



Maatschappelijke visitatie

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever: Wonen Zuid

Rotterdam, 8 november 2019



Maatschappelijke Visitatie

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever:

Wonen Zuid

Visitatiecommissie:

Bart Witmond

Marieke Kalkman

Frank de Gouw

Rotterdam, 8 november 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	8
A. Recensie	9
B. Scorekaart	13
C. Samenvatting	14
D. Korte schets van de corporatie	15
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 Inleiding	20
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	20
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	20
1.4 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	22
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	23
1.6 Beschrijving van de ambities	36
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	38
2 Presteren volgens Belanghebbenden	40
2.1 Inleiding	41
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	41
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	41
2.4 Goede punten, te verbeteren punten en boodschap	50
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	53
3 Presteren naar Vermogen	55
3.1 Inleiding	56
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	56
3.3 Vermogensinzet	56
4 Governance van maatschappelijk presteren	61
4.1 Inleiding	62
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	62
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	62
4.4 Maatschappelijke rol Raad van Commissarissen	65
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	67
Deel 3: Bijlagen	71
Bijlage 1: Position Paper Wonen Zuid 2019	72
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	76
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	83
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	85
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	87
Bijlage 6: Bronnenlijst	91
Bijlage 7: Prestatietabel	92

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de Raad van Commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0'.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Aan het begin van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatiecommissie

Wonen Zuid heeft Ecorys in 2019 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode februari tot en met september 2019 en beslaat de jaren 2015 tot en met 2018. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Bart Witmond, Marieke Kalkman en Frank de Gouw.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt van een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief
3. Bijlagen bij het rapport

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Marcel Claessen voor de prettige samenwerking.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Vinger aan de maatschappelijke pols

Wonen Zuid is zich er zeer van bewust dat het in deze tijd van sociale media gaat om het leveren van prestaties en deze positief in beeld te brengen. Een unicum in de geschiedenis van de maatschappelijke visitaties is dat Wonen Zuid de position paper heeft aangeleverd in de vorm van een film en als PDF van bijna 60 pagina's. Gebruikelijk is dat de position paper integraal wordt opgenomen in een visitatierapport. De visitatiecommissie heeft ervoor gekozen om een beknopte versie op te nemen, waarbij Wonen Zuid dus enigszins tekort wordt gedaan. Wonen Zuid heeft de behoefte om ons als visitatiecommissie en de belanghebbenden veel mee te geven over wat Wonen Zuid vandaag de dag is hoe de corporatie zich in de toekomst zal ontwikkelen. In de position paper staat: *“Daarbij is het van belang dat we onszelf duidelijker positioneren. Door middel van gerichte communicatie laten we zien wat onze doelen zijn en hoe wij dat waarmaken.”* De visitatiecommissie merkt dat Wonen Zuid hier werk van maakt. Tijdens de rondrit zeiden de verschillende managers onafhankelijk van elkaar dat ze foto's en een kort nieuwsbericht wilden maken om zo te laten zien wat Wonen Zuid doet.

De visitatiecommissie herkent deze wens om meer zichtbaar te zijn en ziet daar meerdere aanleidingen voor. Waar in de vorige visitatie de nadruk lag op transformatie van de strategie naar krimp, heeft Wonen Zuid de afgelopen vier jaar op basis van analyses de strategie van 'Kansen voor Groei' ingezet. Dat geeft een heel andere beweging in de organisatie van een wat meer naar binnen gerichte organisatie naar een externe oriëntatie om met andere partijen uitdagende projecten op te pakken. Het is een hele prestatie dat er weer mogelijkheden voor groei zijn. Dat laat zien dat er door goed beleid financieel meer mogelijk is dan voorheen en Wonen Zuid op tijd zag aankomen dat het dieptepunt van de vergrijzing zich later zal manifesteren. Wonen Zuid heeft de vinger goed aan de maatschappelijke pols gehouden.

Wonen Zuid bedient een relatief groot gebied in Limburg en is daarmee een van de grotere corporaties. Dat heeft een aantal voordelen. Zo is er een mooi voorbeeld van het ontwikkelen van een convenant Kwetsbare mensen in de ene gemeente, dat later door een andere gemeente is overgenomen. Het directieteam (DT) van Wonen Zuid is zich ervan bewust dat Wonen Zuid moet aansluiten op de verschillende lokale wensen en omstandigheden. De DT-leden reizen door het hele werkgebied om hun expertise in te zetten en tegelijkertijd zijn er door accountmanagement vaste gezichten voor de belanghebbenden.

Wonen Zuid krijgt in deze visitatie over de hele linie goede rapportcijfers. De cijfers variëren van ruim voldoende tot goed. Dat laat zien dat er de afgelopen vier jaar goede prestaties zijn geleverd.

Position Paper duidt de relevante kwesties

De belangrijke wijziging in de strategie van Wonen Zuid is de omslag van een organisatie die gericht is op krimp en daarmee afbouw van het bezit, naar een kansen- en groeistrategie. Dit laat zien dat Wonen Zuid een goede antenne heeft om signalen vanuit de samenleving te ontvangen. Belangrijk daarbij is de notie dat er regionale en lokale verschillen zijn in de woningmarkten in het werkgebied. De krimp is in het werkgebied zeker zichtbaar en voelbaar, zoals de visitatiecommissie op werkbezoek in Kerkrade kon vaststellen. Tegelijkertijd is ook waar te nemen dat bijvoorbeeld in het Maankwartier in Heerlen volop gebouwd wordt, wat een positieve uitstraling op de stad heeft. Met de relatief lange aanlooptijden vanaf planvorming, grondverwerving en bouw tot aan de oplevering is het nodig op tijd te durven kiezen om bij te bouwen. Daar komt bij dat de toekomstige vraag van karakter verandert, deels vanuit de wensen van de bewoners zelf en deels vanuit de maatschappelijke opgaven om duurzaam te bouwen. Wonen Zuid speelt daarop in met levensbestendige woningen, die aangepast kunnen worden als de vraag verandert. Een goed

voorbeeld daarvan is WoZoCo voor intramurale zorg, die Wonen Zuid en Zuyderland realiseren in Sittard. De woningen worden een vaste periode gehuurd en daarna is het mogelijk om de woningen om te bouwen naar sociale huurwoningen. Dat kost nu iets meer, maar zo is flexibiliteit ingebouwd voor een ongewisse toekomst.

Wonen Zuid heeft 'Gerichter samenwerken met bewoners en professionals' als doel in het position paper opgenomen. Daarbij gaat het om samenwerking met zorgpartijen, zoals met Zuyderland in Sittard. Het vraagt ook om een attitude waarbij Wonen Zuid van andere partijen mag vragen hun deel van de samenwerking vorm te geven en waar te maken. Wij constateren dat dit bij andere partijen leidt tot een 'andere mindset'. Een van de gemeenten ziet dat in het jaarlijkse bod van Wonen Zuid veel ruimte voor onderwerpen als schuldhulpverlening en het voorkomen van huisuitzettingen is. Daarop ligt de nadruk, meer dan op fysieke projecten. Die insteek vergt de inzet van meer en andere gemeentelijke afdelingen en een andere houding. Dat begint nu te groeien; het sluit aan bij de integrale manier van werken die de gemeente heeft willen bevorderen. "Dan wordt het eindproduct echt voor de bewoners en dat is waar we het voor doen."

Wonen Zuid levert prestaties, maar draagt dit onvoldoende uit

Een aantal belanghebbenden vraagt nadrukkelijk om meer zichtbaarheid. Zij geven aan dat de directeur-bestuurder niet erg genegen lijkt om beleid en prestaties van Wonen Zuid uit te dragen. Ze geven ook aan dat onduidelijk is wie, op bestuurs- en directieniveau, waarvoor verantwoordelijk is. Diverse belanghebbenden benoemen daarnaast dat ze het moeilijk vinden om één etiket op Wonen Zuid te plakken. Voor de ene organisatie is Wonen Zuid een voorbeeld van een corporatie die zich richt op zorg, voor een ander op nieuwbouw en voor weer een ander op betaalbaarheid. Dat heeft te maken met het grote werkveld van Wonen Zuid. In de tien gemeenten heeft de corporatie specifieke afspraken gemaakt en wordt maatwerk geleverd. Er wordt met projecten ingezet op een breed palet aan maatschappelijke opgaven, waarbij lokaal maatwerk wordt geleverd waar dat nodig is. Dat beeld kan aan de omgeving beter worden gecommuniceerd.

De rondrit langs het bezit gaf een haarscherp inkijkje in de sociale en volkshuisvestelijke problematiek in een deel van Limburg en de omvang daarvan; hier is een regiodeal met de Rijksoverheid nodig om tot omvangrijke herstructurering te komen. Dat biedt een kans om samen met de andere partijen te communiceren over de herstructurering die de komende jaren zal plaatsvinden.

Grondige aanpak maar soms laat op gang

Wonen Zuid beschrijft onder het kopje 'Mogelijkheden zien, benutten en afmaken' een strategie gebaseerd op ondernemerschap. Realisatiekracht is daarbij de term die opvalt. De visitatiecommissie herkent dat er bij partijen zorgen zijn (geweest) over het afmaken van trajecten waaraan begonnen is. Wonen Zuid wordt als een organisatie gezien die lang en goed nadenkt over het in te zetten beleid. Pas als alle afwegingen zijn gemaakt en het voor de volle 100% is uitgewerkt op managementniveau wordt de uitvoering ter hand genomen. Voorbeelden hiervan zijn de aanpak van het thema duurzaamheid dat nu is geconcretiseerd in het 6-sporenbeleid. Een ander voorbeeld is het lang aarzelen om mee te doen aan het woonruimteverdeelsysteem van Thuis in Limburg. Maar als Wonen Zuid eenmaal op gang is, dan wordt het ook tot het einde toe doorgezet. Belanghebbenden noemen Wonen Zuid een diesel.

Wonen Zuid heeft de maatschappelijke opgaven in vijf resultaatgebieden samengevat, die in de ogen van de visitatiecommissie het werkveld goed afdekken en aansluiten bij thema's in de prestatieafspraken met gemeenten. Daarnaast is een zesde resultaatgebied benoemd, dat intern is gericht en gaat over het verbeteren van de bedrijfsvoering. Daar wordt gememoreerd aan de recente reorganisatie, waarbij de organisatie gekanteld is en daarmee toegankelijker en

herkenbaarder wordt voor de samenwerkende partijen in het werkgebied. Om de reorganisatie te vervolmaken en de medewerkers mee te nemen in de cultuurverandering is nog tijd nodig. Maar gegeven dat het perspectief ook veranderd is van krimp naar kansen voor groei betekent ook een positieve impuls voor de eigen organisatie om met daadkracht hieraan te werken.

Wat gaat goed?

- De relaties met de huurdersorganisaties, overheden en belanghebbenden zijn op meerdere niveaus in de organisaties heel goed geworden. Dat is een prestatie van formaat als in ogeschouw wordt genomen dat nog niet zo heel lang geleden de huurders en Wonen Zuid in diverse rechtszaken tegenover elkaar stonden. Partijen worden meer betrokken aan de voorkant van de beleidsformulering. Hou dat vast zowel op regionaal als op lokaal niveau;
- De vooruitstrevende rol die Wonen Zuid speelt bij de prestatieafspraken met acht gemeenten is een voorbeeld voor de sector; het proces kan op veel draagvlak bij partijen rekenen.

Verbeterpunten

- Meer tempo in het inspelen op nieuwe vraagstukken. Durf alvast te starten met de uitvoering bijvoorbeeld in pilots om van te leren. De degelijke, maar trage aanpak zou wat verschoven mogen worden naar frivoel en vlot. Dat past bij de ambitie van Wonen Zuid, zoals geformuleerd in het laatste ondernemingsplan: *“We moeten afmaken waaraan we beginnen en de ‘time to market’ moet korter zijn.”*;
- De uitdaging ligt in het versterken van de realisatiekracht. Wonen Zuid zal zich moeten inspannen om de hoge ambities in de praktijk waar te maken. Daar is met de reorganisatie en het lager leggen van verantwoordelijkheden in de organisatie een basis voor gelegd. De ervaring bij andere organisaties leert dat het nemen van verantwoordelijkheden niet door iedereen als comfortabel worden ervaren. Er hoort ook bij dat fouten maken menselijk is, mits er wel van geleerd wordt;
- De reorganisatie en daarmee de nieuwe invulling van taken en rollen is in de organisatie nog niet op alle niveaus geland. Het zou goed zijn om het verhaal achter de reorganisatie duidelijk over te brengen en veiligheid te bieden door een heldere afronding van het traject. Daar is bij het personeel behoefte aan;
- Wonen Zuid bedient een relatief groot gebied in Limburg en is daarmee een van de grotere corporaties. Dat heeft een aantal voordelen. Maar in een aantal gemeenten is het bezit relatief bescheiden. De bedrijfslasten zijn in vergelijking met het landelijk gemiddelde wat aan de hoge kant en er zijn meerdere strategieën om deze verder omlaag te brengen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door overnames of fusies, waardoor de kosten van de organisatie over een groter bezit verdeeld kan worden. Wonen Zuid staat daar open voor;
- Maak een (stakeholders)analyse van de belanghebbenden, waaronder alle gemeenten in het werkgebied. Breng vervolgens in beeld welke structurele overleggen er met deze belanghebbenden op verschillende niveaus worden georganiseerd. Maak per overleg een keuze waar de directeur-bestuurder naar toe moet gaan en waar een accountmanager aanwezig kan zijn. Laat ook de belanghebbenden weten dat deze keuze is gemaakt en zorg ervoor dat de accountmanagers met voldoende mandaat aan de overleggen deelnemen;
- Er zijn nog verdere verbeteringen van de informatievoorziening mogelijk, onder meer door een dashboard met een stoplichtenmodel te hanteren, waarin in één oogopslag helder is wat op schema ligt en waar extra aandacht voor nodig is.

Terugblik op de vorige visitatie

In het rapport van de vorige maatschappelijke visitatie (2010 tot en met 2014) werd Wonen Zuid omschreven als een corporatie in transformatie gericht op aanpassing van de woningvoorraad als antwoord op veranderingen in de woningmarkt. Wonen Zuid moest binnen de beperkte financiële mogelijkheden anticiperen op het krimpperspectief dat in (een deel van) haar werkgebied speelde.

Dit noopte Wonen Zuid tot het herijken van haar organisatie en taakopvatting. De toenmalige visitatiecommissie stelt mede op basis van een gesprek met de Ondernemingsraad vast dat Wonen Zuid in deze dynamische periode één organisatie is geworden en heeft hier waardering voor. Er werd waardering uitgesproken voor het feit dat de winkel tijdens de verbouwing in spreekwoordelijke zin gewoon open is gebleven en zag het oordeel van belanghebbenden in die zin als een compliment.

De toenmalige visitatiecommissie formuleerde toen ook een aantal verbeterpunten, die aansloten bij de door belanghebbenden gemaakte opmerkingen:

- Streef als het gaat om de prestatieafspraken naar volledige dekking over het werkgebied en naar het SMART formuleren van de afspraken. Definieer daarbij de algehele opgave en het aandeel van Wonen Zuid daar waar gezamenlijk met andere corporaties tot afspraken wordt gekomen;
- Kom tot een onderbouwde profilering en beleid ten aanzien van met name bijzondere doelgroepen en duurzaamheid/energiebesparing;
- Treed met gemeenten en huurders in overleg over het verkoopbeleid;
- Werk vooral op uitvoerend niveau verder aan de relatie en communicatie met belanghebbenden (met name huurders), met meer mandaat en voortvarendheid als aandachtspunten;
- Trek de verbetering in het breder betrekken van belanghebbenden (met name gemeenten en huurdersvertegenwoordigers) bij beleidsvorming verder door;
- Zet de inspanningen die moeten leiden tot een doelmatiger organisatie door;
- Communiceer helder en consequent over financiële kengetallen in bijvoorbeeld de jaarverslagen.

De huidige visitatiecommissie constateert dat Wonen Zuid zich de afgelopen jaren met resultaat heeft ingespannen om invulling te geven aan de verbeterpunten. Zo heeft Wonen Zuid in Limburg een voorttrekkersrol vervuld op het gebied van prestatieafspraken. Zowel het proces om tot afspraken te komen, met intensieve betrokkenheid van de huurdersorganisaties en collega-corporaties, als de inhoud van de afspraken wordt als een lichtend voorbeeld in de sector gezien. Positief is dat de verschillende overheden, waaronder de regio Parkstad en de diverse gemeenten, deze rol herkennen en als constructief beoordelen. Op deze wijze zijn de afspraken goed afgeleid uit de maatschappelijke opgave en worden SMART geformuleerd wat Wonen Zuid gaat doen en wat andere partijen voor taken en rollen daarbij hebben.

Er zijn inspanningen geleverd om de organisatie effectiever en efficiënter te laten opereren. Er is onder meer een kanteling van de organisatie gemaakt naar gebiedsgericht accountmanagement. Dat zou het voor samenwerkende partijen eenvoudiger moeten maken: er is één gezicht van Wonen Zuid als toegang tot de organisatie. Daar is nog wel uitleg nodig over wie in welk gremium met welk mandaat Wonen Zuid vertegenwoordigt.

Uit de Aedes benchmark komt naar voren dat Wonen Zuid in 2015-2016-2017 nog relatief hoge bedrijfslasten had in vergelijking met het gemiddelde in de sector. Dit was een punt van aandacht voor bestuur en RvC. In 2018 is een daling van de bedrijfslasten met 25% zichtbaar van € 996 per woning in 2017 naar € 748 per woning in 2018 (Bron: Aedes benchmark, september 2019). Ook op het gebied van duurzaamheid zijn forse stappen gezet en is de verbetering van de Energie-Index groter dan die van de sector en de referentiecorporaties.

B. Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Thema 6	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,1	6,3	7,4	6,6	7,2	7,0	6,9	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven	8,0						8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,6	8,1	7,7	7,3	8,0	7,2	7,7	50%	7,7
Relatie en communicatie							8,0	25%	
Invloed op beleid							7,6	25%	
Presteren naar Vermogen									
Vermogensinzet							8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijke presteren									
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming					8,0	7,5	33%	7,7
	Prestatiebesturing					7,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen							8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie					8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			

Toelichting nummering thema's:

Thema 1: Beschikbaarheid en woonruimteverdeling

Thema 2: Vastgoedontwikkeling

Thema 3: Wonen en zorg

Thema 4: Duurzaamheid en renovatie

Thema 5: Betaalbaarheid

Thema 6: Leefbaarheid en participatie

C. Samenvatting

Wonen Zuid krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,7
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,7

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,2 Wonen Zuid heeft ruim voldoende aan de gestelde opgaven voldaan. Met name op het thema wonen en zorg worden goede cijfers behaald. Op het gebied van duurzaamheid heeft Wonen Zuid daarnaast ambitieuze opgaves vastgesteld binnen het 6-sporen-beleid. Hiermee is de verwachting dat een flinke inhaalslag gemaakt gaat worden. Aan het thema vastgoedontwikkeling kan Wonen Zuid aanvullend nog extra aandacht besteden. Wonen Zuid heeft op diverse thema's eigen ambities geformuleerd, die verder strekken dan wat in prestatieafspraken is vastgelegd. Deze ambities sluiten goed aan op de lokale en regionale opgaven en kansen.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,7 De belanghebbenden zijn over het algemeen zeer tevreden over Wonen Zuid. De waardering is gelijkmatig over de thema's verdeeld. De relatie en communicatie met Wonen Zuid wordt hoog gewaardeerd vanwege de open houding van de corporatie en de vroege fase waarin belanghebbenden hun mening kunnen geven. Ten aanzien van de volkshuisvestelijke thema's is het een knappe prestatie dat de belanghebbenden vier van de zes thema's boven de 7,5 waarden, waarvan twee thema's boven een 8. Zodoende wordt Wonen Zuid goed beoordeeld op vastgoedontwikkeling en leefbaarheid.

Presteren naar Vermogen

8,0 Wonen Zuid heeft de afgelopen jaren door stevig financieel beleid de ruimte vergroot om in de maatschappelijke thema's te investeren. De corporatie monitort de bestedingsruimte frequent en geeft helder aan welke keuzes gemaakt worden. Het actief samenwerken onder regie van Wonen Zuid met overheden, collega-corporaties en zorgpartijen leidt ertoe dat meerdere partijen samen in een wijk of complex investeren en zo samen de maatschappelijke opgave invullen.

Governance van maatschappelijk presteren

7,7 Wonen Zuid heeft de strategie in de visitatieperiode veranderd van krimp naar kansen voor groei. Die strategie sluit aan op waarnemingen in het maatschappelijke veld. De RvC is goed ingebed in het Limburgse en is in het handelen zichtbaar in een rol als co-producent van het beleid alsook als toezichhouder op de uitvoering ervan.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Wonen Zuid is een woningcorporatie in Midden- en Zuid-Limburg, met als primair werkgebied de gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Leudal, Maasgouw, Roermond en Valkenburg. Daarnaast bezit Wonen Zuid woningen in Sittard-Geleen en Nederweert.

Woningbezit

Wonen Zuid had aan het eind van 2018 in totaal ruim 13.665 DAEB-woningen in bezit, verspreid over haar werkgebied. Ruim 7.000 van deze woningen bevinden zich in Midden-Limburg, waarvan 5.569 in Roermond, en meer dan 6.000 in Zuid-Limburg. Binnen het bezit bevinden zich ruim 400 zorgwoningen en drie woongebouwen voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast bezit Wonen Zuid ook nog 2.278 overige onroerende zaken, waaronder garages en bergingen.

Tabel 1 Aantallen woningen Wonen Zuid per 1-1-2018 en 1-1-2019

	1 januari 2018	1 januari 2019
Midden-Limburg		
Roermond	5.653	5.669
Leudal	1.184	1.201
Maasgouw	408	407
Nederweert	19	19
Totaal Midden Limburg	7.264	7.269
Zuid-Limburg		
Brunssum	597	600
Heerlen	1.881	1.856
Kerkrade	1.594	1.590
Nuth*	1.142	1.148
Sittard-Geleen	0	36
Valkenburg	1.124	1.139
Totaal Zuid Limburg	6.338	6.369
Totaal	13.602	13.665

Bron: Jaarverslag 2018

* Per 1-1-2019 Beekdaelen

Wonen Zuid kiest voor een administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB

In 2017 heeft Wonen Zuid toestemming gekregen voor een administratieve scheiding in een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak. De woningen van Wonen Zuid zijn voor meer dan 91% bestemd voor de primaire en secundaire doelgroep; deze woningen vallen onder de DAEB-tak. De ruim 8% woningen die aan de niet-DAEB-tak zijn toegewezen, hebben deels een hogere huur en zijn deels nodig om de volkshuisvestelijke opgave en de doelstellingen uit de ondernemingsvisie te kunnen realiseren.

Figuur 1 Woningcomplex Wonen Zuid in Kerkrade



Wonen Zuid voert reorganisatie door

In de visitatieperiode is bij Wonen Zuid een reorganisatie doorgevoerd. Dit was nodig om de doelen uit de nieuwe ondernemingsvisie, die eind 2016 verscheen, te kunnen realiseren. Maatschappelijke ontwikkelingen, de gewijzigde rol van de stakeholders en de wil om een gezonde financiële positie te behouden, onderstreepden deze noodzaak.

Er kwam een nieuw strategisch ontwikkelperspectief op basis waarvan de organisatie opnieuw werd ingericht aan de hand van de thema's:

- Accountmanagement;
- Clustering van teams;
- Op weg naar zelfsturing;
- Optimalisering van de bedrijfsvoering.

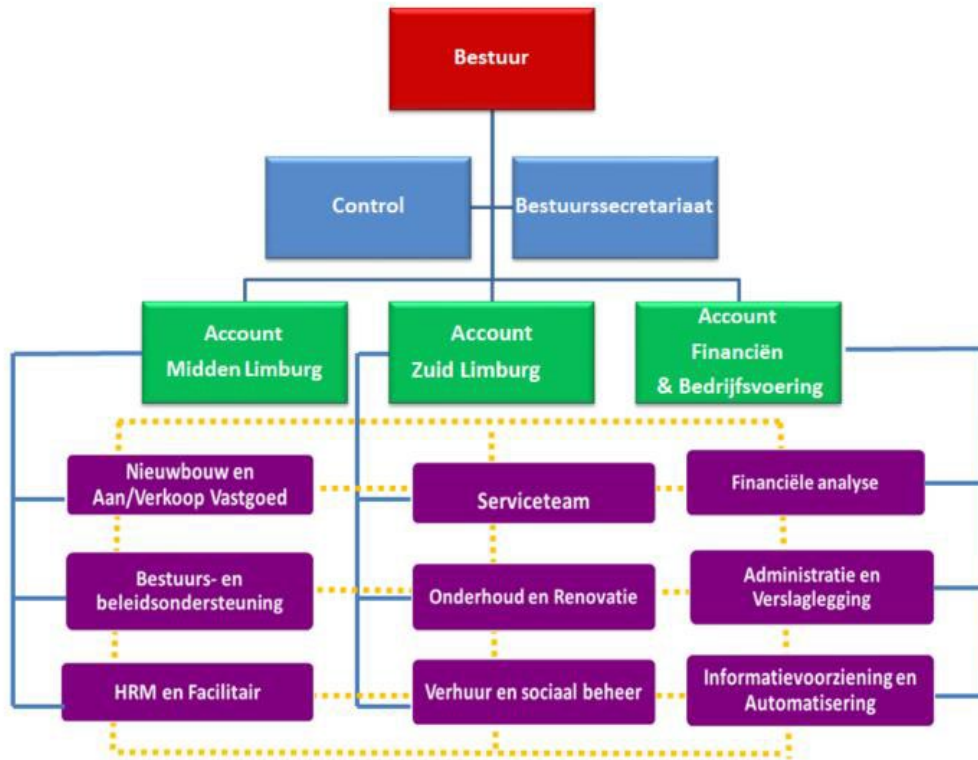
Organisatiestructuur

Wonen Zuid telde eind 2018 in totaal 144 fte, waarvan 142 fte voor medewerkers met een vast contract. Twee fte waren nodig voor tijdelijke formatie.

Wonen Zuid kent een twee-lagen bestuursmodel met een Raad van Commissarissen, eind 2018 bestaande uit vier leden, en een bestuur. De werkorganisatie van Wonen Zuid stond gedurende de gehele visitatieperiode onder leiding van de directeur-bestuurder. Onder hem ressorteren drie directeuren.

De organisatiestructuur van Wonen Zuid ziet er als volgt uit:

Figuur 2 Organogram Wonen Zuid



Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Wonen Zuid wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Thema 6	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,1	6,3	7,4	6,6	7,2	7,0	6,9	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven	8,0						7,5	25%	

Toelichting nummering thema's:

Thema 1: Beschikbaarheid en woonruimteverdeling

Thema 2: Vastgoedontwikkeling

Thema 3: Wonen en zorg

Thema 4: Duurzaamheid en renovatie

Thema 5: Betaalbaarheid

Thema 6: Leefbaarheid en participatie

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Wonen Zuid heeft tijdens de visitatieperiode 2015 tot en met 2018 samen met de huurdersverenigingen in acht gemeenten prestatieafspraken opgesteld. Deze gemeenten zijn, in willekeurige volgorde, Brunssum, Roermond, Leudal, Maasgouw, Heerlen, Kerkrade, Nuth (per 1 januari 2019 Beekdaelen) en Valkenburg. Voor de gemeenten Nederweert en Sittard-Geleen zijn alleen korte voorstellen geschreven vanwege het zeer geringe bezit van Wonen Zuid in beide gemeenten. Hierin wordt met name overeengekomen de afspraken uit de opgestelde vastgoedstrategie voort te zetten.

Daarnaast is Wonen Zuid werkzaam in twee grote regionale gebieden, waarvoor ook regionale prestatieafspraken zijn opgesteld. Voor de regio Midden-Limburg, waarin zich de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw en Nederweert bevinden, zijn in 2017 afspraken opgesteld tot 2020. Voor de regio Parkstad zijn in 2018 gemeenschappelijke afspraken opgesteld. Binnen deze regio vallen de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth, Sittard-Geleen en Valkenburg.

Tabel 2 Documenten opgaven in het werkgebied van Wonen Zuid

	2015	2016	2017	2018
Regionale afspraken Midden-Limburg				
Regionale prestatieafspraken Midden-Limburg 2017-2020				
Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021				
Brunssum				
Prestatieafspraken 2015				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				
Woonvisie Brunssum				
Roermond				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				
Leudal				
Prestatieafspraken 2015				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				
Maasgouw				
Prestatieafspraken 2015				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				
Nederweert				
Prestatieafspraken 2015				
Prestatieafspraken 2016-2020				
Prestatieafspraken 2018				
Regionale afspraken Parkstad Limburg				
Regionale samenwerkingsafspraken Parkstad 2018				
Regionale woonvisie Parkstad				
Heerlen				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				
Woonvisie Heerlen				
Kerkrade				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				
Woonvisie Kerkrade				
Nuth				
Prestatieafspraken 2015				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				
Woonvisie Nuth				

	2015	2016	2017	2018
Sittard-Geleen				
Prestatieafspraken 2018				
Valkenburg				
Prestatieafspraken 2016				
Prestatieafspraken 2017				
Prestatieafspraken 2018				

De rode draad van de prestatieafspraken in alle gemeenten (op Nederweert en Sittard-Geleen na) lijkt redelijk overeen te komen. De prestatieafspraken worden in elke gemeente opgesteld met meerdere corporaties en meerdere huurdersverenigingen. Zo wordt in Roermond door Wonen Zuid samengewerkt met Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend en Woningstichting Domus en in Valkenburg met Woningstichting Berg en Terblijt en Woningstichting Woonpunt. Dit lijkt al aan te tonen dat de woningcorporaties in de beide Limburgs regionale gebieden de samenwerking zijn aangegaan. Uit de afspraken blijkt dat op verschillende gebieden, zoals zorgbeleid, al wordt samengewerkt en gezamenlijke afspraken worden gemaakt.

Wonen Zuid vindt het contact met en het betrekken van de huurders bij de prestatieafspraken belangrijk. Zo hebben de gemeente Heerlen en Wonen Zuid in 2018 bij het opstellen van de prestatieafspraken samengewerkt met drie verschillende huurderskoepels, vier verschillende huurdersorganisaties en twee bewonerscommissies.

1.4 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Compleetheid van de prestatieafspraken en actualisatie

De visitatiecommissie is van mening dat in de verschillende prestatieafspraken die Wonen Zuid heeft opgesteld met de verschillende gemeenten de lokaal relevante onderwerpen voldoende aan bod komen. De afspraken zijn compleet en goed onderbouwd.

Daarnaast sluiten de afspraken niet alleen aan op de lokale opgaven, maar ook komen ze voort uit de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2018 en de regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021. Daarnaast is voor de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Nuth tevens gebruik gemaakt van de lokale woonvisies.

