



Visitatierapport

Stichting Wonen Wittem

2015- 2018



2 april 2020

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Benno Gruijters, secretaris

Voorwoord

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

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Voor corporaties kleiner dan 1.000 verhuureenheden geldt een aangepaste (eenvoudiger) methodiek die voor corporaties kleiner dan 500 verhuureenheden nog verder is vereenvoudigd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Stichting Wonen Wittem over de periode 2015 -2018.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	8
1.4 Samenvatting	9
1.5 SWOT	10
2 Wonen Wittem	11
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	12
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	13
3.1 Beoordelingskader	13
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	13
3.3 Relevante ontwikkelingen	13
3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	13
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	16
3.6 Beoordeling van de ambities	18
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	20
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	20
4 Presteren volgens Belanghebbenden	21
4.1 Beoordelingskader	21
4.2 Werkwijze	21
4.4 Belanghebbenden over Wonen Wittem	22
4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten	25
5 Presteren naar vermogen	26
5.1 Beoordelingskader	26
5.2 Relevante ontwikkelingen	26
5.3 Basisinformatie	26
5.4 Vermogensinzet	27
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	27
6 Governance	28
6.1 Beoordelingskader	28
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	28
6.3 Relevante ontwikkelingen	28
6.4 Integrale beoordeling Governance	28
6.5 Bewonderpunten en verwonderpunten	30
7 Bijlagen	31
Position paper	32
Overzicht geïnterviewde personen	37
Korte cv's visitatoren	38
Onafhankelijkheidsverklaringen	39

Meetschaal	40
Werkwijze visitatiecommissie	41
Bronnenoverzicht	42
Beoordeling door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg	43
Uitgebreid overzicht prestaties	44

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Tijdens de vorige visitatie van Wonen Wittem heeft de visitatiecommissie de volgende verbeterpunten benoemd:

- Breng de bedrijfslasten in overeenstemming met de referentiecorporaties.
- Pas de Governance Code ook op de minder belangrijke punten volledig toe.
- Zoek naar schaalvergroting om ook op toekomstige ontwikkelingen te zijn voorbereid. Hoewel eerder pogingen tot fusie zijn afgeketst, lijkt schaalvergroting op langere termijn noodzakelijk en wordt dit door de gemeente ook als zeer gewenst gezien. Dit vraagt een expliciete strategische sturing, waarbij bestuur en raad van commissarissen samen optrekken en ook extern partijen betrekken in dit streven.
- Zorg dat de organisatieontwikkeling zich verder doorzet onder andere ten aanzien van een duidelijke mandaatregeling ten aanzien van de manager bedrijfsvoering en strategie en verdere beleidsontwikkeling en participatie in beleidsontwikkeling buiten de eigen organisatie.

In de visitatie heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat de bedrijfslasten sterk zijn teruggebracht en de Governance Code integraal wordt toegepast. Binnen de organisatie van Wonen Wittem is lang en intensief stilgestaan bij een eventuele schaalvergroting. Wonen Wittem heeft vervolgens besloten in haar huidige vorm door te gaan en de organisatie verder te ontwikkelen. De visitatiecommissie heeft met instemming kennisgenomen van de ontwikkelingen die Wonen Wittem in de visitatieperiode heeft doorgemaakt.

1.2 Recensie

Wonen Wittem dicht bij haar huurders

Wonen Wittem is een corporatie die het huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Alle gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, zowel intern als extern, bevestigen het beeld van Wonen Wittem als een corporatie die staat voor de belangen van haar huurders. Wonen Wittem laat daarbij de positieve kant van haar schaal zien. Medewerkers kennen elke huurder persoonlijk en zijn oprecht geïnteresseerd in de huurders. De huurders kennen ook de medewerkers. De huurders geven aan dat zij deze nabijheid zeer op prijs stellen. Zij tonen zich uiterst tevreden over Wonen Wittem. Wonen Wittem maakt haar ambities waar dat zij staat voor haar doelgroep en staat voor samenwerken met en voor de huurder.

Sterke ontwikkeling van de organisatie

Al in de vorige visitatieperiode is de professionalisering van de organisatie ingezet. In deze visitatieperiode heeft Wonen Wittem de ontwikkeling van de organisatie met kracht doorgezet. Bij de veranderingen die zijn doorgevoerd is een lijn te herkennen van kostenbesparingen, vermindering van de kwetsbaarheid en een ontwikkeling naar een regie-organisatie. Wonen Wittem heeft onder andere het contract met Woonpunt voor de ondersteuning bij het dagelijks onderhoud beëindigd en werkt nu volgens het concept van Resultaat Gericht Samenwerken, samen met diverse aannemers op het gebied van dagelijks onderhoud, planmatig schilderwerk en installaties. In de ogen van de visitatiecommissie een mooie manier om te komen tot optimale dienstverlening met beheerste kosten.

Woningmarkt

De woningmarkt in het zuiden van Limburg kenmerkt zich door krimp van de bevolking, die gepaard gaat met vergrijzing en ontgroening. De provincie hanteert een restrictief beleid voor nieuw te bouwen woningen. Tegelijkertijd is de verwachting dat de krimp van het aantal huishoudens pas later inzet. Gegeven de demografische trend is de gemeente Gulpen-Wittem in haar woonvisie overgeschakeld van een traditionele bouwvisie naar een transformatievisie, omdat de groei van de woningvoorraad voor additionele eigen behoefte nog maar zeer beperkt is. Nieuwbouw is pas een alternatief als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden volstaan aan de gewenste woonkwaliteiten.

Door de vergrijzing ontstaat het vraagstuk van voldoende levensloopbestendige woningen voor oudere doorstromers (ook vanuit de koopmarkt naar huurmarkt). Verder zorgen ontwikkelingen in de zorg er voor dat zorgafhankelijke mensen steeds langer thuis zullen moeten blijven wonen en hun (huur)woning levensloopbestendig aangepast zal moeten worden. Daarnaast onderkent de gemeente in de lokale woonvisie als speerpunten verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en optimale toegang tot woningmarkt voor starters en bijzondere doelgroepen. Wonen Wittem reageert daar passend op door haar bezit beperkt uit te breiden, te investeren in levensloopbestendige woningen en in duurzaamheid. Dit past bij de hoog blijvende vraag naar huurwoningen die Wonen Wittem ervaart.

Positionpaper

In de positionpaper schetst het bestuur een beeld van Wonen Wittem en haar belangrijke positie voor de volkshuisvesting in de gemeente Gulpen-Wittem. Een lokaal verankerde corporatie die een bewuste keus heeft gemaakt om als kleine zelfstandige corporatie haar taken in te vullen en ook bewust de voordelen van deze schaal wil benutten in een intensieve relatie met haar huurders. Tegelijkertijd een corporatie die zoekt naar mogelijkheden om in te spelen op de vraag naar huurwoningen, wil zorgen voor betaalbare woningen en investeert in kwaliteit en duurzaamheid en daarbij zorgt voor een solide financiële positie. De visitatiecommissie herkent het beeld dat van Wonen Wittem wordt geschilderd. Ook de belanghouders die de commissie heeft gesproken schetsen een vergelijkbaar beeld van Wonen Wittem.

Sobere bedrijfsvoering

Wonen Wittem heeft bewonderenswaardige stappen gezet in het terugdringen van de bedrijfslasten per VHE. Deze zijn in de visitatieperiode met 25% gereduceerd. Onder andere door een teruggang van 3 naar 2 bestuursleden en van 5 naar 3 leden voor de raad van commissarissen. Ook is het aantal medewerkers teruggebracht en wordt er samengewerkt met aannemers in plaats van een contract met Woonpunt voor dagelijks onderhoud. Waar in de vorige visitatie nog opmerkingen zijn gemaakt over de relatief hoge bedrijfslasten, kan thans worden geconstateerd dat Wonen Wittem daarin zeer grote stappen heeft gezet.

Degelijke governance

De governance van Wonen Wittem is op orde. Alle reglementen zijn actueel en ook de Aw is positief over de snelheid en wijze waarop Wonen Wittem de wijzigingen als gevolg van de nieuwe woningwet heeft opgepakt en verwerkt.

De raad van commissarissen is zeer actief in de invulling van haar maatschappelijke rol. Op basis van een analyse van de belanghouders is, in nauw overleg met het bestuur, een aantal stakeholders geïdentificeerd van een zodanig belang dat het passend is dat ook de raad van commissarissen daarmee periodiek informeel contact heeft. Een mooie en weloverwogen invulling van het zich actief op de hoogte stellen van de ontwikkelingen in het werkgebied van Wonen Wittem en de opvattingen van de belangrijkste belanghouders.

Ook in de uitoefening van haar rollen is de raad zeer alert op de maatschappelijke ontwikkelingen en de betekenis daarvan voor Wonen Wittem en de positie van Wonen Wittem binnen de gemeente Gulpen-Wittem.

Aandachtspunten

- Wonen Wittem heeft in de visitatieperiode een aanzienlijke reductie van de bedrijfslasten weten te realiseren. De afweging tussen wensen en financiële mogelijkheden vraagt permanent aandacht om de financiële situatie gezond te houden.
- In het kader van de reductie van de bedrijfslasten is de omvang van de raad van commissarissen teruggebracht van 5 naar 3 leden. Dit vraagt van raad van commissarissen en organisatie om steeds aandacht te hebben voor de aanwezigheid van de juiste deskundigheden in de raad van commissarissen.
- De huurdersvereniging geeft een oordeel van zeer goed over de mate van invloed op het beleid van Wonen Wittem. Er is ook een zeer intensieve relatie met de huurdersvereniging. De gemeente geeft als oordeel ruim voldoende. Hier liggen mogelijkheden tot verbetering in de relatie tussen gemeente en

Wonen Wittem. Ook geven belanghebbenden aan dat zij graag verdere verbetering zien in de samenwerking.

- Wonen Wittem slaagt erin om van haar omvang een kracht te maken. De visitatiecommissie heeft hiervoor veel bewondering. Het ook in de toekomst in leven houden van deze "basiswaarden" van Wonen Wittem vraagt van eenieder

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities							
	Thema				gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	7	7	7,0	75%	7,0
Ambities in relatie tot de opgaven					7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden							
	Thema				gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4			
Maatschappelijke prestaties	7,8	7,8	8,3	7,3	7,8	50%	8,1
Relatie en communicatie	8,8				8,8	25%	
Invloed op beleid	8				8,0	25%	
Presteren naar vermogen							
					gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet					7	100%	7,0
Governance							
					gemiddelde	weging	eindcijfer
Integrale beoordeling Governance					7	100%	7

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
3. Nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid
4. Leefbaarheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Wonen Wittem over de periode 2015-2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in november 2019.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,0

Wonen Wittem voert de gemaakte afspraken steeds uit zoals afgesproken. In de visitatieperiode is de kwaliteit van de prestatieafspraken nog beperkt, omdat er met het aanpassen en aanscherpen van de prestatieafspraken is gewacht tot er een gemeentelijke woonvisie was. Deze is uiteindelijk pas eind 2018 verschenen. De op basis van deze woonvisie gemaakte afspraken zijn beter van kwaliteit en kennen meer wederkerigheid.

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,1

De belanghebbenden zijn zeer tevreden over Wonen Wittem, dit blijkt ook uit de gemiddelde score van 8,1. Voor de prestaties van Wonen Wittem geven de belanghouders gemiddeld een 7,8, waarbij de huurdersvertegenwoordiging zich meer tevreden toont (8,5) dan de gemeente (7,0). Alle partijen geven hoge cijfers voor de tevredenheid over de relatie en communicatie (8,8). Over de mate van invloed lopen de meningen van huurdersvertegenwoordiging en gemeente enigszins uiteen. De huurders geven een 9 en de gemeente een 7.

Presteren naar Vermogen: 7,0

Wonen Wittem heeft een grote inspanning geleverd om in de visitatieperiode de bedrijfslasten te reduceren. Hiermee komt meer ruimte voor investeren in de volkshuisvestelijke taak. Wonen Wittem gebruikt de financiële ruimte goed voor haar primaire taak, maar blijft er tegelijk goed op letten dat er een solide financiële positie is.

Governance: 7

Wonen Wittem krijgt een ruime voldoende voor de governance. Zij heeft haar zaken op orde en ook alle wijzigingen als gevolg van de nieuwe woningwet snel en slagvaardig gerealiseerd. Ook de Aw uit daarover haar bewondering. In de visitatieperiode is de raad van 5 naar 3 leden gegaan. Er is een goede en een positieve interactie tussen bestuur, raad van commissarissen en huurdersvereniging. Zowel bestuur als raad van commissarissen onderhouden een intensieve relatie met de huurdersvertegenwoordiging.

