Elckenraaderweg	Bouwplan is voorbereid.	8

Prestatieafspraken gemeente Margraten 2007

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Herijken in 2005 gehouden marktanalyse.	Gemeente en Woonpunt hebben BRO opdracht gegeven voor het opstellen van een actuele marktanalyse.	8
	Woonpunt geeft uitvoering aan de gemaakte afspraken inzake verkoop van bestaand bezit (max. 100 woningen).	Er is één woning verkocht. Woonpunt heeft invulling gegeven aan het verkoopbeleid in de gemeente ter stimulering van het eigen woningbezit.	7
	Woonpunt zal in zeer beperkte mate verhuren buiten het aanbodmodel. Hier wordt verantwoording over afgelegd.	Gerealiseerd	8
	Ten aanzien van koop- en huurwoningen wordt gestreefd naar een aandeel betaalbare nieuwbouw van 50%.	Oplevering betaalbare zorgeenheden aan het RIBW.	8
Bijzondere doelgroepen	Er zal veel aandacht besteed worden aan de realisatie van ouderenwoningen.	Er zijn geen woningen opgeleverd. Bezig met planvorming bouw appartementen en woonzorgcentrum.	8
	Woonpunt neemt taakstelling gemeente over.	Er zijn twee statushouders gehuisvest.	Zie regiocijfer
		Er is één woning aan Vivre beschikbaar gesteld en nog twee woningen aan de gemeente t.b.v. bijzondere doelgroepen.	8
	Afronding haalbaarheidonderzoek bouw woonzorgcentrum.	Haalbaarheidsonderzoek is afgerond. Plan wordt in 2008 nader uitgewerkt.	8
Leefbaarheid en veiligheid	Partijen zullen in goed overleg middels het overleg woonwagengebeheer invulling geven aan adequaat beheer.	In Margraten heeft Woonpunt in 2007 een convenant Woonwagen-zaken met de gemeente afgesloten. Rode draad hierin is een actief handhavings- en toezichtbeleid van zowel de corporatie als de gemeente.	8
Herstructurering	Sloop twee flatgebouwen Sprinkstraat	Er zijn 24 app. gesloopt.	8
Bouwproductie	Overleg voortzetten over mogelijke rol Woonpunt binnen bestemmingsplan Heiligerweg.	Overleg is niet voortgezet.	4
	Oplevering twaalf eenheden Limburgerstraat.	Er zijn twaalf eenheden opgeleverd t.b.v. RIBW.	8
	Afronding haalbaarheid verwerken grond voor veertien app.	Haalbaarheidsstudie is afgerond.	8
	Afronden haalbaarheidsstudie Karreweg in St. Geertruid.	Haalbaarheidsstudie is afgerond. Woonpunt ziet af van ontwikkeling locatie.	8

Prestatieafspraken gemeente Eijsden 2007

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	In exploitatie nemen van de in 2006 opgeleverde achttien wooneenheden voor de huisvesting van cliënten van Stichting Sint Anna.	Conform afspraak heeft Woonpunt zich beziggehouden met het beheer en verhuur van achttien wooneenheden voor de huisvesting van cliënten van St. Sint Anna.	8

Prestatieafspraken gemeente Vaals 2007

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	Doorzetten verkoop negen resterende woningen complex Aan de Weverij conform het met de gemeente overeengekomen PVA.	Er zijn geen woningen verkocht.	5
Herstructurering	Begroting: Klacht-mutatieonderhoud € 6.902 Planmatig en projectonderhoud € 13.113	Zie cijfer regiototalen voor onderhoud.	Zie regiocijfer

Prestatieafspraken gemeente Valkenburg aan de Geul (brief) 2007

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Betaalbaarheid/betaalbaarheid	Woonpunt onderzoekt de mogelijkheden voor inzetten starterswoningen.	Woonpunt heeft in 2007 voorbereidingen getroffen ten aanzien van het product Slimmer Kopen.	8
Bijzondere doelgroepen	Medewerking aan huisvesten taakstelling gemeente.	Er is één woning aan een statushouder verhuurd in 2007.	Zie regiocijfer
Leefbaarheid en veiligheid	Indien er draagvlak is binnen de gemeente, onderzoek naar mogelijkheden beheer woonwagens en standplaatsen in aparte stichting.	Realisatie afhankelijk van draagvlak binnen gemeente.	-
Herstructurering	Woonpunt wil haar bezit in de gemeente uitbreiden en is geïnteresseerd in herstructureringsprojecten. Mogelijkheden worden onderzocht.	Afhankelijk van gemeente.	-

## prestatieafspraken met gemeente Maastricht 2008

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Jaarlijks in beeld brengen herhuisvestingsopgave i.r.t. buurtaanpak.	De Maastrichtse woningcorporaties monitoren jaarlijks de kwantitatieve herhuisvestingsopgave i.r.t. de buurtaanpak. In Malberg is de herhuisvesting afgerond. In Caberg Malpertuis zijn de nodige huishoudens geherhuisvest.	8
	Corporaties staan garant voor voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige spreiding over de wijken.	92% van de voorraad van Woonpunt behoort tot de kernvoorraad. In Maastricht zijn 74% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Afscherming van de goedkope voorraad in Maastricht is 89%.	8
	Evaluatie woonruimteverdeelsysteem en uitwerken eventuele wijzigingen, met aandacht voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep van beleid.	Evaluatie is in 2008 uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten zijn wijzigingsvoorstellen genoemd.	8
	Verkoop: 60	Er zijn 38 woningen verkocht; resultaten zijn mede afhankelijk van mutaties in complexen en de recessie.	5
Bijzondere doelgroepen	Uitvoering geven kwantitatieve afspraken realisatie voldoende zorgwoningen.	Voor Woonpunt stonden 70 woningen op het programma. Deze zijn in januari 2009 opgeleverd. In 2008 totaal 81 woningen gerealiseerd.	8
	Beleid rondom WMO gezamenlijk afstemmen en concrete afspraken maken rondom ieders verantwoordelijkheid.	In de tweede helft van 2008 is er stagnatie opgetreden in het afstemmingsoverleg. Eind dec 2008 weer opgepakt en in 2009 is er constructief afgestemd.	7
	Zorgdragen voor overeengekomen vervangende woonwagendstandplaatsen (Afbouw Vinkenslag). -17 standplaatsen Lucassingel en Nazareth	Er zijn geen standplaatsen opgeleverd. Afspraak wordt doorgeschoven naar 2009. Er zijn vertragingen i.r.t. juridische procedures tussen gemeente en Vinkenslag bewoners.	5
	Afspraken maken over eventuele additionele woonwagendlocaties.	Op zijn vroegst najaar 2009. Dit door onduidelijkheid over uit te plaatsten ondernemers en bewoners.	-
	Nadere afspraken gericht op normalisatie van huisvesting woonwagendbewoners.	Afspraken kader is op onderdelen geactualiseerd. Voor het einde van de afbouw Vinkenslag (2009) dient beleid te worden vastgelegd ten aanzien van verdere normalisatie.	6

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Leefbaarheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdere uitvoering geven aan buurtaanpak</li> <li>• Gezamenlijk uitvoering geven aan de stadsdeelprogramma's 2007-08</li> <li>• Afspraken buurtagenda's en budgetten worden aan werkbaarheid getoetst</li> </ul>	<p>Zowel uitvoering buurtaanpak als stadsdeelprogramma's en de afspraken over buurtbudgetten en buurtagenda's zijn nagekomen</p> <p>Woonpunt stelt integrale buurtplannen op i.s.m. bewoners en gemeente</p> <p>Woonpunt neemt actief deel aan de stadsdeelprogramma's en buurtteams.</p> <p>De sociale aanpak voor de buurten Caberg-Malpertuis, Pottenberg, Mariaberg en Malberg wordt beter in beeld gebracht en waar nodig versterkt.</p> <p>De aanpak wordt vertaald in een masterplan 'Sociale bouwsteen voor Maastricht'.</p>	8
	Verdere uitvoering geven aan buurtplannen Malberg/Caberg Malpertuis	<p>Is gebeurd, er is verder uitvoering aan de herstructureringsopgave.</p> <p>Malberg: De laatste portiekwoningen zijn gesloopt. De eerste fase van Cente Manjefiek is begin 2009 opgeleverd.</p> <p>Caberg Malpertuis: Verhuizen huurders en sloop Cimbaleflat.</p> <p>Met een klankbordgroep Wijkpark zijn parken in Amsterdam bezocht en de wensen in beeld gebracht. Realisatie inloophuis.</p> <p>Er zijn diverse activiteiten gerealiseerd in het kader van vergroten zichtbaarheid instanties, bevorderen zelfwerkzaamheid bewoners en doorbreken anonimiteit bewoners.</p>	8
	Uitvoering geven aan WAP Maastricht Noordoost met de eerste resultaten in 2008 en voorbereiding BOP Limmel/nazareth en Wittevrouweveld/Wyckerpoort.	Er is verder uitwerking gegeven aan de uitvoering van het WAP en de BOP's zijn voorbereid.	8
	Verder uitvoering geven aan het Buurtplan Boschpoort alsmede de conclusies en actiepunten vanuit de afgeronde evaluatie Boschpoort.	Is gebeurd o.a. afronding Belvedere haven, continuïteit buurtcentrum onder de kerk en samenvoegingen woningen Boostencomplex.	8