De prestatieafspraken worden door Wonen Zuid tijdig geëvalueerd en geactualiseerd. Vrijwel in elke gemeente waar Wonen Zuid actief is, worden de prestatieafspraken jaarlijks vernieuwd en worden nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Wonen Zuid informeert de gemeente daarnaast over de activiteiten die het van plan is uit te gaan voeren door jaarlijkse biedingen aan te dragen. Voorafgaand aan de jaarlijkse biedingen haalt Wonen Zuid input op bij gemeenten en huurders, zodat de uiteindelijke prestatieafspraken worden herkend door de betrokken partijen.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

De visitatiecommissie is van mening dat de opgestelde prestatieafspraken voor alle gemeenten wederkerig zijn. Door het format waarin de prestatieafspraken staan beschreven, wordt precies duidelijk welke partij verantwoordelijk is voor welke afspraak. Ook wordt duidelijk welke prestatieafspraken door welke corporatie(s) dient te worden uitgevoerd. Gemeenten en de huurdersorganisaties komen veelvuldig als 'eigenaar' van een prestatieafspraken naar voren, wat eveneens de wederkerigheid aantoont. Elke partij levert haar bijdrage aan de volkshuisvestelijke ontwikkeling en is zo medeverantwoordelijk voor een leefbare woonomgeving.

De prestatieafspraken zijn concreet en duidelijk. Er wordt gesproken over intenties of 'het streven naar'. Hierin is een ontwikkeling te zien ten aanzien van de afspraken uit voorgaande jaren, waarin dergelijke afspraken meer waren opgenomen. De prestatieafspraken zijn verder meetbaar, grijpen terug op de woonvisies en bevatten een duidelijke rolverdeling.

Inzet van de corporaties

In vier verschillende gemeenten in het werkgebied van Wonen Zuid is in de visitatieperiode een nieuwe woonvisie vastgesteld, waarbij Wonen Zuid en de huurdersorganisaties betrokken zijn geweest. Wonen Zuid heeft onder meer thema's aangedragen die uiteindelijk een plaats hebben gekregen in de nieuwe woonvisies. Daarnaast heeft Wonen Zuid een voortrekkersrol bij het opstellen van zowel de lokale als de regionale prestatieafspraken.

In verschillende gemeenten zijn de prestatieafspraken opgesteld met meerdere huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Dit laat zien dat Wonen Zuid in staat is de achterban goed te laten participeren en de verschillende partijen bij elkaar weet te brengen.

Proces

Wonen Zuid wil een voortrekkersrol spelen bij het tot stand brengen van de prestatieafspraken. Dit wordt herkend door zowel de gemeenten als de huurders. Wonen Zuid start het proces van het maken van prestatieafspraken met de vraag aan de gemeenten wat de thema's zijn die aan de orde moeten komen. Over die thema's worden vervolgens afspraken over gemaakt. Tijdens het proces zou nog wat meer de nadruk op de inhoud mogen komen te liggen, en minder op formaliteiten.

Oordeel visitatiecommissie

De visitatiecommissie is van mening dat de afspraken per gemeente goed aansluiten bij de lokaal spelende opgaven. Daarnaast sluiten ze aan bij de regionale opgaven, doordat zowel de woonvisies van Midden-Limburg en Parkstad als vier lokale woonvisies goed verankerd zijn in de prestatieafspraken. De wederkerigheid is goed en de verschillende partijen pakken elk meerdere taken op, wat de betrokkenheid voor het verbeteren van de leefomgeving vergroot. Daarnaast worden de afspraken jaarlijks geactualiseerd en zijn de afspraken duidelijk opgesteld. De betrokkenheid van meerdere corporaties bij het opstellen van de regionale prestatieafspraken brengt het gevaar met zich mee dat de gezamenlijke focus geen recht doet aan de specifieke, lokale belangen. Bij de kleine gemeenten is de inzet van Wonen Zuid leidend in de te maken lokale afspraken. Bij grote gemeenten, waar ook andere corporaties een rol vervullen, is het een gelijkwaardig gesprek tussen de gemeente, corporaties en huurders. Met name in een groot werkgebied met veel verschillende partners en corporaties, is dat ook een punt van aandacht. Maar de visitatiecommissie is het ook eens met de mening die heerst onder veel belanghebbenden. Zij stellen baat te hebben bij meerjarige prestatieafspraken die, op basis van monitoring en bijstelling, worden uitgewerkt in jaarschijven. Dit is een mogelijke opzet waar Wonen Zuid naartoe kan werken.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van de corporatie worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Roermond. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente en tevens de gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn zodoende dan leidend voor de indeling van de prestaties. Door de opzet van de prestatieafspraken van Wonen

Zuid met de overige gemeenten wordt steeds dezelfde lijn gehanteerd, waardoor geen grote verschillen zijn met de thematiek van de prestatieafspraken met de gemeente Roermond.

In de prestatietabel, bijlage 7, zijn de afzonderlijke opgaven, prestaties en beoordelingen weergegeven waaruit onderstaande cijfers zijn opgebouwd.

1.5.1 Thema 1 Bereikbaarheid en Woonruimteverdeling

7,1

De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid ten aanzien van het thema 'beschikbaarheid en woonruimteverdeling', 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Wonen Zuid zet zich sterk in voor de financieel-sociaal minder sterke groepen door structureel een deel van de woningvoorraad onder de kwaliteitskortingsgrens te behouden. Wonen Zuid zet zich daarnaast in om de slaagkans te vergroten voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen en is creatief geweest in het huisvesten van Alleenstaanden Minderjarige Vreemdelingen. Ten aanzien van het huisvesten van statushouders oordeelt de commissie dat Wonen Zuid zich hier voldoende voor inzet en dat de taakstelling voornamelijk op regionaal niveau, door verschillende corporaties is gerealiseerd

Wonen Zuid zet zich in voor het behoud van de sociale voorraad

Wonen Zuid dient in overeenstemming met de prestatieafspraken te beschikken over een sociale woningvoorraad (zelfstandige woningen in exploitatie) die voldoende is om de doelgroep te huisvesten en aan de sociale doelstelling te voldoen. Gedurende de visitatieperiode heeft de sociale woningvoorraad zich als volgt ontwikkeld:

Tabel 3: Omvang sociale voorraad Wonen Zuid (aantal zelfstandige woningen in exploitatie)

Jaar	Omvang woningvoorraad	Woningen < liberalisatiegrens
2015	13.879	98,1%
2016	13.777	97,8%
2017	13.602	98,0%
2018	13.665	97,6%

Het aantal woningen loopt tot 2017 terug, doordat in deze jaren meer aan de voorraad onttrokken is (door verkoop en sloop) dan er is bijgekomen (door nieuwbouw en splitsing). Deze daling is verklaarbaar door de krimpstrategie die Wonen Zuid hanteerde tot 2017. Vanaf 2017 is actief ingezet op een groei-strategie waarmee de sociale voorraad weer is toegenomen en wordt voldaan aan de opgave om de sociale voorraad minimaal in stand te houden.

Daarnaast heeft Wonen Zuid de afspraak om in alle gemeenten een voorraad woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens in stand te houden en deze bij voorkeur toe te wijzen aan de doelgroep jongeren en starters. Door het handhaven van een aanzienlijk aandeel sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens zorgt Wonen Zuid voor een hogere beschikbaarheid van woningen voor de financieel-sociaal minder sterke groepen. Het handhaven van deze voorraad sluit goed aan bij de lokale omstandigheden vanwege de aanwezigheid van relatief veel lage inkomens in delen van het werkgebied van Wonen Zuid. Wonen Zuid slaagt er vervolgens in om het aandeel woningen onder de kwaliteitskortingsgrens rond de 12% te houden. Het deel van de totale voorraad van Wonen Zuid onder de kwaliteitskortingsgrens is gedurende de

- visitatieperiode is
- 10,2% in 2015;
 - 12,1% in 2016;
 - 12,3% in 2017;
 - 11,8% in 2018.

Specifieke afspraken werden voor 2017 en 2018 gemaakt met de gemeenten Roermond, Leudal en Maasgouw. In Roermond en Leudal werd vastgesteld dat het percentage van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens minimaal 8% moest bedragen, terwijl in Maasgouw de grens werd gesteld op 5%. Deze twee verschillende normeringen werden in 2017 en 2018 in alle drie de gemeenten behaald. Wonen Zuid voldeed hiermee aan de opgave en heeft de sociale voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens in stand gehouden.

Tabel 4: Percentage van de totale voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens in drie gemeenten.

Gemeente	Norm	2017	2018
Roermond	> 8%	8,6%	11,1%
Leudal	> 8%	9,0%	10,5%
Maasgouw	> 5%	5,0%	6,6%

Wonen Zuid zet zich in om woningen beschikbaar te houden voor verschillende doelgroepen

Wonen Zuid heeft de opgave om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Bij de jaarlijkse huurverhogingsronde of bij mutatie, afhankelijk van de doelgroep, topt Wonen Zuid daardoor de huren af op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of liberalisatiegrens. Een belangrijke doelgroep die hiermee bediend wordt zijn de jongeren onder 23 jaar. Om daarnaast de beschikbaarheid van woningen voor de oudere doelgroep te waarborgen wordt sinds 2018 in één complex in Valkenburg, als proef, het twee-hurenbeleid toegepast, omdat de doelgroep senioren met een nét te hoog inkomen hier in de knel komt. Momenteel loopt een inventarisatie om te bekijken of een tweehurenbeleid wenselijk is in een tiental andere complexen.

Wonen Zuid zet zich daarnaast in om de slaagkans voor huishoudens met een huurtoeslaggericht inkomen te vergroten. Voor de jaren 2016 tot en met 2018 heeft Wonen Zuid de opgave om in acht gemeenten een slaagkans van tenminste 80% te realiseren. Wonen Zuid heeft deze opgave grotendeels behaald:

- 2016: 82,2%;
- 2017: 81,9%;
- 2018: 79,1%.

Wonen Zuid stelt dat de target in 2018 niet is behaald door de oplevering van een nieuwbouwcomplex in Valkenburg, waarbij voornamelijk is toegewezen aan niet-huurtoeslaggerechtigden. Wonen Zuid geeft daarnaast aan dat het deze regeling aan zichzelf heeft opgelegd en deze, in overleg met de huurdersvereniging, wil handhaven.

Wonen Zuid zet zich in voor het huisvesten van statushouders

Wonen Zuid stelt dat ten aanzien van het huisvesten van statushouders de corporaties gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het behalen van de gemeentelijke taakstelling. Het kan voorkomen dat een corporatie in een bepaalde gemeente meer geschikt aanbod heeft voor bepaalde statushouders, dan een andere. Corporaties kunnen zo, afhankelijk van het beschikbare woningaanbod, maar ook van herstructureringsopgaven, elkaar per gemeente ondersteunen met de realisatie van het eigen aandeel in de taakstelling. Zo kwamen er in Maasgouw in 2018 nauwelijks geschikte woningen vrij van Wonen Zuid. Wonen Limburg heeft daar toen extra statushouders gehuisvest.

De bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke taakstellingen zijn per gemeente per corporatie naar rato van het woningbezit bepaald. Uitgangspunt is dat voor de huisvesting niet meer dan 10% van het voor nieuwe verhuur beschikbare woningbezit nodig is. In Nederweert en Sittard-Geleen is het aandeel van Wonen Zuid in de gemeentelijke taakstelling door het geringe woningaanbod nihil.

Doordat het huisvesten van statushouders onder verschillende corporaties wordt opgepakt kan het voorkomen dat het aantal gehuisveste statushouders door Wonen Zuid achterblijft bij de gemeentelijke taakstelling terwijl deze taakstelling wel regionaal wordt behaald. Dit is met name in 2016 en 2018 sterk waarneembaar. Echter, stelt Wonen Zuid dat binnen de gestelde kaders de gezamenlijke corporaties de gemeentelijke taakstellingen (voldoende) hebben gerealiseerd. Dit impliceert dat Wonen Zuid er in samenwerking met andere corporaties in is geslaagd om aan de eigen taakstelling te voldoen.

Tabel 5: Gehuisveste statushouders in alle gemeenten in Midden-Limburg en Parkstad door Wonen Zuid

Jaar	Taakstelling	Statushouders gehuisvest
2015	219	211
2016	290	234
2017	157	141
2018	162	86

Wonen Zuid zet zich daarnaast sinds 2016 in voor het huisvesten van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV'ers). Met de gemeente Roermond heeft Wonen Zuid hierover afspraken gemaakt. Daar heeft Wonen Zuid in 2016 15 woningen aan Rubicon beschikbaar gesteld voor de huisvesting van AMV'ers. Het gaat hierbij om 6 gezinswoningen en 2 groepswoningen in Roermond, 2 gezinswoningen en 2 groepswoningen in Leudal en 3 gezinswoningen in Maasgouw. De reden dat ook Maasgouw en Leudal woningen beschikbaar hebben gesteld is een gebrek aan passende woningen in Roermond. In overleg is besloten deze mensen ook in Leudal en Maasgouw te huisvesten. Wonen Zuid heeft binnen dit proces gezocht naar mogelijkheden in andere gemeenten om de AMV'ers toch passende huisvesting te bieden en heeft uiteindelijk voldaan aan de opgave. In 2017 en 2018 zijn achtereenvolgens 29 en 17 AMV'ers aan een nieuwe woningen geholpen, verdeeld over de drie gemeenten.

Binnen de beschikbaar gestelde plaatsen vindt doorstroming plaats, omdat Wonen Zuid de betreffende AMV bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd een zelfstandige woning aanbiedt en er plaats komt voor een nieuwe AMV.

Wonen Zuid heeft vrijkomende woningen passend en conform EU-regelgeving toegewezen

Wonen Zuid heeft in de acht gemeenten de opgave om een toewijzingsbeleid te voeren binnen de wettelijke kaders. Dit betreft de staatssteunregeling en het passend toewijzen. Woningcorporaties zijn in verband met de Staatssteunregeling per 1 januari 2011 wettelijk verplicht minimaal 90% van de verhuringen van woningen met een huur beneden de maximale huur voor de huurtoeslag (€ 720,42 per maand per 1 januari 2019) te doen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 38.035 (per 1 januari 2019) per jaar. Vanaf 1 januari 2016 is de '80-10-10'-regel van toepassing, waarbij tenminste 80% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens dienen te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Van de vrijgekomen woningen mag 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798-€ 41.056. De resterende 10% is vrij toe te wijzen. Wonen Zuid heeft voldaan aan deze opgave.

Tabel 6: Aandeel woningtoewijzingen Wonen Zuid aan huishoudens met een inkomen onder de norm

Jaar	Staatssteunregeling	Passend toewijzen
2015	94,8%	-
2016	93,7%	99,4%
2017	95,5%	98,7%
2018	93,9%	99,2%

Naast de Staatssteunregeling is per 1 januari 2016 'passend toewijzen' van kracht. Vanaf 1 januari 2016 dienen woningcorporaties tenminste 95% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens 'passend toe te wijzen' aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag. Wonen Zuid heeft vrijwel alle woningen 'passend toegewezen'.

1.5.2 Thema 2 Vastgoedontwikkeling

6,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid ten aanzien van thema 'vastgoedontwikkeling', 'voldoende' heeft gepresteerd. De visitatiecommissie ziet dat Wonen Zuid nieuwbouw heeft gerealiseerd, maar merkt op dat hier nog stappen in gemaakt kunnen worden. De inzet van Wonen Zuid ten aanzien van nieuwbouw werd voor 2018 geremd door een aantal factoren, waarover Wonen Zuid vanaf 2018 meer grip op heeft gekregen. Wonen Zuid heeft daarnaast de afweging gemaakt om het verkoopprogramma, op basis van de ondernemingsvisie en daarbij horende groeidoelstelling, vanaf 2018 sterk naar beneden af te stellen.

Wonen Zuid realiseert nieuwbouw

Wonen Zuid heeft met verschillende gemeenten over de visitatieperiode verschillende afspraken gemaakt over op te leveren nieuwbouw en heeft zodoende jaarlijks woningen begroot om op te leveren. Wijkplannen vormen hierin de basis voor de investeringen en activiteiten van Wonen Zuid ten aanzien van nieuwbouw. Vanuit deze integrale wijkvisies legt Wonen Zuid het fundament voor structurele verbeteringen van de kwaliteit van de woonomgeving. Enerzijds door de aanpak van de woningen, anderzijds door fysieke ingrepen in de directe omgeving. De wijkvisies zijn geen statische maar 'levende' documenten, die jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen en/of veranderende inzichten aangepast kunnen worden. De visies zijn in samenspraak met gemeenten, huurders en overige belanghebbenden opgesteld. Er zijn wijkplannen opgesteld voor:

- Roermond:
 - Donderberg WOP vanaf 2016;
 - Het centrumgebied vanaf 2016;
 - De Kemp vanaf 2017;
 - De wijk Tegelariveld vanaf 2018;
 - Diepenbrockstraat/Chopinstraat vanaf 2018.
- Heerlen:
 - De wijk Molenberg vanaf 2015;
 - Herontwikkeling Schinkelkwartier Noord vanaf 2017;
 - Ontwikkelingsvisie de Hees vanaf 2018.
- Brunssum:
 - Transformatieprojecten Brunssum-West (Treebeek) vanaf 2015.
- Kerkrade:
 - Gebiedsontwikkeling Erensteinerveld in 2017;
 - Rolduckerveld in 2018.

Vanuit onder meer deze wijkvisies en ontwikkelingsplannen heeft Wonen Zuid tijdens de jaren van de visitatieperiode het volgende aantal woningen begroot en opgeleverd:

Tabel 7: Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen door Wonen Zuid

Jaar	Begroot	Opgeleverd
2015	14 woningen	58 woningen
2016	83 woningen	56 woningen
2017	108 woningen	28 woningen
2018	47 woningen	77 woningen

De prestaties van Wonen Zuid op dit punt verschillen van jaar tot jaar. Waar in 2015 nog meer woningen werden gerealiseerd dan het begrote aantal, was in 2016 en 2017 het beeld anders. Met name in 2017 bleef Wonen Zuid ver verwijderd van het begrote aantal op te leveren woningen. In 2018 was echter weer een positief beeld waarneembaar. Wonen Zuid geeft aan dat voor nieuwbouw weinig gronden beschikbaar te hebben en dat randzaken als verdunning bij sloop/nieuwbouw, zorggeschiktheid maken en het opleveren van 0-op-de-meter woningen nieuwbouw lastig maken. Wonen Zuid geeft echter aan dat vanaf 2018 meer grip is gekregen op het proces van nieuwbouw, wat daardoor soepeler is gaan lopen. De financiën waren intern beter op orde en Wonen Zuid was daardoor beter in staat om aan de eisen van planologische en milieutechnische aard te voldoen.

Wonen Zuid heeft woningen gesloopt

Wonen Zuid heeft diverse afspraken gemaakt om woningen en complexen te slopen om onder meer plaats te maken voor vervangende nieuwbouw. Wonen Zuid hanteert het beleid om woningen te slopen wanneer de woningen niet meer passen bij de vraag van de klant, de wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken. De totale sloopopgave omvatte in de visitatieperiode ongeveer 417 woningen. Over de gevisiteerde jaren is te zien dat Wonen Zuid enigszins achterblijft bij het eigen vastgestelde sloopprogramma. Zo zijn in de gemeente Roermond en Brunssum substantieel minder woningen gesloopt dan was vastgesteld. Naar schatting zouden volgens de afspraken ruim 400 woningen worden gesloopt. Wonen Zuid blijft steken op ruim 200 woningen.

Tabel 8: Aantal gesloopt woningen door Wonen Zuid in de visitatieperiode:

Gemeente	Opgave	Gesloopt
Roermond	116 woningen	31 woningen
Brunssum	75 woningen	15 woningen
Heerlen	25 woningen en 6 bedrijfspanden	25 woningen en 6 bedrijfspanden
Kerkrade	104 woningen en 72 overige woningen	104 woningen
Nuth	12 woningen	12 woningen
Valkenburg	13 woningen	13 woningen
Totaal	+/- 417 woningen	206 woningen

Figuur 3 Nieuwe openbare ruimte door sloop woningen Wonen Zuid te Kerkrade.



Wonen Zuid heeft woningen verkocht

Wonen Zuid had, conform de prestatieafspraken, de opgave om circa 400 woningen te verkopen. Met de verkoop van woningen wil Wonen Zuid bijdragen aan een gedifferentieerde samenstelling van wijken, het stimuleren van het eigen woningbezit, het bevorderen van doorstroming en het krijgen van extra financiële middelen om het programma strategisch voorraadbeheer te kunnen realiseren. Wonen Zuid verkoopt op basis van vastgesteld. Hierin zijn op basis van de nieuwe ondernemingsvisie en daarbij behorende groei-doelstelling vanaf 2018 de verkoopdoelstellingen sterk naar beneden bijgesteld tot 25 woningen per jaar. Per gemeente wordt dit aantal in de besprekingen rond de prestatieafspraken meegenomen.

Wonen Zuid heeft uiteindelijk in de visitatieperiode bijna 340 woningen verkocht en heeft zodoende de opgave niet volledig behaald. Wonen Zuid heeft echter wel een nieuw verkoopbeleid opgesteld om drastisch minder woningen te verkopen. Hierdoor lijkt het niet behalen van de verkoopdoelstellingen over de visitatieperiode niet zeer hinderlijk te zijn.

Tabel 9: Aantal verkochten woningen door Wonen Zuid in de gevisiteerde jaren.

Gemeente	Opgave	Verkocht
Roermond	134 woningen	82 woningen
Leudal	60 woningen	19 woningen
Maasgouw	21 woningen	12 woningen
Nederweert	2 woningen	5 woningen
Brunssum	42 woningen	53 woningen
Heerlen	30 woningen	25 woningen
Kerkrade	47 woningen	39 woningen
Nuth	27 woningen	53 woningen
Valkenburg	35 woningen	51 woningen
Totaal	+/- 398 woningen	339 woningen

1.5.3 Thema 3 Wonen en Zorg

7,4

De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid ten aanzien van thema 'wonen en zorg', 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Wonen Zuid zet zich door het beschikbaar stellen van verschillende typen woningen en complexen in voor lichamelijk beperkten, richt zich sterk op het huisvesten van mensen met dementie en doet woningaanpassingen in het kader van de WMO. Daarnaast participeert Wonen Zuid in diverse zorgnetwerken waarin samengewerkt wordt met diverse zorgpartijen en overige belanghebbenden. Met deze partners worden acties opgezet die variëren van passende huisvesting voor cliënten tot participaties in buurtteams.

Wonen Zuid zet zich in voor huisvesting van zorgbehoevenden

Wonen Zuid heeft als opgave om in het gehele werkgebied kansen te benutten om door voorkomende transitiemogelijkheden tegemoet te komen aan de vraag naar seniorenhuisvesting en huisvesting voor zorgbehoevenden. Hiertoe heeft Wonen Zuid onder andere voorzien in het vervangen van portiekwoningen door zorgwoningen, kangoeroewoningen en (toegankelijke) appartementen.

Wonen Zuid verhuurt daarnaast een deel van haar woningen aan diverse maatschappelijke organisaties. Doelgroepen van deze organisaties zijn onder anderen kwetsbare burgers, verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, senioren met een zorgbehoefte en dak- en thuislozen. Wonen Zuid verhuurt kangoeroewoningen voor mensen met een zware lichamelijke beperking in Brunssum, Kerkrade en Roermond. In Brunssum is in 2017 nog één extra kangoeroewoning opgeleverd. Een kangoeroewoning is een woning waarbij meerdere gezinnen onder een dak wonen, maar wel gescheiden leefruimtes hebben. Vaak nemen families of bekenden hier de zorg op zich van zorgbehoevende familieleden.

Wonen Zuid heeft extra ingezet op het dementievriendelijk maken van de woningen, aangezien de vraag hiernaar stijgt. Een kleine groep van medewerkers binnen Wonen Zuid heeft daarnaast een training gevolgd in het herkennen van dementie. Twee van deze medewerkers gaan in het vervolg trainingen verzorgen en informatiebijeenkomsten organiseren over dementie onder de huurders.

Wonen Zuid heeft eind 2014 het convenant Housing Parkstad afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de huisvesting van cliënten met een zorgvraag vanuit een intramurale setting. In 2015 is deze pilot verlengd en de capaciteit uitgebreid van 50 tot 100 cliënten per jaar. Wonen Zuid had binnen deze capaciteit in 2015 en 2016 een taakstelling van 9. Deze heeft Wonen Zuid met het huisvesten van 16 cliënten gehaald. Wonen Zuid geeft aan dat dit ook voor Midden-Limburg gedaan gaat worden onder de naam Matching Point.

Wonen Zuid zet zich in voor het levensloopgeschikt maken van de voorraad

Om aan de afspraak over het huisvesten van senioren en het aanpassen van woningen te voldoen heeft Wonen Zuid zich ingezet om woningen levensloopgeschikt te maken in het kader van de wmo. In de gevisiteerde jaren heeft Wonen Zuid de volgende hoeveelheid woningen aangepast:

- 2015: 8 woningen;
- 2016: 98 woningen;
- 2017: 72 woningen;
- 2018: 63 woningen.

Wonen Zuid had daarnaast de afspraak in Midden-Limburg en Parkstad om, op buurtniveau, meer woningen toekomstbestendig te maken in het kader van vergrijzing en extramuralisatie. Een pilot om dit te bewerkstelligen is in 2018 vrijwel afgerond en het opschalen is in 2019 gestart. Een

geïmplementeerd onderdeel is de ontwikkeling en uitrol van een methodiek waarmee Wonen Zuid tot op buurtniveau toekomstige tekorten en overschotten ten aanzien van geschikte woningen voor extramurale zorgvragers inzichtelijk krijgt.

Wonen Zuid heeft in 2018 ook de visie 'Wonen en Zorg' opgesteld, waarmee in 2019 de implementatiefase is ingegaan. Dit was een van de actiepunten van de voorgaande visitatie en hier is € 13,5 miljoen voor opgenomen, met name om woningen levensloopgeschikt te maken.

Wonen Zuid participeert in zorgnetwerken

Regionaal is afgesproken dat partijen samen met zorg- en welzijnscorporaties afspraken vastleggen over de huisvesting en (woon)begeleiding van kwetsbare burgers. Dit conform het regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg en het project 'Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang 2020' waar zeven Midden-Limburgse gemeenten samen optrekken met partners. Dit omvat onder andere: "Het creëren van aanvullend preventief beleid ten aanzien van huisuitzettingen van minder zelfredzame huishoudens". Wonen Zuid participeert in verschillende zorgnetwerken, in zowel Midden-Limburg als Parkstad, met onder andere als doel om gezamenlijk de mogelijkheden tot ontwikkeling van huisvesting voor specifieke doelgroepen en een zorg- of begeleidingsvraagstuk te onderzoeken.

In deze zorgnetwerken heeft Wonen Zuid diverse zaken gerealiseerd en opgepakt:

- In de gemeente Kerkrade en Brunssum participeert Wonen Zuid in de werkgroep Wonen Welzijn Zorg;
- In de gemeente Heerlen is Wonen Zuid lid van het netwerk Zorg en Welzijn en wordt deelgenomen aan het Zorgoverleg Aarveld;
- In Nuth wordt geparticipeerd in het buurtteam Nuth en in Valkenburg in het Buren Ruzie Team;
- Met de gemeente Nuth en de Levanto groep is Wonen Zuid in 2017 op zoek gegaan naar nieuwe huisvesting (zorgpension) voor en de begeleiding van 22 cliënten met verslaafdenzorg;
- In Leudal en Maasgouw neemt Wonen Zuid deel aan het vangnetoverleg en wordt overlegd met Provinciaal Platform GGZ & OOGZ Zorgvragers Limburg;
- Met Pergamijn en vastgoedontwikkelaar Zorgplus werkt Wonen Zuid in de gemeente Born aan een kleinschalige woonvorm van mensen met een verstandelijke beperking;
- In Roermond wordt samengewerkt met diverse zorgpartijen, gemeente en overige corporaties in het Maatschappelijk Platform Roermond;

1.5.4 Thema 4: Duurzaamheid en Renovatie

6,6 De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid ten aanzien van thema 'duurzaamheid en renovatie', 'voldoende' heeft gepresteerd. De visitatiecommissie ziet dat Wonen Zuid, mede door het hebben van een oude voorraad, van ver moest komen en geruime tijd niet voldeed aan de huidige maatstaven. De grote aanwezigheid van woningen met label E, F en G en het niet soepel lopen van het plaatsen van zonnepanelen onderstrepen deze opvatting. Maar Wonen Zuid lijkt vanaf 2017 een omslagpunt bereikt te hebben waarin flink wordt ingezet op duurzaamheid. Zo is het 6-sporenbeleid geïntroduceerd en vervolgens uitgebreid, zijn er energetische maatregelen doorgevoerd en zijn woningen gerenoveerd, waarbij labelsprongen werden gerealiseerd. Daarnaast is ook het project zonnepanelen aangepast en soepeler gaan verlopen.

Energetische status van de voorraad van Wonen Zuid

De voorraad van Wonen Zuid bestaat voor een groot gedeelte uit ouder bezit, voornamelijk uit de periode tot en met 1979. Ongeveer 65% van de totale voorraad werd opgeleverd voor 1979,

landelijk ligt dit rond de +/- 53%.¹. Dit betekent dat een flinke slag moet worden geslagen om dit bezit te verduurzamen. In het Europees convenant energiebesparing huursector is het streven naar gemiddeld label B in 2021, wat neerkomt op een energie-index van maximaal 1,4. De verduurzamingsopgave van Wonen Zuid is dermate groot dat dit convenant niet in 2021 gehaald gaat worden. Dit komt mede doordat in 2018 de voorraad nog steeds voor slechts 30% uit label B of beter bestaat en 19% nog steeds de labels E, F en G heeft. De totale energie-index van dat 2018 komt zodoende ook uit op 1,68. Er is wel duidelijk een stijgende lijn waarneembaar in de energetische status van de woningvoorraad van Wonen Zuid. De E, F en G labels nemen af, het aantal woningen met label B of beter neemt toe en de energie-index is sinds 2017 gedaald. Dit toont de extra aandacht van Wonen Zuid voor de duurzaamheid aan.

Tabel 10: Energetische status van de voorraad van Wonen Zuid

Jaar	≤ Label B	E, F en G labels	Energie-index
2015	18,5% ≤ label B	24,9%	-
2016	21,3% ≤ label B	24,2%	-
2017	24,7% ≤ label B	22,9%	2,02
2018	30,5% ≤ label B	19,1%	1,68

Wonen Zuid is bezig met een verduurzamende inhaalslag

Wonen Zuid heeft met de gemeenten in het werkgebied vanaf 2017 de afspraak gemaakt om de voorraad verder te verduurzamen en om de verduurzaming van de voorraad te versnellen. Om invulling te geven aan die afspraak heeft Wonen Zuid het 6-sporenbeleid geïntroduceerd. Binnen dit beleid wordt het verbeteren van duurzaamheid ingezet aan de hand van 6 verschillende sporen. Dat de intenties van Wonen Zuid ten aanzien van duurzaamheid ambitieus zijn blijkt uit het feit dat het 6-sporenbeleid al is uitgebreid van een investering van € 25 miljoen voor 5 jaar naar € 52 miljoen voor 8 jaar. Met het 6-sporenbeleid is een weg ingeslagen om de achterstand in te halen en zodoende is de verwachting dat Wonen Zuid in 2023 uitkomt op gemiddeld label B.