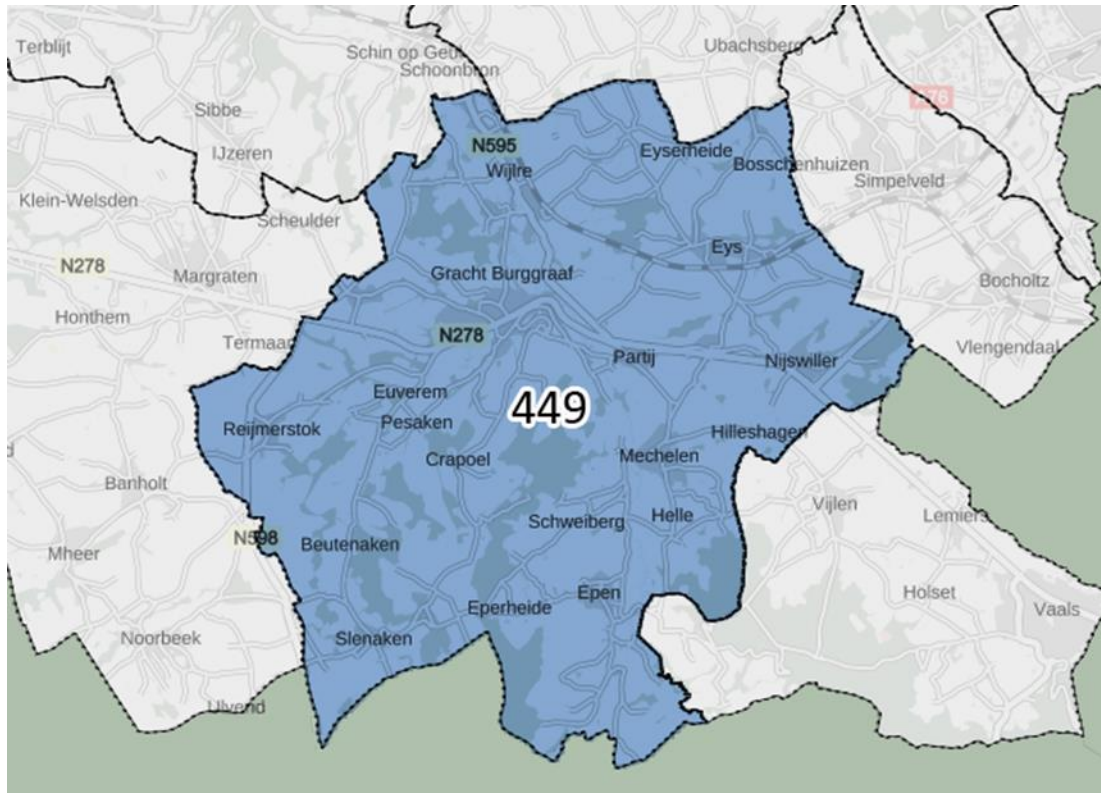
1.5 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterke punten
<ul style="list-style-type: none"> • De huurdersvereniging is aanmerkelijk meer tevreden over de mate van invloed op het beleid dan de gemeente. • Belanghebbenden vragen om verdere verbetering van de samenwerking. 	<ul style="list-style-type: none"> • Goede en positieve interactie tussen bestuur, raad van commissarissen en huurdersvereniging. • Ondanks de kleinschaligheid van Wonen Wittem hebben ze hun zaken prima op orde. • De voortrekkersrol van Wonen Wittem bij het opstellen van de prestatieafspraken • De sterke reductie van de bedrijfslasten die in de visitatieperiode is gerealiseerd • De wijze waarop Wonen Wittem afwegingen maakt tussen vraag en financiële mogelijkheden.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Wonen Wittem slaagt erin om de voordelen van haar omvang uit te nutten in de relatie met haar huurders en vindt tegelijkertijd creatieve oplossingen voor investeringen • Wonen Wittem is goed in staat daarbij in te spelen op de lokale omstandigheden. 	<ul style="list-style-type: none"> • De omvang van Wonen Wittem is door de manier van besturen geen probleem. Dit zal echt permanent aandacht van bestuur, raad van commissarissen en organisatie vragen.

2 Wonen Wittem

Wonen Wittem is een kleine corporatie (CiP 2018) in Zuid-Limburg. De corporatie is in 1949 opgericht en verhuurt 449 woningen en zes VHE's gekenmerkt als ZOG/MOG



Wonen Wittem werkt vanuit vier kernwaarden: maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht. Deze kernwaarden geven een beeld van de organisatiefilosofie van Wonen Wittem en geven aan hoe zij willen omgaan met elkaar.

Vanuit deze vier kernwaarden werkt Wonen Wittem aan haar missie. De missie van Wonen Wittem luidt als volgt: “Woningstichting Wittem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding”.

De woningen hebben een goede staat van onderhoud en waar mogelijk zijn de woningen verduurzaamd.

Wonen Wittem is een stichting en een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. De Raad van Commissarissen en het bestuur zijn verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de Governancecode.

Het vorige visitatierapport is verschenen op 12 april 2016 en betreft de periode 2011 tot en met 2014. Volgens de regels van de laatste Veegwet dient het nieuwe visitatierapport uiterlijk 12 april 2020 te verschijnen. Dit rapport zal de periode 2015 tot en met 2018 betreffen.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Wonen Witterm participeert in de prestatieafspraken van de corporaties met de gemeente Gulpen-Witterm. Met de gemeente Gulpen-Witterm zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
3. Nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid
4. Leefbaarheid

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad (verduurzaming)
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Deze zijn in de prestatieafspraken verwerkt.

Ook functioneert Wonen Witterm nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Ook neemt Wonen Witterm deel aan het Henneconvenant Limburg.

3.3 Relevante ontwikkelingen

In de visitatieperiode zijn natuurlijk de nodige veranderingen in wet- en regelgeving doorgevoerd en met effecten op de organisatie en bedrijfsvoering van Wonen Witterm. Daarnaast is in 2018 de langverwachte Woonvisie vastgesteld. Bij het ontwikkelen en opstellen van de woonvisie zijn vele partijen betrokken geweest, naast de formele partners in de prestatieafspraken is er ook een grote betrokkenheid geweest van de andere partners op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid.

3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming worden in deze paragraaf besproken. Eerst volgen bevindingen van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten,

vervolgens volgt een beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking en tenslotte volgt een beschouwing van de visitatiecommissie.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

De Prestatieafspraken 2015 t/m 2017 zijn afspraken over te ondernemen activiteit in verband met het ontbreken van een gemeentelijke woonvisie. Er zijn dus geen concrete bijdragen afgesproken behalve “verzoeken” vanuit Wonen Wittem naar de gemeente. Er is afgesproken om de huidige afspraken te continueren tot de nieuwe woonvisie is vastgesteld. Deze woonvisie is uiteindelijk pas vastgesteld in oktober 2018 waardoor de gehele visitatieperiode eigenlijk met dezelfde afspraken wordt gewerkt. De visitatiecommissie heeft wel vast kunnen stellen dat de prestatieafspraken voor 2020-2023 van een geheel andere en betere orde zijn. In deze afspraken is duidelijk sprake van wederkerigheid, voor de afzonderlijke corporaties en de gemeente zijn per thema specifieke doelen geformuleerd.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn onderbouwd, en de relevante onderwerpen worden genoemd. Deze zijn echter niet allemaal even uitgebreid. In de prestatieafspraken is er elk jaar bijvoorbeeld één afspraak over leefbaarheid, maar deze is elk jaar dezelfde en de verwoording is elk jaar niet helemaal duidelijk: “Wonen Wittem stelt jaarlijks geheel om niet diverse gemeenschapsruimten in de kernen Epen, Mechelen en Eys ter beschikking.” Ook andere zaken als wonen en zorg komen vrij kort aan bod; in het activiteitenoverzicht van 2016 staat niets over activiteiten met betrekking tot zorg behalve verzoeken/voorstellen aan de gemeente, terwijl dit een actueel onderwerp is. De nieuwe woonvisie geeft duidelijk een impuls aan de prestatieafspraken, de afspraken zijn concreet, gaan over meer onderwerpen en maken ook duidelijk wat welke partij daadwerkelijk geacht wordt bij te dragen.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

Wonen Wittem heeft actief bijgedragen aan de totstandkoming van de woonvisie. Wonen Wittem heeft ook getrokken aan het zo concreet en duidelijk mogelijk maken van de afspraken, met afspraken over de bijdragen van alle betrokkenen. Wonen Wittem was op dat vlak duidelijk de trekker. Dat proces heeft langer geduurd dan oorspronkelijk gedacht. De gemeente was daarbij aan zet. In de tussentijd heeft Wonen Wittem het gebruikelijke overleg met de huurders, collega corporaties en de gemeente gevoerd.

Betrokkenheid van partijen

In de prestatieafspraken zijn de gemeente, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigers betrokken. Andere partijen zijn geen onderdeel van de prestatieafspraken. Wonen Wittem is steeds in goed contact en overleg met haar partners en neemt deze informatie mee in de totstandkoming van de afspraken. Bij het ontwikkelen en opstellen van de woonvisie zijn vele partijen betrokken geweest, naast de formele partners in de prestatieafspraken is er ook een grote betrokkenheid geweest van de andere partners op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid. Partijen tonen zich zonder uitzondering positief over deze werkwijze en de inbreng van deze partijen. De woonvisie is daarmee een breed gedragen visie geworden, wat natuurlijk in positieve zin bijdraagt aan de inhoud en kwaliteit van de prestatieafspraken.

De actualiteit van de prestatieafspraken

Elk jaar worden de afspraken geëvalueerd en geactualiseerd met de huurdersvereniging en de gemeente, om zo de basis te leggen voor de prestatieafspraken van het daaropvolgende jaar. In de periode voor de woonvisie werden geen nieuwe afspraken gemaakt, maar de bestaande afspraken wel aangepast aan de actuele situatie.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Wonen Witterm is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het driepartijenoverleg overleg (gemeente, huurders en corporatie) is gevraagd hun oordeel te geven over deze samenwerking. Dit maakt de beoordeling van Wonen Witterm door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk niet alleen afhankelijk van alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners en van de kwaliteit van de samenwerking in het netwerk. Omdat beter inzicht te krijgen op de kwaliteit van de samenwerking en het netwerk, verdiept Cognitum op dit onderdeel in haar visitaties. Doordat alle deelnemende partijen in de enquête (zie paragraaf 4.2) zijn bevraagd en de uitkomsten zijn gebruikt om in de gesprekken met de belanghebbenden hierop te reflecteren en te verdiepen, ontstaat een evenwichtig beeld.

In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹. Hij benoemt in zijn proefschrift drie resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *de initiële condities* (intentionele impuls) scheppen voorwaarden voor samenwerking
- *de niveaubepalende condities* (activistische impuls) bepalen de praktische resultaten op korte termijn
- *de effectuerende condities* (verbindende impuls) bepalen de duurzame resultaten op lange termijn

Alle betrokken partijen is gevraagd in de vorm van een rapportcijfer een oordeel te geven over de criteria waaruit deze condities zijn opgebouwd.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,7. Dat is een hoog cijfer en toont dat de partijen tevreden zijn met het tripartite overleg. De score per conditie is in onderstaande tabel weergegeven. In de bijlage treft u de scores per vraag aan, die resulteren in onderstaande scores.

Conditie	Score
Initiële condities	7,5
Niveaubepalende condities	7,8
Effectuerende condities	7,8

De scores voor de condities vertonen een consistent beeld, op alle condities is het gemiddelde oordeel van de drie partijen betrokken bij de prestatieafspraken ruim voldoende tot goed. Tussen de gemeente, huurders en corporatie zijn geen opvallende verschillen in de beoordeling, het oordeel op de verschillende onderdelen komt sterk overeen.

De gesprekken van de visitatiecommissie bevestigen dit beeld. Alle drie de partijen zijn tevreden met het proces en de inhoud van de prestatieafspraken, zeker vanaf het moment dat de woonvisie als richtinggevend document voor de prestatieafspraken beschikbaar is. Het gevolgde proces voor het opstellen van de woonvisie, waar zeer veel partijen intensief bij zijn betrokken, is voorbeeld geworden voor de manier waarop de prestatieafspraken worden ontwikkeld. Gemeente, huurders en ook Wonen Witterm tonen zich tevreden over de inhoud van de afspraken en de duidelijkheid over wat er van de verschillende partijen verwacht wordt aan bijdragen. De visitatiecommissie constateert ook dat de documenten waarin de prestatieafspraken zijn vastgelegd een grote mate van duidelijkheid geven.

De iets lagere score voor de initiële condities geeft aan dat er nog mogelijkheden zijn om de voorwaarden voor een goede samenwerking te verbeteren. Dit komt ook terug in de verbeterpunten die partijen aangeven.

Er is door de visitatiecommissie ook gevraagd wat er in de samenwerking verbeterd zou kunnen worden. In de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd worden genoemd, de intrinsieke motivatie, formuleren van gezamenlijke doelen, bestuurskracht en aandacht voor de jaarlijkse evaluatie.

Beschouwing visitatiecommissie over tripartite overleg en de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgt een reflectie van de visitatiecommissie.

De kwaliteit van de prestatieafspraken en de het proces om tot de afspraken te komen is in de visitatieperiode negatief beïnvloed door het ontbreken van een gemeentelijke woonvisie. In de veronderstelling dat deze visie er op afzienbare tijd zou zijn, hebben partijen afgesproken om de bestaande afspraken voort te zetten en aan de hand van de woonvisie een nieuwe set van afspraken te maken. Het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie heeft meer tijd in beslag genomen dan verwacht, waardoor er pas eind 2018 een nieuwe woonvisie lag. De commissie is positief over de kwaliteit van de prestatieafspraken die onder deze woonvisie tot stand zijn gekomen. De nieuwe afspraken kennen een brede betrokkenheid en betreffen ook afspraken over prestaties van alle betrokken partijen. Er is een grote slag gemaakt, die veel belooft voor de toekomst.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of welvindig is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven.

Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Wonen Wittem houdt, volgens afspraak, rekening houdt met de inkomenstoets. Voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens geldt de 80/10/10-regel. Dit betekent het volgende voor de toewijzingen:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (de primaire doelgroep).
- 10% van de woningen tot 2020 toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.798 tot € 41.056 (de middeninkomens).
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De beschikbaarheid van woningen is goed en Wonen Wittem kan voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen. Wonen Wittem voegt alleen woningen toe in die kernen waar vraag is, zoals in de woonvisie van de gemeente Gulpen – Wittem is vastgelegd.

Wonen Wittem neemt volgens afspraak deel aan het multidisciplinair overleg over onder andere schuldhelpverlening en huissuitzettingen. Wonen Wittem acht deze gezamenlijke aanpak van groot belang en streeft naar voorzetting van dit overleg in de komende jaren. In de prestatieafspraken is opgenomen dat Wonen Wittem streeft naar een convenant "Vroegsignalering huurschulden". Een dergelijk convenant is er niet, maar de samenwerking rond vroegsignalering is staand beleid geworden. Ten opzichte van de vorige visitatieperiode is het aantal personen met een huurachterstand gedaald en ligt met 0,87% van de brutohuur ook duidelijk onder de eigen norm van 1%.

Volgens afspraak draagt Wonen Wittem bij aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

Er zijn aparte afspraken gemaakt over de betaalbaarheid in de prestatieafspraken.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en waardeert ook dat Wonen Wittem heeft het initiatief genomen om de vroegsignalering van huurschulden op gang te brengen en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 2: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Voor Wonen Wittem is de afspraak om de woningvoorraad bij nieuwbouw en renovatie, waar mogelijk, levensloopbestendig te maken stand beleid geworden. Hiermee speelt Wonen Wittem actief in op de verwachting van een grotere vraag voor meer woningen geschikt voor ouderen.