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Leefbaarheid en veiligheid - vervolg	Uitvoering geven aan de afspraken in het convenant en plan van aanpak Pottenberg.	De BOP's voor Mariaberg en Pottenberg worden in 2009 vastgesteld. De structuurschetsen zijn afhankelijk van de twee stedelijke bouwstenen, die zorgen voor vertraging. Vooruitlopend op de BOP zijn in Mariaberg en Pottenberg een aantal sociale deelprojecten in uitvoering gebracht.	9
	Uitvoering geven aan de afspraken in het convenant en plan van aanpak Mariaberg.		
	Wijkbeheer nader verfijnen o.b.v. resultaten evaluatie functioneren wijkteams.	Onderzoek wijkteams is gereed.	8
	Gedragen uitvoering en aanwending van het leefbaarheidsfonds. Overdracht fonds naar buurtgericht werken.	Conform opdracht van het BO ondergebracht in het Fonds Buurtgericht Werken.	8
	In 2008 in beeld brengen van Woonfraude en indien noodzakelijk ter bestrijding een strategie bepalen.	Ten aanzien van woonfraude is in 2008 een convenant tussen gemeenten en corporaties in voorbereiding genomen.	8
	Resultaten van de tweejaarlijkse buurtpeilingen worden afgestemd met de ontwikkeling van de sociale kwaliteit in buurten.	Conform planning is in 2008 een buurtpeiling uitgezet en zal er begin 2009 bestuurlijk gerapporteerd worden aan gemeente en corporaties.	8
Herstructurering	Woningverbetering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Caberg/malpertuis 89</li> <li>• Herculeshof 76</li> <li>• Weethuys-Scheynergaard 88</li> <li>• Malberg (seniorengeschied) 72</li> </ul> <b>Totaal 325</b>	Gestart met verbetering 325 woningen, uitloop laatste opleveringen naar 2009 in verband met opvang projecten.	8
	Sloop: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cimbalestraat 72</li> <li>• Centrumplan 48</li> <li>• Drossardruwe 44</li> <li>• Arrestruwe/Taalmanruwe 144</li> <li>• Schoutruwe/Vazalruwe 120</li> </ul> <b>Totaal 430</b>	In 2008 zijn 144 woningen gesloopt. Sloop 92 woningen verschoven naar 2009 vanwege aanpassingen in programmering herstructurering Malberg. Sloop 192 woningen Malberg reeds in voorgaande jaren uitgevoerd. In 2008 zijn 336 woningen gesloopt.	6

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bouwproductie	<p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schovenlaan 16</li> <li>• Brusselsepoort parkwoningen 5</li> <li>• Largo/Koraalstraat 35</li> <li>• Brusselsestraat 8</li> <li>• Grote Staat 10</li> <li>• Capucijnenstaat 1</li> <li>• Markt 12</li> <li>• Uiverstraat (Radar) 3</li> <li>• Centrumplan 70 zorgwoningen</li> <li>• Recessenplein/Zouwdalrand 20</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opgeleverd</li> <li>• In 2007 drie kavels verkocht</li> <li>• 35 woningen Largo- en Koraalstraat doorgeschoven naar 2009 i.v.m. vertraging procedures plus aantal neerwaarts bijgesteld</li> <li>• Niet opgeleverd</li> <li>• Niet opgeleverd</li> <li>• De oplevering van de studenten-sociëteit heeft medio 2008 plaatsgevonden</li> <li>• Wonen boven Winkels Maastricht heeft de voormalige SNS panden op de Markt aangekocht en herontwikkeld. Op de verdiepingen zijn ruim 60 studio's gerealiseerd. De studio's zijn medio 2010 opgeleverd</li> <li>• Start bouw 12 wooneenheden Uiverstraat (oplevering in 2009)</li> <li>• Is in januari 2009 opgeleverd</li> <li>• koopwoningen Malberg Zouwdal vanwege aanpassingen in programmering doorgeschoven naar 2009</li> </ul>	6
Energie en duurzaamheid	<p>Afstemmen verdere beleidsontwikkeling duurzaam bouwen/energie en afspraken maar over ieders verantwoordelijkheid en inzet.</p>	<p>In 2007 heeft gemeente Maastricht een energienota opgesteld. Eind 2008 is een concept actieplan vastgesteld. Corporaties participeren middels deelname aan overlegplatform Energie transitie Maastricht. Subregionaal is een energieconvenant opgesteld waar gemeenten, corporaties en provincie bij betrokken zijn. Regionaal zijn de gemeente en corporaties ondertekenaar van het convenant duurzaam bouwen. Eind 2008 zijn betrokken organisaties gestart met introductie van DUBo en GPR voor nieuwbouw en GPR voor bestaande bouw.</p>	8

Prestatieafspraken gemeente Meerssen 2008

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid /betaalbaarheid	Continuëren verkoop bij mutatie woningen Pr. Clausplein Bunde.	Geen mutatie/geen woningen verkocht.	-
	Door een gerichte woningtoewijzing wordt gestreefd naar een verantwoorde besteding van huursubsidiemiddelen.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
Bijzondere doelgroepen	Continuëren optimaliseren van 49 woningen t.b.v. doelgroep 55+.	Optimaliseren is verder gecontinueerd.	8
	Bijdrage leveren aan de gemeentelijke taakstelling.	Er zijn in heel Mergelland drie statushouders gehuisvest.	Zie regiocijfer
Herstructurering	Begroting 2008: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klachten en mutatieonderhoud: € 42.202</li> <li>Planmatig en projectmatig onderhoud €24.245</li> <li>Woningverbetering: € 29.777</li> </ul>		Zie regiocijfer
Bouwproductie	In 2008 zal door de gemeente ten aanzien van de bouw van 80 woningen in Ulestraten een richtinggevend besluit worden genomen.	Afgesproken is dat de gemeente in 2009 een richtinggevend besluit neemt.	-

Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2008

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betalbaarheid	Toewijzing van minimaal 50% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
Bijzondere doelgroepen	Taakstelling wordt door Woonpunt van de gemeente naar rato van bezit overgenomen.	In de gemeente Gulpen-Wittem hebben van de 28 te huisvesten personen er tien in 2008 een woning gekregen.	Zie regiocijfer
Herstructurering	Begroting: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klacht en mutatieonderhoud € 110.502</li> <li>Planmatig onderhoud: €161.087</li> <li>Woningverbetering: 45.963</li> </ul>		Zie regiocijfer
Bouwproductie	oplevering twaalf studio's en twee app. Marchierstraat Wijlre.	Opgeleverd	8
	Vorbereiding bouwplan voor vijftien ouderenwoningen Elckenraaderweg. Start bouw medio 2008.	Plan is voorbereid, start bouw staat gepland in 2009.	7



Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bouwproductie vervolg	Sloop acht incurante duplexwoningen en bouw twaalf koopapp. Valkenburgerweg. Start bouw medio 2008.	Plan is voorbereid, start bouw staat gepland in 2009.	7