De verschillende sporen zijn als opgave tussen Wonen Zuid en de gemeenten opgesteld en luiden:

1. Inzet van maatregelen gericht op bewustwording en gedragsbeïnvloeding;
2. Bij renovatie en woningen naar minimaal label C, liefst B (segmentatie van kostendekkendheid);
3. Eliminatie van E, F en G labels binnen 5 jaar;
4. Bij nieuwbouwprojecten toepassen van innovaties;
5. Intensiveren uitrol zonnepanelen.
6. Verhogen gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud;

In het vierde kwartaal van 2017 zijn de eerste resultaten van het 6-sporenbeleid geboekt. In 2018 heeft Wonen Zuid per spoor gepresteerd:

1. Ten aanzien van bewustwording is in 2018 een energiecoach aangesteld, zijn instructiefilmpjes gemaakt over het effectief omgaan met de woning en installaties en zijn iconen en motivatieteksten per leefstijl ontwikkeld.
2. Bij renovatie zijn door Wonen Zuid 201 woningen verbeterd naar minimaal label C.
3. Wonen Zuid heeft in 2018 118 woningen met een E, F of G label verbeterd naar minimaal label D.
4. Wonen Zuid heeft ten aanzien van spoor 4 65 woningen nieuw gebouwd, waarin op het gebied van duurzaamheid verder is gegaan dan de geldende eisen uit het Bouwbesluit
5. In de bestaande bouw heeft Wonen Zuid 320 woningen voorzien van zonnepanelen en in de nieuwbouw 101 woningen.

¹ Corporatie in Perspectief (2019); Wonen Zuid, Aedes benchmark centrum

6. De materialen die zijn vrijgekomen bij de sloop van 25 woningen zijn op andere locaties hergebruikt.

Wonen Zuid plaatst zelf echter nog een kanttekening bij het verduurzamen van de voorraad. Door het vaak oudere bezit is het renoveren en verduurzamen kostbaar. Wonen Zuid is in goed overleg met de huurdersorganisaties van mening dat de verduurzaming in nauwe relatie dient te staan met de betaalbaarheid. Bepaalde maatregelen zijn momenteel te kostbaar. Het energieconvenant wordt zodoende opgevat als een richtlijn, waarin Wonen Zuid samen met partners en huurders kijkt hoe de voorraad duurzaam maar betaalbaar kan blijven. Een corporatie heeft de verantwoordelijkheid voor energie en het milieu, maar het moet aan betaalbaarheid en wooncomfort voldoen, zo stelt Wonen Zuid. De corporatie heeft als beleid dat woningen onder de kwaliteitskortingsgrens geen huurverhoging krijgen na het doorvoeren van energetische maatregelen. De verwachting is dat Wonen Zuid met het hernieuwde 6-sporenbeleid in 2023 uitkomt op gemiddeld label B.

Wonen Zuid voert energetische maatregelen door en plaatst zonnepanelen

Gedurende de visitatieperiode had Wonen Zuid diverse opgaven om energetische maatregelen door te voeren in de woningen. Zo werden verschillende projecten uitgevoerd die in het teken stonden van het energetisch verbeteren van de voorraad, zoals het vervangen van cv-ketels, hr-ketels, isolatieverbeteringen, duurzame sloop en het hergebruik van materialen. Wonen Zuid is daarnaast in de gemeente Heerlen met andere corporaties een initiatief gestart om energiebesparende producten gratis te verstrekken aan huurders. Hier maakte uiteindelijk ongeveer 450 mensen gebruik van (van de 1.900 huurders). Wonen Zuid combineert gedurende de gehele visitatieperiode jaren het planmatig onderhoud met het doorvoeren van energetische maatregelen. Ook is in Nuth een omvangrijke pilot uitgevoerd met 222 woningen die gasloos werden gemaakt en waar warmtepompen en inductie werden aangelegd.

Wonen Zuid participeert daarnaast in het project Zonnig Limburg, waarin corporaties zonnepanelen bij huurwoningen aanbrengen. Wonen Zuid heeft per gevisiteerd jaar begroot om ongeveer 180 tot 200 installaties te plaatsen. In 2015 is dit streven niet behaald en ook in 2016 werden maar 53 woningen voorzien van zonnepanelen. Vanaf 2017, na wat omzettingen door Wonen Zuid, zit er tempo in en zijn in 2017 402 woningen voorzien van zonnepanelen en in 2018 403 woningen, waarvan 101 nieuwbouwwoningen.

Wonen Zuid renoveert de woningvoorraad

Wonen Zuid geeft zelf aan beter te presteren als het gaat om renoveren van woningen dan op het terrein van nieuwbouw van woningen. Dit lijkt een kloppend statement te zijn, aangezien Wonen Zuid in de periode 2015 tot en met 2018 substantieel meer woningen heeft gerenoveerd dan in de prestatieafspraken is opgenomen. In de visitatieperiode had Wonen Zuid de afspraak om ruim 750 woningen te renoveren. Wonen Zuid heeft in de visitatieperiode uiteindelijk ruim 950 woningen gerenoveerd, en zodoende aan de opgave voldaan en de voorraad energetisch verbeterd. In de gevisiteerde jaren heeft Wonen Zuid in totaal € 36,2 miljoen aan renovatie uitgegeven.

Tabel 11: Aantal gerenoveerde woningen door Wonen Zuid in de gevisiteerde jaren.

Gemeente	Opgave	Gerenoveerd
Roermond	154 woningen	263 woningen
Maasgouw	30 woningen	28 woningen
Brunssum	95 woningen	137 woningen
Heerlen	207 woningen	211 woningen
Kerkrade	219 woningen	220 woningen
Valkenburg	58 woningen	95 woningen
Totaal	763 woningen	954 woningen

Figuur 4 Renovatieproject Wonen Zuid met o.a. uitbouw balkons te Kerkrade



1.5.5 Thema 5: Betaalbaarheid

7,2

De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid, ten aanzien van thema 'betaalbaarheid', 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Betaalbaarheid is voor Wonen Zuid een zeer belangrijke opgave waar veel waarde aan wordt gehecht en aandacht aan wordt geschonken. Wonen Zuid zet zich in er onder meer voor in door de huurverhoging inflatie verhogend toe te passen. Daarnaast heeft Wonen Zuid van 1.500 woningen de streefhuren verlaagd, voert het een actief beleid ter voorkoming van huisuitzettingen en zijn communicatiemiddelen ontwikkeld om huurders te ondersteunen met vraagstukken. Wonen Zuid heeft daarnaast de afweging gemaakt om duurzaamheid niet ten koste te laten gaan van de betaalbaarheid.

Wonen Zuid zet in voor de betaalbaarheid van de voorraad

De betaalbaarheid van de woningen is voor Wonen Zuid een belangrijk thema. Wonen Zuid stelt het gehanteerde huurbeleid op in overleg met de huurdersorganisaties op. Bij het opstellen van het huurbeleid is de betaalbaarheid voor de doelgroep een belangrijk uitgangspunt. Rekening houdend met de volkshuisvestelijke opgaven in brede zin, hebben Wonen Zuid en de huurdersorganisaties de afspraak om de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen te borgen en de ontwikkeling van woonlasten voor de doelgroep te beperken. Wonen Zuid hanteert zodoende een gematigd huurbeleid waarin de huren op inflatieniveau worden verhoogd.

In 2015 heeft Wonen Zuid nog gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierdoor werden de huren voor inkomens tot € 34.229 met 2,5% verhoogd, voor inkomens van € 34.230 tot en met € 43.786 met 3,0% en voor inkomens hoger dan € 43.786 met 5,0%. Vanaf 2016 heeft Wonen Zuid geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer doorgevoerd. Vanaf 2017 geldt tevens de huursombenadering, waarbij de huursomstijging over het gehele kalenderjaar niet meer mag zijn dan de inflatie +1% ten opzichte van de huursom van voorgaand jaar. Zodoende was de gemiddelde huurstijging vanaf 2016:

- 2016: 1,35% (0,6% inflatie + 0,75% opslag);
- 2017: 0,3% (0,3% inflatie + 0% opslag);
- 2018: 1,4% (1,4% inflatie + 0% opslag).

Sinds eind 2014 heeft Wonen Zuid daarnaast, samen met de drie huurdersorganisaties, een werkgroep 'betaalbaarheid', die periodiek (eens in de zes à acht weken) bij elkaar komt. Hierin wordt de stand van zaken besproken en de uitvoering van het 6-sporenbeleid, acties ten aanzien van betaalbaarheid en maatregelen die worden genomen om woonlasten te garanderen. Wonen Zuid heeft daarnaast in 2016 van zo'n 1.500 woningen de streefhuur verlaagd, zodat 80% van de streefhuren beneden de aftoppingsgrenzen kwam te liggen.

Wonen Zuid probeert huurachterstanden te voorkomen en hanteert een strikt incassobeleid

De acht gemeenten hebben met Wonen Zuid de afspraak dat actief wordt gehandeld om huurachterstanden te voorkomen en huurders met betalingsproblematiek worden ondersteund. Wonen Zuid voldoet aan die opgave door onder andere een strikt incassobeleid te hanteren om te voorkomen dat huurachterstanden oplopen. Bij geconstateerde betalingsproblematiek worden, samen met de huurder, de betalingsproblemen inzichtelijk gemaakt en wordt de huurder geïnformeerd om deze betalingsproblemen op te lossen. Binnen het incassobeleid biedt Wonen Zuid hiervoor verschillende voorzieningen. Partijen hebben hun samenwerking op dit punt vastgelegd in het convenant "Voorkomen Huisuitzettingen". Het percentage huurachterstanden van Wonen Zuid over de gevisiteerde jaren is:

- 2015: 0,56% met 31 huisuitzettingen;
- 2016: 0,41% met 31 huisuitzettingen;
- 2017: 0,42% met 25 huisuitzettingen;
- 2018: 0,35% met 33 huisuitzettingen.

Sinds medio 2016 heeft Wonen Zuid daarnaast een woonlastenmonitor. Woningzoekenden kunnen berekenen wat de totale woonlasten van hun huurwoning gaan worden en kunnen zo gericht een afweging maken of de totale woonlasten passen bij hun financiële middelen. Wonen Zuid geeft aan dat deze monitor inmiddels door meerdere corporaties wordt gehanteerd. Ook zijn vanaf 2016 communicatiemiddelen ingezet gericht op het niet-gebruik van de huurtoeslag onder de huurders van Wonen Zuid.

1.5.6 Thema 6: Leefbaarheid

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid ten aanzien van thema 'leefbaarheid, 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. Wonen Zuid heeft een tuinonderhoudsbeleid geïntroduceerd, heeft fulltime leefbaarheidsmedewerkers en wijkbeheerders in dienst en voert jaarlijks in alle kernen en steden diverse leefbaarheidsprojecten uit.

Wonen Zuid zet zich in voor de leefbaarheid in het werkgebied

Wonen Zuid heeft in de prestatieafspraken jaarlijkse bedragen opgenomen voor leefbaarheid en activiteiten op het gebied van wijkbeheer. Dit totale bedrag fluctueert zo rond de € 900.000 per jaar. Gedurende de visitatieperiode besteedt Wonen Zuid aan leefbaarheid de volgende bedragen: € 1 miljoen (2015), € 1,3 miljoen (2016), € 1,1 miljoen (2017) en € 0,6 miljoen (2018). Van deze bedragen werd onder andere het volgende gedaan:

- Ondersteuning bewonersgroepen;
- Welkom- en nazorggesprekken met nieuwe bewoners;
- Verhogen van veiligheid door camera's en inzet beveiligingsbedrijf;
- Senioren gebruik laten maken van ontmoetingsruimte in sommige seniorencomplexen;
- Onderhoud van groenvoorzieningen en het opruimen van tuinen en brandpaden.
- Aanpak uitstraling woongebouwen;
- Pleingesprekken met bewoners;
- Inloopavonden voor omwonenden van panden waar jonge statushouders gehuisvest worden;
- Realiseren Cruyff Court en moestuin in Donderberg in het kader van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg in Roermond.

Daarnaast heeft Wonen Zuid sinds 2016 twee fulltime leefbaarheidsmedewerkers in dienst. Problematiek wordt in eerste instantie opgepakt door de wijkbeheerders, maar mocht het te intensief zijn, dan bieden de leefbaarheidsmedewerkers ondersteuning.

Wonen Zuid hanteert het Tweede Kans Beleid

Wonen Zuid biedt huisvesting aan doelgroepen die binnen het Tweede Kans Beleid van de gemeenten vallen, mits is voldaan aan de gestelde voorwaarden. Dit beleid is een onderdeel van de woonruimteverdeling, stelt Wonen Zuid. Huishoudens werden in het verleden ontruimd wegens wanprestaties, maar gemeenten en Wonen Zuid willen niemand volledig buiten sluiten. Daarnaast komen veel 'tweede kansen' vanuit zorginstellingen instromen en bij Wonen Zuid terecht. Wanneer dergelijke gevallen uit zichzelf bij Wonen Zuid terechtkomen, dan wordt contact opgenomen met zorgpartijen, omdat het probleem naar alle waarschijnlijkheid nog niet is opgelost.

Wonen Zuid biedt binnen de voorwaarden van het Tweede Kans Beleid deze huishoudens opnieuw passende huisvesting aan. Wonen Zuid heeft in 2016, 2017 en 2018 uitgaven, onder de noemer van leefbaarheid, beschikbaar gesteld voor het Tweede Kans Beleid en heeft zodoende bijgedragen aan het huisvesten van de desbetreffende doelgroep.

1.6 Beschrijving van de ambities

Wonen Zuid heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen.

Ondernemingsplan 2011-2015: "Transformeren met perspectief"

In 2011 presenteerde Wonen Zuid het ondernemingsplan "transformeren met perspectief", waarin werd gesteld dat de Wonen Zuid als maatschappelijk ondernemer ervoor dient te zorgen dat de woontoeekomst van de klangen anders en beter zal moeten. De gehanteerde missie hierin luidt: *"wij helpen mensen te wonen zoals zij wensen binnen de mogelijkheden die zij hebben"*. Wonen Zuid streeft hierin naar een duurzame transformatie van de woningvoorraad vanuit een klantperspectief, waarin woonwensen centraal staan binnen de beperkte financiële mogelijkheden. Binnen deze context werden een zestal resultaatgebieden geformuleerd:

1. Midden in de samenleving staan;
2. Duurzaam bouwen en ontwikkelen voor de toekomst;
3. Vraag gestuurd in denken en doen;
4. Integrale kern- en wijkontwikkeling;
5. Professionaliseren van de organisatie;
6. Financieel gezond zijn.

Uit de evaluatie van dit ondernemingsplan blijkt dat Wonen Zuid in deze periode onder meer tevreden is geweest over: de contacten met de gemeenten, het ontwikkelen van de wijkvisies, het inrichten van de nieuwe organisatiestructuur, het financiële beleid, het woonbehoefteonderzoek en het vaststellen van maatregelen omtrent betaalbaarheid. Extra aandacht dient te worden besteed aan onder meer:

- Creëren van vaste structuur rondom betrekken van stakeholders;
- Opnieuw ontwikkelen transformatieperspectief;
- Inzichtelijk maken van onze maatschappelijke (toegevoegde) waarde;
- Door ontwikkelen beleid op het terrein van energie en duurzaamheid;
- Structurele en permanente aandacht op kwaliteit van dienstverlening;
- Uitwerken cultuur- en merkwaarden.

Ondernemingsvisie 2017-2021: “Kansen voor Groei”

In de nieuwe ondernemingsvisie geeft Wonen Zuid aan nu en in de toekomst een bestendige en betrouwbare corporatie te willen zijn in Limburg. In de jaren van het voorgaande ondernemingsplan is hard gewerkt aan een stevig financieel fundament; dat is iets waar de corporatie erg veel waarde aan hecht. De koers uit het voorgaande ondernemingsplan, gericht op een duurzame transformatie van de woningvoorraad, wordt doorgetrokken. Maar er worden wel wat nieuwe accenten in aangelegd, die passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen van de stakeholders. Deze accenten zijn:

Van krimp naar kansen voor groei

In het voorgaande ondernemingsplan werd uitgegaan van een transformatie die zou leiden tot een stevige krimp van het woningbezit van Wonen Zuid. Die koerst wordt met de nieuwe ondernemingsvisie verlaten. Wonen Zuid ziet nadrukkelijk kansen voor groei de komende jaren en door de gezonde financiële positie is er meer ruimte ontstaan om een groter deel van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaves in te vullen.

Gerichter samenwerken met bewoners en professionals

Wonen Zuid stelt de doelen alleen te kunnen bereiken wanneer als betrouwbare en degelijke partner samen met stakeholders resultaten worden geboekt. Dit pad was al ingezet en wordt in deze periode versterkt. Met name het huisvesten van bijzondere doelgroepen, het versterken van de betrokkenheid onder huurders en de verbindingen in de wijken zijn speerpunten.

Mogelijkheden zien, benutten en afmaken.

Wonen Zuid moet snel kunnen schakelen en kansen en bedreigingen tijdig herkennen. Dit gaat gepaard met realisatiekracht: het afmaken van dat waarmee is begonnen, met een heldere focus op wat het te bereiken doel is.

Naast de nieuwe accenten gaat Wonen Zuid door met het werken met zes resultaatgebieden:

1. Goed wonen in fijne wijken;
2. Midden in de samenleving staan;
3. Duurzaam bouwen en ontwikkelen;
4. Klantvraag staat centraal;
5. Professionalisering van de organisatie;
6. Financieel gezond blijven.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt. Wonen Zuid weet wat de belangrijkste thema's zijn in het grote werkgebied en zoekt samenwerkingen om die thema's op te pakken. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de hogere ambities, die de corporatie zichzelf stelt en vooruitlopen op de prestatieafspraken. Wonen Zuid toont grote ambities op bijvoorbeeld het thema duurzaamheid met de uitbreiding van het 6-sporenbeleid en toont met de nieuwe groeistrategie de ambitie te hebben om een grotere rol te vervullen voor de maatschappelijke thema's in het werkgebied.

Wonen Zuid heeft haar ambities tijdig en accuraat geactualiseerd. Door het vakkundig evalueren van het voorgaande ondernemingsplan kon goed in kaart worden gebracht waar eventueel veranderingen in de te varen koers moesten worden aangebracht. Deze evaluatie kwam mede tot stand door het schrijven van een eigen position paper². Hierin verwoordde Wonen Zuid onder andere de behaalde resultaten van de afgelopen jaren en werd ook het doorlopen proces geëvalueerd. Het doel van dit position paper was om te leren van het verleden en te inspireren bij het ontwikkelen van nieuwe visies voor het nieuwe ondernemingsplan. Ook werden veranderingen in de samenleving aangekaart, evenals de betekenis van deze veranderingen voor Wonen Zuid. Daarnaast heeft Wonen Zuid een omgevingsanalyse uitgevoerd die de basis vormde voor het strategisch ontwikkelperspectief. Hierin wordt beschreven hoe Wonen Zuid invulling geeft aan de ontwikkelingen op de woningmarkt en hoe wordt omgegaan met veranderingen.

Het grootste verschil tussen de twee ondernemingsplannen lijkt te liggen in het feit dat Wonen Zuid vanuit een krimpgedachte in het eerste ondernemingsplan, met een afname van de voorraad, in het tweede ondernemingsplan is overgestapt naar een groeigedachte waarin het investeringsniveau is toegenomen en de honger naar groei is vergroot. Op basis van eigen waarnemingen en goede analyses heeft Wonen Zuid gezien dat er groei in deelregio's in het grote werkgebied zichtbaar is, die de komende jaren substantieel van omvang gaat worden. Dat wijkt af van de negatieve beeldvorming die bij veel spelers in het werkgebied aanwezig was en deels nog is. Daar komt bij dat door goed financieel beleid Wonen Zuid de armslag heeft om meer projecten op te pakken. En op basis van samenwerking met andere partijen worden extra middelen vrijgemaakt en kan daadkrachtiger worden gewerkt aan het pakken van kansen voor groei.

Bij het opstellen van het ondernemingsplan heeft Wonen Zuid gebruik gemaakt van de inbreng van belanghebbenden. Zo werd bij het opstellen van het ondernemingsplan gesproken met huurders(organisaties), medewerkers, de ondernemingsraad, de RvC en diverse externe deskundigen. Hun meningen en opvattingen over de resultaten van de voorgaande jaren en de eventuele knelpunten, zijn uiteindelijk meegenomen bij het opstellen van het nieuwe plan.

² Dit position paper staat los van het position paper dat is geschreven voor deze maatschappelijke visitatie.

Ten aanzien van de ambities zelf oordeelt de commissie dat Wonen Zuid goed weet wat er lokaal, maar ook regionaal speelt. Van belang zijn met name opgaves binnen de thema's betaalbaarheid en duurzaamheid en de relatie daartussen, wonen en zorg en het krimpvraagstuk. Uit de ambities blijkt dat Wonen Zuid zich daar goed van bewust is. Zo wil Wonen Zuid een balans vinden tussen enerzijds betaalbaarheid en anderzijds het transformatievraagstuk. Ook ten aanzien van duurzaamheid zijn flinke stappen gemaakt in de opgestelde ambities. Het geïntroduceerde 6-sporenbeleid in 2017, en de uitbreiding van dit beleid in 2018, zijn hier mooie voorbeelden van.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Wonen Zuid wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

Op basis van methodiek 6.0 zijn zowel de huurdersvertegenwoordiging als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview betrokken bij de maatschappelijke visitatie, in een geval, op verzoek van de betreffende gemeente, heeft een telefonisch interview plaatsgevonden. Wonen Zuid werkt samen met drie lokale huurdersverenigingen, die ieder actief zijn in een deel van het werkgebied. De huurdersverenigingen hebben hun krachten gebundeld in de Huurdersraad en worden ondersteund door een externe deskundige, die ze zelf financieren. Daarnaast zijn overige belanghebbenden, onder meer collega-corporaties en vertegenwoordigers van zorginstellingen, door middel van afzonderlijke interviews bij de visitatie betrokken.

In bijlage 5 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer	Weging
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					
Thema 1: Beschikbaarheid en woonruimteverdeling	8,0	7,1	7,8	7,6	50%
Thema 2: Vastgoedontwikkeling	8,0	7,8	8,6	8,1	
Thema 3: Wonen en Zorg	7,5	7,3	8,4	7,7	
Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid	7,5	7,4	7,1	7,3	
Thema 5: Betaalbaarheid	8,0	7,9	8,0	8,0	
Thema 6: Leefbaarheid en participatie	6,3	7,6	7,6	7,2	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie					
Relatie en communicatie	8,0	8,0	8,1	8,0	25%
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie					
Invloed op beleid	7,5	7,6	7,6	7,6	25%
Gemiddeld	7,7				

Thema 1: Beschikbaarheid en woonruimteverdeling

7,6

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van betaalbaarheid en bereikbaarheid met een 'goed'.

Huurdersverenigingen

De huurders geven een hoog cijfer voor beschikbaarheid en woonruimteverdeling, maar plaatsen wel kritische kanttekeningen. Het is lastig om zicht te krijgen op vraag en aanbod. Of er genoeg woningen zijn voor de diverse doelgroepen blijft onduidelijk, dat is alleen soms op lokaal niveau beperkt zichtbaar. De Parkstadregio is een krimpregio, dus er moet eigenlijk minder gebouwd worden. De verkoop van woningen is tot een minimum beperkt. Dat is mede op basis van de prestatieafspraken gebeurd, maar ook op aandringen van de huurdersverenigingen, vanwege de toenemende vraag naar sociale huurwoningen.

Op de diversiteit in wijken kan niet meer gestuurd worden door de komst van het woonruimteverdeelsysteem Thuis in Limburg (TIL). Mede om die reden wordt TIL kritisch gezien, want de huurdersverenigingen zien liever dat Wonen Zuid wél invloed kan uitoefenen op de woonruimteverdeling. Er wordt gewerkt aan het verfijnen van het systeem door uitzonderingen mogelijk te maken. De beleidskeuzen achter het besluit van Wonen Zuid om aan TIL mee te doen zijn niet voldoende duidelijk.

Gemeenten

De gemeenten vinden dat Wonen Zuid met de strategie 'Kansen voor Groei' goed heeft gepresteerd rond beschikbaarheid en woonruimteverdeling. Ze zijn van mening dat de voorraad van sociale huurwoningen in Midden- en Zuid-Limburg niet moet afnemen, omdat de krimp in Zuid-Limburg achterblijft bij de prognose en in bijvoorbeeld Roermond sprake is van groei. In een aantal gemeenten is daarom de verkoop van woningen beperkt of zelfs geblokkeerd. In beide regio's groeit de behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen, want daaraan is een tekort. Bij herstructureringsprojecten wordt hieraan invulling gegeven. Een enkele gemeente geeft aan een tekort aan woningen voor jongeren te zien. Het aanbod aan woningen voor het middensegment blijft in het hele werkgebied van Wonen Zuid achter, ook bij de collega-corporaties.

Gedurende de visitatieperiode werden vrijkomende woningen van Wonen Zuid deels door de corporatie zelf en deels via Thuis in Limburg (TIL) verhuurd. Sommige corporaties zijn van mening dat dit sturing bemoeilijkt, anderen roemen het systeem, omdat het de woonruimteverdeling transparanter maakt. Bij het verdelen van de woonruimte neemt Wonen Zuid de daarvoor geldende regels, zoals rond passend wonen, in acht. Dat maakt sturen op woonruimteverdeling lastiger, waardoor het moeilijker is om diversiteit in wijken en buurten te creëren.

De gezamenlijke woningcorporaties dragen bij aan het behalen van de taakstelling van de gemeenten als het gaat om het huisvesten van statushouders.

Overige belanghebbenden

De collega-corporaties vinden dat Wonen Zuid voldoende woningen beschikbaar heeft, ook voor bijzondere doelgroepen. Eén collega-corporatie bepleit meer aandacht van Wonen Zuid voor woonwagendwoneers.

Als het gaat om woonruimteverdeling heeft Wonen Zuid lang een afwachtende houding aangenomen: wel of niet participeren in Thuis in Limburg (TIL); daarin opereerde Wonen Zuid niet transparant. Uiteindelijk heeft Wonen Zuid de knoop doorgehakt en besloten de woonruimteverdeling bij TIL onder te brengen.

Wonen Zuid heeft veel kennis van wat in de regio kwalitatief aan woningen nodig is vanuit de regionale analyses en heeft een sturende rol in de regionale discussie rond betaalbaarheid en beschikbaarheid. Wonen Zuid werkt aan nieuwbouw en, waar mogelijk, aan het 'omkatten' van particulier vastgoed naar sociale woningbouw.

Thema 2: Vastgoedontwikkeling

8,1 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad met een 'goed'.

Huurdersverenigingen

De huurdersverenigingen zijn van mening dat er door Wonen Zuid goede stappen in de ontwikkeling van het vastgoed zijn gezet. Wonen Zuid luistert op dit punt naar wat gevraagd en gezegd wordt door belanghebbenden. Als voorbeeld wordt genoemd dat een sloopambitie is teruggenomen na protesten van huurders. Daarnaast worden de huurdersverenigingen betrokken bij planvormingsprocessen. Zo is er betrokkenheid geweest bij het opstellen van een nieuw sociaal plan naar de effecten van renovaties op complexniveau.

Gemeenten

De gemeenten geven hoge cijfers voor de nieuwbouwprestaties van Wonen Zuid gedurende het laatste jaar van de visitatie en voor de inspanningen die Wonen Zuid zich gedurende de hele periode getroost ten aanzien van transformatie.

De gemeenten constateren dat Wonen Zuid gedurende de eerste drie jaar van de visitatieperiode nauwelijks nieuwbouwwoningen heeft toegevoegd, omdat de nadruk vooral op transformatie lag. Hiervan zijn voorbeelden te vinden in bijvoorbeeld Kerkrade, Brunssum en Roermond. Tijdens een transformatieproces worden woningen, waar nodig en mogelijk, niet alleen levensloopbestendig gemaakt, er worden ook duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd. De betreffende gemeenten waarderen het dat Wonen Zuid oog heeft voor het oorspronkelijke karakter van wijken die getransformeerd worden. Dit is onder meer het geval in Treebeek in Brunssum, dat een van de Mijnkoloniën is in het beschermd dorpsgezicht van Brunssum. Een complicerende factor in

sommige gemeenten is dat een complex soms zowel uit corporatiewoningen bestaat, als uit woningen die particulier eigendom zijn.

Overige belanghebbenden

Wonen Zuid is met name sterk als het gaat om transformatieprojecten. Een van de collega-corporaties stelt dat Wonen Zuid vaak traag op gang komt, maar als de corporatie eenmaal op stoom is, dan is het werk dat ze leveren van goede kwaliteit; in die zin lijkt Wonen Zuid op een diesel.

De collega-corporaties hebben waardering voor de nieuwbouwprojecten die Wonen Zuid de afgelopen jaren oppakte. Een collega vraagt zich af wat de motieven van Wonen Zuid zijn om in een krimpregio te willen groeien door jaarlijks 1.000 woningen bij te bouwen; dit voornemen lijkt niet aan te sluiten bij de omstandigheden.

De zorgpartijen voeren diverse projecten uit met Wonen Zuid; Wonen Zuid is daarin investeerder en zet zich bijvoorbeeld in voor levensloopbestendige woningen en NOM-woningen.

Wonen Zuid is een solide partner in transformatieprojecten gebleken en zet in voorkomende gevallen steviger in dan in de Regiodeal is overeengekomen. Wonen Zuid werkt naar de behoefte van de stad, bouwt kwaliteit terug die past bij de oorspronkelijke opzet ervan. Binnen de financiële kaders slaagt Wonen Zuid erin noodzaak en kwaliteit aan elkaar te koppelen. Wonen Zuid weet de bestuurlijke tafels te bereiken om hun punten te maken en de (lokale) overheid te enthousiasmeren over hun plannen.

Thema 3: Wonen en zorg

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad met een 'goed'.

Huurdersverenigingen

De huurders geven een mooi cijfer voor wonen en zorg en merken daarbij het volgende op. De vraag vanuit degenen die zorg nodig hebben is volgens de huurdersverenigingen niet inzichtelijk. Daar komt verandering in: Wonen Zuid is bezig in kaart te brengen wat er al is en koppelt daarbij de toekomstige zorgvraag aan het eigen bezit. De corporatie heeft oog voor de behoeften van senioren, chronisch zieken en gehandicapten; er worden toegankelijkheidsmaatregelen getroffen en er zijn woon/zorgcomplexen. Het is lastig om mensen die andere zorg nodig hebben, de kwetsbare medemens, te huisvesten. Het gaat hier immers niet alleen om een woning voor die mensen, maar ook om begeleiding en die kan Wonen Zuid niet leveren.

Gemeenten

De gemeenten zien de inspanningen van Wonen Zuid op het gebied van wonen en zorg als ruim voldoende. Wonen Zuid is actief in zorgvastgoed, en wil waar mogelijk andere concepten en tijdelijke woonvormen introduceren. Nieuwe ontwikkelingen zijn altijd levensloopbestendig. Wonen Zuid hanteert de BAT-systematiek, op basis waarvan woningen gestandaardiseerd worden ingedeeld in relatie tot zorg.