Ook is afgesproken dat corporaties een inventarisatie maken van de voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen waarmee inzicht ontstaat in eventuele verkoop woningen geschikt voor zorg- en/of ouderenhuisvesting en dat ze dit overzicht besproken wordt met de gemeente. Dit is stand beleid voor Wonen Wittem. In de jaren 2017 en 2018 zijn er geen afspraken gemaakt op het gebied van zorg voor nieuwbouw of herstructurering. Wonen Wittem heeft een voormalig klooster getransformeerd voor ouderenhuisvesting.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Afgesproken is dat Wonen Wittem de komende 10 jaar € 1.000.000,-- investeert in duurzaamheidsingrepen. Wonen Wittem investeert jaarlijks in duurzaamheid. Over de periode 2016-2025 is afgesproken dat Wonen Wittem 20 woningen zal bijbouwen op slooplocaties, 13 woningen zal slopen en 20 woningen zal aankopen in het betaalbare segment. Wonen Wittem geeft uitvoering aan deze afspraken. Stand beleid is de afspraak dat Wonen Wittem haar standaard Programma van Eisen en materiaallijst hanteert. Wonen Wittem realiseert nagenoeg de afgesproken investeringen aan onderhoud en groot onderhoud van haar woningbezit.

Wonen Wittem bouwt naar haar financiële mogelijkheden nieuwe woningen. Met het toevoegen van 'nul-op-de-meter' woningen voldoet Wonen Wittem aan het verzoek van de gemeente en de huurdersvereniging. Wonen Wittem speelt ook goed in op de lokale situatie, zoals het verbouwen van, om een (leegstaand) kantoor van de BB in Gulpen naar een appartementencomplex met zes appartementen. Wonen Wittem plaats in overleg met de huurders zonnepanelen waarmee de woonlasten voor de huurders lager worden.

Met de bouw van nieuwe woningen met nul-op-de-meter en het plaatsen van zonnepanelen speelt Wonen Wittem in op het Energieakkoord. In haar Strategisch Plan 2016-2019 geeft Wonen Wittem ook duidelijk aan waardoor haar financiële mogelijkheden om aan Energieakkoord te voldoen beperkt zijn.

De commissie beoordeelt dit thema met een 7 op grond van de volgende overwegingen:

- Wonen Wittem investeert naar (financieel) vermogen in het Energieakkoord, hoewel het energieakkoord een grotere financiële investering van Wonen Wittem zou vragen, constateert de visitatiecommissie dat dit voor Wonen Wittem geen realistisch uitgangspunt is. Wonen Wittem vindt hierbij in de ogen van de visitatiecommissie een goede evenwicht met haar financiële mogelijkheden.
- Wonen Wittem is zeer actief om haar doelstellingen op dit thema te realiseren. Het realiseren van nieuwbouw is geen eenvoudige zaak en moet aan veel voorwaarden voldoen onder het provinciale beleid dat daarin grote beperkingen oplegt.
- Wonen Wittem vindt mooie manieren om toch extra woningen te realiseren en legt daarbij goede verbanden met leefbaarheidsvraagstukken in kernen, bijvoorbeeld door leegstaande panden op te kopen en daar nieuwe woningen te realiseren.

Thema 4: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De afspraak is gemaakt dat Wonen Wittem elk jaar ruimten beschikbaar stelt voor onder andere ontmoetings- en activiteitenruimten, hier is een maximaal budget aan gekoppeld in de prestatieafspraken. Onder andere in Eys, Mechelen en Epen stelt Wonen Wittem complexen ter beschikking die door zorgverleners worden gebruikt voor gemeenschapsactiviteiten men voldoet daarmee aan deze afspraak. De huurdersvertegenwoordiging geeft aan zeer tevreden te zijn over de bijdragen van Wonen Wittem op dit thema. De gemeente wil eigenlijk een grotere bijdrage.

Wonen Wittem komt de afspraken in het Henneconvenant Limburg na.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties van Wonen Wittem de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De hoofdlijnen van de ambities van Wonen Wittem zijn opgenomen in Strategisch Plan 2016 - 2019:

"Wonen Wittem staat voor haar doelgroep

De sterke beperking tot de kerntaken, zoals hiervoor aangegeven, zal gedurende de planperiode ongetwijfeld van kracht blijven. Daarbij is een verdere beperking zeker niet uitgesloten. Onze doelgroep was, is en blijft "mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien" (zie ook onze missie). In dat opzicht kent Wonen Wittem feitelijk, op één woning en één grondpositie na, enkel DAEB-activiteiten.

Wonen Wittem staat voor voldoende sociale huurwoningen

Wonen Wittem constateert dat voorgaande ontwikkelingen ontegenzeggelijk gaande zijn. Het tempo en genoemde aantallen zijn wellicht aan verandering onderhevig, maar dit doet niets af aan genoemde ontwikkelingen van krimp en vergrijzing, toenemende druk op de huurmarkt en noodzakelijke locatiekeuzes binnen de gemeente Gulpen-Wittem.

Wonen Wittem staat voor betaalbare sociale huurwoningen

Wij willen vermijden dat huurders het (financieel) moeilijk krijgen door hun stijgende woonlasten. Wij voelen ons dan ook verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van onze woning voor de sociale doelgroep. Wonen Wittem onderkent de noodzaak van een gematigde huurprijsontwikkeling voor de primaire en secundaire doelgroep. Het huurprijsbeleid van Wonen Wittem is gebaseerd op:

- waarborging (financiële) continuïteit;*
- kwaliteit gerelateerde huren;*
- betaalbare huren voor onze primaire doelgroep.*

Indachtig deze drie uitgangspunten heeft Wonen Wittem in 2015 een nieuw meerjarig huurbeleid opgesteld. Dit beleid is in lijn met de hiervoor beschreven wetgeving en daarin benoemde (on)mogelijkheden. Ter beperking van de totale woonlasten van onze huurders heeft Wonen Wittem voor de periode 2016-2027 een meerjarige energiekalender opgesteld. De daarvoor benodigde middelen zijn gereserveerd in onze meerjarenbegroting. Voor meer informatie wordt verwezen naar het hiernavolgende thema "Duurzame kwaliteit".

Wonen Witterm staat voor duurzame kwaliteit

Veel corporaties zullen, net als Wonen Witterm, de beoogde Energie-Index in 2021 niet bereiken. Dit komt vooral door (overheids-)maatregelen die de verduurzaming van huurwoningen niet ten goede komen. Denk daarbij aan:

- de verhuurdersheffing (veel minder investeringsruimte voor renovatie);
- de verplichting tot “passend” toewijzen vanaf 2016 (om woningen met lage huur beschikbaar te houden, kunnen wij dus minder huizen verbeteren);
- sociaal huurakkoord (keuze voor betaalbaarheid samen met de woonbond).

Ondanks deze ontwikkelingen wil Wonen Witterm ervoor zorgen dat haar woningen van een passende kwaliteit en duurzaamheid zijn. Maar dan wel vanuit een realistisch perspectief én met oog voor onze financiële continuïteit. Het belangrijkste motief om de woningen te verduurzamen, is dat de woonlasten (huur én energie) niet toenemen.

Wonen Witterm staat voor samenwerken met en voor de huurder

Om als woningcorporatie goed te kunnen functioneren in het dynamische werkveld is nauwe samenwerking met huurders, huurdersorganisatie, overheid, zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties een randvoorwaarde. Wij zien onszelf als een sociaal netwerkpartner in deze keten. Met deze partners streven we dan ook naar een bestendige en constructieve samenwerking, met begrip voor elkaars positie en belangen.

Wonen Witterm staat voor een verantwoorde (financiële) bedrijfsvoering

Wonen Witterm is een stabiele organisatie met een solide financiële positie. Dat willen wij zo houden om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave in de gemeente te kunnen vervullen.

- De komende jaren gaat aandacht uit naar de verdere professionalisering van de organisatie binnen de kaders c.q. referenties van de Aw, het WSW en de Aedes Benchmark.
- Een belangrijk aspect daarbij is o.a. schaalvergroting met behoud van onze zelfstandige, lokale verankering. Maar ook (keten)samenwerking op deelgebieden met lokale partners.
- Wij vinden dat de doelmatigheid van een corporatie niet alleen financieel beoordeeld moet worden, maar ook moet worden gerelateerd aan de kwaliteit van dienstverlening en onze volkshuisvestelijke opgave. Dit laat uiteraard onverlet dat ook Wonen Witterm een sobere en doelmatige bedrijfsvoering nastreeft.
- Wonen Witterm hecht veel waarde aan transparantie over haar dienstverlening. De Aedes Benchmark gebruiken we om te laten zien aan de samenleving hoe we als maatschappelijke organisatie presteren."

3.6.2 Beoordeling van de ambities**De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Wonen Witterm met een 7.**

Wonen Witterm heeft in haar Strategisch Plan 2016-2019 haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties beschreven en deze passen bij de opgaven in het werkgebied.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- In de ogen van de visitatiecommissie vindt Wonen Witterm een mooi evenwicht tussen de mogelijkheden van haar schaal en de lokale vraag naar woningen. Wonen Witterm is een kleine corporatie, maar slaagt erin om geleidelijk de woningvoorraad uit te breiden. Hiermee speelt Wonen Witterm in op de vraag in de omgeving, waar ondanks krimp van de bevolking sprake is van toename van het aantal huishoudens.
- Wonen Witterm houdt haar ambities en doelstellingen actueel. De uitvoering wordt in een intensieve samenwerking met belanghouders en medewerkers vorm en inhoud gegeven. De belanghouders tonen zich in de gesprekken zeer positief over de wijze waarop zij bij dit proces zijn betrokken. Ook maakt Wonen Witterm goede afwegingen tussen vraag en mogelijkheden van de corporatie.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wonen Wittem slaagt erin om de voordelen van haar omvang uit te nutten in de relatie met haar huurders en vindt tegelijkertijd creatieve oplossingen voor investeringen en is ook heel goed in staat daarbij in te spelen op de lokale omstandigheden.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,0 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen, waarbij de maatschappelijke prestaties 75% van het totale oordeel bepalen en de ambities 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: betaalbaarheid en beschikbaarheid	7	7
Thema 2: wonen met zorg en ouderenhuisvesting	7	
Thema 3: nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid	7	
Thema 4: leefbaarheid	7	
Oordeel	7,0	7
Gewogen oordeel	7,0	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Voor zover van toepassing wordt hierbij de indeling in thema's gevolgd van de rijksprioriteiten. Bij Wonen Wittem zijn de onderdelen Betaalbaarheid, Beschikbaarheid (gezamenlijk behorende tot thema 1 van de rijksprioriteiten) en Verduurzaming (behorende tot thema 2 van de rijksprioriteiten) aan de orde. Deze zijn middels gesprekken en een enquête van scores voorzien.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

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

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen).

Wonen Wittem werkt nauwelijks samen met overige partijen zoals zorg- en welzijnsinstellingen. De visitatiecommissie beperkt zich in dit hoofdstuk dan ook tot de mening van de gemeente Wittem en de huurders van Wonen Wittem.

De huurders van Wonen Wittem hebben een officiële huurdersvertegenwoordiging, 'Huurdersvereniging Wittem'. Zij oefenen invloed uit op het beleid van Wonen Wittem.

In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met wie van gemeente en huurdersvereniging een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Wonen Wittem is werkzaam in de gemeente Gulpen – Wittem. De visitatiecommissie heeft met belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Gulpen - Wittem

Gulpen-Wittem is een gemeente in het zuiden van Nederlands-Limburg. De gemeente heeft een oppervlakte van 73,38 km² en telt 14.258 inwoners.

In de gemeente zijn vier woningcorporaties actief. Wonen Wittem is de enige corporatie die alleen bezit heeft in de gemeente Gulpen – Wittem. En wel in de kernen: Gulpen, Mechelen, Eys, Epen, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken. De andere kernen in de gemeente zijn Reijmerstok en Wylre. De prestatieafspraken worden in gezamenlijkheid met de vier corporaties opgesteld en afgesloten.

Gulpen – Wittem kent een kopersmarkt. Maar 18% van de woningen zijn huurwoningen.

De wethouder en de ambtenaren zijn zeer te spreken over Wonen Wittem. Ze staan voor hun taak. Er zijn korte lijnen tussen gemeente en corporatie.

De prestatieafspraken zijn breed ingestoken. De gemeente waardeert de inzet van Wonen Wittem. Wens van de gemeente is van sectoraal naar integraal denken en werken. Men ervaart dat Wonen Wittem ervoor open staat.

De commissie heeft gesproken met: Wethouder de heer Guido Houben, de heer Ralph Deafaux, projectleider omgevingswet en de heer Martin van de Venne, beleidsmedewerker volkshuisvesting.

Huurdersvereniging Wonen Wittem

Het doel van de Huurdersvereniging is het behartigen van de belangen van de leden in aangelegenheden, tussen hen en de verhuurder. De verhouding met Wonen Wittem is vastgelegd in de statuten van de corporatie. Tevens heeft de huurdersvereniging een huishoudelijk reglement. Momenteel heeft de Huurdersvereniging 109 leden. Er zijn meer huurders, maar die zijn niet allemaal lid van de huurdersvereniging. De huurdersvereniging heeft in diverse een vertegenwoordiging. Een drietal jaren geleden is de huurdersvereniging lid geworden van de Woonbond.

De contacten met de raad van commissarissen verlopen goed. De huurders commissaris is regelmatig aanwezig bij overleggen en vergaderingen van de huurdersvereniging.

Viermaal per jaar, of indien nodig vaker, vergadert het bestuur van de huurdersvereniging met het bestuur van Wonen Wittem. Bespreekpunten zijn: de jaarlijkse huurverhoging, het onderhoudsschema van het lopende jaar, de plannen voor de toekomst over onderhoud en eventuele bouwplannen. Maar ook de verhuurbaarheid van de woningen en de actuele stand van (eventuele) verkoop of sloop van woningen. Uiteraard wordt er ook gesproken over de overheidsmaatregelen, waarmee de woningcorporaties zijn opgezadeld. Wonen Wittem heeft in nauw overleg met de huurdersvereniging een geactualiseerd ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) beleid opgesteld. Het plaatsen zonnepanelen is besproken en dat heeft er al toe geleid dat op een aantal daken deze panelen zijn aangebracht.