Prestatieafspraken gemeente Margraten 2008

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Resultaten woonwensenonderzoek zullen vertaald worden in een concrete volkshuisvestingsopgave voor de gemeente en de daaruit volgende inspanningen voor beide partijen.	Prestatie niet zichtbaar.	4
	Woonpunt geeft uitvoering aan de gemaakte afspraken inzake verkoop van bestaand bezit (max. 100 woningen).	Er zijn in Mergelland 5 woningen verkocht.	6
	Woonpunt zal in zeer beperkte mate verhuren buiten het aanbodmodel. Hier wordt verantwoording over afgelegd.	Gerealiseerd	8
	Woonpunt heeft de kortingsregeling Kopen Dichterbij ontwikkeld en zal deze ook in Margraten inzetten.	Woonpunt heeft in 2008 Slimmer Kopen geïntroduceerd.	8
	Toewijzing van min.50% van woningen met een huur lager dan 343 aan de primaire doelgroep.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
	In 2008 komen tot een nieuwe woonruimteverdelingssystematiek teneinde de wachtlijst af te bouwen.	Prestatie niet zichtbaar.	4
	Bijzondere doelgroepen	Er zal veel aandacht besteed worden aan de realisatie van ouderenwoningen.	Bouwplannen betreffen appartementen.
Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk volgens de eisen van Woonkeur gebouwd, Bij woningverbetering zijn de eisen van het Oppluslabel uitgangspunt.		Gerealiseerd	8
Woonpunt neemt taakstelling gemeente over.		Voor Margraten staat de taakstelling op 23 personen en zijn er inmiddels elf gehuisvest.	Zie regiocijfer
In 2008 wordt de planologische procedure rondom bouw woonzorgcentrum afgerond. Start bouw voorzien in 2009.		De bouw zal in 2009 starten.	8

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen vervolg	T.b.v. huisvesting van senioren zal maximaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden in de bestaande voorraad.	Gerealiseerd	8
Leefbaarheid en veiligheid	Er wordt uitvoering gegeven aan het in 2007 ondertekende convenant huisvesting woonwagenbewoners.	In Margraten heeft Woonpunt een convenant woonwagengzaken met de gemeente afgesloten. In 2008 is besloten tot herinrichting van twee locaties voor € 1,1 miljoen, waarvan de gemeente en Woonpunt elk de helft voor hun rekening nemen.	8
	Opstellen ruimtelijk herinrichtingsplan locatie Dobbelsteynstraat.	Is doorgeschoven naar 2009.	6
Herstructurering	Begroting: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klachten/mutatie-onderhoud € 227.963</li> <li>• Planmatig en project-onderhoud € 632.420</li> <li>• Woningverbetering €137.190 (bij mutatie)</li> </ul>		Zie regiocijfer
Bouwproductie	Uitvoering geven aan het bestemmingsplan Schinkeport i.r.t. de grondexploitatie.	Via participatie in Tiabon/heusschen gerealiseerd.	8
	Nadere afweging m.b.t. verdere uitvoering herstructurering Sprinkstraat o.b.v. herijking marktanalyse.	Opracht voor bouw eerste fase is in 2008 verstrekt.	8
	Overleg over rol Woonpunt binnen bestemmingsplan Heiligerweg.	Overleg heeft in 2008 niet tot conclusies geleid.	7
	Afronding haalbaarheid verwerven grond voor veertien appartementen.	Is in 2007 afgerond.	8

#### Prestatieafspraken gemeente Eijsden 2008

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Herstructurering	Ten aanzien van beheer woningen Capucijnenstraat: Klachten en mutatieonderhoud € 2406 Planmatig onderhoud € 456	Woonpunt voert voor de woningen de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit.	8

#### Prestatieafspraken gemeente Vaals 2008

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid /betaalbaarheid	Verkoop negen resterende woningen complex Aan de Weverij conform opgestelde PVA met gemeente.	De verkoop van de negen woningen wordt in 2009 doorgezet.	5

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Herstructurering	Begroting: Klacht-mutatieonderhoud € 7.473 Planmatig en projectonderhoud € 11.274		Zie regiocijfer

Prestatieafspraken gemeente Valkenburg aan de Geul 2008

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	Medewerking aan huisvesten taakstelling gemeente.	In het jaarverslag wordt niet aangegeven of er in Valkenburg een woning is toegekend. Wel wordt aangegeven dat huisvesten in Mergelland moeilijk is vanwege weinig beschikbare woningen.	Zie regiocijfer
Leefbaarheid en veiligheid	Woonpunt heeft samen met Servatius en Maasvallei een aparte BV opgericht voor het dagelijks beheer van woonwagencentrales. Indien de gemeente dat wenst kan zij haar beheertaken hier ook in onderbrengen.	Afhankelijk van gemeente.	-
Herstructurering	Begroting: Klachten en mutatieonderhoud: € 37.186 Planmatig en projectonderhoud: € 48.732		Zie regiocijfer

2009

Prestatieafspraken gemeente Maastricht

Prestatieveld	prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	In 2010 bedraagt de ijzeren voorraad 17.500 woningen, corporaties staan hiervoor garant. Voor Woonpunt is dit 7.050.	Uitkomsten Rigo beschikbaar. Plannen vervolgstappen.	8
	Gemeente en corporaties voeren in 2009 een actualisatie uit van de gewenste omvang van de ijzeren voorraad, omvang doelgroepen, plannen corporaties en schuifruimte.	Komen tot uitwerking in concrete afspraken.	
	Starten discussie integrale woonkostenbenadering.	Gemeente maakt concept pva, bespreking volgt (initiatief gemeente).	-
	Woonruimteverdeling: corporaties implementeren systeemverbeterpunten, stemmen beleidsmatige verbeterpunten af.	Er is een voorstel opgesteld: Woonruimteverdeling Maastricht systeem wordt aangepast na evaluatie systematiek en marktanalyse.	8

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	Uitwerking WMO in afspraken gericht op implementatie.	Een aantal stappen is gezet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gezamenlijk wordt gezocht naar een nieuwe locatie voor Domus 3.</li> <li>• I.r.t. uitvoering WMO is een gezamenlijk agenda vastgesteld voor 2010 waar onderwerpen worden uitgewerkt.</li> <li>• in 2 stadsdelen zijn gezamenlijke informatiepunten gerealiseerd, voor 2 andere stadsdelen zijn deze in ontwikkeling.</li> </ul>	8
	Woningcorporaties dragen t.b.v. afbouw Vinkenslag zorg voor aanleg vervangende woonwagengstandplaatsen.	Nog 7 standplaatsen aanleggen. Mogelijk compensatie via structureel maken Maastriechterweg.	7
	Gemeente en corporaties werken in 2009 de beleidsmatige uitgangspunten voor normalisatie woonwagengebeleid uit.	Er is een concept plan van aanpak koersverkenning opgesteld. Afronding in 2010.	7
	Corporaties realiseren in afstemming met UM en hogeschool Zuyd, woonprojecten voor (ex) studenten. (initiatieven vanaf 2010).	Er zijn afspraken gemaakt met het kaderbureau, deze onderzoekt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.	7
	Opstellen analyse maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke voorzieningen.	Inventarisatie van de huidige situatie maatschappelijke voorzieningen is afgerond. De beleidsinventarisatie loopt nog.	8
	Corporaties realiseren in 2009 twintig woningen verzorgd wonen.	Opgeleverd door Maasvallei.	-
	Optimaliseren match vraag en aanbod i.k.v. WMO-verhuisindicatie.	Gezamenlijke agenda is opgesteld en er zijn verkennende gesprekken gevoerd rondom optimalisatie.	7
	Deregulering kleine woningaanpassingen; <ul style="list-style-type: none"> <li>• verkennen mogelijkheden direct realiseren kleine aanpassingen door corporaties.</li> <li>• pilot om welke aanpassingen het gaat.</li> </ul>	Mogelijkheden zijn verkend.  Pilot uitgesteld tot 2010.	7
	Gemeente en corporaties gaan in 2009 na of zij kunnen komen tot gezamenlijke loketten/informatiepunten	In Wittevrouwenveld wordt met één gezicht naar buiten getreden. In Malberg moet dit nog gestalte krijgen. In Zuidoost is consensus over locatie. In Marienberg moet de goedlopende samenwerking worden aangevuld met partners.	7