De behoefte aan (senioren)woningen, al of niet in de buurt van zorgcomplexen, verschilt per gemeente. Maar door de toenemende vergrijzing zal het aantal senioren- en zorgwoningen hoe dan ook toenemen. Wonen Zuid heeft die opgave goed in beeld en er is een visie op. Waar mogelijk spant Wonen Zuid zich in voor het bevorderen van samenleven en zelfredzaamheid, door

verschillende doelgroepen bij elkaar in de buurt te huisvesten. Zo worden in Leudal gezinnen gehuisvest bij senioren, zodat de eersten de laatsten kunnen helpen.

Met een aantal gemeenten en collega-corporaties zijn WMO-convenanten opgesteld. In een aantal gemeenten wordt gesproken over de mogelijkheden die er zijn om kwetsbare groepen te huisvesten.

Overige belanghebbenden

Wonen Zuid is de partij die benaderd wordt door zorgpartijen als er lokaal vraag is naar voorzieningen op het gebied van wonen en zorg, stellen de collega-corporaties vast. Wonen Zuid kan aan die vraag voldoen, als een van de besten van heel Limburg.

Wonen Zuid heeft een visie ontwikkeld op wonen en zorg. Die sluit aan bij de behoeften van de zorgpartijen. Wonen Zuid opereert strategisch op dit punt en heeft van alle woningen in beeld gebracht of ze levensloopbestendig zijn en hoe ze, indien nodig, kunnen worden opgeplust. Als het gaat om wonen en zorg is Wonen Zuid koploper.

Wonen Zuid maakt hierover afspraken met zorgverleners en is met een aantal concepten op dit terrein een vooruitstrevende en serieuze partner voor zowel zorgverleners als gemeenten. Bij grotere initiatieven om wonen en zorg te combineren worden de gemeentegrenzen overschreden. Wonen Zuid speelt een rol in het verbinden van de vastgoedkant met de zorgvraag. Vanuit de woonvisies van de gemeenten wordt bovendien de relatie met betaalbaarheid en duurzaamheid gelegd.

Figuur 5 Een van de samenwerkende zorgpartijen, bij een woningcomplex van Wonen Zuid



Thema 4: Energie en duurzaamheid

7,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad met een 'ruim voldoende'.

Huurdersverenigingen

Qua duurzaamheid stonden de prioriteiten wel op papier, maar er gebeurde weinig, vinden de huurders. Ze geven Wonen Zuid voor energie en duurzaamheid een mooi cijfer, mede omdat er de laatste twee jaar, ook binnen een werkgroep van huurders en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid, concreet beleid is ontwikkeld. Er wordt sindsdien meer gedaan. Dat is niet in iedere straat terug te vinden, maar er is steeds meer van te zien. Wonen Zuid realiseert zich heel goed welke opgave er ligt en pakt die heel degelijk aan.

Gemeenten

Over de kwaliteit van de duurzaamheidsprojecten van Wonen Zuid zijn de gemeenten het eens: die is ruim voldoende. De meningen over de inzet van Wonen Zuid als het gaat om duurzaamheid lopen uiteen wat betreft het aantal projecten dat is opgepakt. Daarbij wordt opgemerkt dat het onmogelijk is om op alle terreinen prestaties van formaat te leveren. Investeren in het bewoonbaar houden van de stad en het betaalbaar houden van de woningen heeft in sommige gemeenten prioriteit.

Een gemeente maakt melding van het GPR Gebouw meetinstrument, F€Lab, aan de hand waarvan van tevoren getoetst wordt wat een bepaalde duurzaamheidsingreep kost en oplevert.

Duurzaamheidsmaatregelen worden zoveel mogelijk doorgevoerd zonder huurverhoging. Alles in nieuwbouw is duurzaam. Waar mogelijk plaatst Wonen Zuid zonnepanelen en de corporatie zet energiecoaches in, om mensen energiebewuster te maken, ook met het oog op betaalbaarheid.

Binnen Parkstad hebben de gemeenten en corporaties gezamenlijke ambities afgesproken over duurzaamheid, die zijn vastgelegd in PALET (Parkstad Limburg Energie Transitie). Wonen Zuid is in Roermond partner in het warmtenet, waarin papierfabriek Smurfit Kappa met restwarmte woningen gaat verwarmen. In Valkenburg zijn gemeente en Wonen Zuid bezig met een bijzonder project om regenwater en afvalwater te scheiden. En er wordt nagedacht over de vraag hoe mijnwater kan worden ingezet als warmte- en koelbron.

Mogelijk blijft Wonen Zuid als het gaat om duurzaamheid achter bij de landelijke opgaven. Een wethouder daarover: "Dat ze iets niet halen, wil niet zeggen dat ze falen."

Overige belanghebbenden

Woningcorporaties staan voor een enorme verduurzamingsopgave; het bezit moet over een paar jaar gemiddeld minimaal een C-label hebben. Wonen Zuid loopt hierin niet voorop, wacht op definitief beleid: blijft de label-doelstelling staan of wordt Nul op de Meter (NOM) de norm? In de tussentijd blijft de huurder zitten met een (te) hoge energierekening. Een van de collega's vindt dat Wonen Zuid op dit punt innovatiever zou kunnen zijn. Dat zijn ze aan hun stand (i.c. schaal) verplicht.

Het huurbudget van de zorgpartijen staat voorop; ambities met betrekking tot duurzaamheid en energie hebben geen prioriteit. Maar wat kan, dat laat de corporatie niet na. Zo zijn er zonnepanelen op enkele gebouwen geplaatst.

Wonen Zuid is bezig haar bezit naar een Label B te brengen. De corporatie heeft duurzaamheid onderdeel gemaakt van het strategisch vastgoedbeleid en heeft de beschikking over een meetsysteem dat woonlasten integraal inzichtelijk maakt, dus inclusief energielasten. Bij duurzaamheidsingrepen hanteert Wonen Zuid een operationele aanpak, die gericht is op de klant en daarmee op maatwerk. Om bewoners energiebewuster te maken zet Wonen Zuid energiecoaches in.

Thema 5: Betaalbaarheid

8,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad met een 'goed'.

Huurdersverenigingen

Als het gaat om betaalbaarheid spant Wonen Zuid zich goed in; de huurdersverenigingen zijn hier tevreden over. De corporatie wil niet het onderste uit de kan, stellen ze, en dat komt mede door hun inbreng. Aftoppingen, streefhuurbeleid, beperkte huurverhoging: alles om de huren betaalbaar te houden. De ruimte daarvoor is verminderd door het passend toewijzen, maar binnen de mogelijkheden die er zijn doet Wonen Zuid het goed.

Een werkgroep van huurders en medewerkers van Wonen Zuid heeft voorstellen gedaan met betrekking tot betaalbaarheid. De voorstellen van deze werkgroep, zoals op de website inzichtelijk maken welke kosten er aan een woning zijn verbonden, worden veelal overgenomen. Eén is er afgewezen door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw): bij overstap van een goedkopere naar een duurdere woning zou er instapmodel moeten zijn, waarbinnen de overgang naar de duurdere huur wordt gefaseerd. De Aw heeft geoordeeld dat dit niet is toegestaan.

Gemeenten

Wonen Zuid zet zich goed in voor betaalbaarheid. De corporatie werkt in een aantal gemeenten samen met de huurdersorganisaties aan het verbeteren ervan. Hierover worden ook prestatieafspraken gemaakt. Het nieuwe Huurakkoord maakt in sommige gevallen huurverlaging mogelijk; Wonen Zuid heeft daar oog voor.

Wonen Zuid voldoet aan alle regels op dit punt, bijvoorbeeld als het gaat om passend toewijzen. En Wonen Zuid spant zich in voor iedereen die tot de primaire doelgroep behoort, ook voor woonwagenbewoners en statushouders. Zoveel mogelijk wordt gezocht naar manieren om integratie van verschillende bewonersgroepen te bewerkstelligen.

Wonen Zuid kijkt ook naar mogelijkheden om de woonlasten te verlagen, bijvoorbeeld met haar duurzaamheidsingrepen. Maar gemeenten erkennen dat het niet eenvoudig is om woningen duurzaam én levensloopbestendig te maken en ze tegelijkertijd onder de eerste aftoppingsgrens te houden.

Overige belanghebbenden

Wonen Zuid hanteert een beleid ten aanzien van betaalbaarheid dat past binnen de wet- en regelgeving. De corporaties wisselen onderling uit wat hun huurbeleid is; Wonen Zuid voert een gematigd huurbeleid en voert inkomensafhankelijke huurverhogingen door in de dure huur.

Met het pakket van eisen, waarin de bovengrens van de stichtingskosten is opgenomen, blijft een gebouw dat voor zorgpartijen wordt ontwikkeld goed betaalbaar. Zorgwoningen worden vaak voor bepaalde tijd gehuurd; daarna moeten ze omgebouwd kunnen worden naar sociale huurwoningen.

Wonen Zuid is alert op betaalbaarheid, menen de overige belanghebbenden. Wonen Zuid houdt de huren laag, past niet altijd de maximale huurverhoging toe. Daarnaast werkt Wonen Zuid aan bewustmaking van huurders op dit punt: waar kan de huurder zelf zijn kosten laag houden. Wonen Zuid heeft vooral oog voor de primaire doelgroep en werkt mee aan oplossingen voor kwetsbare mensen die een sociale huurwoning zouden moeten hebben.

Thema 6: Leefbaarheid

7,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad met een 'ruim voldoende'.

Huurdersverenigingen

Wonen Zuid heeft hierin nooit voorop gelopen, menen de huurdersvertegenwoordigingen; ze geven Wonen Zuid hier een voldoende. Maar de mogelijkheden zijn door de wetgever beperkt, er is ook niet veel ruimte meer voor. De problematiek is niet overal hetzelfde; in sommige wijken zijn ingrepen wel degelijk nodig, in andere juist weer helemaal niet. Maar er ontbreekt een sturingsinstrument op dit punt. Vaak is sprake van ad hoc-ingrepen, er is geen consistent beleid.

Gemeenten

Binnen de mogelijkheden die er zijn, spant Wonen Zuid zich goed in voor leefbaarheid. Maar die mogelijkheden zijn beperkt door de nieuwe Woningwet, stelt een aantal gemeenten vast. Het bedrag dat eraan mag worden uitgegeven is substantieel verlaagd. Daarnaast groeit door passend toewijzen het aantal complexen met overwegend kwetsbaren en/of nieuwkomers.

Gegeven die beperkingen doet Wonen Zuid wat er kan. De corporatie zet in de wijken leefbaarheidsmedewerkers en buurtbeheerders in en heeft ook bij gebiedsontwikkeling oog voor leefbaarheidsaspecten. Dit is onder meer het geval in Treebeek in Brunssum en Donderberg in Roermond. Wonen Zuid zorgt daar bijvoorbeeld voor vergroening en achterpadafrastering en -verlichting.

Waar nodig is Wonen Zuid is bereid om samen met de gemeente na te denken over mogelijke oplossingen voor de zeer complexe problematiek waar in sommige wijken sprake van is. In een aantal gemeenten zijn voor dat soort wijken wijkteams beschikbaar.

In een aantal gemeenten worden gezamenlijke wijkshouwen uitgevoerd en grijpen partijen tijdig in bij (dreigende) overlasteringen. Er zijn diverse convenanten opgesteld door gemeente(lijke instanties) en corporaties, zoals bijvoorbeeld het convenant huisuitzettingen.

Overige belanghebbenden

In traditionele zin levert Wonen Zuid prima prestaties als het gaat om leefbaarheid, maar verrassen doen ze beperkt. De collega-corporaties en Wonen Zuid weten elkaar te vinden wanneer bepaalde problematiek grensoverschrijdend is. In sommige gemeenten is in de prestatieafspraken het normbedrag opgenomen dat corporaties per woning aan leefbaarheid uit kunnen geven. Dat bedrag kan worden verhoogd, als daarover vooraf overeenstemming is bereikt met de betreffende gemeente.

Bij zorgprojecten spannen zorgpartijen en Wonen Zuid zich in een zo vroeg mogelijk stadium in om oude en nieuwe bewoners bij elkaar te brengen. Dat kan een positieve impuls geven aan de leefbaarheid in de wijk.

Met het verwerven van particulier bezit in bepaalde wijken, wat door Parkstad en de provincie als proactief wordt gezien, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefbaarheid.

2.3.1 *Relatie en communicatie*

8,0

De belanghebbenden zijn over het algemeen zeer tevreden over de relatie en communicatie. Wel wordt de kanttekening gemaakt dat richting individuele huurders en gemeenten de communicatie, met name tijdens projecten, beter kan.

Huurdersverenigingen

De relatie tussen huurdersverenigingen en Wonen Zuid is goed. De communicatie van Wonen Zuid richting de huurdersverenigingen gaat prima, nieuwe beleidsvoorstellen worden voldoende toegelicht, de inbreng van de huurdersverenigingen wordt gevraagd. Verbinding vanuit werkorganisatie naar individueel en buurtniveau is moeilijk. De communicatie bij projecten is niet altijd even duidelijk.

Gemeenten

De relatie die Wonen Zuid heeft met de gemeenten in haar werkgebied is goed. Ambtelijk en bestuurlijk weet men elkaar te vinden. Er is regelmatig overleg tussen partijen, ook over andere zaken dan de prestatieafspraken. De corporatie wordt gezien als toegankelijk en benaderbaar, zowel op bestuursniveau als op uitvoeringsniveau.

De communicatie tussen de gemeenten en de corporatie verloopt op alle niveaus soepel. Dat is in het verleden wel anders geweest, maar sinds een paar jaar is dat sterk verbeterd. Alleen de communicatie tijdens projecten moet intensiever.

Overige belanghebbenden

Sinds de relatie met de huurders is genormaliseerd, is de relatie met Wonen Zuid en de collega-corporaties verbeterd. Wonen Zuid zou wel nog verder moeten loskomen van het verleden, en wat meer frivoliteit in haar handelen kunnen brengen. In ingewikkelde transformatieprocessen trekken de corporaties op constructieve wijze samen op.

De communicatie gaat over het algemeen goed, maar de contacten zouden intensiever kunnen. Het is niet altijd even duidelijk wie bij Wonen Zuid de baas is. De ene keer komt er een regiodirecteur, de andere keer zit de bestuurssecretaris aan tafel. Een aantal collega-corporaties constateert dat Wonen Zuid geregeld verstek laat gaan bij vergaderingen en bijeenkomsten, wat de zichtbaarheid van de corporatie niet vergroot.

De overige belanghebbenden en Wonen Zuid werken intensief samen. De relatie is goed en respectvol. Er is veelvuldig contact en er zijn directe lijnen met bestuur en directie. De communicatie is open en transparant.

De relatie tussen Wonen Zuid en de zorgpartijen is goed, zowel op operationeel als op strategisch tactisch niveau. Er wordt ook tussen de niveaus geschakeld: als een probleem op operationeel niveau niet kan worden opgelost, wordt op een ander niveau alsnog een oplossing gevonden.

2.3.2 Invloed op beleid

7,6

De belanghebbenden zijn allen zeer tevreden over de wijze waarop Wonen Zuid hen invloed geeft op haar beleid.

Huurdersvertegenwoordiging

Waar vroeger de huurdersverenigingen aan de achterkant van een proces pas om advies werden gevraagd, gebeurt dat nu al aan de voor- of zijkant. Met de komst van de Woningwet hebben de huurders sowieso meer invloed.

Gemeenten

Een aantal gemeenten is van mening dat Wonen Zuid en zij per definitie invloed uitoefenen op elkaars beleid, omdat ze gezamenlijk de prestatieafspraken opstellen. Een aantal gemeenten heeft ervaren dat ze op projectbasis al aan de voorkant door Wonen Zuid worden meegenomen, zodat er input geleverd kan worden.

Meer dan voorheen is er sprake van wederzijdse beïnvloeding van elkaars beleid, door goede gesprekken met elkaar te hebben en te luisteren naar ieders inbreng. Bij het eigen beleid over wonen en zorg, dat Wonen Zuid recentelijk ontwikkeld heeft, is een aantal gemeenten betrokken.

Sommige gemeenten vinden dat er van concrete invloed op het beleid geen sprake is en dat de nadruk ligt op het behoud en waar mogelijk uitbreiding van het bezit. In de gemeenten waar Wonen Zuid minder bezit heeft, is hiervoor begrip.

In regionaal verband vindt thematisch beleidsoverleg plaats tussen de corporaties en de gemeenten in Midden-Limburg. In Zuid-Limburg is gestart met het zoeken naar aansluiting tussen de SVB's van de daar werkzame corporaties, als voorbereiding op de regiodeal. Doel: het lokale beleid in overeenstemming brengen met het ruimtelijk beleid van de regio. Zo wordt wederzijds invloed uitgeoefend op elkaars beleid.

Overige belanghebbenden

In C8-verband wisselen de betrokken corporaties in openheid hun plannen uit. Doel is kennis te delen en van elkaar te leren. Maar van echte invloed op elkaars beleid is geen sprake van.

Er is wederzijds begrip voor elkaars standpunten. Wonen Zuid en de overige belanghebbenden wisselen informatie uit. Partijen graven zich niet in en zijn bereid met elkaar te blijven meedenken. Wonen Zuid geeft ruim baan voor inbreng en opvattingen van anderen.

Wonen Zuid haalt op bestuurlijk niveau input op voor visie op en beleid rond wonen en zorg. In voorkomende gevallen vraagt Wonen Zuid aan de belanghebbenden bij bepaalde zaken bijvoorbeeld om advies over hoe om te gaan met specifieke problemen.

2.4 Goede punten, te verbeteren punten en boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee, waarmee zij aangeven wat de corporatie goed heeft gedaan en zeker moet blijven doen.

Huurdersvertegenwoordiging

- De manier waarop de huurders bij het beleid worden betrokken;
- Degelijkheid en betrouwbaarheid.

Gemeenten

- Altijd bij sociale sector gebleven, geen prestigeprojecten opgepakt;
- Stevige rol in proces prestatieafspraken, Goede meedenkers op lokaal en regionaal niveau;
- De rol van Wonen Zuid in transformatieprojecten;
- De bereidheid om verder te kijken dan alleen naar financiële (on)mogelijkheden;
- Het bestuurlijk contact;
- Continuïteit op ambtelijk niveau, waardoor de slagklacht wordt vergroot;
- Korte lijnen, open communicatie, snel bereikbaar als er iets speelt of leeft;
- Het afhandelen van klachten.

Overige belanghebbenden

- Wonen Zuid is erg maatschappelijk betrokken en levert kwalitatief hoogwaardige prestaties;
- Wonen Zuid doet over het algemeen wat ze afspreken en waar ze voor zijn, ze zijn down to earth. Het is een betrouwbare club die behoort tot de top van Limburg;
- Wonen Zuid werkt op strategisch niveau goed samen met de collega-corporatie, staat open voor nieuwe projecten en partners en is innovatief;
- Wonen Zuid weet de bestuurlijke tafels te bereiken om hun punten te maken en de (lokale) overheid te enthousiasmeren over hun plannen;
- Wonen Zuid heeft oog voor de zwakkeren in de maatschappij en voor wonen en zorg. De corporatie legt de verbinding tussen (cliënten van) zorginstellingen en buurtbewoners;
- Wonen Zuid is succesvol geweest in lastige (financiële) tijden; nu moet brug geslagen worden naar renovatie, leefbaarheid en nieuwbouw;
- Wonen Zuid is blijkaar een goede werkgever omdat ze in staat zijn de goede mensen vast te houden. Het is duidelijk wie intern waarvoor verantwoordelijk is en er is een goede, open communicatie op alle niveaus.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Huurdersvertegenwoordiging

- Wonen Zuid is te bescheiden en het ontbreekt aan creativiteit, innovatie, vernieuwing;
- De corporatie moet zichtbaarder worden, vooral aan de top en werken aan het eigen profiel;
- Er worden soms dingen in gang gezet, die geen vervolg krijgen;
- Er is een gebrek aan realisatiekracht;
- Meer vraaggestuurd werken op bepaalde onderwerpen, zoals wonen en zorg, zowel op individueel niveau als met zorgpartijen;
- Communicatie naar individuele bewoners.

Gemeenten

- Wonen Zuid moet per gemeente de zaken aanpakken; elke gemeente heeft haar eigen problematiek en vraagt daarom om een eigen aanpak;
- Betrokkenheid bij beleidsvoorbereiding kan beter;
- In het algemeen is bij corporaties de politieke sensitiviteit niet enorm. Daar zou aan gewerkt mogen worden;

- In projecten mag Wonen Zuid steviger de lead pakken; de gemeente zou meer aan de faciliterende kant moeten zitten. Bij strategische projecten is direct contact gewenst, in plaats van via een tussenpersoon. De communicatie tijdens projecten kan beter;
- In het kader van de regiodeal met het Rijk is het van groot belang menskracht en middelen in te zetten op de te selecteren projecten;
- Vraag in complexen die bestaan uit sociale huurwoningen en aan particulieren verkochte woningen, ook de andere eigenaars om aan een duurzaamheidsproject deel te nemen om zo schaalvoordelen te behalen;
- Afstemming renovatieplannen op WMO-budget gemeente, zodat ingrepen in een integraal proces kunnen plaatsvinden;
- Meer ambassadeur zijn voor senioren. Speel daarin een voorbeeldrol voor wat betreft aanpassing van woningen en wijs de senioren op de verhuismogelijkheden die er eventueel zijn;
- Kijk naar wat er rondom het bezit gebeurt. Beheer gaat verder dan de woning alleen.

Overige belanghebbenden

- Soms is Wonen Zuid wat terughoudend. Wonen Zuid hoeft niet altijd haantje de voorste te zijn, maar te lang wachten voordat actie wordt ondernomen is ook niet gewenst;
- De corporatie moet beter zichtbaar zijn.
- Wonen Zuid zou control op een andere manier vorm moeten geven. Wonen Zuid is een beetje een diesel en blijven dan ook soms nog op de handrem staan.
- Maak meer gebruik van de kracht van de andere corporaties in Zuid-Limburg. Participeer meer op bestuurlijk niveau en bundel de krachten.
- Wonen Zuid moet het verleden laten voor wat het is en zich meer richten op de toekomst.
- Er zit verschil in wat Wonen Zuid wil zijn (zie de Position Paper) en hoe Wonen Zuid momenteel is. Dat verschil dient overbrugd te worden.
- Zoom niet te veel in op groter en groter, dit is een krimpregio. Groeiambitie past niet.
- Investeer met de beperkte mogelijkheden die er zijn in het middensegment; hiervoor moet de wetgever ruimte voor bieden;
- De energietransitie wordt een uitdaging voor woningcorporaties: daarvoor zou de verhuurdersheffing moeten worden ingezet;
- De besluitvorming van Wonen Zuid kan beter. Wonen Zuid lijkt altijd redelijk wat tijd nodig te hebben; op werkvloerniveau zou meer gevoel voor (de geest van gemaakte afspraken) mogen ontstaan.

2.4.3 Boodschap

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

Huurdersvertegenwoordiging

- Wonen Zuid moet zich beter profileren wat en laten zien waar ze voor staan;
- Wees zichtbaarder: de corporatie wordt niet op alle niveaus door de juiste functionaris vertegenwoordigd.

Gemeenten

- Ga door op de ingeslagen weg; val niet terug naar de situatie van zo'n 20 jaar geleden;
- Van Wonen Zuid wordt vrijwel geen hinder ondervonden. De corporatie is makkelijk benaderbaar en komt afspraken na. Wonen Zuid blijft het dichtst bij hun oorspronkelijke taak. Hou dat vol, word geen projectontwikkelaar;

- Vraag in complexen die bestaan uit sociale huurwoningen en aan particulieren verkochte woningen, ook de andere eigenaars om aan een duurzaamheidsproject deel te nemen om zo schaalvoordelen te behalen;
- Geef aandacht aan het middensegment;
- Kijk naar tijdelijke woonconcepten;
- Overweeg woningruil met collega-corporaties, zodat er per kern maar één corporatie actief is;
- Houd de lijnen kort en zorg voor regulier overleg, in ieder geval twee keer per jaar. Laat het open contact blijven bestaan.
- Blijf werken aan de prestatieafspraken en de uitvoering daarvan.
- Overweeg benen-op-tafel gesprekken met gemeenten, huurders en Wonen Zuid, bijvoorbeeld in het kader van de nieuw op te stellen woonvisie en vervolgens bij het opstellen van meerjarige prestatieafspraken.

Overige belanghebbenden

- Blijf tegelijkertijd professioneel én menselijk, zowel bij strategie als in de uitvoering;
- Wonen Zuid moet zich blijven ontwikkelen en oog houden voor veranderingen in de maatschappij;
- Blijf de samenwerking zoeken;
- Maak de strategie op hoofdpunten samen met andere corporaties en lever maatwerk per corporatie op basis van eigen middelen en mogelijkheden;
- Blijf innovatief: er zijn nog voldoende stappen te maken;
- Wonen Zuid moet laten zien wat het kan en wat ze doen. Laat de wereld hier intensiever mee kennismaken en laat zien waar kwetsbaarheden liggen;
- Samenwerken vergt moed en lef en oprechte focus op het deel 'samen'. Wonen Zuid moet in die samenwerking ook bereid zijn een deel van de eigen autonomie, de eigen kijk op de wereld op te geven;
- Beperk de ambities rond nieuwbouw, zowel wat betreft aantallen woningen als wat betreft financiële middelen, en zet zwaarder in op woningverbetering.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Kwaliteit prestatieafspraken

Over de kwaliteit van de prestatieafspraken zijn de huurdersverenigingen tevreden.

In Midden- en Zuid-Limburg zijn er zowel lokale als regionale prestatieafspraken. De kwaliteit ervan wordt steeds hoger, vinden de gemeenten. In eerste instantie waren het meer ad hoc intenties en ging het om 'streven naar'. Nu berusten de prestatieafspraken op de gemeentelijke woonvisies en zijn ze meetbaar.

De meeste gemeenten zijn voorstander van meerjarige prestatieafspraken, met een jaarlijkse uitwerking op basis van monitoring en evaluatie. Onderwerpen kunnen op die manier naar voren worden gehaald of naar achteren verplaatst, en dat soort besluiten kunnen dan jaarlijks bestuurlijk worden bekrachtigd.

Er zijn andere prestatieafspraken ontstaan na de komst van de huurders aan de overlegtafel: hun komst heeft geleid tot een verrijking van de afspraken, zo vindt een van de gemeenten.

De gemeenten roemen de wijze waarop Wonen Zuid zich heeft ingespannen voor uniformiteit in zowel de lokale als de regionale prestatieafspraken.

Bij het opstellen van de regionale prestatieafspraken wordt geen rekening gehouden met niet-grootstedelijke problematiek. Zo zijn prestatieafspraken ontstaan die te uitgebreid zijn voor de kleinere corporaties, terwijl de stedelijke corporaties ze niet uitgebreid genoeg vinden. Ze zijn als zodanig, vindt een collega-corporatie.

Anderen merken op dat de prestatieafspraken nog niet zijn zoals ze zouden moeten zijn, maar ze worden elk jaar beter. Het streven is gericht op het concreter, meer SMART maken van de afspraken. De prestatieafspraken zijn nu nog te veel intenties, maar soms is dat het hoogst haalbare.

Proces om te komen tot prestatieafspraken

Wonen Zuid zit in alle gemeenten, samen met de huurdersverenigingen, aan tafel. Het jaarlijkse proces van het maken van prestatieafspraken begint vanuit Wonen Zuid richting gemeenten en huurders met de uitvraag: wat zijn de thema's die aan de orde moeten komen? Wonen Zuid bepaalt in Parkstad en Midden-Limburg het proces om te komen tot prestatieafspraken; Wonen Zuid speelt daar, in de ogen van de huurdersvertegenwoordiging een voortrekkersrol in.

Het proces waarin de prestatieafspraken de afgelopen jaren zijn opgesteld, verloopt over het algemeen constructief. Wonen Zuid komt elk jaar bij de gemeenten vragen wat de thema's zijn die in de prestatieafspraken aan de orde moeten komen. In sommige gemeenten worden eerst procesgerichte afspraken gemaakt over uiteenlopende onderwerpen als WMO, woonruimteverdeling en woonlasten. Vervolgens worden daar inhoudelijke afspraken over gemaakt.

Het proces is in de ogen van de gemeenten wel nog te veel statisch en formeel. De gesprekken over de prestatieafspraken moeten in de toekomst vooral inhoudelijk zijn. En de cyclus is te kort: de afspraken voor jaar 1 zijn nog maar net ondertekend, als er alweer een bod ligt voor de afspraken voor jaar 2. Er is niet overal structureel overleg, dat zou er wel moeten zijn, bijvoorbeeld op vaste momenten in voor- en najaar. Nu wordt er nog te veel ad hoc overlegd, meestal in het kader van projecten. De huurders hebben een prominentere rol gekregen. Ze pikken signalen op van de bewoners en nemen die mee naar de overlegtafel.

Het zou prettig zijn als er meerjarige prestatieafspraken zou kunnen komen, vooral omdat je met zoveel partijen bent. Het huidige proces is ook voor de huurders een enorme belasting. Idealiter zou je met de prestatieafspraken in dezelfde cyclus moeten zitten als met je ondernemingsplan en liefst ook met de gemeenteraadsverkiezingen. Eén collega-corporatie stelt dat het goed is dat de corporaties als collectief optrekken om een gezamenlijke agenda op te stellen.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Wonen Zuid wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de *vermogensinzet*, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1 Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0

3.3 Vermogensinzet

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat aan het ijkpunt wordt voldaan. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aansluiting van de vermogensinzet op de nieuwe maatschappelijke opgaven en de actieve wijze waarop wordt gemonitord of extra bestedingsruimte aanwezig is en benut kan worden. En het hanteren van business cases met een multiplier; voor elke euro die Wonen Zuid aan een bepaald maatschappelijk project uitgeeft, steekt ook een andere partij er geld in. De relatief hoge bedrijfslasten (C-score) vormen een punt van zorg.

Visie van krimp naar kansen op groei

De visie van Wonen Zuid is tijdens deze visitatieperiode veranderd. In 2011 is de ondernemingsstrategie *Transformeren met Perspectief (2011 – 2015/2020)* vastgesteld. Dit Ondernemingsplan had een looptijd tot 2015 en kon indien gewenst verlengd worden tot 2020. Uitgangspunt voor dat ondernemingsplan was: "Nieuw marktperspectief voor woningcorporaties, met als belangrijke kenmerken voor Wonen Zuid vraaguitval, krimp, financiële onzekerheid en meer aandacht voor duurzaamheid en energie.' Daar kwam bij dat de financiële positie van Wonen Zuid niet al te veel ruimte liet voor forse investeringen. Het trefwoord was 'transformatie' en daarmee het aanpassen van de woningvoorraad aan de dalende vraag binnen de financiële mogelijkheden.