De Huurdersvereniging zet nieuwsberichten en belangrijke zaken op de website van Wonen Wittem.

De commissie heeft gesproken met: de heer Hub Horbag (voorzitter) en de heer Piet Vrehan (secretaris).

4.4 Belanghebbenden over Wonen Wittem**4.4.1 Typering van Wonen Wittem**

Aan de huurders is gevraagd om Wonen Wittem in een aantal woorden te typeren. In onderstaande Wordcloud is de uitkomst hiervan weergegeven. Wonen Wittem wordt door haar huurders getypeerd als betrokken. De gemeente geeft kleinschalig en benaderbaar als typering.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Wonen Wittem

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,8

De gemeente Wittem en de huurders van Wonen Wittem zijn zeer tevreden over de prestaties van de corporatie.

Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid (7,8)

De huurders zijn heel erg tevreden over de betaalbaarheid van de woningen, de huren zijn (en blijven) laag. Dat komt door het gematigde huurbeleid van Wonen Wittem. De beschikbaarheid van woningen is goed. Aan de vraag naar sociale huurwoningen kan door Wonen Wittem worden voldaan. Gulpen – Wittem kent een kopersmarkt. Wonen Wittem voegt alleen woningen toe in die kernen waar vraag is. E.e.a. zoals in de woonvisie van de gemeente Gulpen – Wittem is vastgelegd.

Thema 2: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting (7,8)

Wonen Wittem heeft een voormalig klooster getransformeerd voor ouderenhuisvesting. Verder heeft de corporatie geen structurele band met zorg- en welzijnspartijen. De gemeente wil in de toekomst wat nauwere samenwerking tussen Wonen Wittem en de zorgpartijen. Op korte termijn wordt er een vraag verwacht voor meer woningen geschikt voor ouderen.

Thema 3: Nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid (8,3)

Dit thema wordt hoog gewaardeerd. Wonen Wittem bouwt naar haar mogelijkheden nieuwbouw. Met het toevoegen van 'nul-op-de-meter' woningen voldoet Wonen Wittem aan het verzoek van de gemeente en de huurdersvereniging. Bijzonder vindt men de inspanning, om een (leegstaand) kantoor van de BB in Gulpen, om te bouwen naar een appartementencomplex met zes appartementen. De huurdersvereniging waardeert de inzet van Wonen Wittem op het gebied van zonnepanelen voor de huurders. Het besparen van woonlasten wordt door de huurdersvereniging ondersteund.

In 2016 heeft Wonen Wittem de samenwerking met Woonpunt beëindigd op het vlak van ondersteuning bij onderhoud. Wonen Wittem is vanaf 2018 gestart met RGS (resultaat gericht samenwerken). De kwaliteit van het uitvoeren van het onderhoud is hierdoor sterk verbeterd, geven de huurders aan.

Thema 4: Leefbaarheid (7,3)

Op dit thema lopen de beoordelingen niet synchroon. De gemeente verwacht nog meer inzet van Wonen Wittem voor de leefbaarheid in de kernen. De huurdersvereniging scoort hoog op het thema leefbaarheid. Zij appreciëren het dat Wonen Wittem dichtbij is en maatregelen neemt op het gebied van leefbaarheid waar dat nodig is.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,8

De huurdersvereniging geeft aan dat de corporatie open staat voor overleg, suggesties en samenwerking. Er wordt regelmatig uitleg gegeven door het bestuur over wat de plannen zijn met betrekking tot bijvoorbeeld onderhoud, duurzaamheid en klanttevredenheid. De transparantie is groot. Door de openheid en het compacte huurdersbestand zijn de "lijnen kort".

De gemeente omschrijft de communicatie van Wonen Wittem als benaderbaar en korte lijnen. Er is een soepele doch stevige relatie. Besprekingen lopen goed, prettig en in harmonie. Zowel de huurdersvereniging als de gemeente geven terug dat ondanks de steeds veranderende regelgeving Wonen Wittem met zijn kleine groep mensen het uitstekend voor elkaar heeft.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 8,0

Tijdens de vergaderingen kan de huurdersvereniging direct invloed uitoefenen op het beleid. Er worden daar (verbeter)suggesties gedaan. Ook buiten de reguliere overlegmomenten vinden huurders hun weg naar het bestuur en vertellen hun wat hen bezighoudt. Ook de contacten met de huurderscommissaris lopen goed. Zijn aanwezigheid bij de vergaderingen wordt zeer gewaardeerd. De terugkoppeling door Wonen Wittem is op orde. De huurdersvereniging constateert dat hun inbreng wordt gewaardeerd en zien dat regelmatig in het beleid terug. Voorbeelden zijn het onderhoudsbeleid en de aanbidding van zonnepanelen in diverse complexen.

Er is wederzijds waardering voor elkaars rol en uitvoering, van de huurdersvereniging naar het bestuur en ook van het bestuur in de richting van de huurdersvereniging. De samenwerking is goed te noemen. De gemeente is erg tevreden over de invloed op het beleid. De gemeente is betrokken bij nieuwe ontwikkelingen binnen Wonen Wittem zoals: de Nul-op-de-meter woningen en het voormalige kantorencomplex van de BB in Gulpen waarin na renovatie zes appartementen worden gerealiseerd.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de huurders en de gemeente weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Thema's		Huurders vertegenwoordiging	Gemeente Wittem	Gemiddelde
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=2</i>	<i>N=3</i>	<i>N=5</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	8,5	7	7,8
	Thema 2: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	8,5	7	7,8
	Thema 3: Nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid	8,5	8	8,3
	Thema 4: Leefbaarheid	8,5	6	7,3
	Gemiddelde	8,5	7,0	7,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,5	9	8,8
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		9	7	8

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben de huurdersvereniging en de gemeente waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Wonen Wittem. De punten die zij benoemen als verbeterpunten zijn:

- Nieuwbouw realiseren in het sociaal segment
- Samenwerking verder optimaliseren
- Meer aandacht voor de 'gouden' huurders

4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Ondanks de kleinschaligheid van Wonen Wittem hebben ze hun zaken prima op orde.
- De voortrekkersrol van Wonen Wittem bij het opstellen van de prestatieafspraken

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Wonen Wittem voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Na de Parlementaire Enquête Woningcorporaties werd het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangescherpt, evenals het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties.

Met de vaststelling van de Woningwet in 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd zoals de scheiding daeb en niet-daeb, de overgang naar waardering van het vastgoed op marktwaarde en weer later de beleidswaarde en de verplichting tot invoeren van diverse reglementen ten aanzien van het financieel beleid en toekomstige sloop. Het toewijzingsbeleid werd aangescherpt met de grenzen ten aanzien van de hoogte van de huur in relatie tot het inkomen en het voldoen aan Europese richtlijnen. De visitatieperiode werd dan ook gekenmerkt door heffingen en een grote regeldruk voor de gehele corporatiesector. De Verhuurderheffing werd ingevoerd. Voor Wonen Wittem speelt daarbij dat zij als corporatie actief is in een omgeving die zich kenmerkt door krimp van de bevolking. Er gelden beperkingen voor nieuwbouw.

Voor Wonen Wittem heeft dit alles een grote impact.

5.3 Basisinformatie

De oordelen van de accountant zijn elk jaar dat er een goedkeurende verklaring wordt afgegeven en in de managementletters zijn in de diverse jaren geen bijzonderheden te vinden anders dan het signaleren van de noodzaak in te spelen op zich wijzigende regelgeving.

Ook de Aw constateert dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.

De visitatiecommissie constateert dat er sprake is van een gezonde financiële situatie op dit moment. Er is een periode geweest waarbij de balanspositie onder druk heeft gestaan, maar daar is door Wonen Wittem adequaat op ingespeeld door de tering naar de nering te zetten. Voorgenomen plannen zijn in de tijd vertraagd, zodat de balanspositie goed is gebleven. In de laatste beoordelingsbrief toont de Aw zich positief over de genomen maatregelen. Ook het WSW geeft een positief oordeel.

In lijn met de missie van Wonen Wittem, het bieden van goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, constateert de visitatiecommissie dat Wonen Wittem steeds goed de afweging maakt tussen de wensen en de financiële mogelijkheden en ook slagvaardig is in het aanpassen van voorgenomen activiteiten bij veranderende (financiële) omstandigheden.

In de visitatieperiode is Wonen Wittem erin geslaagd de bedrijfslasten aanzienlijk te reduceren. In 4 jaar tijd zijn de bedrijfslasten per VHE cf. de AEDS Benchmark gereduceerd met 25%.

De visitatiecommissie constateert dat het reguliere onderhoud en het klachtenonderhoud netjes worden uitgevoerd en dat er bewust op kosten efficiency wordt gestuurd.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Wonen Wittem verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6. Het huurbeleid is uitermate schappelijk te noemen. Wonen Wittem onderkent de noodzaak van een gematigde huurprijsontwikkeling voor de primaire en secundaire doelgroep. Het huurprijsbeleid van Wonen Wittem is gebaseerd op:

- waarborging (financiële) continuïteit;
- kwaliteit gerelateerde huren;
- betaalbare huren voor onze primaire doelgroep.

Indachtig deze drie uitgangspunten heeft Wonen Wittem in 2015 een nieuw meerjarig huurbeleid opgesteld. Dit beleid is in lijn met de hiervoor beschreven wetgeving en daarin benoemde (on)mogelijkheden. Ter beperking van de totale woonlasten van onze huurders heeft Wonen Wittem voor de periode 2016-2027 een meerjarige energiekalender opgesteld. De daarvoor benodigde middelen zijn gereserveerd in de meerjarenbegroting.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat Wonen Wittem er in de visitatieperiode in geslaagd is de bedrijfslasten aanzienlijk te reduceren. In 4 jaar tijd zijn de bedrijfslasten per VHE met 25% verminderd. Een knappe prestatie! In de Aedes benchmark over 2017 scoort Wonen Wittem de letter C, met een bedrijfslast van € 1.172 per VHE. Tijdens de visitatie waren de bedrijfslasten inmiddels gedaald naar € 1.086 per VHE. Hiermee speelt Wonen Wittem ook in de kritische opmerking van de Aw over de bovengemiddelde bedrijfslasten t.o.v. de sector. Dit betekent ook dat van de totaal beschikbare middelen een groter deel beschikbaar is voor de volkshuisvesting. Wonen Wittem gebruikt deze middelen ook concreet voor het realiseren van meer en betere volkshuisvestelijke prestaties. Wonen Wittem gaat sober en doelmatig met het vermogen om en slaagt erin goede volkshuisvestelijke prestaties te leveren. De belanghouders hadden daar in het gesprek met de commissie lovende woorden voor.

Wonen Wittem bouwt daar waar vraag is naar woningen nieuwe woningen bij, investeert in duurzaamheid door nul-op-de-meter woningen te bouwen en door zonnepanelen te plaatsen. Wonen Wittem blijkt daarbij ook goed in staat rekening te houden met lokale omstandigheden. Zo heeft Wonen Wittem een oud klooster omgebouwd tot senioren-appartementen en ook een leegstaand BB-kantoor omgebouwd tot appartementen. Wonen Wittem neemt daarbij steeds verantwoorde financiële beslissingen, maar heeft in de visitatieperiode ook haar investeringen aangepast aan haar financiële mogelijkheden. Wonen Wittem vindt een mooi evenwicht tussen de vraag naar sociale huurwoningen (die in het werkgebied van Wonen Wittem onverminderd hoog blijft) en de financiële mogelijkheden van Wonen Wittem. Wonen Wittem heeft een zogenaamde wensportefeuille ontwikkeld en vastgesteld waarbij naast de betaalbaarheid ook de gewenste voorraadontwikkeling is uitgewerkt. De (snelheid van) realisatie van deze wensportefeuille wordt op een gedegen manier afgewogen tegen de financiële mogelijkheden van Wonen Wittem.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De sterke reductie van de bedrijfslasten die in de visitatieperiode is gerealiseerd
- De wijze waarop Wonen Wittem afwegingen maakt tussen vraag en financiële mogelijkheden.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Wonen Wittem is een stichting en kent een twee lagen structuur een bestuur van twee personen en een raad van commissarissen van drie leden. De raad van commissarissen is in de visitatieperiode door natuurlijk verloop teruggebracht van vijf naar drie leden.

Wonen Wittem slaagt er goed in om zowel bestuur als raad van commissarissen goed bezet te houden en ook te zorgen dat de juiste competenties aanwezig zijn in zowel bestuur als raad van commissarissen.

Het bestuur bestuurt de corporatie en kent conform het Bestuursreglement een portefeuillevdeling. De raad van commissarissen ziet toe op het bestuur en op de algemene gang van zaken van de corporatie en geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies. De Governancecode woningcorporaties 2015 wordt integraal toegepast. De governanceprincipes zijn vastgelegd in documenten als de statuten van Wonen Wittem, het reglement van de raad van commissarissen, het bestuursreglement, het integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Deze documenten zijn te raadplegen op de website. Wijzigingen in de governancestructuur en de naleving van de Governancecode worden vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd.

6.3 Relevante ontwikkelingen

In de integrale oordeelsbrief 2017/2018 van april 2018 constateert de Aw dat er geen aanleiding is tot het doen van interventies en er geen bijzonderheden zijn. Wonen Wittem voldoet aan de gestelde regels en normen. Een kanttekening heeft de Autoriteit Wonen in de deze oordeelsbrief opgenomen. De bedrijfslasten zijn t.o.v. het gemiddelde van de sector nog hoger dan de norm met de gelijktijdige constatering en instemming dat het in de meerjarenbegroting 2018-2027 uitgezette beleid erop gericht is om de bedrijfslasten verder te verminderen. Bestuur en raad van commissarissen wordt geadviseerd de ontwikkeling hierin goed te blijven monitoren. In de hierop volgende beoordelingsbrief worden geen opmerkingen meer gemaakt over de bedrijfslasten.

6.4 Integrale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt de Governance met een 7.

Strategievorming en prestatiesturing

In het strategisch plan “Wonen met Lokale kracht” uit 2016 zijn 6 strategische thema’s benoemd alsmede, per thema, bijbehorende strategische uitgangspunten voor de jaren 2016-2019. Op basis van dit strategisch plan is in 2016 de portefeuillestrategie (de zogenaamde “wensportefeuille”) bepaald met een daaraan gerelateerde vastgoedopgave voor de komende 10 jaar.