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Leefbaarheid	Opstellen stadsdeelprogramma's 2009-2010.	Stadsdeelprogramma's zijn gezamenlijk vastgesteld.	8
	BOP's Marienberg en Pottenberg worden vastgesteld. Er wordt uitvoering gegeven aan de plannen.	<b>Marienberg:</b> De planning om in 2009 een BOP gereed te hebben is niet gehaald. Het streven is nu om het plan in 2010 vast te stellen. Woonpunt is in 2009 samen met bewoners gestart met een studie voor één complex van 103 woningen, waarbij diverse alternatieven met bewoners samen uitgewerkt worden en waarbij de bewoners eigen professionele ondersteuning krijgen. <b>Pottenberg:</b> Ook het opstellen van een BOP voor Pottenberg is nog niet gelukt. Woonpunt heeft wel een aantal sociale projecten in gang gezet.	8
	Activiteiten en projecten worden in samenspraak met corporaties beoordeeld i.r.t. beheer leefbaarheidsfonds door bureau buurtgericht werken.	In Maastricht bestaat ook nog altijd het gemeenschappelijke Leefbaarheidsfonds van de gemeente en de drie daar werkzame corporaties, waaronder Woonpunt. In 2008 is gezamenlijk besloten aan de wijken Pottenberg en Marienberg elk € 1 miljoen voor allerlei leefbaarheidsactiviteiten ter beschikking te stellen. In 2009 is een deel van dit budget besteed aan acties in deze wijken.	8
	Het project veilige buurt start in 2009. Een eerste pilot wordt opgezet in Maastricht Noordoost.	Is van start gegaan in Maastricht Noordoost.	8
	Woningcorporatie werken mee om ondernemerschap laagdrempeliger te maken. In 2009 overleg over voorwaarden.	Social return wordt toegepast bij aanbestedingen vanuit de corporaties in Noordoost. Woonpunt participeert hierin.	8
	Gemeente en corporaties geven actief invulling aan het project Casusaanpak multiproblematiek. Uitgangspunten in samenwerkingsconvenant.	Woonpunt participeert in Gemeentebrede ketenaanpak Multiproblematiek (netwerkorganisatie) Er is een convenant casusaanpak Multiproblematiek 2007-2010.	8
	Ondertekening convenant aanpak woonfraude.	Gerealiseerd	8

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Herstructurering	Verkoop: 87  Sloop: 92 Verbetering: 626	<ul style="list-style-type: none"> <li>98 (28 woningen verkocht via interne makelaar/22 woningen verkocht aan de gemeente/48 woningen verkocht aan WIF.</li> <li>92 gesloopt.</li> <li>626 verbeterd.</li> </ul>	8
Bouwproductie	Totaal 93 -25 huur -32 goedkope koop -33 duurdere koop	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 huurwoningen opgeleverd.</li> <li>Niet gelukt wegens slechtere marktomstandigheden. Aantal bijgesteld naar 26 en opgenomen in afspraken voor 2010.</li> <li>zestien opgeleverd. Verslechterde marktomstandigheden. De overige 20 woningen worden te koop aangeboden in 2010. Start bouw bij voldoende afzet.</li> </ul>	5
Duurzaamheid en energie	Corporaties participeren in 2009 in Platform Energie Transitie Maastricht.	Platform is gestart met deelname van corporaties.	8
	Woningcorporaties geven inzicht in hun energieprestaties en hier wordt een actieplan vanuit opgesteld.	EPC zijn door de corporatie in beeld gebracht en eerste afspraken voor een PVA zijn in beeld gebracht.	8
	Midden 2009 worden in overleg ten doelstellingen geformuleerd ten aanzien van alle bouw gebaseerd op GPR.	Corporaties en gemeenten zijn geschoold in het werken met GPR. Het beleid/ambitieadvies wordt eind 2009 besproken. Woonpunt streeft naar een GPR-score van gemiddeld een 8 op alle thema's en minimaal een 7 op een enkel thema.	8
	Afspraken maken in het kader van het provinciale beleidskader duurzame ontwikkeling Cradle to Cradle. Intentie is toepassing in woningbouw Maastricht Noordoost.	Gezamenlijk is in Maastricht Noordoost een beeldbepalende ontwikkeling doorgelopen. Eerste subsidievraag is via het regiofonds geformuleerd.	8
	Woonpunt realiseert in 2009 96 nieuwbouwwoningen met een EPC van 0,5-0,6 en verbetert 172 woningen van D naar B label.	Nadat de programma's van eisen al waren opgesteld en (bij renovatie) met de bewoners waren gecommuniceerd trok de provincie zich terug en strandde het project. Toch heeft Woonpunt besloten om de aangewezen projecten tot uitvoering te brengen, inclusief extra energetische maatregelen. In totaal is bijna € 1,5 miljoen extra geïnvesteerd in 96 nieuwbouw- en 160 renovatiewoningen. Bij de renovatie zijn alle woningen van label D naar label B gebracht.	9

Prestatieafspraken gemeente Meerssen 2009

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Continueren verkoop bij mutatie woning Pr. Clausplein Bunde.	Er zijn in regio Maastricht en Mergelland 101 woningen verkocht. Het is onduidelijk of er in Meerssen woningen verkocht zijn.	6
	Door een gerichte woningtoewijzing wordt gestreefd naar een verantwoorde besteding van huursubsidiemiddelen.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
Bijzondere doelgroepen	Bijdrage leveren aan de gemeentelijke taakstelling. Gemeente heeft eerder om een woning gevraagd, deze is niet geleverd, graag nog aan verzoek voldoen.	Er zijn in Mergelland zes woningen aan statushouders toegewezen.	Zie regiocijfer
Herstructurering	Begroting 2009: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klachten en mutatieonderhoud: € 40.200</li> <li>Planmatig en projectmatig onderhoud € 16.457</li> </ul>	Er is € 69.265 geïnvesteerd in onderhoud in gemeente Meerssen.	9
	Woningverbetering: € 19.778		Zie regiocijfer
Bouwproductie	In 2009 zal door de gemeente ten aanzien van de bouw van 80 woningen in Ulestraten een richtinggevend besluit worden genomen.	Gemeente geeft aan buiten de onderhanden projecten tot 2020 geen nieuwe projecten aan te gaan.	-

Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2009

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Toewijzing van minimaal 50% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
	Corporaties maken een PVA om te komen tot één woonruimteverdeelsysteem in de gemeente.	Gerealiseerd; op verzoek van de corporaties is het Woningbureau Maastricht hierbij ingeschakeld vanwege haar expertise op dit gebied en dit heeft geleid tot een door de corporaties geaccordeerde nota "beschrijving woonruimteverdeling Gulpen-Wittem" (februari 2010).	8
	Woonpunt zal een bijdrage leveren aan de op te stellen woonvisie.	Is afhankelijk van gemeente.	-

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	Corporaties stellen direct één woning beschikbaar. Daarna worden afspraken gemaakt over de resterende taakstelling.	In de gemeente Gulpen-Wittem is in 2009 een behoorlijke inhaalslag met betrekking tot de taakstelling gerealiseerd, waardoor de 'achterstand' ultimo 2009 is teruggebracht tot twee personen. Woonpunt heeft in deze gemeente zeven personen gehuisvest.	Zie regiocijfer
Leefbaarheid en veiligheid	Gemeente en Woonpunt voeren een nadere verkenning haalbaarheid overdracht woonwaggenstandplaatsen van gemeente naar Woonpunt.	Via een gezamenlijke opdracht (gemeente/Woonpunt) heeft het bedrijf Partners in Maatwerk b.v. (waarvan Woonpunt aandeelhouder en bestuurslid is) een opdracht gekregen om de voorbereiding van de overdracht voor te bereiden.	8
Herstructurering	Begroting: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klacht en mutatieonderhoud € 126.044</li> <li>Planmatig onderhoud: € 135.870</li> <li>Woningverbetering: € 57.354</li> </ul>	Er is in 2009 € 320.000 geïnvesteerd in woningverbetering.	Zie regiocijfer
Bouwproductie	Bouw acht patio's Jan van Houtenstraat. Opdrachtverstrekking 2009, oplevering 2010.	De bouw is in uitvoering.	8
	Vorbereiding bouwplan voor vijftien ouderenwoningen Elckenraaderweg. Opdrachtverstrekking 2009, oplevering 2010.	De bouw is in 2009 in uitvoering.	8
	Sloop acht incurante duplexwoningen en bouw twaalf koopapp. Valkenburgerweg. Opdrachtverstrekking 2009, oplevering 2010.	De bouw zal starten zodra er zeven appartementen verkocht zijn.	6
	Woonpunt zal de ontwikkeling van het regionaal centrum voor jeugd educatie zorg en welzijn op zich nemen. Woonpunt onderzoekt de haalbaarheid van de herontwikkeling o.b.v. de randvoorwaarden gesteld door de gemeente.	Woonpunt verwacht dat in 2010 een PPS-contract en een realisatieovereenkomst voor de bouw van een Regionaal Centrum Jeugd, Educatie, Zorg en Welzijn getekend worden door betrokkenen. Woonpunt treedt op als ontwikkelaar, eigenaar en beheerder voor wat betreft de eigenaarsverplichtingen.	8

Prestatieafspraken gemeente Margraten 2009

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/betaalbaarheid	Resultaten woonwensenonderzoek zullen vertaald worden in een concrete volkshuisvestingsopgave voor de gemeente en de daaruit volgende inspanningen voor beide partijen.	Prestatie niet zichtbaar.	4



Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid vervolg	Woonpunt geeft uitvoering aan de gemaakte afspraken inzake de verkoop van bestaand bezit (max. 100 woningen).	In Maastricht en Mergelland zijn totaal 101 woningen verkocht. Het is onduidelijk of er ook woningen in Margraten zijn verkocht.	6
	Woonpunt zal in zeer beperkte mate verhuren buiten het aanbodmodel. Hier wordt verantwoording over afgelegd.	Gerealiseerd	8
	In 2009 zal Woonpunt startersregeling inzetten.	Nadat in de Westelijke Mijnstreek ervaringen zijn opgedaan met Slimmer Kopen, gaat Woonpunt in 2010 ook in Maastricht & Mergelland met deze koopvariant aan de slag.	8
	Toewijzing van min.50% van woningen met een huur lager dan 348 aan de primaire doelgroep.	CFV: Woonpunt wijst 94,4% passend toe in periode 2006-2009 en 75% binnen inkomensgrenzen van de Wht.	8
Bijzondere doelgroepen	Er zal veel aandacht besteed worden aan de realisatie van ouderenwoningen.	Nieuwbouw gaat om levensloopbestendige woningen.	8
	T.b.v. huisvesting van senioren zal maximaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden in de bestaande voorraad.	Gerealiseerd	8
	Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk volgens de eisen van Woonkeur gebouwd, bij woningverbetering zijn de eisen van het Oppluslabel uitgangspunt.	Gerealiseerd	8
	Woonpunt neemt taakstelling gemeente over.	In Margraten heeft Woonpunt vier personen gehuisvest (twee personen meer dan volgens taakstelling gevraagd). De totale taakstelling voor de gemeente staat op 23 personen en zijn er inmiddels elf gehuisvest.	Zie regiocijfer
Leefbaarheid en veiligheid	Er wordt uitvoering gegeven aan het in 2007 ondertekende convenant huisvesting woonwageneigenaren.	In Margraten heeft Woonpunt een convenant woonwagenezaken met de gemeente afgesloten. Woonpunt heeft in Margraten negentien standplaatsen en twaalf woonwagens/chalets in bezit. In 2008 is besloten tot herinrichting van twee locaties voor € 1,1 miljoen, waarvan de gemeente en Woonpunt elk de helft voor haar rekening nemen. In 2009 zijn hiervoor de plannen ontwikkeld, die in 2010/2011 uitgevoerd worden.	7
	Partijen zullen in goed overleg middels het overleg woonwageneigenaren invulling geven een adequaat beheer.		
	Opstellen ruimtelijk herinrichtingsplan locatie Dobbelseystraat en Bemelerweg en zo mogelijk uitvoeren. Investeren 50/50.		

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Herstructurering	Begroting: <ul style="list-style-type: none"> <li>Klachten/mutatieonderhoud € 270.992</li> <li>Planmatig en projectonderhoud € 1.522.593</li> <li>Woningverbetering € 154.643 (bij mutatie)</li> </ul>	Er is € 1.400.000 geïnvesteerd.	Zie regiocijfer
Bouwproductie	Voortzetten overleg over mogelijk rol Woonpunt binnen bestemmingsplan Heiligerweg.	-	-
	In 2009 wordt de planologische procedure rondom bouw woonzorgcentrum afgerond. Start bouw voorzien in 2009.	Vanwege problemen grondexploitatie is start bouw vertraagd. Begin 2010 is de haalbaarheid van het project duidelijk.	6
	Start herstructureringsproject Sprinkstraat. Oplevering eind 2009/begin 2010. (22 levensloopbest. app.) Opdrachtverstrekking 12 levensloopbest. huurwoningen.	Bouw van alle woningen is gestart.	8
	Begin 2009 overleg over ontwikkelmogelijkheden van gronden zuidzijde Rijksweg Cadier en Keer.	Prestatie niet zichtbaar.	4
Leefbaarheid		Additioneel aan de prestatieafspraken heeft Woonpunt zich in 2009 bereid verklaard te participeren in de Ontwikkeling van een MultiFunctionele Accommodatie (MFA) in Margraten. Woonpunt zal optreden als ontwikkelaar, eigenaar en beheerder voor wat betreft de eigenaarsverplichtingen. Nadat in 2009 een intentieovereenkomst hiervoor getekend is, wordt gestreefd om in 2010 een realisatieovereenkomst te laten tekenen door betrokkenen.	8

Prestatieafspraken gemeente Eijsden 2009

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Herstructurering	Ten aanzien van beheer woningen Capucijnenstraat: Klachten- en mutatieonderhoud € 2.031 Planmatig onderhoud € 503	De activiteiten van Woonpunt in de gemeente Eijsden zijn vooralsnog beperkt tot het beheren en verhuren van een pand aan de Capucijnenstraat 3. Het gaat om achttien wooneenheden voor cliënten van de Koraalgroep. Met de gemeente zijn geen prestatieafspraken gemaakt.	Zie regiotootaal

Prestatieafspraken gemeente Vaals 2009

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Verkoop negen resterende woningen complex Aan de Weverij.	De verkoop van de resterende negen woningen wordt in 2010 doorgezet.	5
Herstructurering	Begroting: Klacht-mutatieonderhoud € 6.281 Planmatig en projectonderhoud € 15.900		Zie regiocijfer

Prestatieafspraken gemeente Valkenburg aan de Geul 2009

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	Medewerking aan huisvesten taakstelling gemeente.	Er is één statushouder gehuisvest	Zie regiocijfer
Leefbaarheid en veiligheid	Woonpunt heeft samen met Servatius en Maasvallei een aparte BV opgericht voor het dagelijks beheer van woonwagenclocaties. Indien de gemeente dat wenst kan zij haar beheertaken hier ook in onderbrengen.	Door de gemeente zou in 2009 een plan van aanpak opgesteld worden voor overdracht van de woonwagenclocaties aan de in de gemeente actieve corporaties. De gemeente is hiermee gestart, maar heeft hier vanwege andere prioriteiten geen direct gevolg aan kunnen geven. In 2010 wordt hier gezamenlijk nader invulling aan gegeven.	-
Herstructurering	Verkoop 31 app. Stationstraat aan eigenaar hotel. Rechten van zittende huurders worden geborgd.	In 2008 heeft Woonpunt reeds het principebesluit genomen tot verkoop.	7
	Begroting: Klachten en mutatieonderhoud: € 35.498 Overig onderhoud: € 39.393		Zie regiocijfer

## Regio Parkstad

Prestatieafspraken gemeente Heerlen 2008-2010 (daadwerkelijke ondertekening 2009)

Prestatievelden	Prestatieafspraken	Realisatie 2008+2009	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Gemeente en corporaties werken mee aan het onderzoek Krimp als Kans 2 van Parkstad Limburg.	Gerealiseerd	8
	Corporaties stemmen met de gemeente aantal uit te ponden woningen af.	Er zijn vijftien woningen verkocht in regio Parkstad in 2009.	6
	De kernvoorraad dient gezamenlijk minimaal 75% van het totale woningbezit te zijn. Corporaties stemmen de aantallen onderling af.	Ca 92% van het bezit in Parkstad is niet geliberaliseerd.	9
Bijzondere doelgroepen	Nieuwbouw/ombouw zorgwoningen: Nieuwbouw 31 2008 Ombouw 46 2008 Totaal 77 appartementen	Alle woningen zijn in 2009 opgeleverd.	8
	Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek naar aanpassen van 184 woningen tot zorgwoning: Schutterweide (58), Aan de Stegel (78) en Breukershoes (48).	2010: Woonpunt participeert in een onderzoeksprogramma naar zorgwoningen in Parkstad.	7
	Er worden voldoende mogelijkheden aan starters geboden, streven is een woning binnen zes maanden aan te bieden.	2010: inzet starterslening om woningen te verkopen aan starters (voor tweede helft 2010).	7
	Naar rato van het woning bezit draagt de corporatie bij aan het huisvesten van bijzondere aandachtsgroepen; vluchtelingen, zeer moeilijk plaatsbaren, dak- en thuislozen, ex-gedetineerden.	Binnen de reguliere taakstelling moest Woonpunt in het verslagjaar 25 personen aan een woning helpen. Dit zijn er 12 geworden. Het niet halen van de reguliere taakstelling heeft te maken met het niet doorstromen vanuit het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers.  In het kader van de pardonregeling heeft Woonpunt in 2009 72 personen gehuisvest. Op de huisvestingstaakstelling in het kader van de pardonregeling hebben Heerlen en Kerkrade eind 2009 een voorsprong van 58 personen.	4  9
Leefbaarheid en veiligheid	Woonpunt neemt 35% van de aangemerkte woonwagendplaatsen van de gemeente over.	Niet behaald.  Juridische complicaties hebben ertoe geleid dat overname (nog) niet heeft plaatsgevonden.	5