In maart 2016 is een evaluatie van het ondernemingsplan gehouden met behulp van een intern (bureau)onderzoek. Ook zijn de resultaten van de maatschappelijke visitatie (2010-2014) als

externe input betrokken. Een belangrijke conclusie was dat de financiële koers en sturing die Wonen Zuid tot dan toe voerde, ertoe had geleid dat de corporatie 'in control' is gekomen. "De vermogensinzet wordt zelfs door de externe toezichthouders als goed beoordeeld. Dit betekent dat Wonen Zuid zich in financieel rustig vaarwater bevindt, ondanks het lastige financieel-economisch klimaat in ons land en de overheid die meer en meer ingrijpt op de financiële middelen van corporaties."

Evaluatie: koppeling aan maatschappelijke doelen versterkt

In de evaluatie van het ondernemingsplan *Transformeren met Perspectief (2011 – 2015/2020)* is opgenomen dat het investeringsbeleid richting geeft bij het maken van verantwoorde en transparante (des)investeringsbeslissingen. Welk gedeelte van het financieel resultaat offert Wonen Zuid op voor haar maatschappelijke opgave? Er is sprake van een gedifferentieerde rendementseis. Dit biedt de mogelijkheid om investeringen te toetsen en in het voortraject al duidelijkheid te bieden over bijvoorbeeld maximale stichtingskosten. Er is gekozen voor een opsplitsing in drie investeringscategorieën:

- Primaire doelgroep: onder de aftoppingsgrens, het minimaal vereiste rendement is 3,3%.
- Secundaire doelgroep: tot de DAEB grens: minimaal vereiste rendement is 3,7%.
- Commercieel vastgoed: het rendement voor niet-DAEB woningen bedraagt 5,2%.

Nieuwe ondernemingsplan

Op basis van de evaluatie van het ondernemingsplan *Transformeren met Perspectief (2011 – 2015/2020)* en een omgevingsanalyse is in december 2016 een nieuw ondernemingsplan vastgesteld onder de naam *Kansen voor groei (2017 – 2021)*. Dit verschilt ten opzichte van de koers van Wonen Zuid in de afgelopen jaren. De strategie is gericht op groei door andere dingen te doen en dingen anders te gaan doen. Overeind blijft de ambitie de woningvoorraad duurzaam te transformeren zodat deze invulling geeft aan de huidige en toekomstige klantwensen. De maatschappelijke, technologische, politieke en economische ontwikkelingen lijken steeds sneller te gaan en onvoorspelbaarder te zijn geworden. Wonen Zuid, als maatschappelijke onderneming, beseft zich daarom terdege dat vooral wendbaarheid is gevraagd en dat de corporatie steeds in contact moet blijven met die ontwikkelingen om adequaat bij te sturen.

Investeren met andere partners

Wonen Zuid constateert dat particuliere verhuurders en zorginstellingen moeilijk kunnen voldoen aan hun investeringsopgave. Deze vastgoedeigenaren en gemeenten kloppen bij Wonen Zuid aan om mee te investeren. Als de voorliggende vraag/opgave aansluit bij haar eigen volkshuisvestelijke doelen dan speelt Wonen Zuid hierop in. En daarmee neemt Wonen Zuid een groter deel van de volkshuisvestelijke opgave in Limburg voor haar rekening dan voorheen. Dat is concreet geworden met de bouw van een Woonzorgcombinatie (WoZoCo) voor intramurale zorg in Sittard, in samenwerking met zorgpartij Zuyderland.

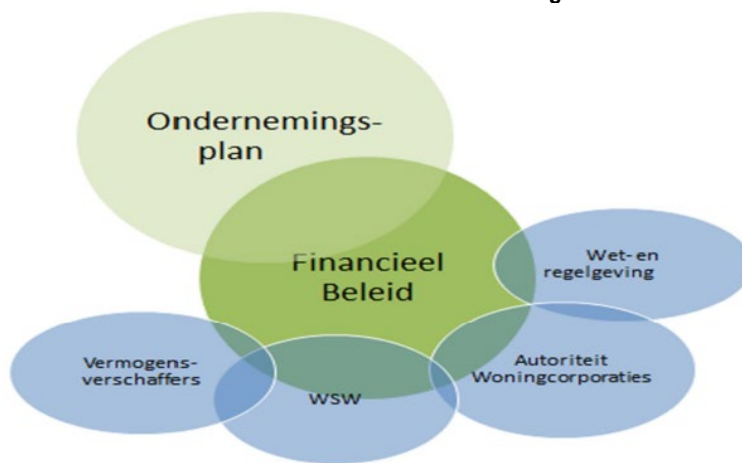
Actuele monitoring financiële positie

Wonen Zuid hanteert een tweewekelijkse investeringsmonitor. Daarin wordt de actuele stand van zaken gegeven van de verschillende financieringsbronnen en de belemmingen. Het laat de afwijkingen ten opzichte van de jaarbegroting zien. Van alle onderhanden projecten is aangegeven wat de begroting, de kasstroom en het vrijgegeven projectenbudget is. De investeringsmonitor levert inzicht in de beschikbare ruimte voor het investeren in vastgoed. Het instrument wordt gehanteerd om gereserveerde budgetten vrij te geven.

Wonen Zuid verantwoordt haar vermogensinzet in het jaarverslag

In het jaarverslag geeft Wonen Zuid uitgebreid en op heldere wijze aan hoe zij de opgaven in haar werkgebied heeft ingevuld en hoe dit financieel mogelijk wordt gemaakt. Het financiële beleid wordt in de juiste context gezien, zie figuur 5.

Figuur 6 Context van het financiële beleid. Bron: Jaarverslag Wonen Zuid 2017



Wonen Zuid hanteert een solide financieel beleid met een buffer bovenop de ratio's van de toezichthouders. De buffer is inzetbaar voor de maatschappelijke opgave en ter afdekking van risico's. De hoogte van de buffer is bepaald door regelmatig het risicoprofiel in kaart te brengen ten behoeve van de veiligheidsmarge en de buffer ten behoeve van innovatie. Wonen Zuid streeft naar een ontwikkeling van een vermogen/solvabiliteit die de corporatie voldoende mogelijkheden geeft om de activiteiten in het kader van het strategisch voorraadbeleid uit te kunnen voeren. Dit betekent enerzijds dat ze boven de door de Aw berekende minimum solvabiliteit willen blijven. Anderzijds koerst Wonen Zuid scherp en zorgt de corporatie ervoor dat de vermogensontwikkeling niet leidt tot een vermogensovermaat.

Business cases met multiplier

Wonen Zuid hanteert het instrument van innovatieve businesscases. Dit is een instrument om (nieuwe) investeringen in de volkshuisvestelijke opgave mogelijk te maken en deze investeringen verantwoord te doen. De visitatiecommissie heeft inzicht gekregen in een aantal business cases in Kerkrade. Daar werd duidelijk welke moeilijke maatschappelijke opgaven er liggen, gegeven de forse afname van huishoudens, zeer lage inkomens en hoge werkloosheid. In de wijk Rolduckerveld staan particuliere flatwoningen, die onvoldoende kwaliteit bieden. Wonen Zuid heeft in goed overleg met de gemeente, Stadsregio Parkstad Limburg, provincie Limburg, de Rijksoverheid en collega-corporatie HEEMwonen een plan ontwikkeld om het bezit van de particuliere investeerder over te nemen en vervolgens een aantal jaar uit te ponden, om zo financiële ruimte te maken voor vervanging door nieuwe toekomstbestendige woningen. Door het initiatief van Wonen Zuid zijn verschillende overheden bereid mee te subsidiëren om zo tot een haalbare business case te komen.

Figuur 7 Flats in Kerkrade in particulier bezit, op termijn te transformeren



Figuur 8 Balkons instabiel, daarom gestempeld (flats Kerkrade)



Beoordeling door Aw

De Aw heeft in februari 2019 en juni 2018 een integrale beoordeling gestuurd, waaronder financiële continuïteit. Deze integrale beoordelingen geven geen aanleiding tot het doen van interventies of het maken van toezichtafspraken.

Aedes benchmark

Uit de Aedes benchmark komt naar voren dat Wonen Zuid in 2015-2016-2017 nog relatief hoge bedrijfslasten had in vergelijking met het gemiddelde in de sector. Dit was een punt van aandacht voor bestuur en RvC. In 2018 is een daling van de bedrijfslasten met 25% zichtbaar van € 996 per woning in 2017 naar € 748 per woning in 2018 (Bron: Aedes benchmark, september 2019). Ook op het gebied van duurzaamheid zijn forse stappen gezet en is de verbetering van de Energie-Index groter dan die van de sector en de referentiecorporaties.

Oordeel visitatiecommissie

De visitatiecommissie is van mening dat Wonen Zuid de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en vermogenspositie ruim voldoende verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie waardeert de financiële strategie om de balans tussen continuïteit en het maximaal inzetten van het vermogen voor volkshuisvestelijke doelen steeds opnieuw te bepalen. Daarvoor worden de kasstromen tweewekelijks gemonitord en afgezet tegen de geraamde uitgaven van de projecten. Zo is er een actueel inzicht in wat aan vermogen beschikbaar is en kan worden vrijgegeven voor de projecten. De afgelopen vier jaar is een duidelijke groei waar te nemen van de middelen die voor projecten worden ingezet. Extra

waardering krijgt Wonen Zuid omdat zij subsidie heeft weten te verkrijgen van overheden uit de regio en de Rijksoverheid voor een aantal grote volkshuisvestelijke projecten. Zo is er een multiplier van de ingezette euro's van Wonen Zuid. Door met innovatieve business cases te werken, is het voor alle partijen inzichtelijk wat de financiële inzet van eenieder moet zijn om de maatschappelijk zeer gewenste transformatie mogelijk te maken. De uitdaging ligt de komende jaren erin om de bedrijfslasten te verlagen en daarmee maatschappelijk kapitaal vrij te spelen voor de volkshuisvestelijke doelen. Met de ingezette reorganisatie zijn stappen in de goede richting gezet en is zicht op een positie in de middengroep (B-score), dat blijkt ook uit de recente AEDES-benchmark met een daling van 25%.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Wonen Zuid wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	7,5	33%	7,7
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen		8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

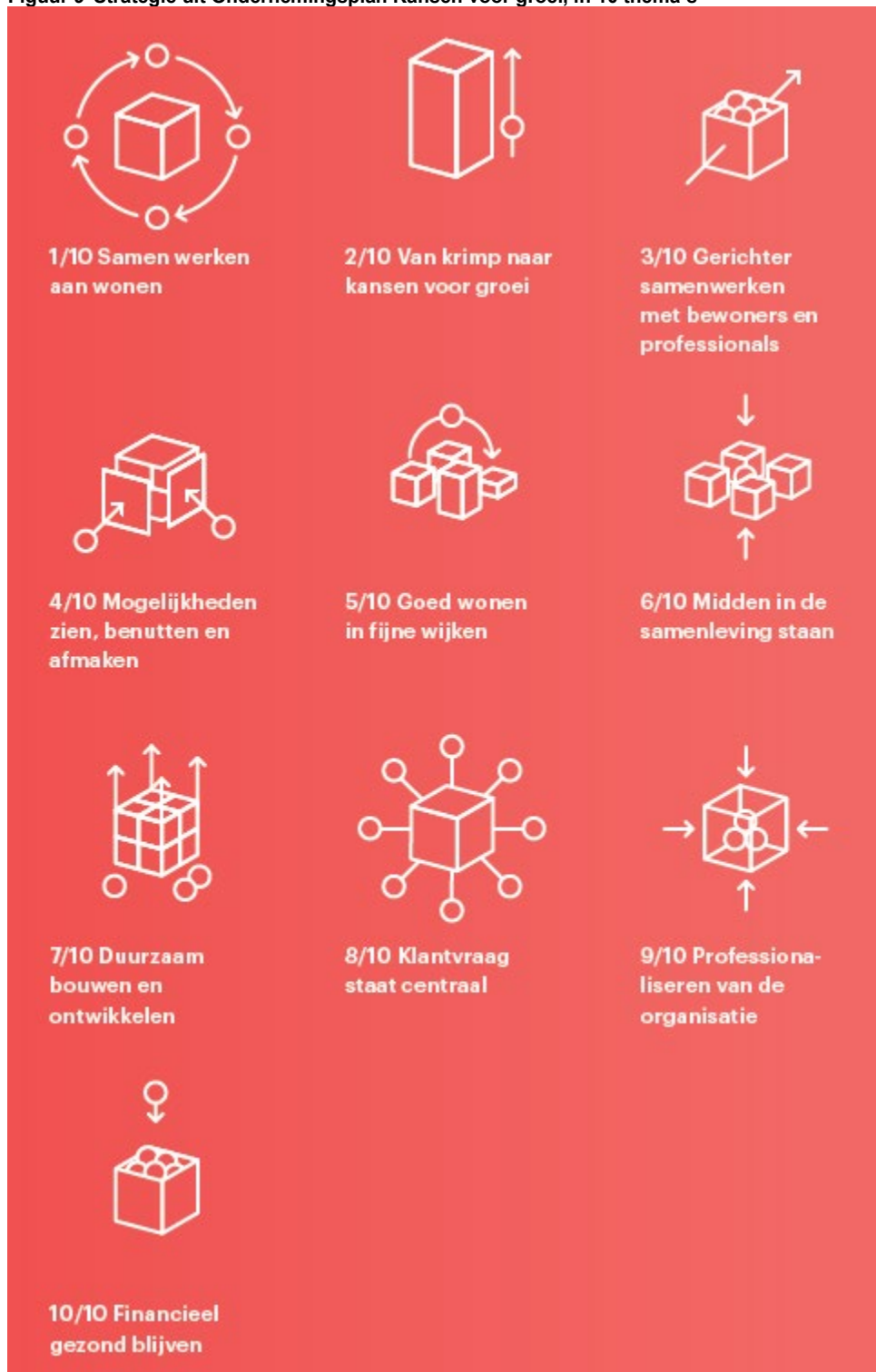
8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het aansluiten van de missie en visie op de opgaven in het werkgebied, de wijze waarop de belanghebbenden zijn betrokken bij het tot stand komen van de strategie, de duidelijke en concrete doorvertaling van de visie naar doelen en de uitgebreide onderbouwing van de strategie naar de samenleving.

Zoals al eerder in dit visitatierapport is beschreven, is tijdens de visitatieperiode een nieuwe ondernemingsplan opgesteld. Dat heeft geleid tot een duidelijke koerswijziging van aanpassen en afbouw van activiteiten naar een meer offensieve strategie gericht op groei waar dat gewenst is. Die strategie is nadrukkelijk gebaseerd op het scherp analyseren van trends en ontwikkelingen. De vergrijzing en ontgroening in Limburg zijn belangrijke trends, maar het dieptepunt is in delen van de regio bereikt en er is nieuwe vraag naar bepaalde typen woningen.

De strategie is samengevat in tien onderwerpen, die elk met een pictogram verbeeld zijn.

Figuur 9 Strategie uit Ondernemingsplan Kansen voor groei, in 10 thema's



Wonen Zuid heeft bijvoorbeeld een eigen visie ontwikkeld op wonen en zorg. Met deze visie is Wonen Zuid naar buiten getreden en er bleken zorgpartijen te zijn die deze visie herkennen; met hen is de corporatie samen gaan werken aan nieuwe projecten.

Voorbeeld: nieuw WoZoCo

Een goed voorbeeld van het investeren ten behoeve van andere maatschappelijke partijen is de bouw van een Woonzorgcombinatie (WoZoCo) voor intramurale zorg in een park in Sittard. Dit is een samenwerking van zorgpartij Zuyderland met Wonen Zuid. Hierdoor kan Zuyderland een aantal bestaande locaties concentreren in een nieuw pand. Zuyderland had niet de middelen om dat op eigen kracht te doen en het wordt gewaardeerd dat Wonen Zuid dit project aan durft te gaan. Bij het ontwerp wordt goed rekening gehouden met de kosten. Zuyderland huurt de woningen voor een vaste periode van Wonen Zuid en als de toekomstige vraag naar zorg kleiner is dan is het mogelijk om de woningen om te bouwen naar sociale huurwoningen. Dat kost nu iets meer, maar het is met het oog op de toekomst wel verstandig en het vraagt om slim bouwen.

In het gesprek met de RvC bleek dat de raad intensief betrokken is geweest bij de nieuwe strategievorming in goed samenspel met bestuurder en MT. Zij stonden toe dat de RvC dichterbij kwam om te sparren over het nieuwe beleid. De negatieve trends qua vergrijzing en krimp zijn omgebogen. Voormalige 'No go areas' in met name Zuid Limburg zijn weer toegankelijk geworden voor het uitvoeren van projecten en zo wordt nieuw elan gecreëerd in de oude mijnstreek. Financieel is Wonen Zuid hersteld en daardoor kon de omslag van krimp naar groei worden ingezet. De RvC heeft bestuurder en zijn team gestimuleerd: wat is er mogelijk aan scenario's en wat zijn daarvan de gevolgen? De RvC was daar initiërend in.

De strategie uit het ondernemingsplan is concreet vertaald in activiteiten, die in een jaarlijks activiteitenplan en de begroting staan beschreven. Hierin zijn goed de lijnen uit het ondernemingsplan te herkennen. Een goed voorbeeld hiervan is de aanpak voor duurzaamheid. Het 6-sporenbeleid is per spoor uitgewerkt met concrete doelen. Zo is spoor 3 'F en G, weg ermee...' erop gericht om binnen vijf jaar geen F en G labels meer te hebben. De labelsprongen vinden vooral plaats bij planmatig onderhoud én mutatie. Aanvullend wordt een deel door renovatie ingevuld. In totaal gaat het om ongeveer 1.000 woningen in vijf jaar oftewel gemiddeld 200 woningen per jaar. Dat was ook het streefaantal voor 2018.

4.3.2 *Sturing op prestaties*

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de verbetering in de informatievoorziening en het benutten van de sturingsinformatie om daadwerkelijk bij te sturen, waar dat nodig wordt gevonden.

In de kwartaalrapportages aan de RvC wordt langs dezelfde lijnen als het ondernemingsplan en de begroting aangegeven wat de voortgang is. Uit het gesprek met RvC kwam naar voren dat de raad enkele jaren geleden overvoerd werd met rapportages van forse omvang. Daardoor konden de leden door de bomen het bos niet meer zien. Zij hadden zorg over het kunnen nemen van verantwoordelijkheid omdat in een bijlage wellicht een belangrijk punt was opgenomen dat niet gezien werd. In de visitatieperiode heeft een opschoningsactie plaatsgevonden en wordt compacter gerapporteerd, zodat de belangrijke parameters voor sturing beter zichtbaar zijn. De RvC voelt zich meer in control. Het heeft ook een positief effect naar de organisatie toe doordat het debat gevoerd

kan worden over hoofdzaken in plaats van over bijzaken. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de omvang van de kwartaalrapportages met de helft is afgenomen en dat de kwaliteit van de informatie is toegenomen.

Zoals in het vorige hoofdstuk al is beschreven, hanteert Wonen Zuid een tweewekelijkse investeringsmonitor met een projectenoverzicht. Daarmee wordt op basis van actuele informatie gestuurd op de kasstromen.

In het gesprek met de RvC is stilgestaan bij enkele onderwerpen waar de RvC de organisatie heeft bijgestuurd. Een voorbeeld daarvan was de bij de RvC gevoelde 'sense of urgency' om tot reorganisatie te komen en daarmee voorwaarden te scheppen voor meer efficiëntie en een ander personeelsbeleid.

De visitatiecommissie heeft waardering voor de verbeterde informatievoorziening en de wijze waarop op de prestaties wordt gestuurd. Wel constateert de commissie dat er nog verdere verbeteringen van de informatievoorziening mogelijk zijn door bijvoorbeeld een dashboard met een stoplichtenmodel te hanteren, waarin in één oogopslag helder is wat op schema ligt en waar extra aandacht voor nodig is.

Ten aanzien van de sturing van de prestaties ziet de visitatiecommissie spanning tussen enerzijds het hoge ambitieniveau dat de RvC aan de organisatie meegeeft en anderzijds het absorptievermogen van de corporatie om het waar te maken. De gevraagde inspanningen zijn gericht over de volle breedte van de thema's en het gaat niet om een gerichte intensivering op één thema. Het vraagt de organisatie van Wonen Zuid nog wat slagen te maken om het been bij te trekken op al de thema's. Positief is dat de RvC veel meer dan voorheen met de medewerkers aan tafel zit om samen beleid te ontwikkelen en sturing te geven. De afstand tussen de RvC en de organisatie is veel kleiner geworden. Het is meer co-creatie dan de eerder meer kaderstellende en afrekenende cultuur, althans zoals die door de organisatie werd beleefd. Een voorbeeld hiervan de kansen voor groeistrategie die de RvC heeft geïnitieerd een met het management heeft ontwikkeld.

4.4 Maatschappelijke rol Raad van Commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de Raad van Commissarissen vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat de RvC zeer goed aangehaakt is bij het maatschappelijk middenveld en dit netwerk ten bate van Wonen Zuid inzet. Het toezichtskader in relatie tot de maatschappelijke rol van de raad is deze periode vastgesteld en een actualisatie ervan staat nog dit jaar op de agenda.

Visie op de maatschappelijke rol

Uit het gesprek met de RvC is gebleken dat eenieder vanuit een duidelijke intrinsieke maatschappelijke motivering de keuze heeft gemaakt toezichthouder te worden bij een woningcorporatie. De achtergronden zijn zeer divers, van vastgoedontwikkeling en gemeentelijk beleid tot en met journalistiek. De commissarissen onderhouden hun maatschappelijk netwerk intensief en brengen zo punten in vanuit hun ervaringswereld.

Voorbeeld: wat leeft in de samenleving

Een van de commissarissen is als directeur van de lokale omroep en heeft ervaring bij de VVV Maastricht. De omroep heeft veel contact met groepen in de samenleving en signalen van onvrede en nieuwe vraagstukken komen snel op tafel. Dat geeft goed zicht op maatschappelijke vraagstukken, die de RvC agendeert bij het management van Wonen Zuid. En kennis wordt ingebracht hoe je met burgers kunt communiceren. Vanuit hem en gedragen door de RvC is Wonen Zuid gestimuleerd veel actiever naar de huurders en andere stakeholders te communiceren. En daarbij meer gebruik te maken van de sociale media.

De RvC kent naast de formele zelfevaluaties ook een continue proces van zelfevaluatie in informele setting. Regelmatig wordt na het nemen van besluiten en de uitvoering ervan overlegd wat de RvC zelf wel of niet goed heeft gedaan. Daar komt de aansluiting op de maatschappelijke opgaven nadrukkelijk bij aan bod.

De RvC heeft mede naar aanleiding van de vorige visitatie een toezichtskader (23 juni 2017) en een toetsingskader (24 juni 2016) vastgelegd. De investeringen moeten een optimale bijdrage leveren aan de ondernemingsvisie. Daarbij stuurt de RvC op de zes thema's uit het activiteitenplan en daarmee op de maatschappelijke doelen:

- Beschikbaarheid & kwaliteit
- Wonen & zorg
- Energie & duurzaamheid
- Betaalbaarheid
- Participatie
- Bedrijfsvoering

In de praktijk merkt de RvC dat de maatschappelijke rol in dit toetsingskader nog onvoldoende helder is vastgelegd. De RvC heeft in 2018 stappen gezet om het toezichtskader aan te passen. Hiervoor is externe begeleiding aangetrokken. De maatschappelijk doelen voor de lange termijn zijn inmiddels herijkt. De raad heeft dit nieuwe toezichtskader nog niet definitief vastgesteld omdat ook de nieuwe commissaris ruimte krijgt inbreng te leveren. Zij is inmiddels geworven en gaat binnenkort van start.

Betrokkenheid bij strategisch beleid en prestatieafspraken

Bij het ontwikkelen van de nieuwe strategie lag het initiatief bij de raad. Zij kregen signalen dat de negatieve trend qua vergrijzing en krimp in Limburg is omgebogen. Financieel heeft Wonen Zuid door maatregelen meer ruimte gekregen en daarom is de omslag van krimp naar groei gemaakt en is door de raad mede vormgegeven dit nader te concretiseren. Dat vond plaats in goed samenspel met de bestuurder en het managementteam. Zij stonden toe dat de commissarissen dichterbij kwamen om te sparren over het nieuwe beleid. De raad heeft de bestuurder en zijn team gestimuleerd: wat is er mogelijk aan scenario's en wat zijn daarvan de gevolgen. Dit past bij de ambitie van de raad om optimaal de maatschappelijke rol te vervullen. Deze nieuwe strategie is ook uitgangspunt voor de prestatieafspraken met de verschillende gemeenten.

Betrokkenheid bij opgaven in de regio en het lokale netwerk

De RvC houdt zelf contact met belanghebbenden, in het bijzonder de huurdersorganisatie, de wethouders en een aantal van de samenwerkingspartijen. Hieruit haalt de RvC informatie over de problematiek en de kansen in de regio en de manier waarop Wonen Zuid daarop al inspeelt of kan inspelen. Daarbij is de RvC transparant naar de organisatie en worden de relevante signalen teruggekoppeld. De RvC is zich bewust van de eigen rol en laat ruimte aan Wonen Zuid om te spreken en te onderhandelen met de diverse partijen.

De RvC gaat regelmatig op werkbezoek om de lokale situatie te bepreken en raakt zo bekend met het brede werkgebied van de tien gemeenten, waarin Wonen Zuid opereert. Een voorbeeld hiervan het werkbezoek aan de gemeente Brunssum met een wandeling door Treebeek, de wijk waar Wonen Zuid energiezuinige woningen en woon-werkwoningen bouwt om de economie in het winkelhart te bevorderen. Vaker dan voorheen wordt vanuit de portefeuille van een commissaris met medewerkers een vraagstuk uitgediept, waardoor ook het contact met de organisatie is verdiept, zoals ten aanzien van de reorganisatie en de werkdruk. De opgedane kennis wordt weer in het overleg met de bestuurder gebracht om zo de uitvoering van de reorganisatie goed op gang te houden.

Besluitvorming

In haar besluitvorming legt de RvC duidelijk een relatie met de maatschappelijke opgaven en de strategie van Wonen Zuid. Bijvoorbeeld bij de bedrijfslastendiscussie, waar Wonen Zuid een C-score heeft in de AEDS Benchmark. De RvC wilde weten over wat de onderliggende oorzaken zijn en of er ruimte is om efficiënter te werken en zo meer middelen vrij te spelen voor de maatschappelijke opgaven. Dit is vertaald in voorwaarden die zijn meegegeven voor de reorganisatie om zo te zorgen dat een verbeteringslag in de efficiëntie wordt geboekt. Bij de reorganisatie proefde de raad minder 'sense of urgency' bij de organisatie dan de raad had. Hierover zijn meerdere gesprekken gevoerd en is een balans gevonden tussen deze hogere ambitie en wat de organisatie aankan.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de open houding van Wonen Zuid om belanghebbenden invloed te laten uitoefenen en de uitgebreide manier waarop huurders via bewonersgroepen en de huurdersorganisaties betrokken worden.

Wonen Zuid heeft met alle tien gemeenten individueel regelmatig contact en spreekt ook de gemeenten in regionale samenwerkingsverbanden, zoals Parkstad Limburg. Hierbij wordt een open houding getoond waarbij de inbreng van de huurders, collega-corporaties en andere belanghebbenden wordt meegenomen in het overleg met de gemeenten over prestatieafspraken. Het start met een uitvraag aan de partijen welke onderwerpen zij op de agenda willen zetten om te bespreken. Door de externe partijen invloed te geven, wordt gezorgd voor draagvlak in de uitvoering van het beleid.

Wonen Zuid heeft 3 huurdersverenigingen. Dat zijn HTM, Op het Zuiden en St. Pietersrade. Samen met deze huurdersverenigingen is een model ontwikkeld dat uitgaat van een gezamenlijke aanpak op vier verschillende niveaus:

- individueel,
- wijk en buurtgericht,
- beleidsmatig,
- bestuurlijk.

Op al deze niveaus is meermalen per jaar een structureel overleg gepland. Voor het beleidsmatige werk zijn werkgroepen opgericht. Een voorbeeld hiervan is de werkgroep duurzaamheid en betaalbaarheid, waarin verduurzaming van de voorraad en het effect hiervan op de betaalbaarheid van het wonen (totale woonlasten inclusief energielasten) is besproken. De resultaten van deze werkgroep zijn terug te vinden in de 6-sporenaanpak van duurzaamheid. Naast deze huurdersverenigingen wordt op complexniveau veel met bewoners overlegd. In 2018 waren 43 bewonersgroepen actief.

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. De commissie bestaat uit 5 leden. Twee namens de huurdersorganisaties, twee namens Wonen Zuid en één onafhankelijk voorzitter. Bij een zitting zijn naast de voorzitter één lid namens de huurders en één lid namens de verhuurder aanwezig. De klachtencommissie heeft ook een eigen website: klachtenciewonenzuid.nl. Zo wordt ook informatie ingewonnen over waar iets niet goed is gegaan, wat de organisatie helpt de dienstverlening te verbeteren. Ook via de sociale media is meer dan voorheen een kanaal aangeboord om reacties van huurders laagdrempelig te ontvangen.

Wonen Zuid maakt regelmatig analyses van de vraag naar nieuwe woningen en de zorgvraag in de toekomst. De corporatie heeft oog voor de behoeften van senioren, chronisch zieken,

gehandicapten; er worden toegankelijkheids-maatregelen getroffen en er zijn woon/zorgcomplexen. Daarover wordt overleg gevoerd met zorgpartijen en gemeenten om die vraag scherp te krijgen. Een goed voorbeeld is het Kaderdocument Visie op Wonen en Zorg, dat in 2017 is opgesteld, mede op basis van gesprekken en onderzoeken, zoals die zijn uitgevoerd voor de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving van Midden Limburg. Dit heeft geleid tot de Visie “Zonder zorgen samen Wonen Zuid (2018):

“In dit document nemen wij u graag mee in de reis die wij hebben gemaakt van visie naar concrete uitvoering van dit thema. Bovendien geven wij een eerste impressie van wat dit gaat betekenen voor onze klanten.”



4.5.2 Openbare verantwoording

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de verschillende manieren waarop Wonen Zuid communiceert met de verschillende doelgroepen over het totaal van het beleid en het menselijk aspect daarbij.

Wonen Zuid maakt een uitgebreid jaarverslag. Hierin wordt op basis van de zes doelstellingen uit het Ondernemingsplan de planning en de realisatie aangegeven. De afwijkingen worden toegelicht. Zo wordt toegelicht dat er in 2017 een tekort is voor de nieuwbouw en dat de oplevering van 46 woningen in het eerste kwartaal van 2018 zal zijn. De layout en de tekst van het jaarverslag zijn niet specifiek afgestemd op de huurders. Wonen Zuid kent geen publieksjaarverslag.

Tabel 12 Doelstellingen en realisatie voor 2017 voor het strategisch voorraadbeheer (Bron: jaarverslag Wonen Zuid 2017)

Begroot versus realisatie 2017		
	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	108	28
Nieuwbouw koop	0	0
Aangekocht t.b.v. verhuur	0	11
Sloop	193	134*
Renovatie	201	223
Verkoop bestaand bezit	75	80*

* Naast 80 woningen hebben we 1 garage en 2 commerciële ruimtes verkocht. Daarnaast hebben we 22 garages en 1 commerciële ruimte gesloopt.