In 2017 is gewerkt aan de vertaling van de wensportefeuille naar concrete strategieën op complexniveau. Daartoe zijn per complex factsheets opgesteld, waarbij op basis van ‘harde’ complexkenmerken, marktgegevens en onderkende potentiële risico’s voor elk complex, een te volgen exploitatiestrategie is bepaald variërend van ‘renderen’ en ‘consolideren’ tot ‘versterken’ en ‘terugtrekken/transformeren’.

In 2018 is door Wonen Wittem nadrukkelijk gekeken naar de actualiteit van de wensportefeuille en complexstrategieën. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Overall heeft dit geleid tot een neerwaartse bijstelling van de gemiddelde streefhuur op corporatieniveau.

Maatschappelijk rol raad van commissarissen

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm. Hier is sprake van een goed samenspel tussen bestuur, raad van commissarissen en huurdersvereniging. Wonen Wittem hanteert een proactieve houding ten opzichte van haar externe stakeholders. In de zin van verantwoording en overleg betekent dit dat het niet alleen aan de orde is in situaties waar een (wettelijke) verplichting daartoe aanwezig is. De huurders en de gemeente Gulpen-Wittem worden gezien als de belangrijkste stakeholders.

In 2018 heeft het bestuur vier keer met Huurdersvereniging Wittem overleg gevoerd. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken zijn o.a. jaarrekening en –verslag 2017; huurverhoging per 1 juli 2018; onderhoudsplanung 2018; bod op Woonvisie 2019 e.v.; herziening Meerjarig Huurbeleid; (meerjaren) begroting 2019 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender; lopende (nieuwbouw) projecten; 4 top-risico's in het kader van risicobeheersing; en terugblik 2018 en vooruitblik 2019. Tevens heeft een afvaardiging deelgenomen aan de jaarvergadering van de huurdersvereniging.

Periodiek overlegt Wonen Wittem met de gemeente Gulpen-Wittem. Onderwerpen van gesprek waren onder andere: actualisering van de prestatieafspraken en het uitgebrachte bod voor 2018 in dat kader, de Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025 (vastgesteld in 2018), de lopende en toekomstige projecten, alsmede de taakstelling en huisvesting van statushouders.

Wonen Wittem neemt actief deel aan het Multi Disciplinair Overleg (MDO) binnen de gemeente Gulpen - Wittem. Doel van dit overleg is om sociale problemen in gezamenlijkheid te signaleren en op te lossen. Naast de gemeente en Wonen Wittem zijn de politie, Trajekt, Mondriaan, Pentasz, Woningstichting Gulpen en Woonpunt vertegenwoordigd. Gelet op de omgeving waarin Wonen Wittem opereert, is in de ogen van de visitatiecommissie sprake van een bewuste rolopvatting.

Externe legitimering en verantwoording

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding vindt met name plaats in de richting van en door de huurdersvereniging. Die wordt nauw betrokken bij de activiteiten van Wonen Wittem en de lijnen zijn erg kort. Met de Gemeente Gulpen – Wittem heeft het bestuur van Wonen Wittem periodiek overleg. In 2018 is een actieplan voor 2019 opgesteld om een zevental stakeholders (woon-, zorg- en welzijnspartijen) te gaan opzoeken.

Beoordeling commissie

De commissie beoordeelt de Governance met een 7 op grond van de volgende overwegingen. In de documenten en tijdens de gesprekken is gebleken dat de raad van commissarissen van Wonen Wittem een goede visie heeft op de maatschappelijke rol als toezichthouder. De commissarissen laten zich geregeld zien bij de stakeholders. En voeren gestructureerd overleg met de huurdersorganisatie. Hierdoor is men goed op de hoogte van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven voor Wonen Wittem. De commissie heeft geconstateerd dat de raad van commissarissen een duidelijke bijdrage heeft geleverd aan het ondernemingsplan. Daarin is tevens de maatschappelijke rol verankerd. Verder neemt de raad van commissarissen op basis van maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in samenspraak met het bestuur verantwoorde besluiten. Alvorens een besluit wordt genomen en

goedgekeurd heeft er een gedegen discussie met het bestuur plaats gevonden. Voorbeeld hiervan is de koersverandering ten aanzien van het uitvoeren van het onderhoud.

De verantwoording via het jaarverslag en de website is prima op orde. Daarnaast is Wonen Wittem regelmatig zichtbaar in de regionale pers.

De sturing van de organisatie is helder en duidelijk georganiseerd. Een actief bestuur van twee deeltijd bestuurders met korte lijnen naar de drie commissarissen en tevens hebben de bestuurders dagelijks contact met de medewerkers van Wonen Wittem. Korte lijnen en goede communicatie tussen alle betrokkenen geeft een meerwaarde aan Wonen Wittem.

6.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De visitatiecommissie heeft bewondering voor de goede en positieve interactie tussen bestuur, raad van commissarissen en huurdersvereniging.

7 Bijlagen

- Position paper
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht

Position paper

POSITION PAPER

Datum: 14 augustus 2019

WIE ZIJN WIJ

Wonen Wittem is een actieve, maatschappelijk betrokken woningcorporatie die haar klanten een thuis wil bieden in de gemeente Gulpen - Wittem. Een aantrekkelijke, betaalbare en duurzame woning in een plezierige woonomgeving, die zo veel mogelijk aansluit op de persoonlijke wensen van de klant. Samen met haar partners zet Wonen Wittem zich in om deze visie te realiseren.

Ons werkgebied zijn van oudsher de dorpskernen van de voormalige gemeente Wittem (Mechelen, Eys, Epen, Slenaken, Partij-Wittem, Wahlwiller en Nyswiller) en meer recent de regionale kern Gulpen. In totaal biedt Wonen Wittem ultimo 2018 huisvesting aan ruim circa 1.000 mensen in 449 woningen en/of zorgeenheden.

Er is sprake van een werkorganisatie, een tweehoofdig bestuur en een raad van commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de voorbereiding, vaststelling en realisatie van het beleid van de corporatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Onder andere op basis van jaarlijks vastgelegde doelstellingen. Speciale aandacht gaat uit naar de verdere professionalisering van de organisatie, het organiseren van een klantgerichte dienstverlening, de vastgoedopgave en het aangaan van netwerken en vitale verbindingen en daarmee het op strategisch niveau positioneren en verder ontwikkelen van Wonen Wittem.

Onze compacte organisatie kent een open en informele bedrijfscultuur met korte organisatorische lijnen. Wij koesteren een no-nonsense aanpak. Wij zoeken voortdurend naar zaken die bijdragen aan een positieve woonbeleving. Dat vraagt focus, flexibiliteit, inzet en creativiteit van onze medewerkers. Door onze omvang zijn de lijnen en contacten met onze huurders (klanten) erg kort.

Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Woondiensten, Technisch Beheer en Financiën onder operationele aansturing van de manager Bedrijfsvoering en Strategie. Wij doen ons werk met 5 medewerkers (4,4 fte, stand ultimo 2018).

MISSIE

Wonen Wittem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding. We richten ons hierbij hoofdzakelijk op mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag die zelfstandig niet of moeilijk kunnen voorzien in huisvesting. Het gaat ons niet alleen om het faciliteren van woonruimtes. We leveren waar nodig en binnen onze (financiële) mogelijkheden ook een bijdrage aan de woonomgeving en de leefbaarheid.

VISIE

Wonen Wittem huisvest de sociale doelgroep met lagere inkomens en mensen met een bijzondere woonvraag, zoals mensen met een beperking of een zorgvraag. In ons werkgebied beschikken we over een sociale woningvoorraad die in omvang nagenoeg past bij de vraag. Voor ons vastgoed hebben we een actuele vastgoedvisie die richting geeft aan onze beslissingen. Onze woningen hebben voldoende kwaliteit: ze hebben geen gebreken, zijn netjes en veilig. Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor wat betreft de aspecten betaalbaarheid en duurzaamheid van ons woningbezit. Betaalbare woonlasten van onze huurders zijn hierbij van wezenlijk belang.

KERNWAARDEN

De wijze waarop wij onze missie uitvoeren is niet alleen af te leiden uit geformuleerde keuzes en doelstellingen. Minstens even belangrijk is onze houding en ons gedrag. Met onze kernwaarden actief, betrokken, aanspreekbaar en dichtbij geven wij aan wie we zijn en hoe we handelen.

Wat gebeurt er in ons werkgebied cf. de lokale woonvisie 2018-2025.

In de periode 2017-2025 krimpt de bevolking van de gemeente Gulpen-Wittem met 5%. Volgens de Progneff prognose zet deze trend door in de periode 2025-2035 met in 2035 een krimp van 13% ten opzichte van 2017. Op het vlak van de huishoudensontwikkeling wordt een zeer lichte daling voorzien in de periode 2017-2025. Echter op de lange termijn (2025-2035) voorziet de Progneff prognose een forsere daling van het aantal huishoudens van in totaal 378 huishoudens ofwel 6% vergeleken met 2017. Verder speelt het fenomeen huishoudverdunding een rol: het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen en het betreft vooral oudere huishoudens. Door de huishoudverdunding is het effect op de woningmarkt beperkter dan de daling van de bevolking in personen. Binnen voornoemde demografische trends in ons werkgebied is zowel qua personen als ook huishoudens sprake van een langjarige vergrijzing en ontgroening. De woningvoorraad in de gemeente Gulpen-Wittem bestaat voor ongeveer 62% uit koopwoningen, 18% particuliere verhuur en 18% sociale verhuur door corporaties. Gegeven de demografische trend schakelt de gemeente Gulpen-Wittem over van een traditionele bouwvisie naar een transformatievisie omdat de groei van de woningvoorraad voor additionele eigen behoefte nog maar zeer beperkt is. Nieuwbouw is pas een alternatief als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden volstaan aan de gewenste woonkwaliteiten.

Door de vergrijzing ontstaat het vraagstuk van voldoende levensloopbestendige woningen voor oudere doorstromers (ook vanuit de koopmarkt naar huurmarkt). Verder zorgen ontwikkelingen in de zorg er voor dat zorgafhankelijke mensen steeds langer thuis zullen moeten blijven wonen en hun (huur) woning levensloopbestendig aangepast zal moeten worden. Daarnaast onderkent de gemeente in de lokale woonvisie als speerpunten verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en optimale toegang tot woningmarkt voor starters en bijzondere doelgroepen.

Enige nuances op de lokale woonvisie

In de praktijk ervaren wij dat de vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied onverminderd hoog is. Daarbij zien wij zelf nog ruimte voor enige uitbreiding van de sociale woningvoorraad in ons werkgebied. Vooral in de vorm van kwalitatief hoogwaardige, duurzame woningen.

Lokale verankering

Om als woningcorporatie te kunnen functioneren is nauwe samenwerking met huurders, huurdersvereniging(en), maatschappelijke organisaties en ambtelijke en bestuurlijke belanghebbenden randvoorwaarde. Met onze partners, de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen streven we naar een bestendige en constructieve samenwerking, met begrip voor elkaars positie en belangen. Wij zien onszelf als een sociaal netwerkpartner in de keten wonen, welzijn en zorg.

Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. In 2015 zijn in overleg met de gemeente voor het laatst prestatieafspraken vastgesteld met de intentie voor volgende jaren nieuwe meerjarige afspraken vast te stellen cf. eisen/regels van de Woningwet 2015. Bij gebrek aan een nieuwe lokale woonvisie zijdens de gemeente, zijn de (kaders van de) prestatieafspraken vanaf 2016 echter telkens jaarlijks verlengd. In oktober 2018 heeft de gemeente Gulpen-Wittem de lokale woonvisie 2018-2025 vastgesteld. Op basis van deze nieuwe woonvisie kunnen nu, samen met de andere in Gulpen-Wittem actieve corporaties, eindelijk hernieuwde meerjarige prestatieafspraken met de gemeente worden gemaakt. Daarbij wordt ook de update van het WMO convenant (dat inmiddels dateert van 2013) betrokken. Hierbij zullen we ons als sociale huisvester sterk maken dat er, er kwantiteit en kwaliteit, voldoende aanbod voor de doelgroep beschikbaar blijft.

Onze opgave

In onze volkshuisvestelijke opgave onderscheiden wij drie pijlers: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van sociale huurwoningen in de dorpskernen waar ons bezit ligt. Op deze drie pijlers zijn onze activiteiten gebaseerd.

Aedes Benchmark

Wonen Witterm werkt hard aan efficiëntie en wil haar financiële middelen op de juiste wijze inzetten; een voorwaarde om onze maatschappelijke doelstelling goed te kunnen blijven vervullen en om aan de verwachtingen van maatschappij en politiek te kunnen blijven voldoen. Om onze prestaties te kunnen meten en vergelijken nemen wij jaarlijks deel aan de Aedes Benchmark. Zo kregen wij van onze huurders op de diverse onderdelen scores die telkens hoger lagen dan het landelijk gemiddelde. Ons streven blijft om deze en andere scores van de Aedes Benchmark te verbeteren.

BESCHIKBAARHEID

In de afgelopen jaren hebben wij een wensportefeuille vastgesteld voor ons vastgoedbezit. Naast betaalbaarheid (gewenste huurprijssegmentering) ligt in deze portefeuille ook de gewenste voorraadontwikkeling als het gaat om aantallen per kern en soort woning. Qua “ontwikkelen” en “toetreden” ligt de focus op de “grotere” dorpskernen ofwel de prioritaire kernen van ons werkgebied. Dit vormt de basis voor onze investeringen. In de overige, kleinere, kernen zien wij geen additionele vraag naar sociale huurwoningen en ligt de nadruk meer op beheersmatige werkzaamheden. Wonen Witterm neemt de vraag/behoefte naar huurwoningen als uitgangspunt. Bij nieuwbouw, vernieuwbouw, kwaliteitsimpulsen, verduurzaming van ons bezit spelen financiële (on-)mogelijkheden natuurlijk een grote rol en zijn deze veelal doorslaggevend.

In oktober 2018 heeft de gemeente Gulpen-Witterm de lokale woonvisie 2018-2025 vastgesteld. De daarin onderkende demografische trends en speerpunten zullen nadrukkelijk worden betrokken bij de jaarlijkse evaluatie van de wensportefeuille.

BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van onze woningen voelen wij als een grote verantwoordelijkheid. Wij zien dat een toenemend aantal huurders het moeilijk krijgt met hun stijgende woonlasten. Qua huurbeleid waren en zijn de uitgangspunten: waarborging (financiële) continuïteit, kwaliteit gerelateerde huren en betaalbare huren voor onze doelgroep. Daarbij conformeren wij ons aan sociale huurakkoorden tussen Aedes en de Woonbond én (uiteraard) wettelijke regels en voorschriften.

Wonen Witterm wil en kent een meerjarig gematigd huurontwikkeling qua streefhuur, huurharmonisatie en jaarlijkse huurverhoging. Vanaf 2018 maakt Wonen Witterm geen gebruik meer van de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie boven 41.056 (peildatum 2018). Dit is ingegeven door de steeds geringer wordende meeropbrengst hiervan, de betaalbaarheid voor deze inkomenscategorie die vaak geen alternatief kent in de vrije huursector of koopmarkt, de gewenste diversiteit binnen het huurdersbestand en het uitgangspunt dat primair de kwaliteit grondslag moet zijn voor het huurprijsbeleid.

Waar bij woningtoewijzingen sprake is van een recht op huursubsidie, is het uitgangspunt dat deze woningen, qua huurprijs, altijd passend worden toegewezen.

Naast de huur richten we onze speren op het totale pakket van woonlasten van onze huurders. Bewustwording / info hoe om te gaan met energieverbruik bij onze huurders is hierbij één aspect. Zodat onze huurders de mogelijkheid hebben om hun woonlasten zelf te beheersen. Hierbij zorgen we voor actieve voorlichting. Wij geloven in de noodzaak en toekomst van duurzame energietoepassingen. Vanaf het jaar 2014 wordt derhalve jaarlijks een extra duurzaamheidsbudget gereserveerd om ons woningbezit te verduurzamen en om zodoende de woonlasten van de huurders te verlagen. De investering voor verduurzaming komt hierbij geheel voor rekening van Wonen Witterm

en opbrengsten bij de huurder. Een update van ons duurzaamheidsbeleid staat gepland voor 2019. Daarbij is het uitgangspunt dat wij ons, binnen beschikbare middelen, tot 2030 willen focussen op maximale isolatie van onze woningen ('no-regret' maatregelen) en vanaf dat jaar de focus willen verleggen naar installatietechnische aanpassingen.

KWALITEIT

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders, mede vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, kunnen kiezen. Met een loontechnisch gedifferentieerd bezit komen wij hieraan tegemoet. Alle woningen beschikken over een goede basiskwaliteit.

Bij onze vastgoedsturing kijken wij naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. Uitgangspunten hierbij zijn ons strategisch plan, de daarbij gedefinieerde wensportefeuille én de daarvan afgeleide afzonderlijke complexstrategieën (met factsheets). Het doel van deze complexstrategieën is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte afgezet in de tijd. Ofwel het vinden van een optimum tussen de kwaliteit van huurwoningen en de vraag, ook op de langeretermijn. Wij geloven daarbij in de noodzaak en toekomst van duurzame energietoepassingen.

Onze huurders hechten waarde aan persoonlijk contact en zichtbaarheid van (medewerkers van) Wonen Witterm. In onze dienstverlening speelt dit een belangrijke rol. Ook hier zoeken wij echter naar een optimum tussen efficiency en kwaliteit.

ORGANISATIE EN ONTWIKKELING

Wonen Witterm is een stabiele organisatie met een solide financiële positie. Dat willen wij zo houden om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave in ons werkgebied te kunnen vervullen. Om tot goede besluitvorming te komen, zeker bij gecompliceerde vraagstukken, geloven wij in een brede kennisuitwisseling. Om kennis uit te delen en vergaren zijn wij lid van de Domaas, een samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Limburg. Anderzijds leggen wij, indien nodig, nadrukkelijk ons oor te luister bij collega-corporaties.

Wij hebben, na enkele oriëntaties voor een eventuele fusie, de strategische keuze gemaakt om zelfstandig te toekomst in te gaan. Maar dan wel met een nadrukkelijke lokale verankering, Dat is volgens ons de kracht van onze woningcorporatie. De medewerkers kennen de huurders en de huurders kennen de medewerkers. Dat alles heeft als voordeel dat er korte lijnen zijn en efficiënt en effectief gewerkt kan worden. De route die Wonen Witterm voor schaalvergroting wil bewandelen, is een route die uitgaat van groeien op eigen kracht met behoud van zelfstandigheid.

Vanaf 2016 hebben wij diverse organisatiewijzigingen doorgevoerd. Dit is ingegeven door kostenbesparingen, vermindering kwetsbaarheid en de lijn om op diverse terreinen te fungeren als regie-organisatie. Enkele in het oog springende organisatorische veranderingen zijn in dat verband:

- opzegging per 1 januari 2017 van contract met Woonpunt voor ondersteuning bij dagelijks onderhoud;
- RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) op de terreinen dagelijks onderhoud, planmatig schilderwerk en installaties;
- teruggang van 3 naar 2 bestuursleden per 1-1-2016 en 5 naar uiteindelijk 3 RvC-leden per 1-7-2019;
- reductie aantal fte's naar 3,78 fte ultimo 2019.

Wij zijn er van overtuigd hiermee onze organisatie een nog stevigere, slagvaardigere alsmede een professionelere basis te geven voor de toekomst.

Tot slot: bij al onze keuzes blijft onze volkshuisvestelijke opgave leidend.

Overzicht geïnterviewde personen***Raad van commissarissen***

Mevrouw Tinie Slenter vz

De heer Mark Knops

De heer Jan Janssen, huurdersvertegenwoordiger

Bestuur Wonen Wittem

De heer Ed Peeters, vz

De heer Axel Zinken

Gemeente Gulpen - Wittem

De heer Guido Houben, wethouder o.a. VHV

De heer Ralph Defaux, projectleider Omgevingswet

De heer Mark van de Venne, beleidsambtenaar VHV

Huurdersvereniging

De heer Hub Horbag, vz

De heer Piet Vreken, secr

Personeel

Mevrouw Helma van Haren, huurderszaken

De heer Merijn Wetzels, manager bedrijfsvoering en strategie

De heer Ron Schins, technische zaken

Korte cv's visitatoren

Jan Haagsma (voorzitter) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie(inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van commissarissen van het Servicepunt Thuiswonen.

Benno Gruijters (secretaris) heeft een langjarige carrière in de volkshuisvesting. Van contactpersoon stadsvernieuwing, adviseur wonen en zorg tot directeur-bestuurder. Tot 1 september 2018 was hij voorzitter van de Raad van Toezicht van een kleine woningcorporatie. Momenteel werkzaam als interim-manager en adviseur van corporaties en huurdersorganisaties. Werkgevers waren o.a. NWR, wbv. St. Joseph Breda (Allee Wonen), Bouwen en Bewaren (Poort6), Atrivé, Talis en Omnivera. Interim directeur-bestuurder Beter Wonen Streefkerk.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Wittem in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft *Cognitum BV* geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal *Cognitum BV* geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 18 juni 2019

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum

Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Wittem in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft *Jan Haagsma* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal *Jan Haagsma* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Geldermalsen

Datum: 18 juli 2019

Naam, handtekening:

Jan Haagsma

Benno Gruijters verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Wittem in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Benno Gruijters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ***Benno Gruijters*** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ***Benno Gruijters*** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Hank

Datum: 22 augustus 2019

Naam, handtekening:

Benno Gruijters

Meetschaal

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

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Referentiekader voor plus- en minpunten

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie begint met het verzamelen van de voor de visitatie benodigde documenten aan de hand van de checklist basisinformatie (zie handleiding methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0, pagina 39 op www.visitaties.nl).

Vervolgens wordt met de corporatie besproken welke externe belanghebbenden worden uitgenodigd voor een interview met de visitatiecommissie. Daarnaast kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

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

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

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

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie is als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met het bestuur en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven.

Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/ verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2015 t/m 2018
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2015 t/m 2018

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2015 t/m 2018
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2015 t/m 2018
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2015 t/m 2018
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurdersvereniging 2015 t/m 2018
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woonvisie
- Henneconvenant
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeente Gulpen - Wittem 2015 t/m 2018
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvereniging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersvereniging 2015 t/m 2018
- Aantal adviezen van de huurdersvereniging + bod
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2015 t/m 2018
- dVi 2015, 2016 en 2017
- Oordeelsbrieven AW 2015 t/m 2018
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2015 t/m 2018
- Begroting 2015 t/m 2018
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaarsrapportages, . 2015 t/m 2018
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Initiële condities	Er is voldoende visie om tot samenwerkingsdoelen te komen.	8,0	7,5
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen.	7,7	
	De gemeente neemt het initiatief en voert de regie.	7,0	
	Er worden -indien nodig- extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen of in kaart te brengen.	6,8	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners.	7,3	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	7,5	
	Indien nodig wordt de aanpak en werkwijze gezamenlijk uitgewerkt.	7,7	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking (zoals huisvesting, etc.) gerealiseerd.	7,8	
	De deelnemers aan het overleg beschikken over voldoende kwaliteiten.	7,5	
	De deelnemers aan het overleg beschikken over voldoende mandaat/bevoegdheden	7,8	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	7,8	7,8
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	7,7	
	De voortgang van de afspraken wordt kritisch bewaakt.	7,5	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg	7,5	
	Bij de gemeente is er bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken.	7,7	
	Bij de corporatie is er bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken.	7,5	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven en op de feedback wordt geacteerd.	7,5	
	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,5	
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,3	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,7	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,3	7,8
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,1	

Overall gemiddelde

7,7

Uitgebreid overzicht prestaties

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2015-2018.



Stichting Wonen Wittem

L1622

Woningmarktregio Limburg

Inleiding

In de prestatie-monitor van Stichting Wonen Witterm wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Stichting Wonen Witterm.

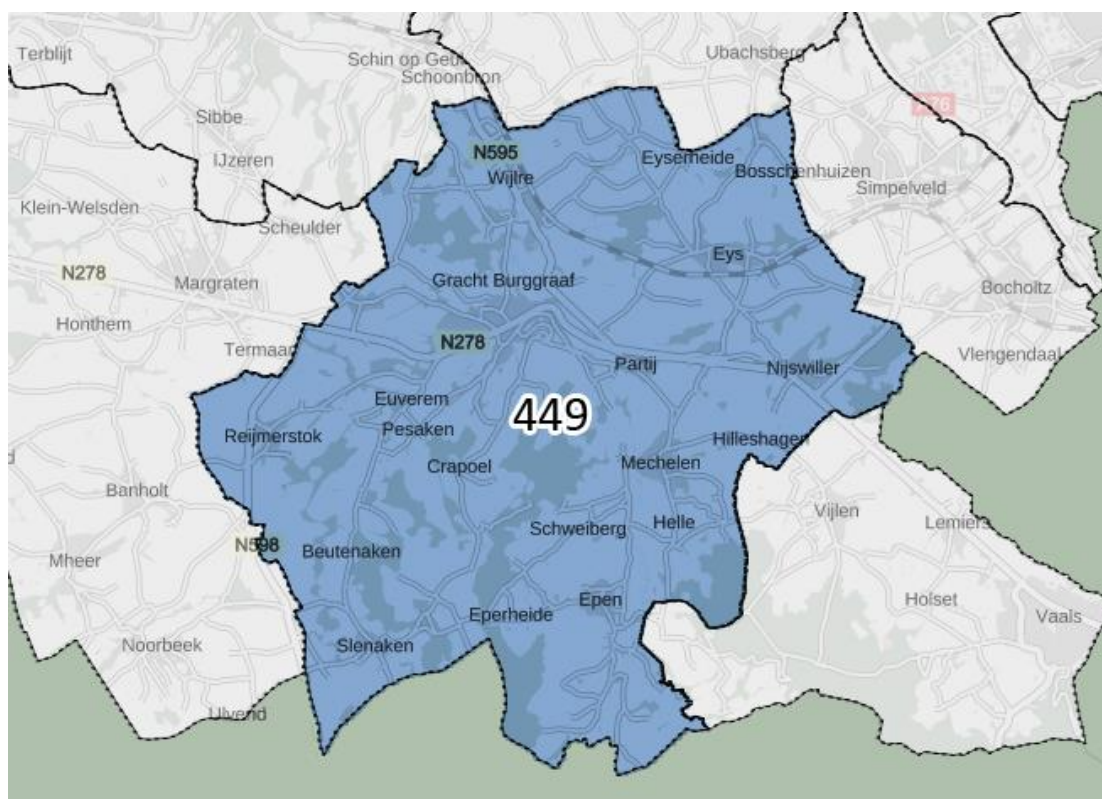
De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Stichting Wonen Witterm de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Stichting Wonen Witterm ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Stichting Wonen Wittem



Woningen ultimo 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gemeente Gulpen-Wittem	449	0	449
Totaal	449	0	449

Bron: jaarverslag 2018

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni

2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van

1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Stichting Wonen Wittem is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Hennepconvenant Limburg				

1.3 Lokale afspraken

De gemeente Gulpen-Wittern heeft geen woonvisie voor de jaren van de visitatie. In deze jaren heeft Wonen Wittern een bod uitgebracht in de vorm van een activiteitenprogramma waar de gemeente elk jaar akkoord mee is gegaan. Deze worden in de visitatie beschouwd als prestatieafspraken, maar deze zijn niet prestatieafspraken zoals gebruikelijk.

In onderstaande tabel is te zien in welke gemeenten Stichting Wonen Wittern bezit heeft en of zij met deze gemeenten prestatieafspraken heeft.