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Herstructurering	<p>Sloop:</p> <p>56 in 2008 231 in 2009</p> <p>Totaal 278</p>	<p>2008: Er zijn nog 44 woningen gesloopt (Bruinkoolweg en Dobbelsteijnstraat). Sloop twaalf woningen Passard Noord wordt in 2010 afgerond.</p> <p>2009: 33 van de 231 appartementen aan de Limburgiastraat zijn gesloopt. Op zes woningen na zijn alle appartementen onthurd. Sloop is vertraagd door noodzaak van asbestsanering. Wordt in 2010 afgerond.</p> <p><i>1e helft 2010: sloop 204 woningen (Laurierstraat, Goselingstraat, Limburgiastraat).</i></p>	4
Bouwproductie	Nieuwbouw Cita Nova 47 huurwoningen in 2008,	Cita Nova is opgeleverd.	8
Energie en duurzaamheid	Voor 1 juli 2009 worden afspraken gemaakt over het energiegebruik in bestaande en nieuwe te bouwen woningen.	Woonpunt heeft de ambities in 2009 vastgelegd in haar beleidsplan Duurzaamheid & Energie.	8
	Bij bestaande nieuwbouwplannen wordt gestreefd naar een energielabel A.	Bij vervangende nieuwbouw realiseert Woonpunt altijd woningen met een hoog energielabel.	8
	Er wordt actief overleg gevoerd over projecten die gebruik maken van nieuwe energie. Voor einde overeenkomst dienen er vijf projecten in de steigers te staan.	Prestaties niet zichtbaar.	4

## Regio Westelijke Mijnstreek

### Prestatieafspraken gemeente Sittard-Geleen 2006

Prestatievelden	Prestatieafspraken	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Uitgangspunt verkoop huurwoningen is gemiddeld vijf woningen per jaar.	Twee woningen Sittard-Geleen.	4
Bijzondere doelgroepen	Door middel van nieuwbouw worden 85 nulredenwoningen aan de voorraad toegevoegd.	Zie bouwproductie.	-
	Projecten WWZ Geleen: Woonpunt vraagt een bouwvergunning aan.	Prestatie niet zichtbaar.	4
	Woonpunt onderzoekt de mogelijkheden tot ombouw van 3 kamerpanden tot zelfstandige woonvormen Geleen.	In het jaarverslag wordt aangegeven dat er in de periode 2007-2010 vier woonvormen/dagbesteding voor diverse bijzondere doelgroepen op het programma staan.	7
Leefbaarheid en veiligheid	Opstellen plan om in 2007 te komen tot overdracht woonwagendstandplaatsen aan Woonpunt.	In Geleen beheert Woonpunt een locatie met tien standplaatsen. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over eigendomsoverdracht in 2007.	8
	Ondertekenen convenant aanpak Hennepkwekerij.	Ondertekening hennepconvenant met politie, gemeente Sittard-Geleen, energieleveranciers en andere corporaties.	8
	In het kader van leefbaarheid worden per stadsdeel jaarprogramma's opgesteld. De projecten en activiteiten van Woonpunt maken hier deel van uit.	Woonpunt heeft in 2006 negen activiteiten uitgevoerd in Heerlen in het kader van leefbaarheid.	8
Herstructurering	Herontwikkeling componistenflats Geleen Zuid: Gemeente en Woonpunt stellen een specifiek tijdpad per deelplan op.	In 2006 heeft Woonpunt 23 sociale huurappartementen opgeleverd in het kader van de herstructurering van de Componistenflats. Er zijn in 2004 twee blokken van 24 flatwoningen gesloopt. De bewoners van het laatste blok zijn in 2006 deels geherhuisvest in de nieuwbouw. In 2007 wordt de Kockelmansflat gesloopt, waarna op termijn gestart wordt met de bouw van acht grondgebonden koopwoningen en 16 + 34 appartementen in de middeldure huur.	8

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bouwproductie	Nieuwbouw op te leveren in 2006: - 7 wooneenheden RIBW - 23 app. Verdistr. Geleen - 62 app. Patersveld Geleen - 28 tweekap. Hoogveld Sittard - 16 EGW Patersveld Geleen - 8 studio's Wonen boven Winkels Sittard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Oplevering in 2007</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Gerealiseerd</li> </ul>	8
Energie en duurzaamheid	Vigerend zijn het convenant Duurzaam Bouwen, Klimaat en Dubo beleidsplan. In 2006 is de EPN aangescherpt naar 0,8. Woonpunt beschikt over een eigen milieubeleidsplan dat in 2006 wordt herzien.	<p>Bij nieuwbouw volgt Woonpunt een EPC van 0,8, conform de (EPN).</p> <p>Bij het aanpassen van het bestaande bezit loopt Woonpunt Westelijke Mijnstreek voorop. De afgelopen jaren zijn de woningen in deze regio aangepast: isolatie, dubbel glas, hr-ketels, etc. In 2006 is de hele woningvoorraad gescreend op aanvullende, energiebesparende maatregelen.</p>	8

Prestatieafspraken gemeente Sittard-Geleen, 2007

Prestatievelden	Prestatieafspraken	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Uitgangspunt verkoop huurwoningen is gemiddeld vier tot vijf woningen per jaar.	Er zijn vijf woningen verkocht (Westelijke Mijnstreek).	8
	Woonpunt wil de keuzevrijheid voor klanten vergroten en het huursysteem hier op aanpassen.	Daarom heeft Woonpunt in 2007 besloten om een eigen verhuursysteem te ontwikkelen. Uitgangspunt is een eenduidige benadering van alle woningzoekenden. Alle woningen worden vanaf april 2008 op dezelfde manier aangeboden in een advertentie aan woningzoekenden.	8
	Onderzoeken mogelijkheden inzetten tussenvorm huren/ kopen.	Woonpunt heeft in 2007 voorbereidingen getroffen voor het in de markt zetten van een koopvariant om starters aan een koopwoning te helpen. Het gaat om Slimmer Kopen.	8
Bijzondere doelgroepen	Per 1 januari 2007 bedraagt het aantal voor senioren geschikte woningen 320 stuks. Eind 2007 zijn dit er 382.	Zie bouwproductie.	-

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen vervolg	Realisatie van 40 studio's i.r.t. overeenkomst wonen boven winkels, doelgroep studenten (periode 2006-2010) .	De eerste twaalf studio's zijn in het verslagjaar opgeleverd en er is begonnen met (de voorbereiding van) de bouw van 24 studio's.	8
	Partijen spreken af de samenhangende aanpak OGGZ te versterken door een centrale indicering voor doelgroepen in te stellen.	Woonpunt betaalt mee aan het vangnet OGGZ in de Westelijke Mijnstreek met name om overlastsituaties aan te pakken. Er is in 2009 een convenant vangnet OGGZ ondertekend.	7
	Corporaties maken afspraken over de aantallen en wijze waarop woningen voor de doelgroep OGGZ beschikbaar worden gesteld.		
	Onderzoeken haalbaarheid herstructurering MOV locatie Sittard en onderzoeken haalbaarheid woonvorm dak en thuislozen Tunnelstraat Geleen, alsmede een project Kamers met Kansen in Geleen.	Woonpunt werkt aan een nieuwbouwplan voor MOV in Lindeheuvel (Geleen). Ook vinden er onderhandelingen met de gemeente Sittard-Geleen plaats over de aankoop en renovatie van het sociaal pension aan de Agnetenwal in Sittard.  Woonpunt participeert in een Limburg-breed initiatief voor Kamers met Kansen.	8
	Huisvesten drie personen i.r.t. taakstelling statushouders.	Woonpunt heeft vier personen gehuisvest.	9
Leefbaarheid en veiligheid	In 2007 vindt de eigendomsoverdracht plaats van de tien woonwagenstandplaatsen in Geleen aan Woonpunt.	Er waren afspraken met de gemeente over eigendomsoverdracht in 2007. De definitieve beslissing hierover is echter pas eind 2007 genomen, waarmee de overdracht is doorgeschoven naar 2008. De standplaatsen krijgen een verkoopbestemming.	6
	Woonpunt werkt beleid leefbaarheid uit en overlegt hierover met de gemeente.	Woonpunt heeft in 2007 een visie op leefbaarheid opgesteld.	8
	Woonpunt wenst de parkeerplaatsen te verwerven bij zes van haar complexen in Geleen. In 2007 overeenstemming bereiken over al dan wel of niet verwerven van deze.	Onderhandelingen met gemeente over aankoop diverse parkeerplaatsen in de buurt van complexen, met het oog op leefbaarheid (o.a. Kuipershof in Geleen).	8
Herstructurering	Sloop: 24 appartementen en twaalf garages Kockelmansflat Geleen.	Woningen en garages zijn gesloopt.	8



Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bouwproductie	Nieuwbouw op te leveren in 2007: - 62 app. Patersveld Geleen - 12 studentenstudio's Stationsstraat - woonvorm 16 autistische kinderen voor Xonar Sittard - woonvorm 14 cliënten Wonen-Plus Sittard - 16 studentenstudio's Overhoven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Bouw vertraagd wegens complicaties in de procedures. Oplevering medio 2008</li> <li>• Begin 2008 opgeleverd</li> </ul>	8
	Start nieuwbouw: - 75 studentenstudio's Sittard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35 in 2007 reeds opgeleverd</li> </ul>	8
*alleen oplevering bouw en start bouwprojecten opgenomen (planvorming weggelaten)			

Prestatieafspraken gemeente Sittard-Geleen 2008

Prestatievelden	Prestatieafspraken	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Woonpunt biedt in 2008 middels Slimmer Kopen huurwoningen te koop aan, aan starters.	150 woningen te koop aangeboden.	8
Bijzondere doelgroepen	Woonpunt realiseert in 2008 minimaal tien wooneenheden i.r.t. samenwerkingsovereenkomst Wonen boven Winkels.	40 eenheden in periode 2006-2009. Ligt op schema, tot en met 2008 twintig eenheden gerealiseerd.	8
	Taakstelling statushouders zes personen (eerste helft 2008 drie en tweede helft ook de verwachting van drie).	Woonpunt Westelijke Mijnstreek heeft in 2008 twee asielzoekers aan een woning geholpen – één minder dan de taakstelling.	7
	Dak- en thuislozen: start bouw nieuwbouw Kloosterstraat.	Gerealiseerd, oplevering 2009.	8
	Woonpunt en partijen spannen zich in om tijdig een adequate oplossing te vinden voor een woonzorgvoorziening Pepijn en Paulus in stadsdeel Born.	Prestatie niet zichtbaar.	4
Leefbaarheid en veiligheid	O.b.v. kaderstelling basiskwaliteit leefomgeving worden in 2008 meerjaren stadsdeelplannen opgesteld. Woonpunt levert een bijdrage in de projecten.	Woonpunt heeft acht activiteiten uitgevoerd in het kader van de leefbaarheid.	8
	Overname parkeerplaats Kuipershof Geleen i.r.t. leefbaarheid.	Niet gerealiseerd i.v.m. vastlopende onderhandelingen met gemeente.	5

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Herstructurering	Sloop: -drie woningen en winkelruimtem Geleen -twee woningen en winkelruimten Sittard -66 kamers hostel AMVJ Geleen	Geen sloop, wel plannen voor hostel AMVJ.	4
Bouwproductie	Oplevering 2008: -woonvorm veertien cliënten WonenPlus -acht app. en voorzieningen doelgroep verstandelijke beperking Ophoven Sittard -66 app. Centrumplan Geleen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Gerealiseerd</li> </ul>	8
	Start bouw 2008;: -herontwikkeling voormalige school Kastanjelaan Sittard. -combi werkplaats/inloophuis/units Geleen. -start ontwikkeling woonvorm Peppijn en Paulus Sittard. -twaalf patiobungalows Kloosterstraat Geleen.  -veertien studentenstudio's Markt Sittard. -twaalf studentenstudio's Limbrichterstraat. -twaalf studio's WonenPlus en zes bovenwoningen MOV Sittard. -woonvorm 24 dementerenden en 22 zorgwoningen ouderen Geleen. -commerciële ruimten en 24 studentenstudio's stationsstraat Sittard. - commerciële ruimten en twaalf koopapp. Wijksweg Centrum Geleen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herontwikkeling is gestart</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Start bouw 2009.</li> <li>• Niet gestart, gemeente heeft het plan nog niet in procedure gebracht.</li> <li>• Gehaald oplevering medio 2009.</li> <li>• Deels gehaald, zes in 2009.</li> <li>• Niet gehaald ivm prijsonderhandelingen aannemer.</li> <li>• Niet gehaald ivm onderhandelingen ontwikkelaar en afnemer.</li> <li>• Niet gehaald.</li> <li>• Niet gehaald ivm planwijziging.</li> </ul>	6
Energie en duurzaamheid	Ten aanzien van duurzaamheid realiseert Woonpunt in 2008 twee voorbeeldprojecten: -warmtepompboilers Kloostertuin Geleen. -0,5 EPC in Ophoven.	Ophoven is opgeleverd.  Kloostertuin Geleen is vertraagd.	6

Prestatievelden	Prestatieafspraken	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Overleg woningbouwprogrammering en woningmarktonderzoek.	Er is overleg geweest over de woningbouwprogrammering en woningmarktonderzoek 2009.	8
	Woonpunt gaat zich nadrukkelijker richten op de secundaire en tertiaire doelgroep middels nieuwbouw.	Er zijn 25 woningen in aanbouw.	8
	Woonpunt heeft 160 woningen in verkoop voor met name starters, onder meer door middel van Slimmer Kopen.	Slimmer Kopen is van start gegaan. Er zijn twaalf woningen verkocht.	8
Bijzondere doelgroepen	Evaluatie samenwerkingsovereenkomst Wonen boven Winkels. Uitgangspunt realisatie 40 eenheden periode 2006-2009.	De overeenkomst is geëvalueerd en vernieuwd.	8
	Taakstelling statushouders acht personen.	Er zijn er twee geplaatst. De taakstelling bleek te hoog. Er waren te weinig vrijkomende woningen in het sociale segment, te weinig kandidaten die Woonpunt kan plaatsen.	3
Leefbaarheid en veiligheid	Woonpunt draagt bij aan projecten die voort komen uit de stadsdeelprogramma's in het kader van leefbaarheid.	Woonpunt heeft negen activiteiten uitgevoerd in het kader van leefbaarheid. Woonpunt kent een eigen leefbaarheidsfonds van € 200.000 per jaar. Huurder kunnen aanvragen voor initiatieven en kleine projecten indienen.	8
	Woonpunt introduceert de serviceorganisatie Roos, gericht op het vergroten van het levensgenot van haar leden, met name gericht op wonen, welzijn en zorg.	Aanvankelijk was Roos alleen beschikbaar in de vestiging Maastricht & Mergelland. In het verslagjaar heeft Woonpunt dit uitgebreid met de andere twee vestigingen.	8
Bouwproductie	Oplevering projecten 2009 -veertien studio's short stay Nieuwstraat Sittard. -veertien woningen plandeel A De Haese Geleen. -Opnamestudio KC 138 Sittard. -tijdelijk huisvesting 30 werknemers Moe landen Geleen. -vier ruimten maatschappelijke bestemming Kloosterstraat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• Vertraging door faillissement aannemer</li> <li>• Gerealiseerd</li> <li>• twee ruimten in gebruik, twee af te bouwen als woning</li> </ul>	7

Prestatieveld	Prestatieafpraak	Realisatie	Beoordeling
Bouwproductie vervolg	<p>Start projecten 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-elf woningen plandeel A De Haese Geleen.</li> <li>-comm. Ruimten, achttien studio's en vier kamers short stay Rijksweg centrum en dertien studio's mogelijk voor short stay.</li> <li>-comm. ruimten en 36 studentenstudio's Stationstraat.</li> <li>- drie eenheden Wonen boven Winkels Limbrichterstraat.</li> <li>-24 plaatsen dementerenden en 22 zorgwoningen ouderen Geleen.</li> <li>-38 huur en achttien koopapp. voorm. Componistenflats Geleen.</li> <li>-24 plaatsen en vijf patiobungalows Pepijn en Paulus Born.</li> <li>-twintig plaatsen Pepijn en Paulus, Sittard.</li> <li>-40 aanleunwoningen Aldenhof Born.</li> <li>-32 app. Molenbeek Sittard.</li> <li>-twaalf studio's WonenPlus en zes bovenwoningen MOV.</li> <li>-sociaal pension MOV Sittard.</li> <li>-twaalf patiobungalows Geleen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertraging door faillissement aannemer.</li> <li>• Vertraagd door gemeentelijke procedures.</li> <li>• Overleg gemeente over uitbreiding plangebied, start bouw 2010.</li> <li>• Nee, juridische complicaties a.g.v. noodzaak tot oprichten VVE.</li> <li>• Nee, complicaties grondtransacties bij partner en afnemer. Start 2010.</li> <li>• Nee, interne heroverweging a.g.v. veranderende markt: besloten tot temporisering.</li> <li>• Nee, overleg met gemeente over stedenbouwkundige aspecten en afnemer over duurzaamheidsinvesteringen.</li> <li>• Nieuwbouw is gestart.</li> <li>• Onzekerheid over nieuwbouw; start niet eerder dan 2011.</li> <li>• Onbekend</li> <li>• Nee, interne heroverweging na veranderde markt en afhaken afnemer.</li> <li>• Nee, vertraging verwerving panden van gemeente.</li> <li>• Nee programmatische wijzigingen; van koop naar huur. Start niet eerder dan 2011.</li> </ul>	5
Energie en duurzaamheid	Woonpunt inventariseert aan de hand van de energielabels en het duurzaamheidsbeleid welke investeringen nodig zijn.	Ja. In Westelijke Mijnstreek zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk (gemiddeld label B).	8
	Woonpunt realiseert in Born vijf patiowoningen en een zorgcomplex voor Pepijn en Paulus met een hoge mate van duurzaamheid. Gestreefd wordt naar een project dat zelfvoorzienend is qua energieverbruik.	Project is vertraagd.	5
	Duurzaam bouwen: GPR gebouw bij nieuwbouw minstens 7 en gemiddeld 7,5.	Nee, blijkt niet altijd haalbaar.	6

Prestatieafspraken gemeente Beek, 2007

Prestatievelden	Prestatieafspraken	Realisatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	Wanneer Woonpunt in Beek woningbezit zal hebben dat geschikt is voor de huisvesting van statushouders zal zij zich inspannen om de toegewezen taakstelling te realiseren.	Er is nog geen bezit.	-
Leefbaarheid en veiligheid	Als Woonpunt bezit zal hebben in Beek geeft zij aan welke activiteiten zij in het kader van leefbaarheid uitvoert.	Woonpunt heeft nog geen bezit in Beek.	-
Bouwproductie	Gemeente en Woonpunt stellen in overleg vast welke locaties geschikt zijn voor ontwikkeling, waarbij de focus ligt op de doelgroepen van beleid.	Met de gemeente Beek zijn voor 2007 afspraken gemaakt over het Vixia-terrein in Spaubeek. Er zijn diverse ontwikkelingen gaande om het hele dorp Spaubeek om te bouwen naar een levensloopbestendig dorp. Het Vixia-terrein is daar onderdeel van. Woonpunt heeft met de gemeente afgesproken dat een uitvoerbaar plan met aandacht voor zorg te ontwikkelen.	8

### Onderhoud, totalen per regio

Onderhoud: begroting versus realisatie 2006

Onderhoud	Begroting	Realisatie	Beoordeling
<b>Maastricht en Mergelland</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	4.471.000	4.908.948	7
Contractonderhoud	956.000	726.987	6
Planmatig onderhoud	3.750.000	3.495.232	7
Activeerbaar onderhoud	17.556.000	14.147.766	6
<b>Parkstad</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	1.510.000	1.428.360	7
Contractonderhoud	540.000	546.333	8
Planmatig onderhoud	4.642.000	4.085.912	6
Activeerbaar onderhoud	2.794.000	2.346.539	6
<b>Westelijke Mijnstreek</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	273.000	378.173	7
Contractonderhoud	189.000	189.611	8
Planmatig onderhoud	460.000	420.699	7
Activeerbaar onderhoud	634.000	616.089	7

## Onderhoud: begroting versus realisatie 2007

Onderhoud	Begroting	Realisatie	Beoordeling
<b>Maastricht en Mergelland</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	4.182.000	4.985.000	7
Contractonderhoud	1.016.000	736.000	5
Planmatig onderhoud	5.055.000	4.942.000	7
Activeerbaar onderhoud	12.387.000	14.091.000	9
<b>Parkstad</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	1.313.000	2.151.000	7
Contractonderhoud	605.000	526.000	6
Planmatig onderhoud	3.930.000	3.446.000	6
Activeerbaar onderhoud	3.048.000	4.407.000	9
<b>Westelijke Mijnstreek</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	337.000	448.000	7
Contractonderhoud	188.000	188.000	8
Planmatig onderhoud	378.000	331.000	6
Activeerbaar onderhoud	483.000	509.000	8

## Onderhoud: begroting versus realisatie 2008

Onderhoud	Begroting	Realisatie	Beoordeling
<b>Maastricht en Mergelland</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	€ 4.287.577	€ 4.840.897	7
Contractonderhoud	€ 1.010.798	€ 870.632	6
Planmatig onderhoud	€ 4.846.095	€ 4.444.944	7
<b>Parkstad</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	€ 1.399.780	€ 1.850.053	6
Contractonderhoud	€ 589.000	€ 605.983	8
Planmatig onderhoud	€ 2.964.672	€ 2.662.431	7
<b>Westelijke Mijnstreek</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	€ 306.600	€ 393.609	6
Contractonderhoud	€ 284.000	€ 290.480	8
Planmatig onderhoud	€ 448.670	€ 367.023	6

## Onderhoud: begroting versus realisatie 2009

Onderhoud	Begroting	Realisatie	Beoordeling
<b>Maastricht en Mergelland</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	€ 2.204.261	€ 2.949.638	6
Contractonderhoud	€ 995.536	€ 935.864	7
Planmatig onderhoud	€ 4.377.000	€ 4.228.398	7
<b>Parkstad</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	€ 1.940.202	€ 1.961.489	8
Contractonderhoud	€ 612.224	€ 557.526	7
Planmatig onderhoud	€ 2.424.486	€ 2.264.876	7
<b>Westelijke Mijnstreek</b>			
Klachten en mutatieonderhoud	€ 144.000	€ 186.292	6
Contractonderhoud	€ 365.521	€ 321.806	6
Planmatig onderhoud	€ 812.957	€ 834.429	8

## Bijzondere doelgroepen

	2006	2007	2008	2009	Beoor- deling
<b>Maastricht &amp; Mergelland</b>					
Asielzoekers	23	20	Totale taakstelling 2008 en 2009 is 198 personen voor alle corporaties. In 2008 zijn er 142 geplaatst.	Van de 198 personen die in 2008 – 2009 moesten worden geplaatst, zijn er nog 51 niet geplaatst.	6
			In Margraten staat de taakstelling op 23 en zijn er elf gehuisvest.	In Margraten zijn vier personen geplaatst, twee meer dan de taakstelling.	6
			In Gulpen Wittem is de taakstelling 28 en hebben tien personen een woning gekregen.	De achterstand is ultimo 2009 teruggebracht tot twee personen. Er zijn zeven personen gehuisvest.	7
				In Valkenburg is één persoon gehuisvest.	7
Verhuur panden aan partners die opvangvoorzieningen runnen.	17	17	17	23	7
<b>Parkstad</b>					
Asielzoekers	10	3	Taakstelling vijftien, gehuisvest zes.	Taakstelling 25, realisatie twaalf.	6
			Pardonregeling. Taakstelling negentien, gehuisvest 21.	Pardonregeling: 72 personen gehuisvest. In Heerlen en Kerkrade is een voorsprong van 58 personen.	9
Verhuur panden aan partners die opvangvoorzieningen runnen.	4	14	11	achttien panden en 26 appartementen.	7
Parkstad levert op verzoek woningen aan ex- gedetineerden.		Eind 2007 waren er zestien woningen verhuurd aan ex-gedetineerden.	3		8

	2006	2007	2008	2009	Beoor- deling
<b>Westelijke Mijnstreek</b>					
	4	4	twee (één minder dan taakstelling, maar 2007 één meer).	twee gehuisvest, de taakstelling bedroeg acht, maar dit bleek niet haalbaar binnen woningbestand.	7
Verhuur panden aan partners die opvangvoorzieningen runnen.	1	6	6	7	7

2006: alleen in Heerlen is de taakstelling van twintig personen niet gehaald.

2007: in Parkstad werd de taakstelling van tien personen niet gehaald, in de Westelijke Mijnstreek werd één persoon meer dan de taakstelling geplaatst.

2008: Naast woonwensers hebben de corporaties in Maastricht ongeveer 82 woningen ter beschikking gesteld voor huisvesting van maatwerkers via het Leger des Heils, Xonar, Mondriaan Zorggroep, RIBW en Vrouwenopvang.

2009: De corporaties in Maastricht hebben ongeveer 100 woningen ter beschikking gesteld voor huisvesting van maatwerkers via het Leger des Heils, Xonar, Mondriaan Zorggroep, RIBW en Vrouwenopvang.





Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)

**W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)**

***Sound analysis, inspiring ideas***