Met het Bewonersmagazine wordt elk kwartaal informatie gegeven over voor de huurders belangrijke informatie over Wonen Zuid met een accent op de sociale aspecten. De teksten van het Bewonersmagazine zijn goed afgestemd op de doelgroep. Verder staan er op de site nieuwsberichten met sfeerbeelden over het wonen en praktische informatie.

Figuur 10 Voorbeeld nieuwsbericht op de site van Wonen Zuid

Gezellige middag met trouwe klanten in Parkstad

📅 Publicatiedatum: 07-06-2019



Wij zijn blij met onze trouwe huurders en zetten ze dan ook graag in het zonnetje. Op 4 juni hebben we geproost met onze jubilarissen in de regio Parkstad Heuvelland. Tijdens een gezellige middag in Auberge de Rousch in Heerlen waren zij het stralende middelpunt. Onder het genot van koffie met heerlijke Limburgse vlaai en hartige hapjes hebben we samen geproost op hun jubileum. We hebben genoten van deze middag samen met onze trouwe huurders en hopen dat zij nog lang met plezier in hun woning kunnen blijven wonen!

Wat de familie Knops uit Valkenburg betreft is dat zeker geen vraag. "Het is nog altijd fijn wonen in de Goudenregenstraat met alle burens. Kinderen komen altijd bij ons voor spelen en er is altijd voor iedereen wat lekkers bij opa en oma Knops. Dat was vroeger al zo en nu nog steeds."

Wonen Zuid is actief op sociale media als Facebook en probeert zo met nieuwe communicatiemiddelen de brede doelgroep van bewoners te bereiken. Hierop wordt met mooie illustraties actuele informatie gegeven over de organisatie en de projecten.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Wonen Zuid 2019

Inleiding

Over de periode 2015 tot en met 2019 start Wonen Zuid een visitatietraject met Ecorys BV. Als startpunt voor de visitatie word ik, als bestuurder van Wonen Zuid, uitgenodigd een zogeheten position paper te schrijven. Hierin antwoord ik op onder meer de volgende vragen: Waar staat Wonen Zuid voor? Wat wil Wonen Zuid bereiken? En waar staat Wonen Zuid nu? Ook licht ik toe hoe ik aankijk tegen de samenwerking met gemeenten, huurdersorganisaties, collega-corporaties en andere (maatschappelijke) organisaties. Met veel plezier ga ik hierop in. In deze paper komen onze visie, doelen, prestaties en ambities aan bod. Dit is helaas te veel om volledig over te zijn. Maar op andere plekken is genoeg hierover te vinden. Dat geldt ook voor de vele cijfers en feiten die hierop van toepassing zijn; deze zijn terug te vinden in verschillende rapportages en ook in de prestatietabel die Ecorys voor deze visitatie samenstelt. Toch benoem ik enkele ontwikkelingen die de afgelopen periode veel aandacht hebben gehad. Deze vormen de basis voor ons huidige functioneren.

Onze volkshuisvestelijke opgave

Wonen Zuid is al ruim een eeuw bouwer en beheerder van woningen en zorgt voor prettige wijken en buurten. Dat blijven we doen. Toch is er de afgelopen jaren veel veranderd in de opgaven en omstandigheden waarin wij dat doen. Denk aan de taakopvatting, wettelijke bepalingen, politieke betrokkenheid, financiële mogelijkheden en de maatschappelijke opgave die bij woningcorporaties wordt neergelegd. In 2011 presenteerden wij het ondernemingsplan “Transformeren met perspectief” (2011-2015). Daarin stelden we dat wij als maatschappelijk ondernemer ervoor moeten zorgen dat de ‘woontoeekomst’ voor onze klanten anders, nog beter wordt. Onze huidige missie is daar nog steeds op afgestemd: “Wij helpen mensen te wonen zoals zij wensen binnen de mogelijkheden die zij hebben”. Op basis van economische en demografische ontwikkelingen voorzagen we voor deze periode in ons werkgebied een afname van de vraag naar sociale huurwoningen. Hieraan gaven we invulling door een structurele transformatie van onze woningportefeuille. Het doel hiervan was een woningvoorraad op maat, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Door deze transformatie zou de komende tien jaar een verdere van daling van ons woningbezit met twaalf procent zichtbaar zijn.

Wij helpen mensen te wonen zoals zij wensen binnen de mogelijkheden die ze hebben

Strategische herpositionering met nieuwe accenten

Strategische herpositionering met nieuwe accenten

De afgelopen jaren is ons woningbezit dan ook langzaam afgenomen. Begin 2016 stelden we echter vast dat de geprognostiseerde krimp zich niet in die mate manifesteerde. Bovendien waren de sporen van de economische crisis nog zichtbaar. Hierdoor was een (sterke) afname van het aantal woningen niet meer nodig. Dit leidde tot een strategische herpositionering van Wonen Zuid. Eind 2016 hebben we dit vertaald in een nieuwe ondernemingsvisie “Kansen voor groei” (2017-2021).

Wij willen nu en in de toekomst een bestendige en betrouwbare Limburgse woningcorporatie zijn. We staan voor goede woningen in leefbare wijken voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien en die daar hulp bij nodig hebben. En we zetten nog steeds in op een duurzame transformatie van onze woningvoorraad. Maar wel met nieuwe accenten die bij de maatschappelijke ontwikkelingen en de vragen van onze stakeholders passen.

Van krimp naar kansen voor groei

Wij zien kansen voor groei de komende jaren. Door de opgebouwde gezonde financiële positie is er meer ruimte ontstaan om een groter deel van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in te vullen. Met andere woorden, om meer te investeren én om te groeien. We zien ook steeds vaker om ons heen dat woningcorporaties, particuliere verhuurders en zorginstellingen moeilijk kunnen voldoen aan hun investeringsopgave of zich terugtrekken uit bepaalde gebieden. Deze vastgoedeigenaren, maar ook gemeenten, vragen ons of wij hierin kunnen voorzien. Als de voorliggende vraag/opgave aansluit bij onze eigen volkshuisvestelijke doelen spelen we hierop in. Daarmee nemen we een groter deel van de volkshuisvestelijke opgave in een gebied voor onze rekening. Onze gezonde financiële positie laat dit toe. In een steeds sneller veranderende wereld kan ook een schaa sprong mogelijk en nodig zijn, bijvoorbeeld door een fusie met een andere woningcorporatie in Limburg.

Gerichter samenwerken met bewoners en professionals

Wij bereiken onze doelen alleen door als betrouwbare en degelijke partner samen met anderen resultaten te boeken. Dat pad was al ingezet, maar willen we versterken. Zodat wij samen invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave en nog nauwer dan nu bij onze huurders en stakeholders betrokken zijn, en zij bij ons. Maar ook dat we bereid zijn elkaars problemen op te lossen, zonder 'rolovernemend' te zijn. Vooral in de huisvesting van bijzondere doelgroepen zien we een belangrijke opgave en zoeken we nadrukkelijk naar meer samenwerking en cocreatie. We werken samen met huurders, gemeenten en andere stakeholders aan nieuwe vormen van wederzijdse betrokkenheid. Daarbij geven we vorm en inhoud aan wederkerige prestatieafspraken met gemeenten waarin we actief zijn en de huurders die zich daar hebben georganiseerd. Deze nieuwe verbondenheid vraagt een inspanning van alle partijen die is gebaseerd op gelijkwaardigheid, samenwerking, wederzijds respect en toegevoegde waarde.

Mogelijkheden zien, benutten en afmaken

Tegenwoordig moeten we snel schakelen en kansen en bedreigingen op tijd herkennen. Dat vraagt om ondernemerschap dat gepaard gaat met realisatiekracht: afmaken waaraan we zijn begonnen en heldere focus op wat we willen bereiken. Ondernemerschap is één van de kernwaarden die we in onze organisatie verankeren. We gaan de komende jaren werken aan cultuur, processen, sturing en onderlinge communicatie. Dit houdt ook in dat we verantwoorde risico's nemen die passen bij een maatschappelijke organisatie die gericht is op continuïteit en op het opzoeken van kansen en het toevoegen van maatschappelijke waarde.

"Deze tijd vraagt van ons ondernemerschap gepaard met daadkracht"



Zes maatschappelijke thema's centraal

Om te benoemen waar wij nu staan en te reflecteren op ons eigen functioneren, haak ik aan op de zes maatschappelijke thema's die wij in ons dagelijks functioneren centraal stellen.

Beschikbaarheid & kwaliteit

We streven naar gedifferentieerde wijken met voldoende beschikbaar en kwalitatief goed woningbezit om verschillende doelgroepen te (blijven) bedienen, met name de kwetsbaren op de woningmarkt. Dit vraagt onverminderd onze aandacht, onder meer door de uitvoering van ambitieuze programma's voor onderhoud en strategisch voorraadbeheer. Deze worden op basis van vastgoedsturing, wijkplannen en conditiescores opgesteld. Ook geven we invulling geven aan onze groei-doelstelling. Beleidsmatig en financieel hebben we dit verankerd. De komende periode sturen we hier nadrukkelijker op. We willen over de periode 2019 – 2024 € 148 miljoen investeren in onze bestaande woningvoorraad en € 211 miljoen in nieuwe woningen.

Wonen & Zorg

Wij geven invulling aan de veranderende vraag binnen het domein wonen en zorg. Deze veranderingen worden veroorzaakt door onder meer vergrijzing en extramuralisering. Hierdoor moeten meer kwetsbare doelgroepen met behoefte aan zorg en/of ondersteuning zelfstandig blijven wonen. Wij zoeken actief naar nieuwe manieren van samenwerken met zorgpartijen in ons werkgebied om een bijdrage te leveren aan de grotere opgave op het gebied van extramuralisering. De komende jaren voeren we dan ook samen met hen een concreet programma uit voor aanpassing van onze woningportefeuille voor extramuraal zorg. Hiervoor hebben we € 14 miljoen extra investeringen begroot.



Energie & duurzaamheid

Wonen Zuid besteedt de komende acht jaar ruim € 52 miljoen aan extra maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daartoe is het zogeheten 'zes-sporenbeleid' ontwikkeld. Onze doelen op dit terrein zijn tweeledig. Enerzijds is de inzet gericht op het verlagen van de woonlasten voor huurders door energiebesparende maatregelen. Anderzijds zijn onze activiteiten bedoeld om meer wooncomfort te bieden, een betere concurrentiepositie te realiseren, een grotere klanttevredenheid te bewerkstelligen en de CO2-uitstoot terug te dringen.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van woonlasten staat steeds meer onder druk. Door ingrepen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing zetten we de komende jaren in op beperking van de energielasten voor onze huurders. Onze belangrijkste doelgroep zijn daarbij de huurtoeslaggerechtigden. We waarborgen de slaagkans van deze groep; 80% van onze

vrijkomende woningen is en blijft beschikbaar voor deze huurders. Ook ontwikkelen we aanvullend beleid om in ons aanbod actief te (blijven) sturen op de slaagkans voor deze doelgroep, onder meer door de huurprijzen te verlagen en een gematigd huurbeleid.

Participatie

Om in te spelen op de wensen van huurders en stakeholders moeten we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Daarom is het van belang nauw met elkaar verbonden te zijn. Wij zetten nieuwe manieren in om de dialoog aan te gaan met onze bewoners over onze koers en onze uitvoering. De huidige overlegstructuur met onze huurdersorganisaties zetten we voort en ontwikkelen we verder. Vooral de samenwerking op wijkniveau bedden we structureler in in de huidige sociale (overleg)structuren. Dit ook in antwoord op de veranderingen in het sociale domein. We bieden daarom ook support aan onze huurdersorganisaties voor groei van het ledenaantal en verbetering van hun bestuurlijke infrastructuur. Behalve de woningen, hebben ook de kwaliteit van de omgeving en de wijze waarop mensen samenleven, invloed op het woongenot. Vooral in de gebieden waar we een substantieel deel van de woningen verhuren, hebben we grote aandacht voor de kwaliteit van de omgeving. Met ons netwerk van partners uit de wijk bepalen we projecten die door hun worteling in de wijk impact hebben.

Bedrijfsvoering

Om onze ambities te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Daarom is in 2019 een nieuwe organisatiestructuur ingevoerd, waarmee we adequaat inspelen op een snel veranderende omgeving en interne en externe klantvragen. We werken met een actief accountmanagement op basis van werkgebied (accounts Midden-Limburg en Zuid-Limburg) en functionaliteit (financieel en bestuurlijk account). Daarbij is het van belang dat we onszelf duidelijker positioneren. Door middel van gerichte communicatie laten we zien wat onze doelen zijn en hoe wij dat waarmaken. Ook waarborgen we samenhang en transparantie in het bestuur en toezicht van Wonen Zuid; onze besluitvorming, beleidsontwikkeling en verantwoording voldoen aan de moderne eisen van good governance. Tegelijkertijd blijven we zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Daarvoor is het enerzijds van belang om financieel degelijk en betrouwbaar te blijven door te aan te sluiten bij onze financiële stakeholders. Anderzijds door maximaal in te zetten op het creëren van ruimte die nodig is om onze ambities en doelstellingen te realiseren. Dit betekent zorgdragen voor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering, met grote aandacht voor (verlaging van) bedrijfslasten en risicomanagement.

Tot slot

Wonen Zuid is een maatschappelijke vastgoedorganisatie. Dit willen we uitstralen door mogelijkheden te creëren (ondernemen), waarde toe te voegen (klantgericht) en met elkaar dingen te bereiken (samenwerken). Dit vraagt om een transitie naar een lerende en zelfsturende organisatie. Er ligt een heldere en ambitieuze koers voor de toekomst. We hebben de afgelopen periode veel bereikt, maar we zijn er nog niet. Wel zijn we absoluut op de goede weg, daarvan ben ik overtuigd. Het zal de komende jaren niet altijd gemakkelijk zijn, maar we hebben vertrouwen in de toekomst. Met betrokkenheid van onze medewerkers, huurdersorganisaties, Raad van Commissarissen en andere stakeholders kunnen we voor onze klanten écht het verschil maken. Als slot van deze position paper merk ik op dat één beeld meer zegt dan 1.000 woorden. Daarom heb ik in de bijlage een presentatie opgenomen, die laat zien wie Wonen Zuid is, wat Wonen Zuid wil bereiken en waar Wonen Zuid staat.

Roermond, maart 2019

Arnold van Malde

bestuurder

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Bestuurlijke reactie Wonen Zuid op rapport “Maatschappelijke Visitatie Wonen Zuid 2015 t/m 2018” (Ecorys BV, september 2019)

Inleiding

Begin 2019 heeft Wonen Zuid Ecorys BV opdracht gegeven de maatschappelijke visitatie uit te voeren voor de periode 2015 - 2018. Vervolgens heeft Ecorys van februari tot en met september haar werkzaamheden uitgevoerd, onder meer door het bestuderen van ruim 500 documenten en het interviewen van meer dan 40 personen van in totaal 22 verschillende actoren/organisaties. Ook heeft in mei een werkbezoek aan de Kerkraadse wijk Rolduckerveld plaatsgevonden. Op 19 september heeft de visitatiecommissie het concept rapport gepresenteerd aan een afvaardiging van de Huurdersraad, ondernemingsraad, Raad van Commissarissen, bestuur en directie van Wonen Zuid.

In deze notitie reageren bestuur en Raad van Commissarissen van Wonen Zuid op de bevindingen van de visitatiecommissie.

Algemeen

Het visitatierapport geeft een goed beeld van de ontwikkeling die Wonen Zuid de afgelopen vier jaren heeft doorgemaakt. De scope van de visitatie (2015 tot en met 2018) was voor Wonen Zuid opnieuw een periode waarin veel is veranderd in het speelveld – onder andere de herziene Woningwet –waarin wij ons werk doen. Wonen Zuid staat voor goede woningen in leefbare wijken voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Dat is ook de kern van onze missie.

De afgelopen jaren is er sprake van een strategische herpositionering. Waar we voorheen uitgingen van een sterke bevolkingskrimp en een daarmee geleidelijke afname van ons woningbezit, zien we nu weer kansen voor groei. Door de sterkere financiële positie van Wonen Zuid is er ruimte ontstaan om een groter deel van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave voor onze rekening te nemen. Dit hebben we in 2017 verankerd in ons ondernemingsplan “*Kansen voor groei*”. Daarbij hoort ook dat we onze ambities en prestaties zichtbaar(der) maken en positief in beeld brengen. Daarom hebben we onze positionpaper behorende bij deze visitatie in de vorm van een film in beeld gebracht. De visitatiecommissie waardeert dit initiatief en spreekt zelfs van “een unicum in de geschiedenis van de maatschappelijke visitaties”. Het laat zien dat Wonen Zuid haar omgeving wil tonen wie ze is en hoe ze zich in de toekomst gaat ontwikkelen. De visitatiecommissie herkent deze wens tot veranderen bij Wonen Zuid en ziet daar ook meerdere aanleidingen voor. Vooral de ambitie om te groeien geeft een heel andere beweging in de organisatie. Van een naar wat meer naar binnen gerichte organisatie naar een externe oriëntatie om met andere partijen uitdagende projecten op te pakken. Dit is een belangrijke opgave voor de toekomst.

Goede cijfers

Wonen Zuid krijgt in deze visitatie over de hele linie goede rapportcijfers. Dat de prestaties van de vier perspectieven met respectievelijk een 7,2, 7,7, 8,0 en 7,7 worden beoordeeld stemt tot grote tevredenheid. Alhoewel een vergelijking met de scores uit de visitatie 2015 niet geheel mogelijk is – onder meer door de andere methodiek - kunnen we toch in algemene zin

concluderen dat we op alle terreinen een stuk beter hebben gepresteerd. Er worden in het rapport dan ook veel woorden van waardering aan onze prestaties gewijd. De visitatiecommissie constateert dat Wonen Zuid zich de afgelopen jaren met resultaat heeft ingespannen om invulling te geven aan de verbeterpunten uit de vorige visitatie. Ze benoemen daarbij onder meer de voortrekkersrol bij de prestatieafspraken, de geleverde inspanningen om de organisatie effectiever en efficiënter te laten opereren en onze aandacht voor de terreinen energie & duurzaamheid en wonen & zorg.

Op basis van de resultaten van de visitatie is grond voor (gepaste) trots en we mogen dit best met wat meer verve uitdragen. Wonen Zuid leest de complimenten graag en zal het oordeel van de visitatiecommissie op de sterke punten koesteren. Dit betekent nadrukkelijk niet dat we achterover kunnen leunen. Want de visitatiecommissie heeft ook belangrijke verbeterpunten geconstateerd op onderdelen van ons functioneren. Deze zullen we de komende periode met kracht en innovatie aan werken. Hoe we dit zien, daarover gaat onze bestuurlijke reactie.

Bestuurlijke reactie

In onze bestuurlijke reactie staan de verschillende thema's die in het visitatierapport binnen de vier perspectieven worden benoemd centraal.

Beschikbaarheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid

Wonen Zuid is er trots op dat de inspanningen en inzet om onze woningen bereikbaar, beschikbaar en betaalbaar te houden voor onze doelgroep worden gewaardeerd. Ons beleid voor het behouden van voldoende slaagkansen voor de financieel-sociaal minder sterke groepen in onze samenleving en de huisvesting van statushouders worden als 'ruim voldoende' gekwalificeerd. Onze belanghebbenden vinden zelfs dat Wonen Zuid ten aanzien van de verhuur 'goed' presteert; we verhuren onze woningen op transparante wijze en zijn actief binnen dit beleidsnetwerk. Onze inspanningen zijn zichtbaar en leveren ook resultaat op. Desondanks blijft betaalbaarheid een onderwerp waaraan we de komende jaren veel aandacht moeten schenken. Binnen de driehoek 'betaalbaarheid-beschikbaarheid-kwaliteit' moeten we keuzes maken. Door de overheidsheffingen, wet- en regelgeving en marktomstandigheden wordt het immers steeds lastiger huurwoningen rendabel te bouwen en exploiteren en de woonlasten voor huurders te beperken. We blijven daarom zoeken naar een evenwicht tussen enerzijds beperkte woonlasten(stijging) voor huurders en anderzijds een langjarig gezonde bedrijfsvoering.

Vastgoedontwikkeling

Voor wat betreft de vastgoedontwikkeling scoren we 'voldoende', maar ziet de visitatiecommissie evenwel ruimte voor verbetering, omdat het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen enkele jaren achterbleef bij het begrote aantal woningen. We delen deze opvatting, reden waarom we intern de organisatie begin 2019 anders hebben ingericht. De laatste tijd zien we dat hierdoor onze realisatiekracht toeneemt, maar het is en blijft een punt van aandacht. Strengere wet- en regelgeving maken het bovendien steeds lastiger woningen te renoveren en bouwen, denk daarbij aan de milieuwetten, duurzaamheidseisen en marktomstandigheden.

Wonen & Zorg

Ten aanzien van wonen & zorg scoren we 'ruim voldoende' tot 'goed' in de ogen van de visitatiecommissie en belanghebbenden. Daarmee zijn we tevreden, maar een voortdurende focus blijft op z'n plaats. Door de toenemende vergrijzing in ons werkgebied en de extramuralisering vergt wonen, zorg & welzijn steeds meer aandacht. Immers, de overheid gaat ervan uit dat mensen steeds langer zelfstandig blijven wonen, waardoor de vraag naar geschikte huurwoningen voor senioren en zorgbehoevenden sterk zal toenemen de komende jaren. Tegen deze achtergrond hebben we in 2018 een visie op wonen & zorg vastgesteld. Deze visie hebben we gedeeld met onze stakeholders, met als doel samen de agenda voor de toekomst te bepalen en concrete uitvoeringsplannen te maken. Onze inspanningen worden daardoor gewaardeerd, maar een blijvende aandacht is nodig. We blijven actief in zorgnetwerken, om invulling te geven aan de (toenemende) vraag naar seniorenhuisvesting en de huisvesting van zorgbehoevenden.

Energie & duurzaamheid

Onze resultaten op het terrein van duurzaamheid en renovatie worden als 'ruim voldoende' gekwalificeerd. De commissie ziet dat we – mede door de oude woningvoorraad – van ver moeten komen om aan de huidige maatstaven te voldoen. Onder meer door het 6-sporenbeleid hebben we de afgelopen periode onze visie en beleid op het terrein van energie & duurzaamheid krachtiger weten te verankeren. We hebben een omslagpunt bereikt, waardoor we volop werken aan verbetering van de energetische kwaliteit van onze woningen. Duurzaamheid, energiebesparing en woonlastenbeperking staan nu nadrukkelijk op onze agenda. Dit doen we door bij nieuwbouw, renovatie, onderhoud en vrijgekomen woningen focus te hebben op het terugbrengen van de energielasten. Ook blijven we werken aan bewustwording en gedragsbeïnvloeding bij huurders en medewerkers op het terrein van energie & duurzaamheid, omdat het gedrag en handelen van mensen sterk bepalend is voor het feitelijke energieverbruik. Maar we stellen vast dat dit, door aangescherpte regelgeving en een toenemende druk op betaalbaarheid, lastiger wordt in de toekomst. Desalniettemin vinden we het onze 'plicht' hieraan te blijven werken.

Leefbaarheid

Ook op het thema leefbaarheid scoren we in de ogen van de visitatiecommissie 'ruim voldoende'. Dit stemt ons tevreden, omdat we ook veel (personeel) inzet hebben op de leefbaarheid in wijken en buurten. Het baart ons tegelijkertijd ook zorgen, want door de aangescherpte wet- en regelgeving, de extramuralisering (waardoor steeds meer GGZ-cliënten in de wijken wonen) en een terugtrekkende overheid wordt het steeds lastiger te werken aan leefbaarheid. Daarbij vinden belanghebbenden dat onze bijdrage aan de leefbaarheid een duidelijkere structuur kan krijgen. Deze aanbeveling nemen we ter harte. We blijven samen met onze partners zoeken naar de mogelijkheden om wijken en buurten een positieve impuls te geven. Een goed voorbeeld hiervan is de businesscase Rolduckerveld, waarin we samen met een collega-corporatie, gemeente, provincie en stadsregio een massieve gebieds- en vastgoedontwikkeling in Kerkrade in gang zetten.

Relatie, communicatie en invloed op beleid

De visitatie laat zien dat onze partners over het algemeen 'zeer tevreden' zijn over de relatie en communicatie met hen. Er zijn directe lijnen met bestuur en directie en de communicatie is open en transparant. Wel wordt de kanttekening gemaakt, dat tijdens de uitvoering van (vastgoed)projecten de communicatie met huurders en omwonenden niet altijd even duidelijk is. Dit is een heldere boodschap en hieraan zullen we werken. Een andere opmerking is dat het soms niet helder is door wie Wonen Zuid wordt vertegenwoordigd en dat we ook niet altijd even zichtbaar zijn. Dit punt was ons niet onbekend. Daarom hebben we begin 2019 een accountstructuur ingevoerd, waardoor we geografisch en functioneel zichtbaarder naar buiten toe treden en ook een duidelijker profiel krijgen. Dat zal de komende periode verder z'n beslag moeten krijgen. Verder stelt de commissie dat onze partners doorgaans 'zeer tevreden' zijn hoe Wonen Zuid hen invloed geeft op het beleid. Dit past binnen onze beleidsvisie, om partners meer aan de voorkant te betrekken in de totstandkoming van beleid. Dit vergt ook voortdurende inzet en betrokkenheid om stakeholders mee te nemen in onze afwegingen en keuzes en hen ook in de gelegenheid te stellen de toegewezen positie te 'verzilveren'.

Proces van prestatieafspraken

Wonen Zuid is actief in tien gemeenten, waarbij we in acht gemeenten actief biedingen uitbrengen en prestatieafspraken maken. Met twee gemeenten maken we – gelet op het beperkt aantal woningen – afzonderlijke afspraken. De visitatiecommissie vindt de prestatieafspraken die we afsluiten compleet, duidelijk en goed onderbouwd. Ook is er sprake van wederkerigheid, waarin voor alle partijen duidelijk is wie 'eigenaar' is voor bepaalde doelen en activiteiten. Wonen Zuid wordt ook gezien als voortrekker bij de totstandkoming van zowel de lokale als regionale prestatieafspraken. Ook de grote betrokkenheid van de huurdersorganisatie wordt als positief beschouwd in de aanpak van Wonen Zuid. Deze complimenten nemen we graag aan, maar tegelijkertijd zien we noodzaak tot herijking van het proces van prestatieafspraken. Het jaarlijks uitbrengen van de biedingen en de (vele) overleggen over de prestatieafspraken met gemeenten, huurdersorganisatie en collega-corporaties kosten veel tijd en zijn niet altijd even effectief. We nemen daarom het initiatief om te komen tot meerjarige, regionale afspraken en jaarlijkse uitvoeringsafspraken, waardoor de focus meer op de inhoud dan op het proces komt te liggen.

Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft hoge waardering voor de wijze waarop de vermogensinzet van Wonen Zuid aansluit op de maatschappelijke opgave. Ook scoren we goed op de wijze waarop we dit monitoren en verantwoorden. De visitatiecommissie waardeert verder onze financiële strategie om de balans, tussen enerzijds langjarige continuïteit en anderzijds het maximaal inzetten van ons vermogen voor de volkshuisvestelijke doelen, steeds opnieuw te bepalen. Ook de inzet voor het verkrijgen van subsidies voor grote volkshuisvestelijke projecten wordt positief gewaardeerd. We zijn tevreden dat de commissie ons financiële beleid op al deze punten positief waardeert, maar het vormt geen reden om nu achterover te leunen. We willen 'scherp in de wind blijven varen', met nadruk op twee belangrijke 'sturingsvariabelen'. In de eerste plaats is dat de manier waarop de sectorinstituten ons beoordelen: de beleidswaarde van onze woningen en de Loan to Value worden steeds belangrijkere beoordelingscriteria. Het wordt een uitdaging om te (blijven) voldoen aan de criteria waarop het WSW en de Aw ons beoordelen. In de tweede plaats zijn dat onze bedrijfslasten. Alhoewel de afgelopen jaren onze bedrijfslasten zijn gedaald, is en

blijft een voortdurende focus hierop van belang. Daarnaast is het van belang dat we kritisch kijken naar de manier waarop we onze bedrijfskosten intern toerekenen. Deze twee aspecten hebben er onder meer toe geleid dat in de Aedes Benchmark 2019 onze bedrijfslasten per woning inmiddels sterk zijn teruggebracht en in lijn van het sectorgemiddelde liggen (Bron: Aedes, september 2019) .

Strategievorming en prestatiesturing

De commissie is van mening dat de missie en visie van Wonen Zuid goed aansluiten op de opgaven in ons werkgebied, dat we de stakeholders zorgvuldig hierin hebben betrokken en dat we onze visie adequaat hebben doorvertaald naar een concrete strategie en doelstellingen. We zijn blij dat de commissie onze governance-prestaties positief beoordeelt. Want we hebben de afgelopen jaren opnieuw sterk geïnvesteerd in de procedurele vereisten en organisatorische inrichting van onze governancestructuur. Dit omdat we een goed samenspel tussen bestuur, Raad van Commissarissen en stakeholders belangrijk vinden voor het (maatschappelijk) presteren van Wonen Zuid. Ook de komende periode blijven we werken aan een duidelijke samenhang tussen visie, strategie, beleid en activiteiten. Voor wat betreft de monitoring- en sturingsinformatie nemen we het advies van de visitatiecommissie ter harte, door te werken aan een model of systeem waarin in één oogopslag helder is of we op schema liggen en waar extra aandacht nodig is.

Maatschappelijke rol Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in de ogen van de commissie 'zeer goed' aangehaakt bij het maatschappelijk middenveld en heeft een open maatschappelijke rolopvatting. Ook zet de Raad haar netwerk adequaat in ten bate van Wonen Zuid. Er is kortom sprake van een professioneel toezicht, maar de commissie ziet wel spanning tussen enerzijds het ambitieniveau van de Raad en het absorptievermogen van de organisatie. De komende periode zullen bestuur en Raad van Commissarissen in goede samenspraak werken aan een balans tussen ambitie en realisatiekracht. Hierdoor zal ook meer sprake zijn van co-creatie en gezamenlijke prioriteitstelling.

Externe legitimatie en openbare verantwoording

De commissie beoordeelt de wijze waarop Wonen Zuid de belanghebbenden betreft bij de beleidsvorming en met hen de dialoog voert over de uitvoering van het beleid als 'goed'. Er is duidelijk sprake van een open houding en maatschappelijke rolopvatting met co-creatie van de Raad van Commissarissen. Over dit oordeel zijn we zeer tevreden. In de wijze waarop we dit vormgeven kan wat meer structuur worden aangebracht, bijvoorbeeld door een eenduidige belanghoudersstrategie te formuleren met daarin concrete overlegmomenten en acties. Daarnaast heeft de visitatiecommissie waardering voor de wijze waarop wij met de verschillende doelgroepen communiceren over het totaal van beleid en het menselijke aspect daarin. Dit laatste vinden we een zeer groot compliment. Wel wordt een opmerking over ons jaarverslag gemaakt, dat het niet specifiek is afgestemd op de huurders en er geen sprake is van een publiek jaarverslag. Deze opmerking hebben we meteen ter harte genomen. Om de communicatieve waarde van ons jaarverslag te vergroten hebben we aan de hand van een infographic onze prestaties over 2018 zichtbaarder en toegankelijker gemaakt voor een bredere groep belangstellenden. Deze manier van 'presenteren' zullen we in de toekomst vaker inzetten.