Prestatieafspraken van Stichting Wonen Wittern met:	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Gemeente Gulpen-Wittern 2015				
Gemeente Gulpen-Wittern 2016				
Gemeente Gulpen-Wittern 2017				
Gemeente Gulpen-Wittern 2018				

Stichting Wonen Wittern is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Convenant Wet Maatschappelijke ondersteuning				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

De prestatieafspraken zijn onderbouwd, en de relevante onderwerpen worden genoemd. Deze zijn echter niet allemaal even uitgebreid. In de prestatieafspraken is er elk jaar bijvoorbeeld één afspraak over leefbaarheid, maar deze is elk jaar hetzelfde en de verwoording is elk jaar niet helemaal duidelijk: *“Wonen Wittem stelt jaarlijks geheel om niet diverse gemeenschapsruimten in de kernen Epen, Mechelen en Eys ter beschikking.”* Ook andere zaken als wonen en zorg komen vrij kort aan bod; in het activiteitenoverzicht van 2016 staat niets over activiteiten met betrekking tot zorg behalve verzoeken/voorstellen aan de gemeente, terwijl dit een actueel onderwerp is.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

“Prestatieafspraken” 2015 t/m 2017 zijn activiteitoverzichten in verband met het gebrek aan woonvisie. Er zijn dus geen concrete bijdragen afgesproken behalve “verzoeken” vanuit Wonen Wittem naar gemeente. Er is afgesproken om de huidige afspraken te continueren tot de nieuwe woonvisie gerealiseerd wordt. Deze woonvisie is pas vastgesteld in oktober 2018 waardoor de gehele visitatieperiode eigenlijk met dezelfde afspraken wordt gewerkt.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

Er zijn geen bijzondere initiatieven genomen, afgezien van het gebruikelijke overleg met de huurdersvereniging, andere corporaties en de gemeente.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Er zijn geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken, aangezien dit voornamelijk een activiteitenoverzicht is door het gebrek aan de woonvisie.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

Elk jaar werden de afspraken geëvalueerd en geactualiseerd met de huurdersvereniging en de gemeente, om zo de basis te leggen voor de prestatieafspraken van het daaropvolgende jaar.

2.6 De Andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

-

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeente Gulpen-Wittem zijn in de verschillende jaren als volgt ingedeeld:

Indeling / thema's			
2015	2016	2017	2018
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen Wonen met zorg en ouderenhuisvesting Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid Inzet leefbaarheid Huurdersparticipatie	Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen Wonen met zorg en ouderenhuisvesting Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid Inzet leefbaarheid Huurdersparticipatie	Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen Wonen met zorg en ouderenhuisvesting Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid Inzet leefbaarheid Huurdersparticipatie	Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen Wonen met zorg en ouderenhuisvesting Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid Inzet leefbaarheid Huurdersparticipatie

In samenwerking met Stichting Wonen Wittem is afgesproken om de volgende indeling voor de thema's voor de visitatie aan te houden:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
3. Nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid
4. Leefbaarheid

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid en beschikbaarheid		
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2015	Prestatie	
De corporaties streven ernaar per half jaar via de verdeelsleutel om woningen te leveren voor de huisvesting van statushouders.	Zie tabel 14. In 2016 zijn geen woningen geleverd.	X

Afzonderlijk worden uitvoeringsafspraken vastgesteld door gemeente en corporaties waarin de procedure en doorlooptijden zijn uitgewerkt. Het zijn dynamische afspraken die als daar aanleiding voor is in onderling overleg worden aangepast.	Behoudens de verdeelsleutel zijn er geen specifieke uitvoeringsafspraken gemaakt.	X
De corporatie dient de gemeente eenmaal per jaar te informeren over het actuele sociale woningbezit zodat dit in de verdeelsleutel kan worden vermeld.	Standaard beleid.	✓
De corporaties maken op basis van een beschikbare format van Woonpunt ofwel via een aanvulling op het format van de seniorenscore de totale woonlasten (duurzaamheid en betaalbaarheid) van hun woningbezit inzichtelijk.	De seniorenscore is in 2015 ingediend en nadien niet meer geüpdate.	✓
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2016	Prestatie	
Wonen Wittem houdt rekening met de inkomensgrens. Hierbij geldt voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68) de 80/10/10-regel. Dit betekent het volgende voor de toewijzingen: <ul style="list-style-type: none"> • 80% van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep). • 10% van de woningen mogen we tot 2020 toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens). • 10% van de woningen mogen we vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten. 	Zie tabel 4.	✓
Over o.a. de schuldhulpverlening en huisuitzettingen heeft Wonen Wittem tweemaandelijks overleg met alle betrokken partijen (o.a. gemeente Gulpen-Wittem, woningstichting Gulpen, Woonpunt, Pentasz, Trajekt AMW, Mondriaan, GGD en de politie). In dit zogenaamde Multi Disciplinair Overleg (MDO) worden actuele casussen besproken. Wonen Wittem acht deze gezamenlijke aanpak van de betreffende problematiek van grote waarde en wil dit overleg dan ook voor 2016 e.v. graag continueren.	Wonen Wittem neemt deel aan het multi-disciplinair overleg.	✓
Het totale aantal te huisvesten statushouders voor 2016 bedraagt 38 personen voor de gemeente. Aangezien in 2015 7 personen meer zijn gehuisvest, is deze taakstelling bijgesteld naar 31 personen. Conform de verdeelsleutel (36,51%) betekent dit dat Wonen Wittem voor 2016 minimaal 12 personen moet huisvesten.	Zie tabel 14. In 2016 heeft Wonen Wittem geen woningen aangeleverd.	X
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2017	Prestatie	

<p>Wonen Wittem houdt rekening met de inkomenstoets. Hierbij geldt voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68) de 80/10/10-regel. Dit betekent het volgende voor de toewijzingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80% van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165 (de primaire doelgroep). • 10% van de woningen mogen we tot 2020 toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 (de middeninkomens). • 10% van de woningen mogen we vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten. 	<p>Zie tabel 4.</p>	<p>✓</p>
<p>Over o.a. de schuldhulpverlening en huisuitzettingen heeft Wonen Wittem tweemaandelijks overleg met alle betrokken partijen (o.a. gemeente Gulpen-Wittem, woningstichting Gulpen, Woonpunt, Pentasz, Trajekt AMW, Mondriaan, GGD en de politie). In dit zogenaamde Multi Disciplinair Overleg (MDO) worden actuele casussen besproken. Wonen Wittem acht deze gezamenlijke aanpak van de betreffende problematiek van grote waarde en wil dit overleg dan ook voor 2017 e.v. graag continueren</p>	<p>Wonen Wittem neemt deel aan het multi-disciplinair overleg.</p>	<p>✓</p>
<p>Ter voorkoming van schuldenproblematiek bij huurders wil Wonen Wittem graag streven naar een, door voornoemde partijen gezamenlijk opgesteld, convenant "Vroegsignalering huurschulden". Het doel van een dergelijk convenant is huurders van de woningcorporaties die kampen met betalingsachterstanden in een vroeger stadium te signaleren. Middels deze preventieve aanpak kunnen deze huurders dan vervolgens passende ondersteuning ontvangen bij hun financiële en eventuele andere problematiek.</p>	<p>Standaard beleid. Convenant is er niet.</p>	<p>✓</p>
<p>De taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor het jaar 2016 bedroeg 38 personen. Hiervan zijn in 2016 totaal 25 personen geplaatst. De achterstand van 13 personen komt boven op de gemeentelijke taakstelling van 2017. Voor de periode van 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2017 bedraagt de huisvestingstaakstelling voor de gemeente Gulpen-Wittem 11 personen. De taakstelling voor de periode van 1 juli 2017 tot en met 31 december 2017 is thans nog niet bekend. Totaal alleen al voor de 1e helft van 2017 betekent dit voor de gemeente Gulpen-Wittem huisvesting van 24 personen. De verdeelsleutel (36,51% Wonen Wittem) wordt thans niet meer gehanteerd en is vervangen door een gemeentelijke taakstelling.</p>	<p>Zie tabel 14. In 2017 zijn 3 woningen van Wonen Wittem toegewezen en heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 11 statushouders. In totaal hebben de woningcorporaties in de gemeente Gulpen-Wittem in 2017 28 statushouders een sociale huurwoning toegewezen.</p>	<p>✓</p>
<p>Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2018</p>	<p>Prestatie</p>	

<p>Wonen Wittem houdt rekening met de inkomenstoets. Hierbij geldt voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68) de 80/10/10-regel. Dit betekent het volgende voor de toewijzingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80% van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (de primaire doelgroep). • 10% van de woningen mogen we tot 2020 toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.798 tot € 41.056 (de middeninkomens). • 10% van de woningen mogen we vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten. 	<p>Zie tabel 4.</p>	<p>✓</p>
<p>Over o.a. de schuldhulpverlening en huisuitzettingen heeft Wonen Wittem periodiek overleg met alle betrokken partijen (o.a. gemeente Gulpen-Wittem, woningstichting Gulpen, Woonpunt, Pentasz, Trajekt AMW, Mondriaan, GGD en de politie). In dit zogenaamde Multi Disciplinair Overleg (MDO) worden actuele casussen besproken. Wonen Wittem acht deze gezamenlijke aanpak van de betreffende problematiek van grote waarde en wil dit overleg dan ook voor 2018 e.v. graag continueren.</p>	<p>Wonen Wittem neemt deel aan het multi-disciplinair overleg.</p>	<p>✓</p>
<p>Ter voorkoming van schuldenproblematiek bij huurders wil Wonen Wittem graag streven naar een, door voornoemde partijen gezamenlijk opgesteld, convenant "Vroegsignalering huurschulden". Het doel van een dergelijk convenant is huurders van de woningcorporaties die kampen met betalingsachterstanden in een vroeger stadium te signaleren. Middels deze preventieve aanpak kunnen deze huurders dan vervolgens passende ondersteuning ontvangen bij hun financiële en eventuele andere problematiek.</p>	<p>Standaard beleid. Convenant is er niet.</p>	<p>✓</p>
<p>De totale gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor het jaar 2018 bedraagt 21 personen (1" jaarhelft 11 + 2" jaarhelft 10). Inmiddels zijn in 2018 totaal 17 personen geplaatst. Mede door het inhalen van een achterstand met betrekking tot de voor 2017 te huisvesten statushouders, bedraagt het nog te plaatsen aantal statushouders voor 2018 nog 10 stuks. De verdeelsleutel van de totale gemeentelijke taakstelling over de woningcorporaties naar rato van bezit (36,51% Wonen Wittem) wordt thans niet meer gehanteerd en is vervangen door een gemeentelijke taakstelling.</p>	<p>Zie tabel 14. In 2018 zijn 2 woningen van Wonen Wittem toegewezen en heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 2 statushouders. In totaal hebben de woningcorporaties in de gemeente Gulpen-Wittem in 2018 21 statushouders een sociale huurwoning toegewezen.</p>	<p>✓</p>

Afspraken m.b.t. wonen met zorg en ouderenhuisvesting		
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Witterm 2015	Prestatie	
De corporaties treven ernaar om hun woningvoorraad bij renovatie en nieuwbouw, waar mogelijk, levensloopbestendig te maken en daarbij tevens rekening te houden met de consumentgerichte vraag (juiste pmc's).	Standaard beleid.	✓
De corporaties actualiseren jaarlijks de "seniorenscore" zodat de gemeente beschikt over een adequaat databestand van de aangepaste woningen mede ten behoeve van het WMO-kantoor en te gebruiken bij de toewijzing van aangepaste woningen.	De seniorenscore is in 2015 ingediend en nadien niet meer geüpdate.	✗
Gelet op de conclusies van het door gemeente en corporaties vastgestelde rapport Woningmarktkenmerken Gulpen-Witterm 2014 inzake de (gewenste) omvang van de sociale kernvoorraad maken de corporaties een inventarisatie van de door hun voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen en bespreken dat overzicht met de gemeente.	Standaard beleid.	✓
Gelet op het verstrijken van de geldigheidstermijn van het huidige WMO-convenant (tot 2015) gaan de corporaties en de gemeenten aan de slag om een nieuwe WMO-convenant op te stellen.	Er is nog geen nieuw convenant. Het WMO convenant van 2013 is verlengd tot eind 2018.	✓ / ✗
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Witterm 2017	Prestatie	
Voor 2017 heeft Wonen Witterm op het gebied van zorg géén nieuwbouw- of herstructureringsplannen begroot.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Witterm 2018	Prestatie	
Voor 2018 heeft Wonen Witterm op het gebied van zorg géén nieuwbouw- of herstructureringsplannen begroot.	Standaard beleid.	✓

Afspraken m.b.t. nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid		
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Witterm 2015	Prestatie	
De corporaties spreken de ambitie uit projecten in te brengen die leiden tot de verduurzaming van de huursector.	Standaard beleid.	✓

De corporaties zullen elkaar actief informeren over projecten die op eigen initiatief gestart worden op gebied van verduurzamen van hun woningvoorraad..	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2016	Prestatie	
In de periode van 2016 tot 2025 wil Wonen Wittem: <ul style="list-style-type: none"> - 20 woningen bijbouwen op slooplocaties in het betaalbare segment. - 13 woningen slopen. - 20 woningen aankopen in het betaalbare segment. 	Zie tabel 2. In 2016 heeft geen activiteit plaatsgevonden. In de periode 2016-2025 zijn 6 woningen bijgebouwd, 4 gesloopt, en 1 aangekocht.	✓
Wonen Wittem investeert de komende 10 jaar €1.000.000,- incl. BTW aan duurzaamheidsingrepen in haar bezit.	Standaard beleid. In 2016 is €171.000,- geïnvesteerd in Duurzaamheid.	✓
Bij 23 woningen worden in 2016 energetische verbeteringen aangebracht. Deze verbeteringen bestaan o.a. uit het aanbrengen cq. Plaatsen van: <ul style="list-style-type: none"> - Dak- en spouwmuurisolatie; - HR++ beglazing; - CO2 gestuurde ventilator; - Ventilatiooster Ducoton 10 ZR; - Leiding-isolatie. 	Er zijn duurzaamheidsinvesteringen uitgevoerd.	
Voor de basiskwaliteit hanteert Wonen Wittem haar standaard Programma van Eisen en materiaallijst.	Standaard beleid.	✓
Uitgaven aan onderhoud en groot onderhoud woningbezit (inclusief plan- en projectmatig onderhoud, exclusief duurzaamheidsonderhoud) bedragen ca. €800.000,- inclusief BTW.	In 2016 is €709.000,- geïnvesteerd in onderhoud exclusief duurzaamheidsinvesteringen.	
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2017	Prestatie	
In de periode van 2017 tot 2025 wil Wonen Wittem: <ul style="list-style-type: none"> - 18 woningen bijbouwen op slooplocaties in het betaalbare segment. - 8 woningen bijbouwen op inbreidingslocaties in het betaalbare segment. - 13 woningen slopen. - 18 woningen aankopen in het betaalbare segment. 	Zie tabel 2. In 2017 heeft geen activiteit plaatsgevonden. In de periode 2017-2025 zijn 6 woningen bijgebouwd, 4 gesloopt, en 1 aangekocht.	✓
Voor de basiskwaliteit hanteert Wonen Wittem haar standaard Programma van Eisen en Materiaallijst.	Standaard beleid.	✓
Uitgaven aan onderhoud en groot onderhoud woningbezit (inclusief plan- en projectmatig onderhoud, exclusief duurzaamheidsonderhoud) bedragen ca. €800.000,- inclusief BTW.	In 2017 is €699.000,- geïnvesteerd in onderhoud exclusief duurzaamheidsinvesteringen.	✓