Tot slot

Als maatschappelijk ondernemer willen we doorlopend leren en verbeteren. En ook hierover intern en extern verantwoording afleggen. Daarbij moet niet alleen naar de geleverde prestaties worden gekeken. Wij vinden het ook belangrijk dat het achterliggende beleid en de wijze waarop de prestaties tot stand zijn gekomen hierop aansluiten. Hieraan zullen we (blijven) werken. Zo organiseren we naar aanleiding van deze visitatie dit najaar nog een bijeenkomst met de Raad van Commissarissen, het bestuur, de directie en alle medewerkers van Wonen Zuid, waarin we de resultaten bespreken en gezamenlijke concrete verbeteracties benoemen. De rapportage benoemt immers hiervoor een aantal zeer bruikbare aanbevelingen.

We hebben tot slot met waardering kennis genomen van de bevindingen van de visitatiecommissie. Hiervoor zijn woorden van dank op z'n plaats. In de eerste plaats danken wij alle medewerkers van Wonen Zuid voor de geleverde prestaties. In de tweede plaats bedanken wij de visitatiecommissie. De werkwijze, tussentijdse contacten, presentaties en het eindrapport tonen aan dat de commissie weloverwogen, deskundig en met open vizier de visitatie bij Wonen Zuid heeft uitgevoerd. Last but not least danken we alle deelnemers aan deze visitatie, voor de moeite en tijd die ze hebben genomen om te reflecteren op het functioneren van Wonen Zuid.

Kor Bonnema,
voorzitter Raad van Commissarissen

Arnold van Malde,
bestuurder

Wonen Zuid

Roermond,
4 oktober 2019

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Wonen Zuid

Naam	Functie
De heer van Malde	Bestuurder
De heer Schroten	Directeur account Zuid-Limburg
De heer Janssen	Directeur Financiën en Bedrijfsvoering
De heer Lardinois	Directeur account Midden-Limburg
De heer Claessen	Manager Beleid en Bestuursondersteuning / bestuurssecretaris
Mevrouw Janssen	Concerncontroller Wonen Zuid
De heer Deckers	Voorzitter Ondernemingsraad
Mevrouw Lamers	Lid Ondernemingsraad
Mevrouw Cuijpers	Lid RvC
De heer Bonnema	Voorzitter RvC
De heer Munten	Lid RvC

Belanghebbenden

Belanghebbende	Naam	Functie
Gemeenten		
Gemeente Brunssum	De heer Palmen	Wethouder
	De heer Sloen	Ambtelijk
Gemeente Heerlen	De heer Clemens	Wethouder
	De heer Meijers	Beleidsmedewerker wonen
Gemeente Kerkrade	De heer Weijers	Wethouder
	Mevrouw Vreuls	Beleidsmedewerker volkshuisvesting
Gemeente Leudal	Mevrouw Gerards	Juridisch medewerker ruimtelijke ontwikkeling
	Mevrouw Wuts	Beleidsmedewerker wonen
Gemeente Maasgouw	De heer Snijckers	Wethouder
Gemeente Beekdaelen (Nuth)	De heer Hermans	Wethouder
	Mevrouw Smeets	Ambtelijk
Gemeente Roermond	Mevrouw Waajen	Wethouder
	De heer van Vught	Beleidsadviseur
Gemeente Valkenburg	De heer Vankan	Wethouder
Huurdersvertegenwoordiging		
Huurdersraad Wonen Zuid	Mevrouw Valkenburg	Voorzitter
	De heer Sulmann	Penningmeester
	De heer Wiersma	Lid
	De heer Dings	Directeur werkorganisaties
Overige belanghebbenden		
Provincie Limburg	De heer Geurts	Lid Provinciale Staten Limburg
Stadsregio Parkstad	Mevrouw Lipsch	Programmamanager Wonen en Herstructurering
	De heer Rademaker	Programmamedewerker
Wonen Limburg	De heer Hazeu	Lid Raad van Bestuur
HEEMWonen	Mevrouw Vankan	Bestuurder
Woonpunt	De heer Kerckhoffs	Lid Raad van Bestuur
Woningstichting Voerendaal	De heer Creugers	Bestuurder
Weller	De heer Kersjes	Lid Raad van Bestuur
Sevragram	De heer Steerneman	Bestuursvoorzitter
Pergamijn	De heer Hartmans	Teamleider ICT en Vastgoed
Zuyderland	De heer Goffin	Lid Raad van Bestuur
Proteion	De heer Lauman	Directeur Control en Vastgoed

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Zuid in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Wonen Zuid hebben.

Rotterdam, 5 juni 2019



Maarten Nieland

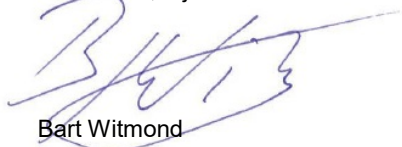
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Bart Witmond verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Zuid in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Bart Witmond heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Bart Witmond geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Bart Witmond geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wonen Zuid.

Rotterdam, 5 juni 2019



Bart Witmond

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Marieke Kalkman verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Zuid in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Marieke Kalkman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Marieke Kalkman geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Marieke Kalkman geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wonen Zuid.

Rotterdam, 5 juni 2019



Marieke Kalkman

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Frank de Gouw verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Zuid in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Frank de Gouw heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Frank de Gouw geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Frank de Gouw geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wonen Zuid.

Rotterdam, 5 juni 2019



Frank de Gouw

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Witmond, Drs. B.J.

Geboorteplaats en –datum:

Amsterdam, 17 april 1964

Huidige functie:

Partner Ecorys



Onderwijs:

1983 – 1988 Universiteit van Amsterdam, doctoraal Politicologie met bijvak economie
1982 – 1983 Conservatorium Arnhem, voorbereidend jaar jazzopleiding drums

Loopbaan:

Sinds 2002 Verschillende posities bij Ecorys (senior consultant, partner en manager)
2001 – 2002 Coördinator aardgasbatenfonds (ICES) ministerie Verkeer en Waterstaat
2000 – 2001 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken
1999 – 2000 Projectleider milieubeleid (chemische) industrie ministerie VROM
1999 – 2000 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken
1989 – 1999 (Senior) beleidsmedewerker ministerie van Economische Zaken
1988 – 1989 Centrum voor Milieukunde, Universiteit van Leiden: onderzoeker

Profielchets:

Bart is een politicoloog met een economische inslag en gespecialiseerd in vraagstukken waar publieke en private partijen samenwerken. Als beleidsmaker bij drie ministeries werkte hij vanuit het publieke belang samen met marktpartijen. Als partner bij Ecorys houdt hij zich vooral bezig op het veld van integrale gebiedsontwikkeling. Zo heeft hij een governancemodel en een financieringsarrangement (IenM, Flevoland, Almere) voor de gebiedsontwikkeling van Almere ontwikkeld. Hij heeft voor diverse projectontwikkelaars en corporaties gewerkt aan projecten op het vlak van natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw. Bart heeft voor een divers palet van woningcorporaties visitaties uitgevoerd en kent de belangen van de gemeenten op het vlak van woningbouw goed vanuit diverse onderzoeken voor de ministeries van BZK en IenM. Hij heeft gevoel voor bestuurlijke verhoudingen en heeft voor de gemeenteraden een publicatie gemaakt: de Handreiking grondbeleid voor raadsleden (VNG-publicatie). Hij werkt op het lokale schaalniveau in projecten voor diverse rekenkamers van gemeenten voor evaluatie van woningbouw, vitale wijken en grondbeleid (Eindhoven, Haarlemmermeer en Winsum) en als projectleider van diverse maatschappelijke visitaties van corporaties. De kernvaardigheden van Bart zijn gevoel voor politiek-bestuurlijke verhoudingen, kennis van gebiedsontwikkeling en een vlotte pen om complexe materie begrijpelijk te formuleren.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

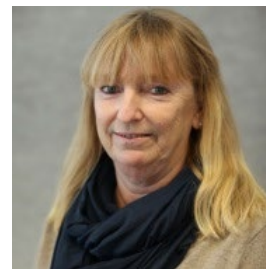
Kalkman, Drs., W.M.

Geboorteplaats en –datum:

Waddinxveen, 8 december 1962

Huidige functie:

Projectmedewerker



Onderwijs:

2004-2006 Bedrijfskunde en Financieel Management, De Baak
1984-1988 Doctoraal Communicatiewetenschappen, Universiteit van Amsterdam
1982-1984 Propedeuse Sociologie, Universiteit Utrecht

Loopbaan:

Sinds 2009 Projectmedewerker, Ecorys
Sinds 2006 Zelfstandig ondernemer
2006-2006 Interim-beleidsadviseur, VTW
2003-2006 Directie-adviseur, Woonstichting De Key
2001-2006 Bestuurssecretaris, Vastgoedfonds LieveKey
1988-2001 Beleidsadviseur, NOS

Relevante nevenactiviteiten:

Bestuurslid diverse Verenigingen van Eigenaars

Profielchets:

Marieke is na het behalen van haar doctoraal communicatiewetenschappen in diverse secretarisfuncties werkzaam geweest bij de publieke omroep. Daar heeft zij leren manoeuvreren in complexe bestuurlijke omstandigheden en heeft zij zich het schrijven van omvangrijke beleidsdocumenten eigen gemaakt.

In 2006 heeft Marieke de overstap gemaakt naar de volkshuisvesting. Als bestuurssecretaris van Vastgoedfonds LieveKey was zij verantwoordelijk voor het concernbeleid en de concerncommunicatie en was zij nauw verbonden met het reilen en zeilen van de bij het fonds aangesloten corporaties. Bij Woonstichting De Key was Marieke in haar hoedanigheid van directie-adviseur onder meer betrokken bij reorganisaties en fusies, de totstandkoming van de volkshuisvestelijke verslagen en de oprichting van de Vernieuwde Stad. Bij de VTW heeft Marieke mede aan de wieg gestaan van de eerste governancecode van de sector.

Vanaf 2009 voert Marieke in opdracht van ECORYS maatschappelijke visitaties uit. Als commissielid heeft zij talloze visitaties voltooid bij grote en kleine corporaties in het hele land. Inmiddels is zij op dit punt een ervaren onderzoeker en een kundig penvoerder.

Vanuit haar eigen bedrijf is Marieke verantwoordelijk voor de totstandkoming van de jaarverslagen van een aantal organisaties in de publieke sector, waaronder verschillende woningcorporaties. In het onderwijs ontwikkelt Marieke onder meer lesmaterialen voor een landelijk opleidingsinstituut.

Marieke is in staat zich in korte tijd een beeld te vormen van een veelomvattende organisatie of materie en kan dit in kortere of langere teksten ook voor anderen inzichtelijk maken.

Commissielid

Frank de Gouw

Naam, titel, voorletters:

de Gouw, ing./MSc, F.A.

Geboorteplaats en –datum:

's-Hertogenbosch, 22-06-1993



Huidige functie:

Consultant

Opleiding

2016 – 2018 Radboud Universiteit, Nijmegen – Master Urban Geography

2015 – 2016 Radboud Universiteit, Nijmegen – Premaster Geography and Spatial Planning

2011 – 2015 HAS Hogeschool, 's-Hertogenbosch – Urban and Rural Development

2005 – 2011 d'Oultremontcollege, Drunen – Atheneum

Werkervaring

2018 – Heden Consultant Regions & Cities, ECORYS

2017 – 2018 Graduate Intern, ARCADIS BV

Profiel

Frank de Gouw is commissielid van deze visitatie en werkzaam als consultant bij Ecorys binnen de afdeling Regions & Cities. Als afgestudeerd stadsgeograaf aan de Radboud Universiteit in Nijmegen is Frank in staat om de wederzijdse wisselwerking en dynamiek van geografische (ruimtelijke) verschijnselen te doorgronden, zoals locatiedrag van economische actoren, het sociaal-ruimtelijk handelen van bedrijven, overheidsinstanties, huishoudens en individuen en de sociaaleconomische ontwikkeling van steden en regio's. Frank heeft daarnaast inhoudelijke kennis van en vaardigheid in het actuele onderzoek omtrent het gebied van de stedelijke geografie inclusief urbane/rurale- en regionale studies en volkshuisvesting.

Als consultant binnen de afdeling Regions & Cities is Frank betrokken bij verschillende vraagstukken en onderzoek op het gebied van de woningmarkt, ruimtelijke gebiedsontwikkeling, beleidsvraagstukken en bij de maatschappelijke visitaties van woningcorporaties. Visitaties waarbij Frank betrokken is geweest omvatten onder andere Zeeuwend, Centrada en Wonen Zuid.

Kernwaarden waarover Frank beschikt zijn pro activiteit, enthousiasme, sociaalvaardigheid het hebben van een kritische blik en oplossingsgerichtheid.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper 2019</p> <p>Prestatieafspraken 2015, 2016, 2017 en 2018 verdeeld over alle gemeenten</p> <p>Ondernemingsplan(nen)</p> <p>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</p> <p>Ondernemingsvisie Wonen Zuid</p> <p>Wonen Zuid Ondernemingsstrategie</p> <p>Woonvisies</p> <p>Activiteitenplan Wonen Zuid 2018</p> <p>Activiteitenplan 2019</p> <p>Jaarverslagen 2015, 2016, 2017 en 2018</p> <p>Beleidsnotities betaalbaarheid</p> <p>Beleidsnotities duurzaamheid</p> <p>Beleidsnotities huurbeleid</p> <p>Beleidsnotities herijking streefhuren</p> <p>Beleidsnotities kwetsbare groepen</p> <p>Beleidsnotities passend toewijzen</p> <p>Beleidsnotities strategische vastgoedsturing</p> <p>Beleidsnotities wonen en zorg</p> <p>Wijkvisies</p> <p>Positionering Wonen Zuid</p> <p>Factsheets gemeenten 2016</p> <p>Wijkvisies, gebiedsvisies, wijkontwikkelingsplannen, structuurvisies en woonvisies</p> <p>Uitvoeringsprogramma's</p> <p>Periodieke rapportages</p> <p>Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen</p> <p>Woonvisie(s)</p> <p>Lokale, regionale of landelijke convenanten</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <p>Onderzoeken naar klanttevredenheid</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW</p> <p>Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen</p> <p>Jaarverslagen en jaarrekeningen</p> <p>Investeringsstatuten</p> <p>Begroting 2015-2019, 2016-2020, 2017-2021 & 2018-2022</p> <p>Treasury jaarplan 2015, 2016, 2017 en 2018</p> <p>Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</p> <p>Investeringsmonitor</p> <p>Periodieke rapportages</p> <p>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</p>
Governance van maatschappelijk presteren	<p>Ondernemingsvisie Wonen Zuid</p> <p>Wonen Zuid Ondernemingsstrategie</p> <p>Jaarverslagen 2015, 2016, 2017 en 2018</p> <p>Activiteitenplannen en –overzichten</p> <p>RvC/RvT documentatie: notities, notulen, verslagen (incl. overleg met huurders en OR), zelfevaluaties</p>

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Beschikbaarheid en Woonruimteverdeling

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen		
<p>Wonen Zuid houdt in alle gemeenten gedurende de visitatieperiode op het in standhouden van de sociale voorraad (Pres 15, 16, 17, 18).</p>	<p>De omvang van de woningvoorraad in exploitatie van Wonen Zuid is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 31-12-2015: 13.879 woningen (JV 15, p.27) - 31-12-2016: 13.777 woningen (JV 16, p.10) - 31-12-2017: 13.602 woningen (JV 17, p.10) - 31-12-2018: 13.665 woningen (JV 18, p. 6) <p>Wonen Zuid heeft woningen beneden de liberalisatiegrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 98,1% (JV 15, p.13) - 2016: 97,8% (JV 16, p.18) - 2017: 98,0% (JV 17, p.25) - 2018: 97,6% (JV 18, p.31) 	7
<p>Wonen Zuid houdt in alle gemeenten een voorraad woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens in stand, die past bij de marktvraag en wijst deze bij voorrang toe aan de doelgroep jongeren (Pres 16, 17, 18)</p> <p>Wonen Zuid houdt de netto huurprijs van ruim 8% van haar woningaanbod in Roermond en Leudal en 5% in Maasgouw onder de kwaliteitskortingsgrens (Pres 17, 18)</p>	<p>Van het woningbezit aan huurwoningen houdt Wonen Zuid een deel onder de kwaliteitskortingsgrens. Daarmee houdt Wonen Zuid een deel van haar voorraad beschikbaar voor het starterssegment (JV 16, p.26).</p> <p>Destijds in 2016 wees Wonen Zuid deze woningen bij voorkeur aan, aan jongeren. Inmiddels heeft Wonen Zuid in 2018 de streefhuren van circa 700 woningen verlaagd tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens. Het starterssegment is een tevens een breder segment geworden. De doelgroep van wonen tot de kwaliteitskortingsgrens is verbreed van 8 naar 13%.</p> <p>Het deel van de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 10,2% (JV 15, p.18) - 2016: 12,1% (JV 16, p. 26) - 2017: 12,3% (JV 17, p. 24) - 2018: 11,8% (JV 2018, p. 31) <p>Daadwerkelijk woningaanbod Roermond, Leudal en Maasgouw onder de kwaliteitskortingsgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Roermond: 8,6% in 2017 en 11,1% in 2018 (SVS) - Leudal: 9,0% in 2017 en 10,5% in 2018 (SVS) - Maasgouw: 5,0% in 2017 en 6,6% in 2018 (SVS) 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Wonen Zuid heeft de opgave om woningen beschikbaar te houden door bij de jaarlijks verhogingsronde of mutatie, huurprijsstijgingen of huurharmonisatie, afhankelijk van de doelgroep, af te toppen op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of liberalisatiegrens (Pres. 18).</p>	<p>Wonen Zuid heeft veel streefhuren bewust op de relevante huurprijsgrenzen gezet om deze beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroepen: jongeren < 23 jaar, huurtoeslagontvangers (primaire doelgroep) en secundaire doelgroep).</p> <p>Sinds 2018 wordt ook in één complex, als proef, in Valkenburg het twee-hurenbeleid toegepast, omdat de doelgroep senioren met een nét te hoog inkomen hier in de knel komt. Momenteel loopt een inventarisatie om te bekijken of een tweehurenbeleid wenselijk is in een tiental andere complexen. In Parkstad Limburg is dit tevens een groter probleem dan in Midden Limburg</p>	7
<p>Wonen Zuid heeft de opgave om een slaagkans tenminste 80% voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen te behalen (Pres 16, Pres 17).</p>	<p>Wonen zuid houdt zich hier grotendeels aan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2016: 82,2% - 2017: 81,9% - 2018: 79,1% 	7
<p>Wonen Zuid had als taakstelling om het aantal statushouders te huisvesten:</p> <p>2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 7 - Heerlen: 17 - Kerkrade: 16 - Leudal: 36 - Maasgouw: 10 - Nederweert: 0 - Nuth: 23 - Roermond: 68 - Valkenburg: 22 - Totaal: 219 <p>2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 11 - Heerlen: 23 - Kerkrade: 24 - Leudal: 54 - Maasgouw: 15 - Nederweert: 0 - Nuth: 34 - Roermond: 97 - Valkenburg: 32 - Totaal: 290 <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 39 - Heerlen: 6 	<p>Wonen Zuid heeft statushouders gehuisvest:</p> <p>2015: (JV 15, p.19)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 5 - Heerlen: 46 - Kerkrade: 34 - Leudal: 22 - Maasgouw: 16 - Nederweert: 0 - Nuth: 19 - Roermond: 53 - Valkenburg: 16 - Totaal: 211 <p>2016: (JV 16, p.27)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 8 - Heerlen: 27 - Kerkrade: 31 - Leudal: 23 - Maasgouw: 3 - Nederweert: 0 - Nuth: 30 - Roermond: 34 - Valkenburg: 24 - Totaal: 180 <p>2017: (JV 17, p.19)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 13 - Heerlen: 14 - Kerkrade: 10 - Leudal: 32 	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Kerkrade: 13 - Leudal: 27 - Maasgouw: 12 - Nederweert: 0 - Nuth: 18 - Roermond: 51 - Valkenburg: 16 - Totaal: 157 <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 6 - Heerlen: 14 - Kerkrade: 13 - Leudal: 27 - Maasgouw: 9 - Nederweert: 0 - Nuth: 21 - Roermond: 54 - Valkenburg: 18 - Totaal: 162 	<ul style="list-style-type: none"> - Maasgouw: 5 - Nederweert: 0 - Nuth: 21 - Roermond: 30 - Valkenburg: 16 - Totaal: 141 <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunssum: 1 - Heerlen: 0 - Kerkrade: 22 - Leudal: 13 - Maasgouw: 3 - Nederweert: 4 - Nuth: 12 - Roermond: 17 - Valkenburg: 13 - Totaal: 83 	
<p>Wonen Zuid gaat met gemeente Roermond in overleg over de huisvesting van AMV-ers die de leeftijd van 18 jaar behalen (Pres Roermond. 18)</p> <p>Wonen Zuid heeft initiatief genomen tot het huisvesten van 9 Alleenstaande Minderjarigen Vreemdelingen (Pres Maasgouw, 17)</p> <p>Roermond wilde AMV'ers huisvesten en probeerde dit met Rubicon op te pakken. Echter was er een gebrek aan beschikbare grotere woningen. In Leudal kwam echter wel een grotere woningen beschikbaar, waardoor in overleg met gemeente Leudal is besloten om de AMV'ers daar te huisvesten. Hetzelfde is gebeurd met de gemeente Maasgouw (Toelichting WZ)</p>	<p>Naast de reguliere taakstelling heeft Wonen Zuid in 2016 ook 15 woningen aan Rubicon beschikbaar gesteld voor de huisvesting van alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV) (JV 16, p.27). Het gaat hierbij om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 gezinswoningen en 2 groepswoningen in Roermond; - 2 gezinswoningen en 2 groepswoningen in Leudal - 3 gezinswoningen in Maasgouw <p>In 2017 heeft Wonen Zuid 29 AMV-ers die in dat jaar 18 werden aan een nieuwe woning geholpen: 5 in Leudal, 5 in Maasgouw en 19 in Roermond (JV 17, p.19)</p> <p>In 2018 heeft Wonen Zuid 17 AMV-ers aan een nieuwe woningen geholpen; 7 in Leudal, 1 in Maasgouw en 9 in Roermond. (JV 18, p.23)</p>	7
<p><u>Passend toewijzen:</u></p> <p>Wonen Zuid huisvest conform het Passend Toewijzen en Staatsteunregeling woningcorporaties' (JV 15, 16, 17 en 18). Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning met een rekenuur onder de aftoppingsgrens toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de rekenuur € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de rekenuur € 640,14 (Prijspeil 2018).</p>	<p>Wonen Zuid heeft invulling aan de opgave gegeven door woningen passend toe te wijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2016: 99,43% (JV 16, p.22) • 2017: 98,71% (JV 17, p.14) • 2018: 99,28% (JV 19, p. 11) 	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><u>Europese wetgeving:</u></p> <p>Wonen Zuid huisvest conform het Passend Toewijzen en Staatsteunregeling woningcorporaties' (JV 15, 16, 17 en 18).</p> <p>Woningcorporaties moeten tenminste 90% (2014 en 2015), successievelijk 80% (2016 en 2017), van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 720,24) toewijzen aan de doelgroepen:</p>	<p>Wonen Zuid heeft voldaan aan de geldende toewijzingsregels. Wonen Zuid heeft per jaar vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomens tot de maximale inkomensgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2015: 94,80% (JV 15, p.16) • 2016: 93,73% (JV 16, p.22) • 2017: 95,50% (JV 17, p.14) • 2018: 93,92% (JV 18, p. 11) 	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid zich ruim voldoende heeft ingezet voor de beschikbaarheid, de bereikbaarheid en de verdeling van de sociale woningen in het werkgebied. Wonen Zuid houdt een aanzienlijk deel van de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens, waardoor een hoog percentage aan woningen bereikbaar is voor de sociaal minder sterke groepen. Wonen Zuid voldoet daarnaast aan de passend toewijzen normering en voldoet in grote mate aan de slaagkans voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen. Ten aanzien van het huisvesten van statushouders oordeelt de commissie dat Wonen Zuid zich hier voldoende voor inzet en dat de taakstelling voornamelijk op regionaal niveau, door verschillende corporaties wordt opgepakt.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,1

Thema 2: Vastgoedontwikkeling

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Nieuwbouw		
<p>Wonen Zuid heeft over alle gemeenten woningen begroot op te leveren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 14 woningen - 2016: 83 woningen - 2017: 108 woningen - 2018: 47 woningen <p>Roermond</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 19 appartementen Van Heutszstr en 7 EGW Kapelse Tuyn - 2017: 8 nieuwbouwwoningen en 24 patiowoningen WOP-Donderbergweg met label-A. - 2018: 24 levensloopbestendig- en 7 gezinswoningen <p>Leudal</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 6 appartementen (Heythuysen, Leudal) - 2016: 0 woningen - 2017: Wonen Zuid neemt 21 woningen in Haelen en 18 woningen in Horn, turn-key af van Haelen-Horn BV en brengt deze in exploitatie. 	<p>Wonen Zuid heeft woningen opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 58 huurwoningen (JV 15, p.24) - 2016: 56 huurwoningen (JV 16, p.38) - 2017: 28 huurwoningen (JV 17, p.8) - 2018: 77 woningen (JV 18, p.3) <p>Roermond</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 12 appartementen voor alle doelgroepen (Donderberg, Roermond) en 3 eengezinswoningen (Kemp, Roermond). - 2016: 19 woningen appartementen voor senioren Van Heutszstraat Roermond. - 2017: 0 woningen - 2018: 31 woningen (7 eengezinswoningen en 24 nultreden grondgebonden woningen Donderberg Roermond) <p>Inclusief 5 nieuwbouw koopwoningen, locatie Kapel in Roermond.</p> <p>Leudal</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 6 appartementen (Heythuysen, Leudal) - 2016: 0 woningen - 2017: 6 eengezinswoningen en 15 appartementen voor senioren, starters en gezinnen in Haelen, gemeente Leudal. 	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - 2018: nieuwbouw in Horn (7 starterswoningen en 9 patiowoningen in het dure segment) 	<ul style="list-style-type: none"> - 2018: 16 woningen Huybenhof Horn (7 eengezinswoningen en 9 nultreden grondgebonden) 	
<p>Maasgouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 30 woningen op locatie Kruisweg - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen 	<p>Maasgouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 30 woningen voor senioren (Mosam Terra, Maasbracht, Maasgouw) - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen 	
<p>Brunssum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 8 woningen Schildstraat - 2016: 7 woningen (6 kangoeroewoningen voor gezinnen en senioren) - 2017: nieuwbouw 6 kangoeroewoningen en 1 eengezinswoning. - 2018: start realisatie van 30 appartementen op locatie Treebeek. Tevens 28 woningen in het betaalbare huursegment. - 	<p>Brunssum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 36 appartementen (Treebeek) en 1 woon-werk (eengezins)woning (Treebeek) - 2016: 7 woningen woonwerkwoonwoningen Treebeekplein - 2017: 6 eengezinswoningen en 1 kangoeroewoning Wijweg - 2018: 0 woningen 	
<p>Heerlen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 24 eengezinswoningen aan de J.v. Vondelstraat (Molenberg) 	<p>Heerlen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen 	
<p>Kerkrade</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: start met bouw van 30 levensloopgeschikte patiowoningen ter plaatse van de gesloopte VASCO woningen aan de Pocykstraat met energielabel A. 	<p>Kerkrade</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen 	
<p>Nuth</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 10 levensloopgeschikte woningen aan de Barbarastraat. - 2018: 0 woningen 	<p>Nuth</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 10 nultreden grondgebonden woningen (NOM, Bavo-en Barbarastraat) - Wonen Zuid is in Nuth voornemens om 30 aanleunwoningen aan te kopen van Sevagram (in het Panhuys, Hulsberg) (Pres. 18) 	
<p>Valkenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 20 appartementen Weth Paulssenlaan - 2017: 20 appartementen met parkeergarage aan de Wethouder Paulssenlaan met energielabel A. - 2018: opleveren 20 appartementen uit 2017. 	<p>Valkenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 20 appartementen met lift (Wethouder Paulssenlaan) 	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Sloop		
Roermond <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 32 woningen Sterrenberg - 2017: 30 woningen Donderbergweg - 2018: 44 gezinswoningen en 10 drive-in woningen in Componistenbuurt Brunssum <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 15 woningen Wijenweg - 2016: 0 woningen - 2017: 60 woningen zonder lift aan het Treebeekplein - 2018: voorbereiden sloop 96 appartementen aan Treebeekplein Heerlen <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 25 woningen en 6 bedrijfspanden Joost van Vondelstraat - 2016: 25 woningen en 6 bedrijfspanden Joost van Vondelstraat - 2017: 25 woningen en 6 bedrijfspanden Joost van Vondelstraat - 2018: 25 eengezinswoningen en 6 bedrijfspanden in Witte Wijk/ Molenberg Kerkrade <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 104 woningen aan de Poyckstraat en de Spiessstraat. - 2016: 104 woningen aan de Poyckstraat en de Spiessstraat. - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen Nuth <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 11 woningen Barbarastraat, Bavostraat - 2016: 12 eengezinswoningen aan de Barbarastraat voor bouw 10 nieuwe woningen. - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen Valkenburg <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 13 woningen Weth. Paulssenlaan - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen 	Roermond <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 1 woning voor vervangende nieuwbouw Karel Doormanplein, Roermond. - 2016: 0 woningen - 2017: 30 woningen Donderberg - 2018: 0 woningen Brunssum <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 15 woningen voor vervangende nieuwbouw, Treekbeek, Brunssum. - 2016: 0 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen Heerlen <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 9 woningen als gevolg van de explosie, de Hees, Heerlen. - 2016: 9 woningen Van Weerden Poelmanstraat - 2017: 0 woningen - 2018: 25 nultreden grondgebonden woningen (Joost van Vondelstraat) en 6 bedrijfspanden Kerkrade <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 104 appartementen in het Erensteinerveld. - 2018: 0 woningen Nuth <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 12 woningen Bavowijk - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen Valkenburg <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 13 woningen Wethouder Paulssenlaan - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen 	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Verkoop		
Roermond	Roermond	7
- 2015: 56 woningen	- 2015: 30 woningen	
- 2016: 43 woningen	- 2016: 20 woningen	
- 2017: 26 woningen	- 2017: 16 woningen	
- 2018: circa 9 woningen	- 2018: 16 woningen	
Leudal	Leudal	
- 2015: 26 woningen	- 2015: 10 woningen	
- 2016: 21 woningen	- 2016: 7 woningen	
- 2017: 12 woningen	- 2017: 1 woning	
- 2018: verwacht 1 woning	- 2018: 1 woning	
Maasgouw	Maasgouw	
- 2015: 8 woningen	- 2015: 6 woningen	
- 2016: 5 woningen	- 2016: 5 woningen	
- 2017: 7 woningen	- 2017: 0 woningen	
- 2018: 1 woning	- 2018: 1 woning	
Nederweert	Nederweert	
- 2015: 1 woning	- 2015: 0 woningen	
- 2016: 0 woningen	- 2016: 2 woningen	
- 2017: 1 woning	- 2017: 3 woningen	
Brunssum	Brunssum	
- 2015: 2 woningen	- 2015: 10 woningen	
- 2016: 6 individuele woningen en is tevens voornemens een complex van 28 woningen complexgewijs te verkopen.	- 2016: 40 woningen	
- 2017: 3 individuele woningen	- 2017: 9 woningen	
- 2018: 3 woningen	- 2018: 4 woningen	
Heerlen	Heerlen	
- 2015: 10 woningen	- 2015: 3 woningen	
- 2016: 10 woningen	- 2016: 11 woningen	
- 2017: 7 woningen	- 2017: 11 woningen	
- 2018: 3 woningen	- 2018: 0 woningen	
Kerkrade	Kerkrade	
- 2015: 20 woningen	- 2015: 9 woningen	
- 2016: 16 woningen	- 2016: 12 woningen	
- 2017: 9 woningen	- 2017: 14 woningen	
- 2018: 2 woningen	- 2018: 4 woningen	
Nuth	Nuth	
- 2015: 12 woningen	- 2015: 18 woningen	
- 2016: 9 woningen	- 2016: 17 woningen	
- 2017: 4 woningen	- 2017: 14 woningen	
- 2018: 2 woningen	- 2018: 4 woningen	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Valkenburg <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 15 woningen - 2016: 10 woningen - 2017: 6 woningen - 2018: 4 woningen 	Valkenburg <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 22 woningen - 2016: 12 woningen - 2017: 12 woningen - 2018: 5 woningen 	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid zich voldoende inzet voor het realiseren van nieuwbouw en voor vastgoedontwikkeling, maar geeft ook aan dat Wonen Zuid hier nog stappen in kan maken. Het gerealiseerde aantal nieuwbouwwoningen lijkt achter te blijven bij het begrote aantal woningen en projecten zelf lijken vaak uitgesteld te worden. Daarnaast zet de visitatiecommissie kanttekeningen bij het feit dat een corporatie met een omvang als Wonen Zuid meer woningen zou kunnen opleveren dan het de afgelopen jaren heeft gedaan.		
Gemiddelde beoordeling		6,3