In 2017 zullen 11 woningen met drie of meer labels stijgen door middel van renovatie/groot onderhoud.	Er zijn in totaal 12 woningen met drie of meer labels gestegen door middel van renovatie/groot onderhoud	✓
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2018	Prestatie	
In de periode van 2018 tot 2025 wil Wonen Wittem: <ul style="list-style-type: none"> - 4 woningen bijbouwen op slooplocaties in het betaalbare segment. - 16 woningen bijbouwen op inbreidingslocaties in het betaalbare segment. - 4 woningen slopen. - 9 woningen herstructureren in het betaalbare segment. - 14 woningen aankopen in het betaalbare segment. 	Zie tabel 2. In de periode 2018-2025 zijn 6 woningen bijgebouwd, 4 gesloopt, en 1 aangekocht.	✓
Voor de basiskwaliteit hanteert Wonen Wittem haar standaard Programma van Eisen en Materiaallijst.	Staan beleid.	✓
Uitgaven aan onderhoud en groot onderhoud woningbezit (inclusief plan- en projectmatig onderhoud, exclusief duurzaamheidsonderhoud) bedragen ca. €800.000,- inclusief BTW o.v.b. (toekomstige) financiële middelen.	In 2018 is €710.000,- geïnvesteerd in onderhoud exclusief duurzaamheidsinvesteringen.	✗
In 2018 zullen 0 woningen met drie of meer labels stijgen door middel van renovatie/groot onderhoud.		✓

Afspraken m.b.t. leefbaarheid		
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2016	Prestatie	
Voor leefbaarheid is een bedrag van €14.000,- begroot. Met gemeente en huurdersvereniging wordt afgestemd hoe dit bedrag wordt besteed. Daarnaast stelt Wonen Wittem, in nauwe samenwerking met Sevagram en Meander, al enkele jaren een aantal ontmoetingsruimtes ter beschikking. De fictieve huurwaarde van deze ruimten bedraagt €12.000. Het budget voor leefbaarheid heeft dan ook een totale omvang van € 26.000.	Net als voorgaande jaren stelt Wonen Wittem complexen in Eys, Mechelen en Epen ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer €13.500.	✗
Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2017	Prestatie	
Wonen Wittem stelt jaarlijks diverse gemeenschapsruimten in de kernen Epen, Mechelen en Eys ter beschikking. Wonen Wittem is ervan overtuigd dat de gefaciliteerde activiteiten en diensten in deze ruimten een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kernen.	Net als voorgaande jaren stelt Wonen Wittem complexen in Eys, Mechelen en Epen ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer €13.500.	✓
Wonen Wittem €26.000,- in op jaarbasis voor leefbaarheid (o.a. voor ontmoetings- cq. activiteitenruimten).		✗

Prestatieafspraken gemeente Gulpen-Wittem 2018	Prestatie	
<p>Wonen Wittem €26.000,- in op jaarbasis voor leefbaarheid (o.a. voor ontmoetings- cq. activiteitenruimten).</p>	<p>Net als voorgaande jaren stelt Wonen Wittem complexen in Eys, Mechelen en Epen ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer €13.500.</p>	<p>X</p>

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Stichting Wonen Wittem zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Strategisch plan 2013 – 2016				
Strategisch plan 2016 – 2019				
Wensportefeuille 2016 - 2026				
Jaarplan 2016				
Jaarplan 2017				
Jaarplan 2018				
Doelstellingen 2015 Bestuur				
Doelstellingen 2016 Bestuur en personeel				
Doelstellingen 2017 Bestuur en personeel				
Doelstellingen 2018 Bestuur en personeel				
Meerjarig huurprijsbeleid 2015 – 2016				
Meerjarig huurprijsbeleid 2017				
Aankoopbeleid				
Aanbestedingsbeleid				

De hoofdlijnen van de ambities van Stichting Wonen Wittem zijn opgenomen in Strategisch Plan 2016 - 2019:

Wonen Wittem staat voor haar doelgroep

De sterke beperking tot de kerntaken, zoals hiervoor aangegeven, zal gedurende de planperiode ongetwijfeld van kracht blijven. Daarbij is een verdere beperking zeker niet uitgesloten. Onze doelgroep was, is en blijft “mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien” (zie ook onze missie). In dat opzicht kent Wonen Wittem feitelijk, op één woning en één grondpositie na, enkel DAEB activiteiten.

Wonen Wittem staat voor voldoende sociale huurwoningen

Wonen Wittem constateert dat voorgaande ontwikkelingen ontegenzeggelijk gaande zijn. Het tempo en genoemde aantallen zijn wellicht aan verandering onderhevig, maar dit doet niets af aan genoemde ontwikkelingen van krimp en vergrijzing, toenemende druk op de huurmarkt en noodzakelijke locatiekeuzes binnen de gemeente Gulpen-Wittem.

Wonen Wittem staat voor betaalbare sociale huurwoningen

Wij willen vermijden dat huurders het (financieel) moeilijk krijgen door hun stijgende woonlasten. Wij voelen ons dan ook verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van onze woning voor de sociale doelgroep. Wonen Wittem onderkent de noodzaak van een gematigde huurprijsontwikkeling voor de primaire en secundaire doelgroep. Het huurprijsbeleid van Wonen Wittem is gebaseerd op:

- waarborging (financiële) continuïteit;
- kwaliteit gerelateerde huren;
- betaalbare huren voor onze primaire doelgroep.

Indachtig deze drie uitgangspunten heeft Wonen Wittem in 2015 een nieuw meerjarig huurbeleid opgesteld. Dit beleid is in lijn met de hiervoor beschreven wetgeving en daarin benoemde (on)mogelijkheden. Ter beperking van de totale woonlasten van onze huurders heeft Wonen Wittem voor de periode 2016-2027 een meerjarige energiekalender opgesteld. De daarvoor benodigde middelen zijn gereserveerd in onze meerjarenbegroting. Voor meer informatie wordt verwezen naar het hierna volgende thema "Duurzame kwaliteit".

Wonen Wittem staat voor duurzame kwaliteit

Veel corporaties zullen, net als Wonen Wittem, de beoogde Energie-Index in 2021 niet bereiken. Dit komt vooral door (overheids-)maatregelen die de verduurzaming van huurwoningen niet ten goede komen. Denk daarbij aan:

- de verhuurdersheffing (veel minder investeringsruimte voor renovatie);
- de verplichting tot "passend" toewijzen vanaf 2016 (om woningen met lage huur beschikbaar te houden, kunnen wij dus minder huizen verbeteren);
- sociaal huurakkoord (keuze voor betaalbaarheid samen met de woonbond).

Ondanks deze ontwikkelingen wil Wonen Wittem er voor zorgen dat haar woningen van een passende kwaliteit en duurzaamheid zijn. Maar dan wel vanuit een realistisch perspectief én met oog voor onze financiële continuïteit. Het belangrijkste motief om de woningen te verduurzamen, is dat de woonlasten (huur én energie) niet toenemen.

Wonen Wittem staat voor samenwerken met en voor de huurder

Om als woningcorporatie goed te kunnen functioneren in het dynamische werkveld is nauwe samenwerking met huurders, huurdersorganisatie, overheid, zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties een randvoorwaarde. Wij zien onszelf als een sociaal netwerkpartner in deze keten. Met deze partners streven we dan ook naar een bestendige en constructieve samenwerking, met begrip voor elkaars positie en belangen.

Wonen Wittem staat voor een verantwoorde (financiële) bedrijfsvoering

Wonen Wittem is een stabiele organisatie met een solide financiële positie. Dat willen wij zo houden om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave in de gemeente te kunnen vervullen.

- De komende jaren gaat aandacht uit naar de verdere professionalisering van de organisatie binnen de kaders cq. referenties van de Aw, het WSW en de Aedes Benchmark.
- Een belangrijk aspect daarbij is o.a. schaalvergroting met behoud van onze zelfstandige, lokale verankering. Maar ook (keten)samenwerking op deelgebieden met lokale partners.
- Wij vinden dat de doelmatigheid van een corporatie niet alleen financieel beoordeeld moet worden, maar ook moet worden gerelateerd aan de kwaliteit van dienstverlening en onze volkshuisvestelijke opgave. Dit laat uiteraard onverlet dat ook Wonen Wittem een sobere en doelmatige bedrijfsvoering nastreeft.

- Wonen Wittem hecht veel waarde aan transparantie over haar dienstverlening. De Aedes Benchmark gebruiken we om te laten zien aan de samenleving hoe we als maatschappelijke organisatie presteren.

Het spreekt voor zich dat wij ons, in ons doen en laten, zullen houden aan de bepalingen van de governancecode geldend voor onze sector.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

5. Prestaties Stichting Wonen Wittem

TABEL 1: Het bezit van Stichting Wonen Wittem

Het bezit van Stichting Wonen Wittem

# = aantal woningen	2015	2016	2017	2018
# Huurwoningen	446	446	446	449
# Onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	0	0	0	0
# Totaal woongelegenheden	446	446	446	449
% Eengezinswoningen	70%	70%	70%	67%
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	8%	8%	8%	11%
% Meergezinswoningbouw met lift	22%	22%	22%	22%
% Hoogbouw	0%	0%	0%	0%
% Onzelfstandig	0%	0%	0%	0%
# Garages	0	0	0	0
# Maatschappelijk vastgoed	7	7	7	7
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	0	0	0	0
# Overig bezit	0	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	453	453	453	455

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, jaarverslag 2018

TABEL 2: Mutaties in het bezit van Stichting Wonen Wittem

	2015	2016	2017	2018
Individueel verkocht	0	0	0	0
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	0	4
Nieuwbouw	10	0	0	6
Aankoop	0	0	0	1

Bronnen:
dVi 2015 t/m 2017, jaarverslag 2018

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Stichting Wonen Wittem

	2015	2016	2017	2018
Goedkoop	4	7	9	8
Betaalbaar laag	374	370	367	351
Duur t/m lib.grens	67	69	70	90
Duur boven lib.grens	1	0	0	0
Totaal	446	446	446	449

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, jaarverslag 2018

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Stichting Wonen Wittem**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68.

	2015	2016	2017	2018
Aantal aangegane huurovereenkomsten	47	40	45	39
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	45	38	43	36
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	0	1	0	3
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	2	1	2	0
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017, jaarverslag 2018

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Stichting Wonen Wittem**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2015	2016	2017	2018
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	35	18
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.	35 (100%)	18 (100%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2017, Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017, jaarverslag 2018

TABEL 6: Huurverhoging door Stichting Wonen Wittem

	2015	2016	2017	2018
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	2,05%	1,5%	1,2%	2,15%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€545,86	€548,21	€557,22	€571,37
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de maximaal redelijke huurprijs	75,66%	74,37%	74,70%	75,70%

Bronnen: dVi 2015, 2016, 2017, gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming door Stichting Wonen Wittem

	2015	2016	2017	2018
Norm huurachterstand (%)	-	1%	1%	1%
Huurachterstand in %	0,88%	1,06%	0,85%	0,70%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	1	0	0	2

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, jaarverslag 2016 t/m 2018

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Vooroorlogse woningen	0%	0%	0%	0%
Jaren 45-59	7%	7%	7%	6%
Jaren 60-69	17%	17%	17%	17%
Jaren 70-79	23%	23%	23%	23%
Jaren 80-89	26%	26%	26%	26%
Jaren 90-99	13%	13%	13%	13%
Jaren 00-09	12%	12%	12%	12%
Jaren 10-19	2%	2%	2%	3%
Totaal	446	446	446	449

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 9: Conditie score van het bezit

NEN-2767	2015	2016	2017	2018
1	0%	0%	0%	0%
2	0%	0%	0%	0%
3	0%	0%	0%	0%
4	0%	0%	0%	0%
5	0%	0%	0%	0%
6	0%	0%	0%	0%
Onbekend	100%	100%	100%	100%

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018
Letter Onderhoud & verbetering	-	-
Instandhoudingsindex	118	112
Technische woningkwaliteit	117	109
Ervaren woningkwaliteit	-	-

Bronnen: Gegevens corporatie

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Huurdersoordeel	B	B	B	B
Deelscore nieuwe huurders	8,4	8,5	8,2	8,2
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,5	7,8	7,6	7,6
Deelscore vertrokken huurders	7,9	8,9	8,0	8,0

Bronnen: Aedes Benchmark 2015 - 2018

TABEL 12: Energie-index bezit Stichting Wonen Wittem

Energieprestatie (woningen)	2015	2016	2017	2018
Label A (EI= 0,8-1,2)	16%	12%	20%	16%
Label B (EI= 1,2-1,4)	16%	11%	20%	16%
Label C (EI= 1,4-1,8)	39%	39%	34%	37%
Label D (EI= 1,8-2,1)	7%	22%	13%	14%
Label E (EI= 2,1-2,4)	11%	12%	9%	10%
Label F (EI= 2,4-2,7)	5%	3%	2%	4%
Label G (EI > 2,7)	6%	2%	2%	3%
Onbekend	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde EI	2,12	-	1,89	1,70

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dPi 2017, dPi 2018, Aedes Benchmark 2015, 2017 - 2018

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Duurzaamheid	-	C	C	C
Deelletter energetische prestatie	-	C	C	C
Deelletter CO 2 uitstoot	-	C	B	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 – 2018, gegevens corporatie

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

	2015	2016	2017	2018
Toewijzingen aan vergunninghouders (woningen)	3	0	3	2

Bronnen: jaarverslag 2015 t/m 2018