Thema 3: Wonen en Zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen <p>Wonen Zuid benut kansen die er zijn om middels de voorkomende transitiemogelijkheden invulling te geven aan de vraag naar seniorenhuisvesting en huisvesting voor zorgbehoevenden. Onder 'vastgoedontwikkeling' zijn de concrete projecten benoemd. In programmeringen is voorzien in het vervangen van portiekwoningen door onder andere zorgwoningen, kangoeroewoningen en (toegankelijke) appartementen (Pres 16, 17, 18)</p> <p>Ook is wmo convenant Midden Limburg opgesteld, waarin doelstellingen zijn geformuleerd aangaande woningtoewijzingen en aanpassingen.</p>	<p>Wonen Zuid verhuurt een deel van haar woningen aan diverse maatschappelijke organisaties. Doelgroepen van deze organisaties zijn onder anderen kwetsbare burgers, verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, senioren met een zorgbehoefte en dak- en thuislozen (JV 16, p.27; JV 17, p.19)</p> <p>Wonen Zuid verhuurt Fokuswoningen en kangoeroewoningen voor mensen met een zware lichamelijke handicap in Brunssum, Kerkrade en Roermond (JV 15, p.18; JV 16, p.25; JV 17, p.18)</p> <p>In het kader van het WMO hebben woningaanpassingen plaatsgevonden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 8 (JV 15, p.18) - 2016: 96 (JV 16, p.25) - 2017: 72 (JV 17, p. 18) - 2018: 64 (JV 2018, p. 21) <p>Wonen Zuid heeft daarnaast extra ingezet op het dementievriendelijk maken van de woningen aangezien de vraag hiernaar stijgt (Toelichting Wonen Zuid).</p>	7
<p>Partijen leggen samen met zorg- en welzijnscorporaties afspraken vast over de huisvesting en (woon) begeleiding van kwetsbare burgers. Dit conform het regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg en het project 'Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang 2020' waar de 7 Midden-Limburgs gemeenten samen optrekken met partners. Dit omvat onder andere"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het creëren van aanvullend preventief beleid ten aanzien van huisuitzettingen van minder zelfredzame huishoudens. 	<p>Wonen Zuid participeert in zorgnetwerken (JV 15, p.21; JV 16, p.31):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de gemeente Kerkrade en Brunssum participeert Wonen Zuid in de werkgroep Wonen Welzijn Zorg. In de gemeente Heerlen is Wonen Zuid lid van het netwerk Zorg en Welzijn en wordt deelgenomen aan het Zorgoverleg Aarveld. In Nuth wordt geparticipeerd in het buurtteam Nuth en in 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Afspraken over samenwerking en voorwaarden rondom bijzondere doelgroepen en het meer concreet maken van afspraken ten aanzien van matching van vraag en aanbod waar het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen.</p> <p>Wonen Zuid onderzoekt samen met gemeenten en zorgpartijen de mogelijkheden voor ontwikkeling van huisvesting voor specifieke doelgroepen en een zorg- of begeleidingsvraagstuk en realiseert dit vastgoed bij gebleken haalbaarheid (Pres 16, Pres 17, Pres 18)</p>	<p>Valkenburg in het Buren Ruzie Team (JV 15, p.21).</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Leudal en Maasgouw neemt Wonen Zuid deel aan het vangnetoverleg en wordt overlegd met Provinciaal Platform GGZ& OOGZ Zorgvragers Limburg. - Met de gemeente Kerkrade en andere corporaties is in 2016 het WMO-uitvoeringsconvenant ondertekend (JV 16, p.30). - In Roermond wordt samengewerkt met diverse zorgpartijen, gemeente en overige corporaties onder de noemer van Maatschappelijk Platform Roermond. - Met de Levanto Groep is Wonen Zuid in gesprek over nieuwe huisvesting over het Zorgpension in Nuth. - Met de gemeente Nuth en de Levanto groep is Wonen Zuid in 2017 op zoek gegaan naar nieuwe huisvesting (zorgpension) en begeleiding van 22 cliënten met verslaafdenzorg (JV 17, p.18) - Met Pergamijn en vastgoedontwikkelaar Zorgplus werkt Wonen Zuid in de gemeente Born aan een kleinschalige woonvorm van mensen met een verstandelijke beperking (JV 17, p.18). Dit concept zal in meerdere gemeente worden ingezet. Daarnaast zijn met Pergamijn 36 wooneenheden voor gehandicapten aangekocht. 	
<p>Wonen Zuid onderzoekt bij aangetoonde behoefte, samen met zorgpartijen en/of cliëntenorganisatie, de mogelijkheden voor ontwikkeling van huisvesting voor doelgroepen met een zorg- of begeleidingsvraagstuk en realiseert dit vastgoed bij gebleken haalbaarheid. In 2017 onderzoekt Wonen Zuid concreet de invulling van een intramurale woongroep met Meander Zorggroep (Pres 17).</p>	<p>Wonen Zuid geeft aan dat zorgwoningen zijn gerealiseerd boven een maatschappelijke plint in Brunssum. Daarnaast is met Zuiderland Ziekenhuis in Sittard-Geleen een onderzoek gestart vanaf 2018 naar de mogelijkheid om 125 psychogeriatricie plekken te realiseren. Ook past Wonen Zuid de woningvoorraad aan en wordt intramuraal gezocht naar samenwerking met zorgpartners. Wonen Zuid geeft zelf aan dat dit niet altijd tot resultaat leidt, maar dat ze er wel voor open staan (Toelichting Wonen Zuid).</p>	7
<p>Wonen Zuid continueert haar deelname aan Housing en ZMP (Zeer Moeilijk Plaatsbaren) naar rato van het aandeel in de totale voorraad sociale huurwoningen van de gezamenlijke corporaties in Parkstad, draagt evenredig bij aan de afgesproken kosten en plaatst kandidaten (Pres 16, 17). Eind 2016 evalueert Wonen Zuid de deelname aan de pilot.</p>	<p>Eind 2014 heeft Wonen Zuid het convenant Housing Parkstad afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de huisvesting van cliënten met een rugzak vanuit een intramurale setting in de regio Parkstad. In 2015 is deze pilot verlengd en de capaciteit uitgebreid van 50 tot 100 cliënten per jaar. Wonen Zuid had binnen deze capaciteit in 2015 en 2016 een taakstelling van 9. Deze heeft Wonen Zuid met het huisvesten van 16 cliënten</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	gehaald (JV 16, p.31). Wonen Zuid geeft aan dat dit ook voor Midden-Limburg gedaan gaat worden onder de naam Matchings Point (Toelichting Wonen Zuid).	
Wonen Zuid gaat op buurtniveau het toekomstbestendig maken van woningen in het kader van vergrijzing en extramuralisatie op buurtniveau opschalen. Dit wordt gedaan in samenwerking met andere corporaties (Toelichting Wonen Zuid).	De pilot is in 2018 voor 99% afgerond en het opschalen van Parkstad en Midden-Limburg is gaande. Een implementatie onderdeel is de ontwikkeling en uitrol van een methodiek waarmee Wonen Zuid tot op buurtniveau toekomstige tekorten en overschotten aangeschikte woningen voor extramurale zorgvragers inzichtelijk heeft (Toelichting Wonen Zuid).	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid ruim voldoende heeft gepresteerd in het kader van de opgaven van wonen en zorg. Wonen Zuid zet zich door middel van verschillende typen woningen in voor lichamelijk beperkten, richt zich sterk op het huisvesten van mensen met dementie en doet woningaanpassingen in het kader van wmo. Daarnaast participeert Wonen Zuid in diverse zorgnetwerken en wordt samengewerkt met diverse zorgpartijen en overige belanghebbenden. Met deze partners worden acties opgezet die variëren van passende huisvesting voor cliënten tot participaties in buurtteams.		
Gemiddelde beoordeling		7,4

Thema 4: Duurzaamheid en renovatie

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen		
<p>De woningvoorraad heeft in 2021 een gemiddeld label B (energie-index 1,2 – 1,4) (Convenant Energiebesparing Huursector).</p> <p>Wonen Zuid stelde medio 2017 een nieuw beleid rond duurzaamheid vast. Voor de uitvoering van dit beleid is de komende vijf jaar € 25 miljoen gereserveerd. Het verbeteren van duurzaamheid wordt ingezet langs 6 sporen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van maatregelen gericht op bewustwording en gedragsbeïnvloeding; • Bij renovatie en woningen met een streefhuur van maximaal de kwaliteitskortingsgrens naar minimaal label C, liefst B (segmentatie van kostendekkendheid); • Eliminatie van E, F en G labels binnen 5 jaar; is tevens al een richtlijn uit de ondernemingsvisie van 2015. • Bij 30% van de nieuwbouwprojecten toepassen van innovaties; • Verhogen gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud; • Intensiveren uitrol zonnepanelen. 	<p>Energie index:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 18,5% ≤ label B (JV 15, p.29) - 2016: 21,3% ≤ label B (JV 16, p.47) - 2017: 2,02 (JV 17, p.22) (24,7% ≤ label B) - 2018: 1,68 (JV 2018, p. 28) (30,5% ≤ label B) <p>E, F & G labels Wonen Zuid in percentage van het totale bezit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 24,9% (JV 15, p.29) - 2016: 24,2% (JV 16, p.47) - 2017: 22,9% (JV 17, p.23) - 2018: 19,1% (JV 18, p. 28) <p>Eind 2018 heeft Wonen Zuid het 6-sporenbeleid uitgebreid van € 25 miljoen voor 5 jaar naar € 52 miljoen voor 8 jaar. De verwachting is dat Wonen Zuid met het hernieuwde 6-sporenbeleid in 2023 uitkomt op gemiddeld label B.</p> <p>Energetische maatregelen:</p> <p>2015 (JV 15, p.30):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen Zuid heeft 354 nieuwe Hr-ketels geplaatst - Bijna 90 energiezuinige LED-armaturen in de algemene ruimtes van appartementencomplexen zijn geïnstalleerd. 	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Duurzaamheidsverbeteringen worden met name ingezet bij sloop-, nieuwbouw-, renovatie en onderhoudsprojecten.</p> <p>Om aan het Convenant Energiebesparing Huursector te voldoen, en gelet op het regionale en lokale duurzaamheidsbeleid (Parkstad Limburg Energie Transitie) en het gemeentelijk uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2015-2018 zullen bij onderhoud/renovatie van sociale huurwoningen de energetische waarden substantieel verbeterd worden (Pres 16, 17, 18)</p>	<p>2016 (JV 16, p.48):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie 81 appartementen Kerkrade met isolatie, vervanging kozijnen, HR++ glas, individuele cv-ketels en mechanische ventilatie. - 474 nieuwe Hr-ketels geplaatst; - Oude cv-pompen vervangen door energiezuinige cv-pompen in circa 400 woningen - Bijna 150 daken vervangen waarbij dakisolatie is aangebracht - Bij een aantal woningen zijn de muren geïsoleerd. - Wonen Zuid heeft in de gemeente Heerlen met andere corporaties een initiatief gestart om energiebesparende maatregelen gratis te verstrekken aan huurders. Wonen Zuid besloot in 2016 al haar huurders in Heerlen (1.900 huurders) dit aanbod te doen. Hier maakt uiteindelijk 24% gebruik van (JV 16, p.49) <p>2017 (JV 17, p.23):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inzet van duurzame sloop bij 104 woningen op locatie Erensteinverld, Kerkrade. <p>2018 (JV 18, pp. 28, 29)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materialen uit 25 sloopwoningen Joost van Vondelstraat zijn deels hergebruikt. - De Routekaart naar CO₂-neutraal van Aedes ingevuld (opgave Wonen Zuid: €485 miljoen). - Wonen Zuid heeft de fijnmethodiek ontwikkeld waarin vijf profielen aangaande energieverbruik zijn opgesteld. Zodoende kan een nauwkeurige schatting worden gemaakt met wat daadwerkelijk bespaard gaat worden door de uitgevoerde maatregelen. <p>Onderliggende bestanden JV 2018 (kwalitatieve gegevens):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 467 CV-ketels vervangen. - 97 woningen schilisolatie. <p>Wonen Zuid combineert daarnaast door de gehele gevisiteerde jaren het planmatig onderhoud met het doorvoeren van energetische maatregelen (Toelichting Wonen Zuid)</p>	
<p>Wonen Zuid participeert in het project Zonnig Limburg. Binnen dit project brengen corporaties zonnepanelen op huurwoningen aan. Er geldt een opbrengstgarantie, waarbij de besparing op energielasten hoger is dan de huurverhoging. Wonen Zuid zou aan installaties aanbrengen:</p>	<p>In 2014 heeft Wonen Zuid samen met een tiental corporaties ingestemd met het plan van aanpak voor Zonnig-Limburg fase II met als inzet om samen in drie jaar circa 3.000 daken in Limburg van zonnepanelen te voorzien. Wonen Zuid streeft daarbij om circa 180 woningen per jaar te voorzien.</p>	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - 2015: circa 180 installaties - 2016: circa 180 installaties en investering van €800.000 - 2017: 180 tot 200 installaties - 2018: 180 tot 200 installaties 	<ul style="list-style-type: none"> - 2015: eind 2015 is een eerste proef gestart maar is het streven niet behaald (JV 15, p.30) - In 2016 is bij een drietal projecten (nieuwbouw, en renovatie) 53 woningen van installaties voorzien (JV 16, p.48) - 2017: 402 zonnepanelen zijn geplaatst (JV 17, p.22) - 2018: 302 woningen bestaand bezit voorzien van zonnepanelen en 101 nieuwbouwwoningen (JV 2018, p. 27). 	
<p>Wonen Zuid start in Nuth in 2018 een pilot om 12 woningen aan Op den Toren te verduurzamen, inclusief groot onderhoudsingen (Pres Nuth 18)</p>	<p>Wonen Zuid geeft aan de pilot voor de verduurzaming van 222 resterende woningen is uitgevoerd in Nuth. Warmtepompen, gasloos installeren, inductie zijn hierin aangelegd. Daarnaast heeft Wonen Zuid filmpjes op de site gezet hoe om te gaan met een 0-op-de-meter woningen en worden bewoners zodoende meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen (Toelichting Wonen Zuid).</p>	7
<p>Wonen Zuid ondersteunt de inzet van energiecoaches en bekijkt in 2018 hoe dit concreet vorm kan krijgen (Pres Roermond; Leudal 18)</p>	<p>Wonen Zuid heeft een fulltime energiecoach sinds november 2018. Deze coach, als onderdeel van het 6-sporenbeleid, gaat langs bij huurders die een goed label hebben, maar toch een hoog energieverbruik. Hier wordt ingezet op bewustwording en gedragsbeïnvloeding (Toelichting Wonen Zuid).</p>	7
Renovatie		
<p>Roermond</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 34 woningen Planetenbuurt WOP Donderberg - 2016: 54 woningen Planetenbuurt WOP Donderberg - 2017: 28 woningen Plutolaan conform het WOP Donderberg. Verwacht wordt een energetische verbetering van label D naar label A. - 2018: 40 eenheden Componistenbuurten 11 gezinswoningen Donderberg. Het energielabel stijgt van D naar A/B. <p>Maasgouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2017: 30 grondgebonden seniorenwoningen op locatie de Bongerd in Beegden. Het energielabel gaat van gemiddeld D/E naar B/C. <p>Brunssum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 28 woningen Spoorstraat en 33 woningen Engerstraat-Maanstraat eo 	<p>Roermond</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 116 woningen - 2016: 24 woningen - 2017: 22 woningen - 2018: 101 woningen <p>Maasgouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 0 woningen - 2017: 28 woningen - 2018: 0 woningen <p>Brunssum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 89 woningen - 2016: 48 woningen 	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - 2016: 34 woningen portiekwoningen. Locatie Uranusstraat 	<ul style="list-style-type: none"> - 2017: 0 woningen - 2018: 0 woningen 	
<p>Heerlen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 113 eengezinswoningen in de wijk Molenberg, waarbij ook het energielabel verbeterd wordt met 1 tot 2 labels. - 2017: 104 woningen. Al deze woningen maken ten minste 1 labelstap. - 2018: 18 portiekwoningen Marcellusstraat (Aarveld), 17 woningen G Gezellestraat (Molenberg) 	<p>Heerlen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 29 woningen - 2016: 42 woningen - 2017: 94 woningen - 2018: 46 woningen 	
<p>Kerkrade</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 42 wooningen D. Deutzlaan-Esdoornstraat - 2016: 18 woningen (Van Gronsveldstraat), 79 woningen (Jan Steenstraat) en 81 woningen (Elbereveldstraat) - 2017: 26 VASCO woningen in de Hopel, woningen worden naar label D gebracht. Doel bij renovatie is bereiken minimaal label C of anders 2 labelstappen. 	<p>Kerkrade</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 42 woningen - 2016: 99 woningen - 2017: 79 woningen - 2018: 0 woningen 	
<p>Valkenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0 woningen - 2016: 16 woningen Nicolaasstraat eo - 2017: 13 woningen aan de St. Josephstraat. Met een energetische verbetering van label F naar B-C. 29 woningen in de H. Hermansstraat met energetisch verbeteringen van label F naar D-C. 	<p>Valkenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 42 woningen - 2016: 40 woningen - 2017: 0 woningen - 2018: 13 woningen <p>Wonen Zuid breed:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 318 woningen gerenoveerd voor € 10,6 miljoen (JV 15, p.25) - 2016: 253 woningen gerenoveerd voor € 9.8 miljoen. Begrote aantallen voor renovatie zijn niet behaald (JV 16, p.39) - 2017: 223 woningen gerenoveerd voor € 6.9 miljoen - 2018: 160 woningen gerenoveerd voor € 8,9 miljoen 	

Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid voldoende heeft gepresteerd in het kader van de opgaven op het gebied van energie en duurzaamheid. De visitatiecommissie ziet dat Wonen Zuid, mede door het hebben van een oude voorraad, van ver is gekomen en lange tijd niet leek te voldoen aan de huidige maatstaven. De grote aanwezigheid van woningen met label E, F en G en het niet soepel lopen van het plaatsen van zonnepanelen onderstrepen deze opvatting. Echter, heeft Wonen Zuid wel het omslagpunt bereikt. Het 6-sporenbeleid werd geïntroduceerd en uitgebreid, er zijn vele energetische maatregelen doorgevoerd, vele woningen zijn gerenoveerd met labelsprongen en het project zonnepanelen is aangepast en is soepeler gaan verlopen. Ondanks de stoeve start en het feit dat betaalbaarheid voor Wonen Zuid het belangrijkste speerpunt lijkt te zijn, lijkt de weg voorwaarts wel ingeslagen.

Gemiddelde beoordeling

6,6

Thema 5: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Wonen Zuid zorgt voor een beheerste jaarlijkse huurverhoging (bijlage bij Rijksprioriteiten, p. 6). De betaalbaarheid van de woningen is voor Wonen Zuid een belangrijk thema. Wonen Zuid stelt het gehanteerde huurbeleid in overleg met de huurdersorganisaties op. Bij het opstellen van het huurbeleid is de betaalbaarheid voor de doelgroep een belangrijk uitgangspunt. Rekening houdend met de volkshuisvestelijke opgaven in brede zin, spant Wonen Zuid en huurdersorganisaties zich in om de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen te borgen en de ontwikkeling van woonlasten voor de doelgroep te beperken (Pres. 16, 17, 18)</p> <p>Ten aanzien van de huurverhoging heeft Wonen Zuid begroot:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voor 2016 heeft Wonen Zuid een huursomstijging van 1,4% begroot. Voor 2016 wordt een maximaal wettelijk toegestane huursomstijging van 1,5% verwacht.• Voor 2017 heeft Wonen Zuid een huurverhoging van inflatie +1% begroot inclusief huurharmonisatie.• Voor 2018 heeft Wonen Zuid een huurverhoging van inflatie +1% begroot inclusief huurharmonisatie	<p>Stijging gemiddelde huursom van Wonen Zuid:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2015: + 2,5% (1% inflatie + 1,5% opslag) (JV 15, p.10) <p>2,5% voor inkomens tot € 34.229 (71,9% van huurders) 3,0% voor inkomens van € 34.230 tot en met € 43.786 (7,8% van huurders) 5,0% voor inkomens hoger dan € 43.786 (6,7% van huurders)</p> <p>Vanaf 2016 heeft Wonen Zuid ervoor gekozen geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De huurverhogingen door Wonen Zuid vanaf 2016 zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2016: +1,35% (0,6% inflatie + 0,75% opslag) (JV 16, p.15)- 2017: +0,3% (0,3% inflatie + 0% opslag) (JV 17, p.24)- 2018: 1,4% (JV 18, p. 33).	7
<p>Wonen Zuid verlaagt de streefhuur van 1.700 woningen in 2016 (Pres, 16)</p>	<p>Van ongeveer 1.500 woningen heeft Wonen Zuid in 2016 de streefhuren verlaagd, zodat 80% van de streefhuren beneden de aftoppingsgrenzen ligt (in het kader van passend toewijzen en waarborging van de slaagkans voor huurtoeslaggerechtigden) (Toelichting Wonen Zuid).</p>	8
<p>De gemeenten en Wonen Zuid voeren een actief beleid ter voorkoming van huisuitzettingen. Bij geconstateerde betalingsproblematiek wordt, samen met de huurder, de betalingsproblemen inzichtelijk gemaakt en worde de huurder geïnformeerd om deze betalingsproblemen op te lossen. Binnen het incassobeleid biedt Wonen Zuid hiervoor verschillende voorzieningen (Pres, 16, 17, 18).</p>	<p>Huurachterstanden en huisuitzettingen Wonen Zuid:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2015: 0,56% met 31 huisuitzettingen- 2016: 0,41% met 31 huisuitzettingen- 2017: 0,42% met 25 huisuitzettingen- 2018: 0,35% met 33 huisuitzettingen	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Partijen hebben hun samenwerking rond de aanpak van de betalingsproblematiek vastgelegd in het convenant "voorkomen Huisuitzettingen"		
Wonen Zuid zet het instrument "Tijdelijke huurverlaging met verhuisurgentie naar een passende woning binnen 6 maanden" in probeert zodoende bij te dragen aan het structureel oplossen van betaalbaarheidsproblematiek bij zittende huurders. 2016 geldt hierbij als pilotjaar waarin aan maximaal 25 huishoudens het instrument wordt ingezet. Ook in 2017 en 2018 wordt verdergegaan met dit instrument.	Wonen Zuid stelt dat dit een hardheidsclausule is. Er is binnen het incassobeleid een scala van ondersteunde maatregelen, waarvan dit er een is. Echter wordt eerst gekeken naar andere maatregelen, maar mocht een geëscaleerde situatie zich voordoen dan ligt het instrument er wel. Er zijn echter geen targets voor, omdat het zoveel mogelijk wordt geprobeerd te voorkomen (Toelichting Wonen Zuid).	7
Wonen Zuid start in 2016 samen met de huurdersorganisatie een informatievoorziening waarmee huurders inzicht krijgen in de verhouding woonlasten tot het inkomen.	Sinds medio 2016 heeft Wonen Zuid de woonlastenmonitor. Woningzoekenden kunnen berekenen wat de totale woonlasten van hun huurwoning gaan worden en kunnen zo gericht een afweging maken of de totale woonlasten passen bij hun financiële middelen (JV 16; JV 17). Wonen Zuid geeft aan dat deze monitor momenteel al door vele andere corporaties is omarmd en landelijk is gepresenteerd.	8
Wonen Zuid en huurdersorganisaties ontwikkelen in de eerste helft van 2016 in Parkstad communicatiemiddelen gericht op het terugdringen van het niet-gebruik van huurtoeslag onder huurders van Wonen Zuid.	Wonen Zuid stelt dat dit als onderdeel geldt van de woonlastenpresentatie voor woningzoekenden. Met de gemeente Kerkrade is een keer actie ondernomen om mensen hierop te attenderen. Vanaf 2018 is een traject gaande met andere corporaties aangaande de voorzieningenwijzer. Dit wordt nu doorontwikkeld (Toelichting Wonen Zuid).	6
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid zich ruim voldoende inzet voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Betaalbaarheid is een voor Wonen Zuid een zeer belangrijke opgave waar veel waarde aan wordt gehecht en aandacht aan wordt geschonken. Wonen Zuid zet zich in door de huurverhoging inflatie verhogend toe te passen. Daarnaast heeft Wonen Zuid van 1.500 de streefhuren verlaagd, voert het een actief beleid ter voorkoming van huisuitzettingen en zijn communicatiemiddelen ontwikkeld om huurders te ondersteunen met vraagstukken.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 6: Leefbaarheid en Participatie

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen		
Wonen Zuid stelt ten aanzien van leefbaarheid en voor investeringen en activiteiten op het gebied van wijkbeheer jaarlijkse bedragen beschikbaar voor alle gemeenten waarin het werkzaam is. Dit begrote bedrag fluctueert jaarlijks rond de € 900.000.	<p>Uitgaven Wonen Zuid aan leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: circa € 1 miljoen (JV 15, p.34) - 2016: circa € 1,3 miljoen (JV 16, p.62) - 2017: circa € 1,1 miljoen (JV 17, p.137) - 2018: circa € 0,6 miljoen (kwalitatieve gegevens als onderlegger JV 2018). <p>Leefbaarheidsprojecten die Wonen Zuid uitvoert (JV 15, p.33; JV 16, p. 61):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ondersteuning bewonersgroepen; - Welkom- en nazorggesprekken met nieuwe bewoners; - Verhogen van veiligheid door camera's en inzet beveiligingsbedrijf; - Senioren gebruik laten maken van ontmoetingsruimte in sommige seniorencomplexen; - Voorlichtingsbijeenkomsten samen met Brandweer voor senioren; - Onderhoud van groenvoorzieningen en het opruimen van tuinen en brandpaden. - Herinrichting scootmobielruimtes - Preventie woninginbraken; - Aanpak uitstraling woongebouwen; - Pleingesprekken met bewoners; - Inloopavonden voor omwonenden van panden waar jonge statushouders gehuisvest worden; - Realiseren Cruyff Court en moestuin in de Donderberg in het kader van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg in Roermond. 	7
Wonen Zuid reageert actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast en spant zich in om met berokken partijen tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Ook zet Wonen Zuid zich actief in op het voorkomen en bestrijden van drugshandel en hennepeteelt (Pres. 16, 17, 18)	Wonen Zuid heeft twee leefbaarheidsmedewerkers, sinds drie jaar, in dienst dit hier fulltime mee bezig zijn. Problematiek wordt in eerste instantie opgepakt door de wijkbeheerders, maar mocht het te intensief zijn, bieden de leefbaarheidsmedewerkers ondersteuning (Toelichting Wonen Zuid).	8
Wonen Zuid zet wijkteams in voor wijkbeheer en het verbeteren van de leefbaarheid (Pres. 16, 17)	Wonen Zuid heeft door het inzetten van wijkbeheerders ook indirect geïnvesteerd in de leefbaarheid. In totaal werden 9 voltijdbanen hiervoor beschikbaar gesteld (JV 16, p.62)	7
Wonen Zuid biedt huisvesting aan doelgroepen die binnen het Tweede Kans Beleid vallen, mits is voldaan aan de gestelde voorwaarden (Pres 16, 17). Wonen Zuid biedt binnen de voorwaarden van het Tweede Kans	Wonen Zuid heeft in 2016 en 2017 uitgaven, onder de noemer van leefbaarheid, beschikbaar gesteld voor het Tweede Kans Beleid en heeft zodoende bijgedragen aan het huisvesten van de desbetreffende doelgroep (JV 16, p. 168; JV 17, p.101).	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Beleid deze huishoudens opnieuw passende huisvesting aan.	Dit beleid is een onderdeel van de woonruimteverdeling, stelt Wonen Zuid. Huishoudens werden in het verleden ontruimt wegens wanprestaties, maar corporaties en Wonen Zuid willen niemand volledig buiten sluiten. Daarnaast komen veel 'tweede kansers' vanuit zorginstellingen instromen en bij Wonen Zuid terecht. Wanneer dergelijke gevallen echter vanuit zichzelf bij Wonen Zuid terecht komen, wordt contact opgenomen met zorgpartijen, omdat het probleem naar alle waarschijnlijkheid nog niet is opgelost (Toelichting Wonen Zuid).	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Zuid in het kader van de opgaven op het gebied van leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Wonen Zuid heeft een tuinonderhoudsbeleid geïntroduceerd, heeft fulltime leefbaarheidsmedewerkers en wijkbeheerders in dienst en voert jaarlijks in alle kernen en steden diverse leefbaarheidsprojecten uit.		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas