

Visitatierapport

Stichting Wonen Wittem

2011-2014



12 april 2016

Cognitum
Postbus 224
3700 AE Zeist

Visitatiecommissie
Jan Haagsma, voorzitter
Jan Wachtmeester, secretaris

Voorwoord

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

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

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties', versie 5.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de SVWN.

Dit rapport betreft de visitatie van Wonen Wittem over de periode 2011-2014. Wonen Wittem heeft een woningbezit van minder dan 500 vhe en is daarmee volgens de visitatiemethodiek 5.0 een kleine corporatie. De belangrijkste vereenvoudigingen voor deze corporaties zijn:

- Het opstellen van een position paper is niet verplicht.
- De beoordeling door belanghebbenden kan worden beperkt tot een kleinere kring van belanghebbenden, namelijk de gemeente en de huurders.
- Bij de visitatie ligt het accent op de gespreksvoering en verslaglegging door de visitatiecommissie. De gesprekken intern worden gebruikt voor doorvragen en aanscherpen van het prestatieperspectief en -realisatie.
- De rapportage en scorekaart kunnen sterk worden vereenvoudigd.

Wonen Wittem heeft aangegeven wel een position paper te willen schrijven, deze is opgenomen in de bijlagen.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart 2011-2014	9
1.4 Samenvatting	9
1.5 SWOT-analyse	11
2 Stichting Wonen Witterm	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Opgaven in het werkgebied van Wonen Witterm	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Beoordeling prestaties	15
3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep	15
3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	16
3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	17
3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed	18
3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten	19
3.4.6 Overige opgaven en prestaties	20
3.5 Beoordeling van de ambities	20
3.5.1 Beschrijving van de ambities	20
3.5.2 Beoordeling van de ambities	21
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	21
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	21
4 Presteren volgens Belanghebbenden	22
4.1 Beoordelingskader	22
4.2 Belanghebbenden in werkgebied	22
4.3 Relevante ontwikkelingen	25
4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	25
4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Wonen Witterm	25
4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	26
4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten	26

5	Presteren naar Vermogen	27
5.1	Beoordelingskader	27
5.2	Relevante ontwikkelingen	27
5.3	Financiële continuïteit	27
5.4	Doelmatigheid	28
5.5	Vermogensinzet	29
5.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	29
5.7	Totale beoordeling presteren naar vermogen	29
6	Governance	30
6.1	Beoordelingskader	30
6.2	Relevante ontwikkelingen	30
6.3	Besturing	30
6.4	Intern toezicht	31
6.5	Externe legitimering en verantwoording	31
6.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	32
6.7	Totale beoordeling Governance	32
7	Bijlagen	33
	Position paper	34
	Factsheet maatschappelijke prestaties	39
	Overzicht geïnterviewde personen	47
	Korte cv's visitatoren	48
	Onafhankelijkheidsverklaringen	49
	Meetschaal	51
	Werkwijze visitatiecommissie	54
	Bronnenoverzicht	55
	Prestatiemonitor	57

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In 2011 is Wonen Wittem gevisiteerd over de periode 2007-2010. Het rapport is gedateerd op 24 november 2011. Wonen Wittem presteerde in 2011 gemiddeld conform de norm. Zowel voor presteren naar vermogen als voor governance werden diverse verbeterpunten benoemd. In de afgelopen 4 jaar heeft Wonen Wittem actief aan deze verbeterpunten gewerkt.

Stand van zaken verbeterpunten Presteren naar Vermogen

Verwachte hoge onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven zijn en worden zeer kritisch bekeken. In financieel opzicht is het uitgangspunt dat de onderhoudsuitgaven jaarlijks niet meer mogen bedragen dan €800.000. Dit uitgangspunt wordt tot nu toe waargemaakt zonder een verslechtering van de (technische) kwaliteit van het woningbezit.

Kasstroompositie

De kasstroompositie wordt nadrukkelijk gemonitord. Daarbij is het uitgangspunt dat op enig moment steeds minimaal €300.000 aan liquide middelen aanwezig dient te zijn.

Treasurystatuut

Dit statuut is initieel opgesteld in 2013 en in 2015 bijgewerkt naar aanleiding van de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarmee fungeert het treasurystatuut ook als beleggingsstatuut.

Stand van zaken verbeterpunten Governance

Toepassing Governance Code

Wonen Wittem verbindt zich in doen en laten uiteraard aan toepassing van de (inmiddels sector brede verplichte) Governance Code. Dit komt ook tot uiting in het bestuursreglement waarin expliciete verwijzingen zijn opgenomen naar relevante bepalingen uit de Governance Code. Voor zover van toepassing worden afwijkingen expliciet in het jaarverslag verantwoord. Daarbij moet worden aangetekend dat dit betrekking heeft op de Governance Code geldend tot mei 2015.

Zelfevaluatie raad van commissarissen

Inmiddels hanteert de raad van commissarissen een periodieke vastgelegde zelfevaluatie. De eerste zelfevaluatie dateert van einde 2012.

Formele beoordeling bestuur

De beoordeling van het bestuur door de raad van commissarissen is inmiddels geformaliseerd via een beoordelingscyclus. Vanaf 2013 dienen de door bestuur en raad van commissarissen vastgelegde en geaccordeerde bestuursdoelstellingen (jaarlijks te bepalen) daarbij als uitgangspunt.

Financieringsstatuut

Als toetsingskader kent Wonen Wittem inmiddels ook het investeringsstatuut (meest recente versie 19-11-2014), het treasurystatuut (meest recente versie 8-7-2015) en het verbindingsstatuut (meest recente versie 26-2-2014).

Benoeming bestuur

De statuten zijn zodanig aangepast dat de benoeming van bestuursleden door de raad van commissarissen gebeurt en niet meer door het bestuur zelf (zie artikel 5 lid van de statuten). Nadere regels met betrekking tot de benoeming zijn vastgelegd in een bestuursreglement.

Belangenverstrengeling

De gesignaleerde potentiële belangenverstrengeling bestaat niet meer door het aantreden van diverse nieuwe leden in de raad van commissarissen in 2011.

1.2 Recensie

Wonen Wittem is met 436 woningen (2014) een kleine corporatie. Wonen Wittem verricht haar werkzaamheden in de zeven kernen van de voormalige gemeente Wittem. Wonen Wittem laat zien dat klein niet hoeft te betekenen niet-professioneel.

Position Paper

In haar position paper schets Wonen Wittem zich als een actieve, maatschappelijk betrokken woningcorporatie. Een corporatie met een duidelijk visie op haar rol in de gemeente en die zorgt voor betaalbare en kwalitatief goede woningen. Een corporatie ook die persoonlijk contact hoog in het vaandel heeft. De visitatiecommissie herkent zich in deze typering van de organisatie. Zeer herkenbaar is dat Wonen Wittem een compacte organisatie is met een informele bedrijfscultuur en korte lijnen, deze kenmerken worden door Wonen Wittem benut om ook naar de huurders toe korte lijnen te hebben. De kernwaarden die beschreven worden in de position paper heeft de commissie tijdens de uitvoering van de visitatie herkent en kunnen vaststellen dat deze kernwaarden ook echt geïnternaliseerd zijn door de medewerkers. De organisatie is zich ook zeer bewust dat het scherp moet sturen op het benutten van haar middelen om haar maatschappelijke doelen te kunnen bereiken. Een herkenbaar thema voor de commissie.

Wonen Wittem heeft zich sterk ontwikkeld

Wonen Wittem is in de visitatieperiode sterk geprofessionaliseerd. Er is een manager bedrijfsvoering en strategie aangetrokken die de werkorganisatie aanstuurt. Deze manager geeft ook beleidsmatige ondersteuning aan het bestuur. Hierdoor is er thans sprake van duidelijke dagelijkse leiding aan de werkorganisatie en kwalitatief hoogwaardige ondersteuning voor het bestuur. Voorzieningen die nodig zijn om er voor te zorgen dat Wonen Wittem passende antwoorden heeft op de intensieve en snelle ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Daarnaast is de interne taakverdeling verduidelijkt en zal het bestuur met ingang van 1 januari 2016 nog slechts uit twee bestuursleden bestaan.

Ook heeft Wonen Wittem een nieuwe strategie vastgesteld en nieuw beleid ontwikkeld ten aanzien van onder andere huur, aanbestedingen en duurzaamheid en zijn diverse statuten (zoals investeringsstatuut en verbindingsstatuut) opgesteld c.q. aangepast.

Door deze versterking en professionalisering heeft Wonen Wittem grote stappen gezet naar een stevige en slagvaardige organisatie.

Wonen Wittem staat voor haar huurders

Wonen Wittem maakt van haar omvang een kracht door klantvriendelijk en laagdrempelig te zijn voor haar huurders en de korte lijnen te benutten ten dienste van de huurders. Dit wordt versterkt door een cultuur in de hele organisatie waarbij de klant centraal wordt gesteld. Huurders herkennen en waarderen de mate waarin Wonen Wittem hen centraal stellen. Wonen Wittem draagt ook bij aan de leefbaarheid door te investeren in vastgoed. De herstructurering van het Klooster in Mechelen heeft dit gebouw tot een pareltje voor het dorp gemaakt, met prachtige woningen.

Met Wonen Wittem kun je zaken doen

Belanghebbenden typeren Wonen Wittem als een corporatie waarmee je zaken kunt doen. Ze zijn altijd bereid constructief mee te denken, zonder overigens overal in mee te gaan. Ook op deze manier werkt Wonen Wittem samen met haar partners aan "goed wonen" in Gulpen-Wittem.

Wonen Wittem heeft de financiën op orde, bedrijfslasten behoeven verbetering

Wonen Wittem heeft niet alleen een goede financiële positie, maar ook een scherp en actueel inzicht in de portefeuille en de gewenste strategie voor de bestaande voorraad. Vreemd vermogen zal in de komende jaren in snel tempo afnemen en daarmee zal de solvabiliteit nog verder stijgen. Dit maakt ruimte vrij om vooral in de kwaliteit van de bestaande voorraad te investeren. De bedrijfslasten van Wonen Wittem liggen boven die van de referentieccorporaties. Deze behoeven daarom in de komende periode aandacht om die omlaag te brengen.

Provinciaal beleid beperkt Wonen Wittem

Nieuwbouw is door het volkshuisvestingbeleid van de provincie Limburg alleen mogelijk wanneer tegelijkertijd andere woningen worden gesloopt. Uitbreiding van de voorraad is dan alleen mogelijk door bestaande woningen op te kopen. Dit provinciale beleid betekent dat Wonen Wittem moeilijk kan reageren op de geprognoseerde stijging van het aantal huishoudens in de gemeente en de daarmee gepaard gaande verwachte vraag naar woningen voor deze huishoudens. Uiteraard geldt dit provinciale beleid voor alle corporaties in Zuid-Limburg.

Verbeterpunten

De visitatiecommissie ziet de volgende verbeterpunten voor Wonen Wittem:

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

1.3 Integrale scorekaart 2011-2014

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,3	6,6	7,0	-	7,0	75%	7,0
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,7	7,5	7,4	7,6	7,2	7,5	7,5	50%	7,6
Relatie en communicatie							8,3	25%	
Invloed op beleid							7,2	25%	
Presteren naar vermogen									
								weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							7	30%	6,4
Doelmatigheid							5	30%	
Vermogensinzet							7	40%	
Governance									
								weging	eindcijfer
Besturing							7	33%	6,7
Intern toezicht							7	33%	
Externe legitimering en verantwoording							6	33%	

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.4 Samenvatting

Wonen Wittem is met 436 woningen in 2014 een kleine corporatie. Zij heeft de rechtsvorm van een stichting en een bestuur bestaande uit drie bestuurders die dit niet als fulltime betrekking uitvoeren. Daarnaast is er een raad van commissarissen bestaande uit 5 leden. Er zijn vier medewerkers in dienst, waarvan 2 parttime, in totaal 3,4 fte. Wonen Wittem huurt extra capaciteit in bij collega-corporatie Woonpunt.

Wonen Wittem presteert volgens haar opgaven

Wonen Wittem wordt voor het perspectief "Presteren naar Opgaven en Ambities" door de visitatiecommissie beoordeeld met een 7,0. Dit wil zeggen dat Wonen Wittem voldoet aan de opgaven en dat haar ambities in lijn zijn met die opgaven en zij deze ambities ook realiseert.

Wonen Wittem voldoet ruimschoots aan de toewijzing binnen de EU inkomensnorm en realiseert haar ambities met betrekking tot urgenten en statushouders. Ook realiseert Wonen Wittem haar opgaven ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Voor de kwaliteit van woningen en woningenbeheer scoort Wonen Wittem een 7,3. Met name de kwaliteit van de dienstverlening overtreft de opgaven.

Voor (des)investeren in vastgoed wordt een 6,6 gescoord. Op de meeste prestatiegebieden scoort Wonen Wittem ruim voldoende. Alleen de verkoop van woningen ligt significant lager dan de opgaven.

De kwaliteit van wijken en buurten beoordeelt de commissie met een 7,0. De opgaven op dit vlak worden gerealiseerd.

Wonen Wittem heeft haar ambities vastgelegd in een strategisch plan. Deze ambities zijn in lijn met de opgaven. Het strategische plan is in overleg met de belanghebbenden tot stand gekomen en wordt actief gebruikt in de sturing van de corporatie.

Belanghebbenden hebben waardering voor Wonen Wittem

De belanghebbenden geven Wonen Wittem gemiddeld een 7,6. Met name de kleinschaligheid, de klantvriendelijkheid en de laagdrempeligheid worden genoemd als kenmerken van Wonen Wittem. Bijzonder is dat de Huurdersbelangenvereniging zich zeer tevreden toont over Wonen Wittem. Er wordt snel op klachten gereageerd en er is regelmatig en goed overleg. De gemeente is eveneens zeer positief en prijst de lokale inbedding van Wonen Wittem. Wel vraagt zij zich af of Wonen Wittem niet een maatje te klein is voor de opgaven in de toekomst.

De goede lokale inbedding samen met de kleinschaligheid en klantvriendelijkheid vormt ook het fundament voor het oordeel van een 8,3 voor relatie en communicatie.

Goede financiële positie, bedrijfsvoering een punt van aandacht

Wonen Wittem heeft een goede financiële positie, met een actueel inzicht in de portefeuille en een strategie voor de bestaande voorraad. Ook de vermogensinzet is ruim voldoende door een goede verantwoording en een consequente en systematische verbinding van de strategie aan de financiële prognoses.

De kosten van de bedrijfsvoering zijn hoog, Wonen Wittem scoort slechter dan de referentiecorporaties op de bedrijfslasten en de ontwikkeling daarvan en op de personeelskosten per fte. Wel heeft Wonen Wittem minder fte per vhe.

Het is zaak voor Wonen Wittem om in de komende jaren de bedrijfslasten in lijn te brengen met die van vergelijkbare corporaties.

Governance voldoet aan de eisen

De governance wordt beoordeeld met een 6,7. De aansturing van de organisatie is versterkt en geprofessionaliseerd. Strategie en beleid zijn vastgelegd en goed gedocumenteerd. Er is een degelijke koppeling tussen de strategie, bezit en financiën. Bestuur en raad van commissarissen bewaken de voortgang en sturen actief bij wanneer dit noodzakelijk is. Het intern toezicht is op orde. Er is een degelijk en uitgebreid toezichtkader tot stand gekomen en de raad is zeer actief in haar roluitoefening. De raad van commissarissen zou meer aandacht moeten besteden aan zelfreflectie. In de visitatieperiode heeft dit slechts twee keer plaatsgevonden en is er geen externe begeleiding ingeschakeld.

Wonen Wittem voldoet aan de minimale eisen van de Governance Code en de Overlegwet.

1.5 SWOT-analyse

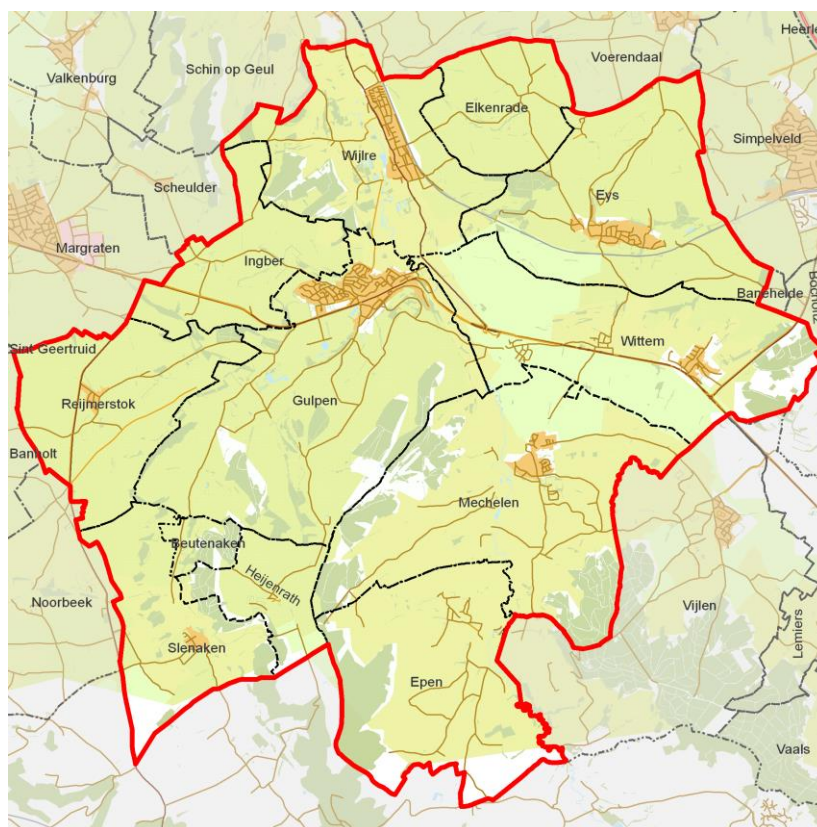
De onderstaande SWOT-matrix levert in kort bestek een overzicht van de sterkten en zwakten enerzijds en de kansen en bedreigingen waar de corporatie mee te maken heeft.

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Hart voor huurders • Herkenbaar sociaal hart • Toegankelijk • De kleinschaligheid wordt effectief benut om een hoge kwaliteit van de dienstverlening te bereiken • Sterke lokale inbedding doordat zowel de bestuursleden als de leden van de raad van commissarissen woonachtig zijn in de gemeente • Hoge waardering van de huurders • Partners zien Wonen Wittem als een betrouwbare partij waarmee je zaken kunt doen 	<ul style="list-style-type: none"> • De toepassing van de Governance behoeft aanscherping om op alle punten daaraan te voldoen • De bedrijfslasten zijn te hoog
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Sterke lokale inbedding • Weten wat de huurders willen • Gezonde financiële positie • Komende jaren toename van het aantal huishoudens 	<ul style="list-style-type: none"> • Provinciaal woonbeleid waarbij nieuwbouw alleen mag plaatsvinden bij sloop van oude woningen • Omvang van Wonen Wittem lijkt te klein om op toekomstige ontwikkelingen daadkrachtig te kunnen inspelen

2 Stichting Wonen Wittem

Stichting Wonen Wittem is in 1949 opgericht. Het statutaire werkgebied van Wonen Wittem omvat de gemeenten Gulpen-Wittem, Eijsden, Margraten, Maastricht, Meerssen, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Wonen Wittem is gevestigd in Mechelen in de gemeente Gulpen-Wittem. De 436 woningen liggen verspreid over de kerkdorpen Mechelen, Epen, Eys, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken.

Gulpen-Wittem is een gemeente in het zuiden van Nederlands-Limburg. De gemeente heeft een oppervlakte van 73,38 km² en telt 14.610 inwoners (31 maart 2015, bron: CBS). De gemeente Gulpen-Wittem telt 10 dorpen (met meer dan 300 inwoners) en 12 gehuchten (tussen 50 en 300 inwoners).



Het bezit van Wonen Wittem omvatte ultimo in de visitatieperiode 436 woningen. 51% daarvan is eengezinswoning, 11% appartement, 2% zogenaamde 2 op 1 woning, 1% woonzorgwoning en 35% bejaardenwoning.

De meeste woningen (bijna 84%) vallen in de categorie betaalbaar (huurprijs tot bijna 600 euro). In de Prestatiemonitor (als bijlage bij het rapport gevoegd) zijn meer kenmerken over het bezit van Wonen Wittem opgenomen.

In het werkgebied van Wonen Wittem zijn nog andere woningcorporaties actief: Woonpunt (circa 20.000 verhuureenheden in Zuid-Limburg) heeft circa 300 woningen in de gemeente Gulpen-Wittem, de Woningstichting Gulpen circa 550 en ook Maasvallei heeft bezit in Gulpen.

De algemene missie van Wonen Wittem luidt: 'Woningstichting Wittem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding.' (bron 'Strategisch plan 2013-2016).

Wonen Wittem is een stichting. Zij wordt bestuurd door een bestuur met minimaal 3 leden en maximaal 5. Het bestuur wordt benoemd door de raad van commissarissen. De raad bestaat uit 5 leden. Twee daarvan worden op basis van een bindende voordracht vanuit de huurders benoemd.

De werkorganisatie kent 5 medewerkers (3,4 fte).

Wonen Wittem maakt deel uit van DOMAAS, een samenwerkingsverband van kleine corporaties die onderling kennis en kunde uitwisselen met behoud van de eigen identiteit en zelfstandigheid. Een bestuurder van Wonen Wittem neemt deel aan het periodiek overleg.

Ook is Wonen Wittem deelnemer aan het samenwerkingsverband Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW).

De samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersvereniging Wittem stamt al uit 2000.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:

“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de Ambities in licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

3.2 Opgaven in het werkgebied van Wonen Wittem

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wonen Wittem gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2011 tot en met 2014. Deze opgaven zijn vooral gevonden in de prestatieafspraken met de gemeente Gulpen-Wittem 2010-2014 en de uitwerking daarvan voor de periode 2012-2014 (vastgesteld op 12 september 2012). Deze prestatieafspraken zijn niet alleen met Wonen Wittem maar ook met Woningstichting Gulpen, Woningstichting Maasvallei en Woonpunt gemaakt.

Daarnaast zijn er nog enkele regionale afsprakenkaders en afspraken met andere partijen zoals over de uitvoering van de WMO, het Buurtregieteam (later MDO) en het Henneconvenant.

De ambities van Wonen Wittem zijn vooral opgenomen in het Strategisch Plan Woningstichting Wittem 2013-2016 – De kern als basis – d.d. 2 april 2012.

3.3 Relevante ontwikkelingen

In het werkgebied van Wonen Wittem is vooral krimp het belangrijkste thema. In de visitatieperiode is duidelijk geworden dat van nieuwbouw niet of nauwelijks sprake zal kunnen zijn door het provinciale 1 voor 1 beleid. Oftewel voor een nieuwbouwwoning moet eerst een bestaande woning gesloopt worden.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestaties van Wonen Wittem zijn gelijk aan de opgaven. De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel.

Wonen Wittem voldoet ruimschoots aan de toewijzing binnen de EU inkomensnorm. Gedurende de gehele visitatieperiode is dit 96%. Het passend toewijzen binnen de normen van de WHT lukt iets minder goed. Van de verhuringen is 68% passend.

De ambitie met betrekking tot urgenten wordt door Wonen Wittem gerealiseerd. De afspraken met betrekking tot te plaatsen statushouders wordt zo veel als mogelijk nagekomen. De taakstelling is ultimo de visitatieperiode nog niet helemaal ingevuld.

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestaties van Wonen Wittem zijn gelijk aan de opgaven. De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel.

Wonen Wittem hanteert de uitgangspunten van het landelijke huurbeleid. De hogere huursom komt tot stand door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Zowel de gemeente als Wonen Wittem hanteren als uitgangspunt voor de kernvoorraad dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn. Hoeveel dat er dan in de visitatieperiode hadden moeten zijn, is niet vastgelegd. Voor de volgende visitatieperiode is dit wel kwantitatief gemaakt: in 2014 hebben de gemeente en woningcorporaties kwantitatieve afspraken gemaakt over de kernvoorraad. 84% van de woningvoorraad is goedkoop en/of betaalbaar. Er zijn geen afspraken of ambities over de wachttijd vastgelegd. De gemeente is tevreden over de huidige situatie.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestaties van Wonen Wittem zijn gelijk aan de opgaven. De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel.

Het aantal woningen geschikt voor ouderen en gehandicapten is gedurende de visitatieperiode gelijk gebleven (175). Hetzelfde geldt voor de nultredewoningen (199). Het aan ouderen toegewezen woningen blijft redelijk stabiel. Het aantal WMO aanpassingen neemt af, maar dat heeft vooral te maken met het niet meer vergoeden door de gemeente.

Gezien de stabiele woningmarkt zijn deze prestaties conform de opgave in het werkgebied.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Er zijn geen afspraken noch ambities noch prestaties op dit terrein.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Er zijn geen afspraken noch ambities noch prestaties op dit terrein.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften	7
bewoners met beperkingen	-
overige personen	-
Oordeel	7,0

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Wonen Wittem heeft een stabiele portefeuille qua omvang, waarvan iets meer dan 50% in de jaren 70 en 80 is gebouwd. Het gemiddelde energielabel van de woningen is gemiddeld D. Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over de woningkwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding. Er ligt wel een duidelijke opgave voor de toekomst in het portefeuilleplan: dit betreft vooral de energiebesparende maatregelen. Gedurende de visitatieperiode zijn diverse projecten uitgevoerd gericht op de modernisering van de zogenaamde binnenpakketten (zoals keuken, sanitair). Dit was het eigen ambitieniveau van Wonen Wittem.

In de visitatieperiode was de prestatie van Wonen Wittem gelijk aan de opgave.

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. In het Strategisch Plan 2013-2016 is afgesproken dat Wonen Wittem elke 2 jaar metingen laat verrichten. Het doel daarbij is om minimaal een 7 te scoren. In 2014 heeft de eerste meting plaatsgevonden. Wonen Wittem scoorde een 7,7. De prestaties overtreffen hiermee de opgave.

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Landelijk is afgesproken dat de sociale woning voorraad van woningcorporaties uiterlijk in 2021 gemiddeld label B

hebben. Zover is Wonen Wittem nog niet. Het gemiddelde gedurende de visitatieperiode was label D. Het is Wonen Wittem duidelijk dat zij de komende jaren nog een boel te doen hebben om label B te behalen. Hiervoor is de Energie agenda opgesteld die de komende jaren uitgevoerd gaat worden. Hiervoor wordt ook extra geld vrijgemaakt. Net voor de visitatieperiode is Wonen Wittem voor een specifiek complex gestart met een waterpomp voor warmte, koeling en warm tapwater. In de visitatieperiode was de prestatie van Wonen Wittem gelijk aan de opgave.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	8
energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,3

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. In de visitatieperiode is geen nieuwbouw aan de orde geweest. Nieuwbouw die stond opgenomen in de financiële meerjarenprognoses is daaruit gehaald, vanwege meerdere redenen: het 1 voor 1 beleid (voor elke nieuw te bouwen woning moet er 1 worden gesloopt) en de financiële situatie naar aanleiding van de kredietcrisis en de door de rijksoverheid opgelegde heffingen.

De aandacht heeft zich daarom vooral toegespitst op de herstructurering van het klooster in Mechelen. Van de 20 HAT-woningen in het klooster zijn 10 appartementen gemaakt. Deze opgave is gerealiseerd conform de afspraken. Daarmee is de prestatie gelijk aan de opgave.

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Het plan was de 20 HAT-woningen in het klooster te Mechelen te verwijderen (het gebouw is niet gesloopt, de 20 woningen zijn vervangen door 10 nieuwe woningen). Dit is conform planning gedaan. Daarmee is de prestatie gelijk aan de opgave.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Er zijn geen afspraken over verbetering van bestaand bezit. De ambitie van Wonen Wittem was om diverse woningverbeterende projecten uit te voeren door vernieuwen van keukens, badkamers en installaties. Dit betrof in de visitatieperiode 73 woningen.

Wonen Wittem presteerde daarmee conform de eigen ambities.

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Er zijn geen afspraken of eigen ambities om nieuw maatschappelijk vastgoed te realiseren. Het aanwezige maatschappelijk vastgoed van Wonen Wittem wordt vooral gebruikt door zorginstellingen en /of activiteiten voor ouderen. De prestatie is gelijk aan de opgave.

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Met de gemeente zijn geen afspraken over verkoop gemaakt. Wonen Wittem heeft een bescheiden ambitie om een paar woningen te verkopen teneinde de financiële positie te kunnen verbeteren. De ambities zoals opgenomen in de financiële meerjarenprognoses heeft Wonen Wittem echter niet gehaald. De prestatie is significant lager dan de opgave.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	5
Oordeel	6,6

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid en wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Wonen Wittem zet zich in om de leefbaarheid in de kernen waar zij actief is zo goed als mogelijk te houden. Zij heeft een visie over de inzet per kern (de zogenaamde drietrapsraket). Wonen Wittem verhuurt enkele ontmoetingsruimten om niet aan instellingen, met name voor ouderen. De prestaties van Wonen Wittem zijn gelijk aan de opgave.

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Wonen Wittem neemt actief deel aan de uitvoering van het Henneconvenant, het Buren Ruzie Team en het Multi

Disciplinair Overleg. Vroegtijdig wordt overlast geconstateerd en waar mogelijk aangepakt. De prestaties van Wonen Wittem zijn gelijk aan de opgave.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid /	7
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	7
Oordeel	7,0

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

Er zijn geen overige opgaven en prestaties.

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambities

De ambities van Wonen Wittem in de visitatieperiode liggen vast in het Strategisch Plan Woningstichting Wittem 2013-2016 'de kern als basis'. Dit is vastgesteld op 2 april 2012. Over dit plan is ook met belanghebbenden gesproken.

De missie die daarin voor Wonen Wittem is geformuleerd, luidt:

'Woningstichting Wittem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding'.

De managementsamenvatting luidt:

'De rode draad is dat we maximaal volkshuisvestelijk willen presteren en daarom kritisch kijken naar de opgaven, maar ook naar de mogelijke inkomsten. Dat volkshuisvestelijk presteren doen we in principe alleen voor de doelgroep waarvoor corporaties ooit zijn opgericht. Dat is de doelgroep die financieel gezien niet zelfstandig in huisvesting kan voorzien.

De doelgroep die wel zelfstandig in huisvesting kan voorzien willen we huisvesting aanbieden, maar pas nadat onze echte doelgroep is geholpen. We vinden het niet meer dan vanzelfsprekend, dat mensen die financieel zelf in de huisvesting kunnen voorzien, een marktconforme prijs betalen.

Door de grote vergrijzing zien we een grote vraag naar levensloopbestendige woningen op ons afkomen. We willen daar op tijd klaar voor zijn. Omdat vastgoed een star product is dat slechts met grote investeringen principieel kan worden aangepast, zullen we daarvoor tot het jaar 2040 vooruit kijken. Op basis van het strategisch plan zal de portefeuillestrategie worden uitgewerkt, waarin de veranderopgave in beeld is gebracht. We kijken daarbij naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Het doel van het portefeuilleplan is, het met maximale kwaliteit en minimale kosten beantwoorden aan de huisvestingbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor kunnen worden ingezet zijn onder

andere verkoop, nieuwbouw of aankoop, sloop, upgrading (o.a. duurzaamheid), kwaliteitsbeleid en huurbeleid.

In de portefeuillestrategie worden keuzes gemaakt. Omdat een aantal keuzes ook erg bepalend zijn voor de koers van de woningstichting als bedrijf, worden de belangrijkste keuzes al in dit strategisch plan benoemd. Zo zal voor de diverse kernen een prioritering worden aangegeven. We willen aanzienlijk meer investeren in duurzaamheid. De huren willen we verder differentiëren. Daar waar mogelijk, zullen we om ons werk goed te kunnen doen, scherper sturen op huurinkomsten.

Tenslotte wordt ook de eigen bedrijfsvoering niet vergeten. De plannings- en control cyclus wordt aangescherpt en investeringsafwegingen worden uitgebreider belicht. Bij dit alles staat een gezonde financiële continuïteit voorop.'

3.5.2 Beoordeling van de ambities

Wonen Wittem heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties geformuleerd. Deze passen bij de externe opgaven in het gebied. Hiermee voldoet Wonen Wittem aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie verhoogt dit met een extra punt. Wonen Wittem heeft het Strategisch Plan zeer actief gebruikt voor de sturing van de corporatie en het uitgewerkt naar ambities op verschillende terreinen, zoals in het portefeuilleplan, het energiebeleid en het financiële beleid.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De herstructurering van het Klooster in Mechelen is een pareltje voor het dorp geworden.
- De kracht van de kleinschaligheid wordt daadwerkelijk ingezet als kwaliteit voor dienstverlening (korte lijnen, men voelt zich gekend).

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

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

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	7,0	
huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3	
(des)Investeren in vastgoed	6,6	
kwaliteit wijken en buurten	7,0	
overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,0 (75%)	7 (25%)
Gewogen oordeel		7,0

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

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

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

Wonen Wittem is werkzaam in diverse dorpen in de gemeente Gulpen-Wittem. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden van Wonen Wittem gesproken, zoals de gemeente, de huurdersorganisatie, een collega-corporatie en een zorginstelling.

gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente Gulpen-Wittem ligt in het Zuid-Limburgse Heuvelland en heeft met haar glooiende landschap een voor Nederland uniek landschap. Nabij het dorp Gulpen stromen de riviertjes de Gulp en de Eyserbeek in de Geul. Deze riviertjes hebben brede beekdalen gevormd. Aan weerszijden daarvan liggen binnen Gulpen-Wittem de volgende plateaus: het Plateau van Margraten, het Plateau van Crapoel, het Plateau van Ubachsberg en een uitloper van het Plateau van Bocholtz. In Gulpen-Wittem bevindt zich de meest zuidelijke plek (van het Europese deel) van Nederland, namelijk ter hoogte van grenspaal 12 tussen Sippenaeken en het Belgische kasteel van Beusdael. Weliswaar bevindt het zuidelijkste kerkdorp zich in de gemeente Eijsden-Margraten, maar de zuidelijkste plaats is de buurtschap Klein-Kullen ten zuiden van Epen. Gulpen-Wittem is tevens één van de vier gemeenten in Nederland die zowel aan België als aan Duitsland grenzen. De andere gemeenten zijn Vaals, Sittard-Geleen en Echt-Susteren.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren Laheij en Franssen, beide wethouder en de heer Defaux, beleidsmedewerker.

Huurdersvereniging Wittem

Het doel van de huurdersvereniging is het behartigen van de belangen van de leden in aangelegenheden tussen hen en de verhuurder. Zo staat dat beschreven in artikel 3 van het statuut. Momenteel heeft de huurdersvereniging zo rond de 115 leden.

Twee maal per jaar, of indien nodig vaker, vergadert het bestuur van de huurdersvereniging met het bestuur van Wonen Wittem.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren Frijns, secretaris en Bock, lid van het bestuur.

MeanderGroep Zuid-Limburg

MeanderGroep Zuid-Limburg levert vrijwel alle soorten zorg. Het is een brede organisatie, actief in de zogeheten intramurale (verpleeg- en verzorgingshuizen) en extramurale (bij de klant thuis) zorg, paramedische en preventieve dienstverlening, met een totaalpakket van maatschappelijke dienstverlening en services.

MeanderGroep Zuid-Limburg is de meest complete zorgaanbieder in Parkstad en Westelijke Mijnstreek. Jaarlijks helpt MeanderGroep meer dan 20.000 inwoners van Parkstad en Westelijke Mijnstreek.

MeanderGroep Zuid-Limburg is weliswaar een grote zorgaanbieder, maar heeft zijn dienstverlening kleinschalig georganiseerd, onder andere via buurtgerichte teams voor thuiszorg en kleinschalig wonen voor mensen met dementie.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Vermeeren, manager Vastgoed.

Woonpunt

Woonpunt is een fusiecorporatie van diverse Limburgse corporaties, waarvan de laatste plaatsvond in 2008. De rechtsvoorgangers van Woonpunt zijn meer dan 100 jaar actief in de volkshuisvesting.

Woningcorporatie Woonpunt beheert 20.000 verhuureenheden en werkt hoofdzakelijk in vijf gemeenten: Maastricht, Heerlen, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Sittard-Geleen. Daarnaast is er (beperkt) woningbezit in Roermond, Weert, Echt-Susteren, Valkenburg en Vaals. In Gulpen-Wittem heeft Woonpunt ongeveer 500 woningen. Woonpunt heeft geruime tijd via uitlenen van personeel Wonen Wittem ondersteund op een aantal gebieden.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Vrolijk, beleidsadviseur.

Schriftelijke enquête

Toegevoegd aan de schriftelijke enquête en voorafgaand aan de gesprekken hebben de betrokken belanghouders een factsheet (opgenomen in de bijlagen van dit visitatierapport) ontvangen van de corporatie, waarin de prestaties in de afgelopen vier jaar beknopt zijn samengevat.

Ook de geïnterviewden hebben de schriftelijke enquête beantwoord ter voorbereiding op het mondelinge gesprek. In totaal zijn 9 enquêtes uitgezet. Hiervan zijn 6 ingevuld teruggestuurd (66%). Naar het oordeel van de visitatiecommissie is met alle verkregen informatie (gesprekken en schriftelijke enquêtes) een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden van Wonen Wittem over Wonen Wittem. In dit hoofdstuk geven wij de resultaten daarvan weer.

In de schriftelijke enquête is aan de belanghebbenden gevraagd Wonen Wittem in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven.



Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over Wonen Wittem weer te geven (in de volgende paragraaf) schetst de visitatiecommissie allereerst een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken.

De bestuursleden van de Huurdersbelangenvereniging Wittem zijn zeer tevreden over Wonen Wittem. De corporatie reageert snel op klachten van huurders. Het bestuur heeft regelmatig overleg met het bestuur en de raad van commissarissen. Verbeterpunten in de relatie zijn volgens hen niet aan de orde: het gaat gewoon goed. Dit blijkt ook uit de mooie scores die zij Wonen Wittem geven. Zij zijn zelf bezig om te kijken of de vereniging niet beter omgezet kan worden naar een stichting. De verplichte jaarlijkse algemene ledenvergadering trekt ongeveer 10 à 15 leden. Dat is wel erg weinig. Dit beeld lijkt wel te passen bij de tevredenheid die de huurders tot uiting brengen.

Ook de beide wethouders van Gulpen-Wittem zijn positief over Wonen Wittem. Ze presteert goed. Het bestuur en de raad van commissarissen komen uit de dorpen zelf en dat zorgt voor een goede lokale verankering. Maar tegelijkertijd vragen ze zich af of Wonen Wittem niet een maatje te klein is voor de opgaven in de toekomst. Het liefst ziet de gemeente dat alle woningcorporaties in Gulpen-Wittem samen gaan en 1 corporatie vormen. Dat maakt het voor de afspraken een stuk gemakkelijker en geeft meer garanties voor realisatie van de opgaven.

De gemeente is er zich van bewust dat zij Wonen Wittem de afgelopen periode te weinig aandacht hebben gegeven. Ze willen graag de banden weer aanhalen en samenwerken aan nieuwe afspraken. Tegelijkertijd zouden zij willen dat Wonen Wittem ook bovenlokaal actiever wordt en meedoet in de regionale en provinciale discussies.

Bij de overige prestaties is onder andere de aandacht genoemd voor bestaand cultuurhistorisch vastgoed.

De overige belanghebben roemen de kleinschaligheid en lokale verankering van Wonen Wittem. Wonen Wittem acteert goed en durft stappen te maken zoals bij de herstructurering van het klooster in Mechelen en de zorgvoorziening in Epen. Tegelijkertijd wordt ook door hen afgevraagd of het model van Wonen Wittem stand kan houden op de langere termijn. Klein zijn heeft voor- en nadelen. Bij de overige prestaties wordt onder andere de rol van Wonen Wittem genoemd in de WMO-adviesraad.

4.3 Relevante ontwikkelingen

In de context van de relatie van Wonen Wittem met belanghebbenden is een aantal ontwikkelingen relevant. Op het gebied van de volkshuisvesting is krimp vooral het thema. Maar de verwachte krimp in de stedelijke gebieden wil nog niet zeggen dat ook op het platteland dit zo direct aan de orde is. Het provinciale 1 voor 1 beleid is daar echter wel op gebaseerd.

Wonen Wittem heeft aan het begin van de visitatieperiode gepoogd tot sterkere samenwerking met de andere woningcorporaties te komen. Dat is echter toen niet gelukt.

4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Wonen Wittem

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>n = 2</i>	<i>n = 3</i>	<i>n = 3</i>	<i>n = 8</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	8,0	8,0	7,0	7,7
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	8,5	5,7	8,3	7,5
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	7,3	7,0	7,4
	4. (des)investeren vastgoed	8,5	6,7	7,5	7,6
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,0	6,0	7,7	7,2
	6. overige / andere prestaties	-	6,0	9,0	7,5
					7,5
	De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie	8,5	8,0	8,3	8,3
	De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid	7,5	7,0	7,0	7,2

4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Wonen Wittem. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

gemeente

- Vroegtijdig signaleren huurachterstanden.
- Meer aandacht voor aanpassingen WMO.
- Meer aandacht voor regionaal en provinciaal beleid.
- Meer aandacht voor duurzaamheid.
- De opgave bij projectontwikkeling moet belangrijker zijn dan de financiën.

huurders

- Geen verbeterpunten.

overige belanghebbenden

- Denk goed na over waar je over langere termijn als corporatie wilt staan.

4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

De visitatiecommissie heeft een aantal sterke en zwakke punten geconstateerd met betrekking tot de relatie met de belanghebbenden.

Bewonderpunt

- Zowel de bestuursleden als de leden van de raad van commissarissen wonen in het werkgebied van Wonen Wittem.

Verwonderpunt

- Dat er ondanks de lokale verankering toch zo'n afstand kan bestaan tussen de gemeente en Wonen Wittem.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- financiële continuïteit: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil
- doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren is de laatste jaren volop in beweging. De bewegingsruimte, zowel volkshuisvestelijk als financieel, wordt bepaald door de economische crisis, de parlementaire enquête woningcorporaties, de verhuurdersheffing/saneringsteun, de nieuwe woningwet en de veranderingen op het gebied van wonen en zorg. Het is aan de corporaties om hier tijdig en proactief op te reageren.

5.3 Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel wordt beoordeeld hoe de corporatie haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De beoordeling is gebaseerd op managementdocumenten, gesprekken met bestuur en raad van commissarissen en de beschikbare cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook is gebruik gemaakt van de gegevens beschikbaar bij het Corporatie Benchmark Centrum (CBC), onder andere voor de meest recente CiP-rapportage.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Wonen Wittem voldoet aan de normeringen van de externe toezichthouders. Daarnaast geeft de visitatiecommissie een extra punt vanwege de goede financiële positie van Wonen Wittem die gebaseerd is op een actueel inzicht in de portefeuille en de gewenste strategie voor de bestaande voorraad.

Wonen Wittem staat er financieel goed voor. Door reguliere aflossingen en het aflopen van leningen neemt het vreemd vermogen de komende jaren in snel tempo af en zal de solvabiliteit nog verder stijgen. Dit maakt ruimte vrij om te investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad (portefeuillebeleid).

Ratio's	2011	2012	2013	2014
Continuïteitsoordeel CFV (Oordeel A1: De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie).	A1	A1	-	-
Toezichtsbrief CFV		Geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.	Geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.	Geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.
Interest Coverage Rate: norm is > 1,4. Geeft aan in hoeverre vanuit de exploitatiekasstroom van het bestaand bezit de rente betaald kan worden.	1,4	1,8	2,4	2,0
Loan to Value: norm is < 75%. Laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd.	81%	68%	56%	61%
Debt Service Coverage Ratio: norm is > 1. Geeft inzicht in de toekomstige kasstromen uit operationele activiteiten t.o.v. de te betalen rente en aflossing.		4,2	1,5	1,7
Solvabiliteit: norm is 20% Geeft aan of een organisatie in staat is op korte en lange termijn aan haar schulden te voldoen.	24%	33,3%	45,0%	48,6%
Totaal risico	11,9%	13,8%	11,6%	n.b.
Buffer: norm is > 0 De buffer is de genormaliseerde solvabiliteit – het risico.	12%	20%	43%	n.b.

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met het bestuur en raad van commissarissen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar Wonen Wittem gemiddeld genomen slechter scoort dan de referentiecorporaties op de netto bedrijfslasten, de ontwikkeling daarvan en de personeelskosten per fte. Wel scoort Wonen Wittem beter dan de referentie als het gaat om het aantal vhe per fte. Hiermee voldoet Wonen Wittem niet aan het ijkpunt voor een 6.

Wonen Wittem heeft wel maatregelen getroffen om de bedrijfslasten terug te brengen. Met ingang van 2015 huurt Wonen Wittem minder personele capaciteit in, door de aanstelling van een manager strategie en bedrijfsvoering. Dit zal in de cijfers zichtbaar moeten worden. Het bestuur zal per 1 januari 2016 met 1 persoon verminderd worden.

	netto bedrijfslasten per vhe		ontwikkeling netto bedrijfslasten		vhe per fte		personeelskosten per fte	
	Wonen Witterm	referentie	Wonen Witterm	referentie	Wonen Witterm	referentie	Wonen Witterm	referentie
2011	€1.375	€1.254	0,7% 1)	5,4%	140	92	€74.118	€65.306
2012	€1.495	€1.281	19,6% 2)	2,1%	140	95	€65.882	€69.246
2013	€1.574	€1.337	14,8% 3)	6,8%	136	97	€82.647	€71.600
2014					130	n.b.	€87.941	n.b.

1): 2008–2011, 2): 2009–2012, 3): 2011–2013

De referentiegroep van Wonen Witterm is Rf05 (corporaties met een gemiddeld profiel).

5.5 Vermogensinzet

Bij vermogensinzet wordt door de visitatiecommissie beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar Wonen Witterm haar vermogensinzet goed kan verantwoorden. Daarmee voldoet Wonen Witterm aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie verhoogt dit met een punt aangezien Wonen Witterm op consequentie en systematische wijze de inhoudelijke strategie van de corporatie verbindt met de financiële meerjarenprognoses (Dit wordt jaarlijks geactualiseerd in de Financiële MeerjarenPrognose waarin telkens 10 jaar vooruitgekeken wordt). Op basis van onder andere het portefeuillebeleid wordt over de inzet van middelen besloten.

5.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunt

- De goede financiële positie gebaseerd op actuele inzichten en goede koppeling aan de strategie.

Verwonderpunt

- De, in vergelijking met referentieccorporaties, hoge bedrijfslasten.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 6,4:

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
financiële continuïteit	7
doelmatigheid	5
vermogensinzet	7
Oordeel	6,4

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

De governance-structuur van Wonen Wittem bestaat uit de volgende organen: algemeen en dagelijks bestuur en raad van commissarissen.

6.2 Relevante ontwikkelingen

In het begin van de visitatieperiode heeft nadrukkelijk de discussie gespeeld over intensieve samenwerking met andere corporaties. Dit is echter op niets uitgelopen. Het blijft wel een wens van Wonen Wittem.

In 2014 heeft het bestuur en de raad van commissarissen besloten de aansturing van de organisatie te veranderen. Het besluit was om in 2015 een manager strategie en bedrijfsvoering aan te stellen. Per 1 januari 2016 zal het bestuur terug gaan van 3 leden naar 2. In dat kader overweegt ook de raad van commissarissen terug te gaan van 5 naar 3 leden.

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel besturing met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar Wonen Wittem in deze visitatieperiode hard gewerkt heeft om niet alleen in de hoofden van de bestuursleden maar ook op papier de visie en doelstellingen van Wonen Wittem te expliciteren en uit werken. Zo is het Strategisch Plan 2013-2016 weer vertaald in het Portefeuilleplan en in de Financiële MeerjarenPrognoses. Maar ook zijn er specifieke doelstellingen geformuleerd voor het bestuur.

De check vindt plaats door middel van een uitgebreide kwartaalrapportage die zowel in het bestuur als in de raad van commissarissen besproken wordt. Daar waar nodig wordt actief bijgestuurd als er afwijkingen worden geconstateerd.

De visitatiecommissie kent een extra punt toe vanwege de grote inhaalslag die Wonen Wittem in deze visitatieperiode heeft gemaakt in het hele PDCA-proces. Alle noodzakelijke elementen om effectief te kunnen sturen zijn nu aanwezig.

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van commissarissen: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governance Code.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel intern toezicht met een 7.

De raad van commissarissen heeft een profielschets, werft leden openbaar (in 2011 zijn 4 nieuwe leden geworven) en is lid van de VTW. De samenstelling van de raad krijgt een extra waardering aangezien het Wonen Wittem lukt om de raad van commissarissen kwalitatief goed te vullen met lokale mensen.

De raad van commissarissen heeft de afgelopen visitatieperiode vanuit haar positie sterk ingezet op de vastlegging en consequente uitwerking van beleid. Dat vereiste gepaste afstand in combinatie met de gewenste betrokkenheid. Zij is niet op de stoel van het bestuur gaan zitten maar was actief in de discussies. Ook dit krijgt waardering van de visitatiecommissie.

De raad van commissarissen zal de komende periode harder moeten werken aan de implementatie van de zelfreflectie. In de afgelopen 4 jaar heeft dit slechts 2 keer plaatsgevonden en alle zonder externe begeleiding.

Het toetsingskader is in de visitatieperiode fors uitgebreid en geactualiseerd, mede ook naar aanleiding van de vorige visitatie.

Wonen Wittem onderschrijft de Governance Code. In de jaarverslagen over 2011 en 2012 wordt aangegeven waar Wonen Wittem afwijkt van de Code. In de verslagen over 2013 en 2014 is dat niet het geval. Maar er zijn wel afwijkingen (zoals het niet uitvoeren van een zelfevaluatie) die vermelding behoeven.

Alles overziende en gewogen te hebben, constateert de visitatiecommissie dat Wonen Wittem voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en geeft daar nog een extra punt bij voor de lokale verankering van de raad, de actieve taakopvatting van de raad en de volledigheid van het toetsingskader.

6.5 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel externe legitimering en verantwoording met een 6.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar Wonen Wittem voldoet aan de eisen die de Governance Code en de Overlegwet daaraan stelt. De huurders zijn tevreden over de relatie en het overleg dat gevoerd wordt. Hetzelfde geldt voor de gemeente, alhoewel ze de inzet van Wonen Wittem verder uitgebreid zouden willen zien naar regionaal en zelfs provinciaal niveau.

Door de lokale verankering van bestuur en raad van commissarissen (en trouwens ook van de meeste medewerkers) zijn voor iedereen de opgaven zichtbaar en bekend. Contacten met externen vinden snel en makkelijk plaats.

De verantwoording over het gevoerde beleid van Wonen Wittem vindt in een goed leesbaar en toegankelijk jaarverslag plaats.

6.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunt

- De lokale verankering van bestuur en raad van commissarissen.

Verwonderpunt

Wonen Wittem moet iets actiever worden in de implementatie van de Governance Code. Het betreft geen zware punten maar meer een consequente toepassing.

6.7 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 6,7:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
besturing	7
intern toezicht	7
externe legitimatie en verantwoording	6
Oordeel	6,7

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

Position paper

Position Paper

WIE ZIJN WIJ

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

Ons huidige werkgebied zijn de dorpskernen van de voormalige gemeente Wittem: Mechelen, Eys, Epen, Slenaken, Partij-Wittem, Wahlwiller en Nyswiller. In totaal biedt Wonen Wittem huisvesting aan circa 1.000 mensen in 467 woningen en/of zorgenheden.

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

Onze compacte organisatie kent een open en informele bedrijfscultuur met korte organisatorische lijnen. Wij koesteren een no-nonsense aanpak. Wij zoeken voortdurend naar zaken die bijdragen aan een positieve woonbeleving. Dat vraagt focus, flexibiliteit, inzet en creativiteit van onze medewerkers. Door onze omvang zijn de lijnen en contacten met onze huurders (klanten) erg kort. Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Woondiensten, Technisch Beheer en Financiën. Daarnaast is er een kleine stafafdeling en huren wij specialistische kennis in bij onze collega corporatie Woonpunt. Wij doen ons werk met 4.6 fte.

MISSIE

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

VISIE

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

KERNWAARDEN

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

Wat gebeurt er in ons werkgebied?

De demografische trends in ons werkgebied laten een langjarige vergrijzing en ontgroening zien. De komende tijd zal het aantal inwoners in de gemeente Gulpen-Wittem en overig Zuid-Limburg verder dalen, waarbij de huishoudenverdunding er voor zorgt dat het aantal huishoudens zal blijven stijgen. Deze stijging manifesteert zich vooral in de grotere dorpen. Na 2025-2030 wordt een krimp van het aantal huishoudens verwacht. Door de vergrijzing ontstaat ook het vraagstuk van voldoende levensloopbestendige woningen. Verder zorgen ontwikkelingen in de zorg er voor dat zorgafhankelijke mensen steeds langer thuis zullen moeten blijven wonen en hun woning aangepast zullen moeten worden.

Lokale verankering

Om als woningcorporatie te kunnen functioneren is nauwe samenwerking met huurders, huurdersvereniging(en), maatschappelijke organisaties en ambtelijke en bestuurlijke belanghebbenden een randvoorwaarde. Met onze partners, de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen streven we naar een bestendige en constructieve samenwerking, met begrip voor elkaars positie en belangen. Met de gemeente en collega corporaties actief in Gulpen-Wittem hebben wij in 2014 opdracht gegeven tot een woningmarktonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek vormen de basis voor een nieuwe regionale woonvisie, prestatieafspraken en ook bij het actualiseren van onze wensportefeuille in 2015-2016 wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de uitkomsten van dit onderzoek.

Wij zien onszelf als een sociaal netwerkpartner in de keten wonen, welzijn en zorg. Met de betrokken zorginstellingen bespreken wij jaarlijks hun huisvestingsvraag.

Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Met de gemeente Gulpen-Wittem en de andere corporaties is overeenstemming bereikt over de prestatieafspraken uitsluitend voor het jaar 2015. Als gevolg van de nieuwe Woningwet, maar ook gezien de veronderstelde druk op de volkshuisvesting (vraag versus aanbod), verwachten we dat de uitwerking van de prestatieafspraken en de opstelling van nieuwe prestatieafspraken 2016-2018, tot de nodige inhoudelijke discussie zal leiden. Hierbij zullen we ons als sociale huisvester sterk maken dat er voldoende aanbod voor de doelgroep beschikbaar blijft.

Onze opgave

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

Corporatie Benchmark Centrum (CBC)

Wonen Wittem werkt hard aan efficiëntie en wil haar financiële middelen op de juiste wijze inzetten; een voorwaarde om onze maatschappelijke doelstelling goed te kunnen blijven vervullen en om aan de verwachtingen van maatschappij en politiek te kunnen blijven voldoen. We willen graag onze prestaties meten, vergelijkbaar en inzichtelijk maken. Daarom werkt Wonen Wittem mee aan en leveren we extra informatie aan bij het Corporatie Benchmark Centrum. Voor de eerste uitgave van de benchmark (2014) scoorde Wonen Wittem een 7,7 voor de totaalscore huurdersoordeel. Het gemiddelde van alle corporaties was 7,4. Ons streven blijft om deze score te verbeteren.

BESCHIKBAARHEID

In de afgelopen jaren hebben wij voor onze dorpen een vastgoedvisie vastgesteld. De focus hierbij ligt op de “grotere” dorpskernen – primaire kernen van ons werkgebied. Dit vormt de basis voor onze investeringen. In de kleinere dorpen zien wij geen additionele vraag naar sociale huurwoningen. Wonen Witterem neemt de vraag/behoefte naar huurwoningen als uitgangspunt. Bij nieuwbouw, vernieuwbouw, kwaliteitsimpulsen, verduurzaming van ons bezit spelen financiële (on-)mogelijkheden natuurlijk een grote rol en zijn deze veelal doorslaggevend.

Het vorig jaar door E, til uitgevoerde gemeentelijke woningmarktonderzoek laat zien dat de woningvoorraad sociale huurwoningen de komende 10 jaar nog een hele kleine groei mag maken. In de navolgende jaren is de bestaande voorraad voldoende voor huisvesting van de sociale doelgroep in ons werkgebied.

BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van onze woningen voelen wij als een grote verantwoordelijkheid. Wij zien dat een toenemend aantal huurders het moeilijk krijgt met hun stijgende woonlasten. Wij hebben onze huurders laten weten dat wij niet meer huur vragen dan voor onze volkshuisvestelijke opgave financieel noodzakelijk zal zijn. Op dit moment resulteert dat in een meerjarig gematigd huurbeleid, qua streefhuur, huurharmonisatie en jaarlijkse huurverhoging.

Met de aanpassing in de wet per 1 januari 2016 aanstaande in het vooruitzicht hebben wij inmiddels ons toewijzingsbeleid dusdanig aangepast dat de woning “passend” zal worden toegewezen.

Naast de huur richten we onze speren op het totale pakket van woonlasten van onze huurders. Bewustwording/info hoe om te gaan met energieverbruik bij onze huurders is hierbij één aspect. Zodat onze huurders de mogelijkheid hebben om hun woonlasten zelf te beheersen. Hierbij zorgen we voor actieve voorlichting. Daarnaast werken we vanaf 2014 met een extra onderhoudsbudget voor verduurzaming van ons woningbezit. De investering voor verduurzaming komt hierbij geheel voor rekening van Wonen Witterem en de opbrengsten bij de huurder.

KWALITEIT

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

Op dit moment zijn wij bezig met de ontwikkeling van een integraal vastgoedbeheer waarin wordt bepaald welke investeringen we op welk moment, waar en in welke woning doen. Het gaat er om een optimum te vinden tussen de kwaliteit van huurwoningen en de vraag, ook op de langere termijn. Wij geloven in de noodzaak en toekomst van duurzame energietoepassingen.

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

ORGANISATIE EN ONTWIKKELING

Wonen Wittem is een stabiele organisatie met een solide financiële positie. Dat willen wij zo houden om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave in de dorpen te kunnen vervullen. Dat laat onverlet dat wij voortdurend bezig zijn met ontwikkelingen en aanpassingen. Voorbeelden hiervan zijn de woonlasten van onze huurders beheersen, nieuwe vormen van samenwerking, versterken positie huurdervereniging en van onszelf.

Juist onze stabiele basis geeft ons daarvoor de mogelijkheid en middelen. Om tot goede besluitvorming te komen, zeker bij gecompliceerde vraagstukken, geloven wij in een brede kennisuitwisseling. Om kennis uit te delen en vergaren zijn wij lid van de Domaas. Een samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Limburg. Ook huren we op vastgoedsturingsgebied kennis in van collega corporatie Woonpunt.

In 2015 zijn enkele wijzigingen in de organisatie van Wonen Wittem door te voeren. Kernpunten van deze wijzigingen zijn:

- Versterking van eigen organisatie door het aantrekken van een Manager Bedrijfsvoering en Strategie t.b.v. de beleidsmatige ondersteuning van het Bestuur en aansturing van de werkorganisatie;
- vermindering inhuur bij collega corporatie Woonpunt;
- eenduidigere taakverdelingen binnen werkorganisatie;
- vermindering aantal bestuursleden van drie naar twee per 1 januari 2016.

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

Nieuwe spelregels voor de sociale huursector

De invoering van de, flink herziene, Woningwet 2015 zorgt op korte termijn binnen onze organisatie voor de nodige beleidsaanpassingen. Het is goed dat er duidelijkheid is gecreëerd op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van ons als woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Een en ander geheel in lijn met onze Missie en visie.

Bij al onze keuzes blijft onze volkshuisvestelijke opgave leidend.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet Maatschappelijke Prestaties



Factsheet Maatschappelijke Prestaties

Inleiding

Wonen Wittem is een actieve, maatschappelijk betrokken woningcorporatie die haar klanten een thuis wil bieden in de gemeente Gulpen-Wittem. Een aantrekkelijke, betaalbare en duurzame woning in een plezierige woonomgeving, die zo veel mogelijk aansluit op de persoonlijke wensen van de klant. We richten ons hierbij hoofdzakelijk op mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag die zelfstandig niet kunnen voorzien in huisvesting. Het gaat ons niet alleen om het faciliteren van woonruimtes. Ook leveren we, waar nodig en binnen onze mogelijkheden, een bijdrage aan de woonomgeving en de leefbaarheid.

Werkgebied

Wonen Wittem is actief in de gemeente Gulpen-Wittem. Momenteel bieden wij huisvesting aan ruim 1.000 mensen in 467 woningen en zorgeenheden. Ons werkgebied zijn de dorpskernen van de voormalige gemeente Wittem: Mechelen, Eys, Epen, Slenaken, Partij-Wittem, Wahlwiller en Nyswiller. De kleine schaal en de lokale verankering zijn de kracht van Wonen Wittem. De medewerkers kennen de huurders en de huurders kennen de medewerkers. Dat alles heeft als voordeel dat er korte lijnen zijn en efficiënt en effectief gewerkt kan worden.

Verbeterpunten Visitatie 2011

Uit de visitatie in 2011 kwamen drie belangrijke aandachtspunten:

- explicieter vastleggen van beleidskeuzes, doelstellingen en toetsingskaders
- opstellen van een treasury-statuuut
- benoeming van Bestuur door de Raad van Commissarissen

De opvolging van deze aandachtspunten heeft in de periode 2011 t/m 2014 plaatsgevonden. Zo is de benoeming van het Bestuur door de Raad van Commissarissen statutair bepaald en zijn beleidskeuzes, doelstellingen en toetsingskaders nadrukkelijk deel gaan uitmaken van de strategische visie van Wonen Wittem. Hiertoe is in 2012 het Strategisch Plan 2013-2016 met als titel "De kern als basis" opgesteld. Dit Strategisch Plan is gebruikt voor verdere detailplannen, waaronder het Portefeuilleplan 2013-2025, waarin wordt ingezoomd op de koers die we op vastgoedgebied varen. Alle investeringen in bestaand vastgoed in de afgelopen periode zijn dan ook gebaseerd op het portefeuilleplan. Op die wijze is geborgd dat het hele proces van strategie tot uitvoering van vastgoedprojecten (inclusief onderhoud) is geïntegreerd. De uitvoering van de begroting, waaronder ook het projectmatig onderhoud, worden bewaakt aan de hand van kwartaalrapportages. Hierdoor is de sturing verbeterd en de verantwoording transparanter geworden.

Tevens is in 2012 het treasury-statuuut initieel vastgesteld. In dit statuuut is bepaald dat niet risicovol wordt belegd. Overtollige (liquide) middelen worden aangewend voor toekomstige investeringen of belegd op spaarrekeningen welke het hoogste "veilige" rendement opleveren. Ook is bepaald dat Wonen Wittem niet meer zal lenen dan strikt noodzakelijk.

Onze prestaties in de periode 2011 t/m 2014

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Wij zijn een sociale verhuurder en maatschappelijk presteren doen we in principe alleen voor de doelgroep waarvoor corporaties ooit zijn opgericht. Dat is de doelgroep met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag die zelfstandig niet of moeilijk kunnen voorzien in huisvesting. Gemiddeld over de visitatieperiode werd ruim 85% verhuurd binnen de huurklasse "betaalbaar" (huurprijs tot € 618,24) en gemiddeld 77% werd passend toegewezen.

Gedurende de visitatieperiode waren het aantal huuropzeggingen over deze jaren gezien redelijk constant; gemiddeld waren er 35,75 mutaties per jaar. De vrijgekomen woningen worden gepubliceerd op onze website en indien nodig in de lokale huis-aan-huis bladen. Wonen Wittem werkt niet met een wachtlijst, de toewijzing gebeurt conform ons toewijzingsbeleid. Het vinden van een balans bij de toewijzingen tussen bijzondere doelgroepen (statushouders, urgentiegevallen) en de andere doelgroepen (zoals ouderen en starters) heeft onze constante aandacht. 7 corporaties in de regio beschikken over gezamenlijke klachtencommissie. Ook is Wonen Wittem deelnemer aan de Regionale Klachtencommissie Mergelland. In de gehele visitatieperiode is slechts éénmaal een klacht ingediend bij deze commissie. De betreffende klacht werd ongegrond verklaard.

In de visitatieperiode is er een afname te zien van het aantal woningen van 462 in 2011 naar 436 in 2014. Deze afname is grotendeels een gevolg van het herstructureringsproject Klooster te Mechelen, waarbij in 2013 een 20-tal woningen uit de markt zijn genomen. Vervolgens zijn in 2014 de bouwwerkzaamheden voor dit project grotendeels uitgevoerd en in 2015 zijn de 10 'nieuwe' woningen opgeleverd. Daarnaast zijn er in de visitatieperiode een 6-tal woningen, vanuit financieel oogpunt, verkocht. Door de oplevering van de woningen in het Klooster is in 2015 weer een lichte groei te zien van onze woningportefeuille.

De reactiegraad op onze woningen is met gemiddeld 6,6 reacties per woning vrij laag. Verhuizingen vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen kern of gemeente. In de 7 van de 10 kernen van de gemeente Gulpen-Wittem waar Wonen Wittem actief is. Wij zijn de enige sociale verhuurder in deze zeven kernen. Hierdoor alsook door de omvang van onze woningportefeuille staan wij dicht op onze huurders, wij kennen de huurders en de huurders kennen ons. Dit zien wij ook als een belangrijke kernwaarde voor onze corporatie. Over het algemeen kan dan ook geconcludeerd worden dat onze woningportefeuille redelijk constant is, in overeenstemming met vraag en aanbod en daarnaast aansluit bij de resultaten uit het woningmarktonderzoek van E,til. Dit rapport geeft, gelet op een stijging van het aantal huishoudens de komende jaren, zelfs ruimte voor een lichte toename van ons bezit.

Gedurende de visitatieperiode zien we een gestage groei van het aantal personen welke een huurachterstand van maximaal 2 maanden hebben (van 17 naar 33 personen). Huurachterstanden van 3 of meer maanden blijven in deze periode redelijk constant. Het overgrote deel hiervan (90%) betreft overigens zogenaamde "slepers" die de huur over enige maand niet vóór de 1^e van die maand, maar gedurende die maand overmaken. Ons incassobeleid is erop gericht de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Persoonlijke benadering en bespreekbaar maken helpen ons de huurachterstanden terug te dringen in een tijd waar betaalbaarheid meer en meer onder druk komt te staan. Wij bieden huurders de mogelijkheid een betalingsregeling te treffen. Hierbij wordt rekening gehouden met de situatie van de huurder en dat de achterstand binnen een redelijke termijn betaald wordt.

2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

In ons werkgebied is, evenals in de rest van Zuid Limburg, sprake van vergrijzing en ontgroening. In de visitatieperiode was ongeveer de helft van onze huurders 65 jaar of ouder. Dit aantal zal de komende jaren nog meer toenemen. Daarbij is zichtbaar dat de verhuisgeneigdheid bij ouderen afneemt en dat ze zolang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving en woning willen blijven wonen. Toch zien we dat verhuizing naar een seniorenwoning of verzorgingshuis belangrijke redenen zijn voor huuropzeggingen.

Ons woningbezit bestaat voor ruim 46% uit levensloopbestendige woningen, waardoor we met name de oudere huurder in de periode 2011 t/m 2014 goed hebben kunnen huisvesten. Als Wonen Wittem willen we dit ook in de toekomst blijven doen. Hiervoor werken wij nauw samen met zorginstellingen bij verhuur en beheer van intra- en extramurale huisvesting, ontmoetingsruimten en dagopvang. Voorbeelden hiervan zijn het wijksteunpunt Vitalishof te Mechelen voor Envida, de ontmoetingsruimte Agathahöfke in Eys voor Sevagram en zorgcentrum Eschveld in Epen voor Meander.

Daarnaast zet Wonen Wittem zich samen met de gemeente en andere partijen in voor de huisvesting van statushouders. In de periode van 2011 t/m 2014 hebben wij 10 statushouders en bijbehorende gezinsleden gehuisvest. Hiermee hebben we met succes getracht om binnen onze beperkte mogelijkheden te voldoen aan de doelstelling van de gemeente. Vanaf 2015 voldoen we ruimschoots aan deze doelstelling. Daarnaast zijn we er ook in geslaagd om gedurende de visitatieperiode 20 personen vanuit het herstructureringsproject Klooster te Mechelen te herhuisvesten binnen ons eigen woningbezit.

3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Om de kwaliteit van ons bestaand woningbezit en de dienstverlening goed te laten aansluiten bij de eisen die de markt hieraan stelt, alsook de volkshuisvestelijke taken op een goede wijze te dienen, is een goede balans tussen inkomsten en uitgaven noodzakelijk. Gedurende de visitatieperiode is het harmonisatiebeleid aangescherpt om zodoende te kunnen voldoen aan de eisen van de overheid, zoals bijvoorbeeld de verhuurdersheffing en de (Vestia) CFV saneringsbijdrage. Desondanks hebben wij, op één uitzondering na, onze woningen ruim onder de liberalisatiegrens kunnen verhuren. Natuurlijk willen we de doelgroep die wel zelfstandig in huisvesting kan voorzien, huisvesting aanbieden, maar pas nadat onze echte sociale doelgroep is geholpen. We vinden het niet meer dan vanzelfsprekend, dat mensen die financieel zelf in de huisvesting kunnen voorzien, een marktconforme prijs hiervoor betalen.

In 2013 hebben wij een onderzoek uitgevoerd naar de geschiktheid van onze woningportefeuille voor senioren. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de "seniorenscore", waarbij wordt gekeken naar de toegankelijkheid en indeling van de woning. Op basis van de resultaten kan 46% van ons bezit als seniorengeschikt gecategoriseerd worden. Om de mogelijk asbesthoudende toepassingen binnen onze complexen in kaart te kunnen brengen, te kunnen identificeren en kwantificeren, is in 2014 een asbestinventarisatie uitgevoerd. Op basis van de resultaten uit deze inventarisatie starten we in 2015 bij een aantal complexen met een asbestsanering.

Ook vonden gedurende de visitatieperiode diverse duurzaamheidsingrepen plaats, waardoor wij een lichte verbetering van de energie index (EI) van de woningen van 1,75 in 2011 naar 1,66 in 2014 hebben kunnen realiseren. Daarnaast wordt vanaf het jaar 2014 jaarlijks extra budget gereserveerd om ons woningbezit te verduurzamen en om zodoende de woonlasten van de huurders te verlagen.

Tevens zijn in het kader van verduurzaming oude traditionele c.v.-installaties vervangen door Hoog Rendement c.v.-combi ketels, diverse rook- en koolmonoxide melders geplaatst en mechanische ventilaties units vervangen door energiezuinige exemplaren.

Tenslotte is er gedurende de visitatieperiode bij diverse woningcomplexen groot onderhoud uitgevoerd en zijn de woningen intern up-to-date gemaakt, door middel van renovatie van keukens, badkamers en toiletten.

4. (Des)investeren in vastgoed

In de periode 2011 t/m 2014 kwam de financiële slagkracht van woningcorporaties steeds meer onder druk te staan. Corporaties moeten een financiële bijdrage leveren om de staatsschuld te verminderen, waardoor financiële slagkracht wordt ingeperkt en de financiële continuïteit een belangrijk aandachtspunt is geworden. Om deze reden heeft Wonen Witterm besloten om in het jaar 2013 geen onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Wij wilden in dat jaar namelijk eerst een gedegen inzicht krijgen in de meerjarige financiële gevolgen van de diverse nieuwe overheidsheffingen die woningcorporaties, en dus ook wij, kregen opgelegd.

Ondanks de financieel zware tijden investeerden wij in de overige jaren van de visitatieperiode toch nog in de verbetering van ons bestaande woningbezit, zowel via planmatig/projectmatig onderhoud als via mutatie-onderhoud. Zo werd bij gemiddeld 25 woningen per jaar projectmatig onderhoud uitgevoerd en bij gemiddeld 100 woningen per jaar planmatig onderhoud. Bij het projectmatig onderhoud werden in de betreffende woningen de keuken, badkamer, mechanische ventilatie en meterkast vervangen. Het planmatig onderhoud bestond voornamelijk uit het uitvoeren van (buiten-) schilderwerk, herstellen van dakgoten en metsel- en voegwerk, het opnieuw bestraten van achter-/brandpaden, etc..

Daarnaast hebben wij in Mechelen een herstructureringsproject uitgevoerd, waarbij in het voormalige klooster, bestaande uit 20 kleine appartementen, 10 nieuwe levensloopbestendige appartementen zijn gerealiseerd. Met de realisatie van dit project spelen wij in op de vraag naar levensloopbestendige woningen voor senioren. De uitvoering van dit project werd in 2014 aanbesteed en opgedragen. De uitvoering vond ook bijna geheel in 2014 plaats. In het kader van dit project hebben wij ook de omgeving van het klooster een kwaliteitsimpuls gegeven. Dit hebben we gedaan door het voormalige, leegstaande Groene Kruis gebouw te slopen en ter plaatse 16 parkeerplaatsen te realiseren.

In het kader van huisvesting van de doelgroep met een bijzondere zorgvraag hebben we in de periode 2011 t/m 2014 een uitbreiding gerealiseerd van 6 intramurale plaatsen bij zorgcentrum Eschveld in Epen voor Meander.

Tenslotte zien we verkoop van ons bezit als een uiterste resultante om onze opgave te kunnen bekostigen. Dat betekent dat wij een terughoudend verkoopbeleid hanteren. In de periode 2011 t/m 2014 hebben we dan ook slechts vier woningen verkocht.

5. Kwaliteit van wijken en buurten

Wij kijken verder dan alleen naar de stenen. Dit doen we door dagelijks in onze kernen aanwezig te zijn en het gesprek aan te gaan met onze huurders. Hierbij kijken we dus niet alleen naar de technische staat van de woning, maar ook naar hoe bijvoorbeeld de (voor-)tuin en de brandgang erbij liggen. Onze huurders weten haarfijn wat er speelt in hun buurt en zijn dan ook onze voelsprietten van de buurt. Wij spreken onze huurders aan op hun verantwoordelijkheid en stimuleren

een gezamenlijke aanpak van eventuele problemen. Indien nodig bespreken we problemen in het Multi Disciplinair Overleg, waarbij diverse partijen zoals gemeente, politie, Pentasz, Mondriaan en Trajekt betrokken zijn. Gekeken wordt hoe we samen het probleem kunnen aanpakken én oplossen. Afhankelijk van de aard van het probleem wordt de deelnemende instantie gekozen die met de betrokkenen in gesprek gaat over de oplossing van het probleem.

Door de sloop van het voormalige Groene Kruis gebouw in Mechelen, zoals hiervoor reeds omschreven, hebben wij de omgeving een kwaliteitsimpuls kunnen geven. Niet alleen hebben we middels de sloop voorkomen dat het gebouw gaat verpauperen, maar daarnaast hebben we middels de realisatie van 16 parkeerplaatsen op deze locatie ook de parkeerdruk in de wijk (o.a. door de aanwezigheid van een school en gemeenschapshuis) kunnen verminderen, waardoor er nu minder sprake is van overlast.

Daarnaast stellen wij in onze bestaande woon-zorgcomplexen in Epen en Eys algemene ruimtes om niet ter beschikking om, in samenwerking met de zorginstellingen, activiteiten te organiseren voor met name senioren. Dit om deze mensen ook betrokken te houden bij de maatschappij en eenzaamheid tegen te gaan. In het kader van leefbaarheid ondersteunen wij sinds 2 jaar ook goede doelen in ons werkgebied, zoals de Voedselbank Limburg-Zuid en Hospice Martinus te Mechelen.

6. Overige / andere prestaties

Positief resultaat huurdersoordeel (CBC) Aedes Benchmark 2014

Wij werken hard aan efficiëntie en willen onze financiële middelen op de juiste wijze inzetten. Dit is een voorwaarde om onze maatschappelijke doelstelling goed te kunnen blijven vervullen en om aan de verwachtingen van de maatschappij en politiek te kunnen voldoen. Om onze prestaties te kunnen meten en vergelijken hebben wij deelgenomen aan de Aedes Benchmark 2014. Bijzonder trots zijn wij op het resultaat van deze benchmark! Zo kregen wij als eindscore een 7,7 van onze huurders, een score die hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Deelname Zonnig Limburg

Daarnaast hebben wij deelgenomen aan het project Zonnig-Limburg. Een samenwerkingsverband van 22 Limburgse woningcorporaties en de provincie Limburg met als doel om zonnepanelen voor huurders bereikbaar te maken. Ondanks dat van de 19 aanmeldingen slechts 5 huurders uiteindelijk over zijn gegaan tot aanschaf van de zonnepanelen, kunnen we dit initiatief wel als succesvol bestempelen. Dit project vormt namelijk het beginpunt van een duurzaamheidsstraject, welke ook na de periode 2011-2014 nog verder uitgerold zal worden.

Resultaat overleg stakeholders

Verder heeft periodiek overleg plaatsgevonden met diverse stakeholders in de gemeente Gulpen-Wittem. Zo zijn in 2012 de prestatieafspraken 2012-2014 met de gemeente Gulpen-Wittem ondertekend en in 2013 het WMO-convenant met de gemeente en de gezamenlijke woningcorporaties die actief zijn in deze gemeente. Ook de seniorenscore is in gezamenlijkheid met de gemeentelijke woningcorporaties en gemeente tot stand gekomen. Afsproken is een gezamenlijk woningmarktonderzoek uit te voeren waarbij onder andere aandacht is voor het zelfstandig wonen van mensen met fysieke beperkingen. Dit onderzoek is door E,til uitgevoerd en halverwege 2014 opgeleverd. De resultaten worden gebruikt als input voor de toekomstige vastgoedstrategie van Wonen Wittem.

Vernieuwing organisatie

Tenslotte stond de periode 2011-2014 ook in het teken van vernieuwing. Vernieuwing met als doel om de organisatie professioneler te maken, waardoor beter ingespeeld kan worden op de dynamische omgevingsfactoren en corporatieland. Dit heeft onder andere geresulteerd in een aangepaste organisatiestructuur. Daarnaast is de externe communicatie naar (potentiële) huurders en onze stakeholders in de visitatieperiode verbeterd. Met een snelle heldere communicatie willen we onze klanten en relaties nog beter van dienst zijn. De geheel nieuw ontwikkelde website en vervaardigde nieuwsbrieven zijn hier een goed voorbeeld van. Tevens is een nieuwe huisstijl ontwikkeld en is de naam van Woningstichting Wittem gewijzigd in Wonen Wittem.

Overzicht geïnterviewde personen

raad van commissarissen

de heer B. Vluggen
de heer F. Warlich
de heer J. Janssen

bestuur

de heer E. Peeters, voorzitter
de heer E. Meessen, penningmeester
de heer A. Zinken, secretaris

medewerkers

mevrouw H. van Haren, bewonerszaken
de heer M. Weusten, manager strategie en bedrijfsvoering
de heer R. Erps, financiële administratie
de heer R. Schins, onderhoud

gemeente Gulpen-Wittem

de heer P. Franssen, wethouder bouwen en wonen, harde sector
de heer P. Laheij, wethouder sociale domein, sport, cultuur
de heer R. Defaux, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting

Huurdersbelangenvereniging Wittem

de heer R. Frijns, secretaris
de heer S. Bock

MeanderGroep Zuid-Limburg

de heer A. Vermeeren, manager vastgoed

Woonpunt

de heer B. Vrolijk, beleidsadviseur

Alleen schriftelijke enquêtes hebben plaatsgevonden met:
de heer R. Kohl, voorzitter WMO-raad

Korte cv's visitatoren

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

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als adviseur bij de stichting Stad & Natuur Almere, een centrum voor natuur- en milieueducatie. Hiervoor werkte hij als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Jan opereerde daar vooral in de woningbouwsector en volkshuisvesting. Daarvoor was hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Witterm** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Utrecht

Datum: 22 mei 2015

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur Cognitum



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Witterm** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Utrecht

Datum: 26 mei 2015

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Jan Wachtmeester verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Witem** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Utrecht

Datum: 27 mei 2015

Naam, handtekening:

Jan Wachtmeester

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line and the name 'Wachtmeester' written in a cursive script.

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
D.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn

Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- geen of onvoldoende actualisering
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan. Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

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

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

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke). De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Statuten Wonen Wittem, 2011, 2012 en 2013
- Bestuursreglement 2009 en 2012
- Verslagen vergaderingen algemeen bestuur, 2011-2014
- Verslagen overlegvergaderingen dagelijks bestuur en raad van commissarissen 2011-2014
- Doelstellingen bestuur 2013 en 2014
- Profielschets raad van commissarissen, zonder datum
- Reglement raad van commissarissen, 2010
- Vragenlijst zelfevaluatie 2014
- Verslagen vergaderingen raad van commissarissen 2011-2014
- Vergaderroosters 2011-2014
- Verbindingsstatuut, 2014
- Investeringsstatuut, 2014
- Treasurystatuut 2013
- Position paper, 2015
- Visitatierapport 2011
- Terugblik visitatie 2011, 2015

Opgaven en Ambities

- Provinciale Woonvisie 2010-2015
- Woonmonitor Limburg 2013 – factsheetboek Woonregio Maastricht en Mergelland
- Woonmonitor Limburg 2010 – factsheetboek Woonregio Maastricht en Mergelland
- Beleidsregel kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg, 2013
- Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020
- Woonplan Gulpen-Wittem, 2010-2020
- Woningmarktkenmerken Gulpen-Wittem, 2014
- Prestatieafspraken 2012-2014 (verdere uitwerking van de prestatieafspraken 2010-2014) tussen de gemeente Gulpen-Wittem en de Woningstichting Gulpen, Woningstichting Maasvallei, Woonpunt en Woningstichting Wittem, september 2012
- Verslagen overleg tussen gemeente Gulpen-Wittem en de corporaties, 2012-2014
- Convenant Samenwerking & verwerking gegevens Multidisciplinair Overleg Gulpen-Wittem, zonder datum
- diverse gespreksverslagen, notities en dergelijke (MDO)-overleg, 2012-2014
- Verslagen overleggen Buurt Regie Team (voorloper van MDO), 2011-2012
- Hennepconvenant Limburg, 2012
- Convenant Wet maatschappelijke ondersteuning 2013
- Verslagen en agenda's WMO-raad 2011-2014
- Statuten, jaarverslagen en verslagen vergaderingen Warmtelevering Heuvelland BV 2011-2014
- Verslagen overleggen met betrekking tot huisvesting statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem, 2011-2014
- Verslagen bijeenkomsten Domaas, 2012-2014
- Strategisch Plan Wonen Wittem 2013-2016

- Portefeuilleplan Wonen Wittem 2013-2025 + complexstrategieën
- Verkoopbeleid 2014
- Toewijzingsbeleid 2014
- Huurbeleid 2012-2014
- Factsheet maatschappelijke prestaties 2011-2014
- Prestatiemonitor 2011-2014 Wonen Wittem, 2015
- Individuele scores Aedes Benchmark Huurdersoordeel, 2015

Belanghebbenden

- Samenwerkingsovereenkomst Woningvereniging Wittem en Huurdersvereniging Wittem, 2010
- Verslagen overlegvergaderingen dagelijks bestuur en bestuur Huurdersvereniging, 2011-2014

Vermogen

- Begrotingen 2011-2014
- Jaarverslagen 2011-2014
- Financiële meerjarenprognoses 2011-2020, 2012-2021, 2013-2022, 2014-2023
- Meerjarenonderhoudsbegrotingen 2011-2020, 2012-2021, 2013-2022, 2014-2023
- Kwartaalrapportages 2011-2014
- Accountantsverklaringen 2011-2014
- Diverse kasstroom en bedrijfswaardeberekeningen, 2011-2014
- Risicoanalyse herstructurering Klooster Mechelen, 2013
- Corporatie in Perspectief 2011-2014
- Benchmarkrapport 2014 uit Shaere, 2014
- Toezichtbrief CFV, 2013 en 2014
- Brieven WS kredietwaardigheid e.d. 2011-2014

Prestatiemonitor

Prestatiemonitor

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2011-2014.



Stichting Wonen Wittem

Gulpen-Witten, Limburg

L1622

Gemiddeld profiel (Rf05)

Inleiding

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

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Wonen Wittem de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 5.0.

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

De prestatie-monitor volgt de hoofdindeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 5.0:

- 1 Huisvesting van de primaire doelgroep
- 2 Bedienen van specifieke doelgroepen
- 3 Kwaliteit
- 4 (Des)investeren
- 5 Kwaliteit wijken en buurten
- 6 Overige.

Uit de ervaring van de afgelopen 6 jaar van Cognitum is gebleken dat het verzamelen van afspraken en prestaties voor veel corporaties geen eenvoudige zaak is. Deze prestatie-monitor biedt corporaties een goede houvast om gaande de visitatieperiode de nodige informatie te verzamelen en gestructureerd vast te leggen. Het vormt zo de verbinding tussen de huidige en de volgende visitatie.

Het bezit van Stichting Wonen Wittem

Ontwikkeling aantal woningen en overig bezit 2011-2014

Bron: CiP

# = aantal woningen	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# huurwoningen		462	460	437	436	
# eengezinswoningen		66,0%	65,9%	71,4%	71,3%	
# meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	-	14,7%	14,8%	8,5%	8,5%	
# meergezinswoningbouw met lift	-	19,3%	19,3%	20,1%	20,2%	
# hoogbouw	-	0	0	0	0	
# onbekend	-	0	0	0	0	
# onzelfstandige wooneenheden	-	0	0	0	0	
# bedrijfsruimten / winkels DEAB	-	7	7	7	7	

Zowel de gemeente Gulpen-Wittem als Wonen Wittem gaan er vanuit dat in de gemeente voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn (Portefeuilleplan 2013).

Verkoopbeleid 2014: Om de continuïteit van de corporatie in stand te houden is een woningbezit van minimaal 400 woningen nodig.



Prestatieveld 1: huisvesting van de primaire doelgroep

Dit prestatieveld bestaat uit 2 hoofdonderwerpen: de woningtoewijzing en doorstroming en de betaalbaarheid.

1a: Woningtoewijzing en doorstroming

Bij het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming beoordeelt de visitatiecommissie in ieder geval of

- de corporatie voldoet aan de normen van de WHT
- de corporatie voldoet aan de EU toewijzingsnorm
- en of de corporatie zijn deel van de huisvesting van statushouders adequaat in vult.

Indien er lokale of regionale afspraken zijn over de woningtoewijzing (bijvoorbeeld over slaagkansen of wachttijden) dan wordt dit ook beoordeeld evenals andere afspraken die betrekking hebben op woningtoewijzing en doorstroming.

Prestatieafspraken Gulpen-Wittem 2012-2014; 6. Uitvoering Woonplan gemeente Gulpen-Wittem 2010-2020: De corporaties streven ernaar om, na de in het verschiet liggende fusie van de 2 grote woonruimteverdeelsystemen in Zuid-Limburg, zich bij het alsdan operatief zijnde systeem aan te sluiten zodat over een uniform woonruimteverdeelsysteem (een transparant toewijzingssysteem) binnen Gulpen-Wittem kan worden beschikt.

Het woonruimteverdeelsysteem anno 2015:

Er is nog geen uniform verdeelsysteem in de regio. De woningen van Wonen Wittem worden aangeboden via de eigen site. Meestal zijn er voorwaarden aan de woning verboden (aantal personen, leeftijd en doelgroep). Vervolgens worden de inkomenscriteria toegepast. Tussen de belangstellenden die dan over blijven wordt loting toegepast.

Passend toewijzen

De opgave / afspraak is:

Corporaties zijn gehouden om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep van beleid (EU-norm). Voor 10% van de vrijkomende woningen mag een uitzondering gemaakt worden. Er wordt voorkeur gegeven aan urgent woningzoekenden. De corporatie stelt regels op hoe met deze uitzonderingsregel wordt omgegaan.

Toelichting: passendheid volgens de EU-richtlijnen

Volgens de voorwaarden van de Europese Unie is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur van € x (prijspeil jaar). Voorwaarde is wel dat tenminste 90% van de woningen met deze huur wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € x (prijspeil jaar).

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal nieuwe verhuringen (CIP 2010-2013, JV 2014)	n.n.b.	32	36	39	36	
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (CIP 2010-2013, JV 2014)	n.b.b.	30 94%	35 97%	37 95%	35 97%	

De opgave / afspraak is:

Corporaties zijn gehouden om vrijkomende woningen toe te wijzen binnen de inkomensgrenzen die de Wet op de Huurtoeslag stelt.

Toelichting: toewijzing volgens de huurtoeslaggrenzen

Het huisvesten van huishoudens met een smalle beurs is de kerntaak van corporaties. Dit komt vooral tot uitdrukking in de wijze waarop de corporatie omgaat met woningtoewijzingen omdat scheef wonen niet altijd te beïnvloeden is. Door de inkomensontwikkeling van huurders kan een corporatie niet voorkomen dat een omvangrijk deel van de voorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep van lagere inkomens behoren, die binnen de grenzen van de huurtoeslag vallen. Dit heeft als gevolg dat een aantal mensen te goedkoop woont. Het omgekeerde kan ook het geval zijn: huishoudens met een laag inkomen die eigenlijk in een te dure huurwoning wonen.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal nieuwe verhuringen (CIP 2010-2013, JV 2014)	24	32	36	39	36	
Passend toegewezen binnen de inkomensgrenzen WHT (CIP 2010-2013), WW 2014	22 92%	23 72%	29 81%	24 62%	20 56%	

Maatregelen voor urgenten

De ambitie van Wonen Wittem is om als zij urgentieaanvragen toekennen, de urgent binnen een jaar een woning krijgt aangeboden.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# ontvangen verzoeken		4	2	1	3	
# geleverde woningen (JV 2011-2014)		3	3	0	2	

Maatregelen voor statushouders

Prestatieafspraken Gulpen-Wittem 2012-2014; 1.Huisvesting statushouders:

Gemeente en de corporaties hebben in dit verband op 27 mei 2009 een verdeelsleutel afgesproken waarbij elke corporatie naar rato van het aantal woningen een aantal personen huisvest op basis waarvan de gemeentelijke taakstelling wordt ingevuld.

Jaarverslag 2013: Door de gemeente is in samenspraak met de corporaties een verdeelsleutel voor de huisvesting van statushouders gemaakt, waarbij wij van de te huisvesten statushouders 36,72 % voor onze rekening dienen te nemen.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# te plaatsen statushouders door Wonen Wittem (personen)		5,6	2,8	2,59	5,5	
# geplaatste statushouders door Wonen Wittem		1	4	2	3	

Toelichting Wonen Wittem:

2012: In 2012 is door de minister het aantal te huisvesten personen in onze gemeente met 25% naar beneden bijgesteld, omdat er minder instroom was en derhalve minder verblijfsvergunningen werden afgegeven.

Per ultimo 2012 hebben wij vier personen gehuisvest, zijnde een gezinshereniging. Een aanbieding van een woning (Ireneweg 36) aan de gemeente heeft niet geleid tot een huisvesting, omdat er geen statushouders op de woning gereageerd hebben. Met de nieuwe procedure zou dit grotendeels ondervangen worden. Per 31-12-2012 is het restant van de taakstelling voor de gemeente Gulpen-Wittem vier personen, waarvan voor rekening van de Wonen Witten 1,48 nog te plaatsen statushouders. Deze taakstelling werd overgeheveld naar 2013.

2013: In 2013 is één woning toegewezen. Het betreft de huisvesting van een ouder echtpaar (statushouders) in een woonzorgwoning in het Agathahöfke te Eys.

2014: In 2014 heeft Wonen Wittem 3 personen gehuisvest. Door de grote instroom van vluchtelingen is in de loop van 2014 de taakstelling voor Wonen Wittem verhoogd van 4,78 naar 5,5 personen.

Wachlijst / slaagkans

Er zijn geen specifieke afspraken of ambities op dit terrein.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ambitie slaagkans						
realisatie slaagkans						

1b: Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De opgave / afspraak is:

De corporatie moet minimaal voldoen aan het huurbeleid van de Rijksoverheid.

Strategisch Plan 2013-2016: Er komt steeds meer spanning te staan op de volkshuisvestelijke ambitie en de realisatie daarvan. In het belang van de huidige, maar ook de toekomstige huurders, zijn wij daarom genoodzaakt bij het huurbeleid meer in te zetten op het verkrijgen van inkomsten. Daar waar mogelijk zullen we daarom huurverhogingen boven inflatie doorvoeren. Het huurbeleid moet echter ook zodanig zijn, dat de woningen nu en op termijn goed verhuurbaar zijn. Hiervoor is dus de marktconformiteit van groot belang. Woningstichting Wittem houdt daarom bij het bepalen van het huurbeleid rekening met externe ontwikkelingen, de marktpositie (waaronder ook de woonomgeving), de prijs en de kwaliteit van de woningen. Er wordt natuurlijk ook rekening gehouden met de huurprijs voor de doelgroep.

Toelichting: huurprijsbeleid

De maximale huursomstijging wil zeggen dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli van dat jaar niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni van dat jaar, vermeerderd met de maximale huursomstijging. Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2011 blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijzen van nieuwe verhuringen (eerste verhuring van een woning of opvolgende verhuring bij verhuizing van de huurder);
- de huurverhogingen als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2012 blijven ook de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven de EU-norm;

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Rijksbeleid:		1,3%	2,30%	4%	4%	2,5%
maximale huursomstijging						
gemiddelde huurverhoging corporatie		1,3%	2,3%	4,4%	4,1%	

Kernvoorraadbeleid

Zowel de gemeente Gulpen-Wittem als Wonen Wittem gaan er vanuit dat in de gemeente voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn (Portefeuilleplan 2013).

De prestaties van Wonen Wittem:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# goedkope woningen	33	33	27	1	2	
# betaalbare woningen	415	410	399	369	365	

# dure woningen	15	19	34	67	69	
-----------------	----	----	----	----	----	--

Bron: Cip 2011-2014, JV 2014

Overige woonlasten

Er zijn geen specifieke afspraken of ambities op dit terrein.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015

Aanpak huurachterstanden

Er zijn geen afspraken over dit onderwerp. De ambities van Wonen Wittem is:

Het incassobeleid is erop gericht, de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Wij bieden de huurders de mogelijkheid een betalingsregeling te treffen. Hierbij wordt rekening gehouden met de situatie van de huurder en dat de achterstand binnen een redelijke termijn is betaald. Indien nodig en mogelijk zal door de deurwaarder beslag gelegd worden als de betaling van de regeling niet soepel verloopt.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
huurachterstand in % van de jaarhuur (CIP, JV)	0,5%	0,9%	0,7%	0,7%	1,0%	
norm huurderiving in MJB-begroting	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
# huisuitzettingen		0	1	0	0	

De oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2011-2014 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
betalbaarheid	7
Oordeel	7,0

Prestatieveld 2: huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk) en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

2a: Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Prestatieafspraken Gulpen-Wittem 2012-2014; 3. Wmo/ouderenbeleid: Insteek daarbij is dat de bestaande woningvoorraad zoveel als mogelijk moet worden aangepast naar levensloopbestendigheid zodat de ouderen in hun woning kunnen blijven wonen. De gemeente wil dat de corporaties bij renovatie van hun bestaande woningen / woningcomplexen deze woningvoorraad ook levensloopbestendig wordt gemaakt. Ook nieuwbouwprojecten moet(en) levensloopbestendig worden opgeleverd.

Huurwoningen in het kader van wonen en zorg 2011-2014 (bron: CiP)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# huurwoningen	-	462	460	437	436	
# woningen voor ouderen en gehandicapten	-	175	175	175	175	
# nultredewoningen	-	199	199	199	199	

Toewijzingen aan personen > 65 jaar 2011-2014

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# woningen toegewezen aan > 65 jaar	-	2	6	8	7	
# Wmo aanpassingen	12	8	4	2	0	

bron: JV 2011-2014

2b: Personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk)

Er zijn geen specifieke afspraken of ambities op dit terrein.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015

2c: Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Er zijn geen specifieke afspraken of ambities op dit terrein.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015

De oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2011-2014 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften	7
bewoners met beperkingen	-
overige personen	-
Oordeel	7,0

Prestatieveld 3: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: woningkwaliteit, kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt in ieder geval de ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit, de ontwikkeling van de uitgaven voor het reguliere onderhoud (klachten, mutatie en planmatig onderhoud) en de prestaties op het gebied van energiemaatregelen en duurzaamheid, zoals het gemiddelde energielabel.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de visitatiecommissie beoordeelt aan de hand van de KWH-rapportages.

Indien er andere afspraken zijn gemaakt, worden deze uiteraard ook door de visitatiecommissie beoordeeld.

3a: Woningkwaliteit

Leeftijd

De woningen van Wonen Witterm hebben de volgende leeftijden:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
vooorlogse woningen	-	-	-	-	-	
jaren 45-59	7,8%	7,8%	7,8%	8,0%		
jaren 60-70	14,9%	19,8%	15,3%	15,3%		
jaren 70-80	23,8%	18,7%	25,2%	24,9%		
jaren 80-90	29,2%	29,3%	26,3%	26,2%		
jaren 90-00	12,8%	12,8%	13,5%	13,5%		
jaren 00-10	11,5%	11,5%	11,9%	12,1%		
jaren 10-20	-	-	-	-		

Energielabels

De woningen van Wonen Witterm hebben de volgende energielabels:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
gemiddelde label bezit	D	D	D	D		
gemiddelde energie-index	1,75	1,74	1,71	1,68		
label A++	-	-	-	-		
label A+	-	-	-	-		
label A	6,4%	6,9%	7,4%	10,4%		
label B	8,5%	10%	15,4%	13,7%		
label C	32,4%	31,2%	29,7%	29,3%		
label D	23,5%	25,5%	22,1%	22,3%		
label E	12,2%	12,8%	14,8%	14,5%		
label F	14,1%	11%	8,0%	7,4%		
label G	2,9%	2,6%	2,6%	2,4%		

bron: Shaere 2014

gegevens 2012: Strategisch Plan Wonen Witterm 2013-2016

Prijs-kwaliteitverhouding

Er zijn geen specifieke afspraken of ambities op dit terrein.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gem. # punten wws huurwoningen DEAB	-	142	143	145	146	
Gem. # punten wws huurwoningen niet DEAB	-	-	202	203	203	
Gem. # puntprijs huurwoningen DEAB	-	€3,31	€3,26	€3,50	€3,75	
Gem. # puntprijs huurwoningen niet DEAB	-	-	€3,71	€4,11	€4,03	
Gemiddelde huur van maximaal redelijke huur (%) (JV)	-	-	-	71,8%	71,1%	
Streefhuur	-	-	-	-	-	

Onderhoud van de woningen

Strategisch Plan 2013-2016: Het uitrustingsniveau van woningen is goed aan de tijd aan te passen. De woningstichting volgt hiermee de (sociale huur) markt. Met uitrustingsniveau wordt de keuken, badkamer, toilet, installaties en de afwerking bedoeld. Het uitgangspunt bij verbeteringen van het uitrustingsniveau is, dat de huurder de verbeteringen door middel van een eenmalige betaling of een huurverhoging betaalt. Vernieuwingen als gevolg van veroudering zijn voor rekening van de woningstichting.

Portefeuilleplan 2013: Op kwalitatief gebied ligt er een opgave, met het accent op energiebesparing en in beperkter mate de inbouwpakketten.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

uitgaven per vhe (CIP)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
klachtenonderhoud	€288	€271	€240	€296	€260	
mutatieonderhoud	€388	€283	€303	€203	€134	
planmatig onderhoud	€1.068	€1.236	€811	€296	€684	
totaal onderhoud	€1.743	€1.790	€1.354	€796	€1.078	

3b: Kwaliteit van de dienstverlening

Strategisch Plan 2013-2016: Een keer per twee jaar gaan we een kwaliteitsmeting uitvoeren waarbij de belangrijkste processen, waarbij we contacten met onze huurders hebben, worden gemeten. Ook de tevredenheid van de huurders met de woning en de woonomgeving zal daarbij worden gemeten. Het streven is voor alle aspecten minimaal een 7 te scoren (uitgedrukt in een rapportcijfer).

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aedes benchmark					7,7	
totaalscore huurdersoordeel						
- oplevering van de woning					8,1	
- snelheid van afhandelen reparatieverzoek					6,9	
- resultaat van de reparatie					7,9	

3c: Energie en duurzaamheid

De opgave / afspraak is:

In 2012 hebben het Rijk, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang het Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving getekend. Hierin is voor de corporaties afgesproken dat in 2021 de corporatiewoningen gemiddeld energielabel B hebben.

Strategisch Plan 2013-2016: Bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen wordt gestreefd naar ten minste een B-label op complexniveau én acceptabele woonlasten.

Portefeuilleplan 2013: Op kwalitatief gebied ligt er een opgave, met het accent op energiebesparing en in beperkter mate de inbouwpakketten.

Portefeuilleplan 2013: De prioriteit in de portefeuille wordt gegeven aan de aanpassing van het klooster in Mechelen en de energiebesparing in de bestaande voorraad.

JV 2013: Om de verlaging van de energie index kracht bij te zetten is vanaf 2014 extra budget gereserveerd voor duurzaamheidsmaatregelen.

JV 2014: We hebben het duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Daarbij streven we naar een B- label voor alle grondgebonden woningen en een D-label voor de etagewoningen. Vanaf het verslagjaar is jaarlijks een budget exclusief voor duurzaamheid begroot. Dit bedrag van € 100.000,- is bestemd voor duurzaamheid, asbestonderzoek en asbestsanering. Bijna alle resterende traditionele cv-ketels zijn vervangen door HR-combiketels. Daarnaast zijn op het kantoor van Wonen Wittem zonnepanelen geplaatst.

JV 2014: Voor duurzaamheid, asbestinventarisatie en asbestsanering is een budget van € 100.000,- begroot. Er zijn met name oudere cv-ketels vervangen door HR- combiketels (€ 28.000,-). Op het dak van het kantoor van Wonen Wittem zijn zonnepanelen geplaatst (€ 7.000,-), de gewone verlichting is vervangen door led-verlichting (€ 5.000,-) en er is een asbestinventarisatie voor het bezit uitgevoerd (€ 16.000,-).

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
gemiddelde label bezit		D	D	D	D	
gemiddelde energie-index		1,75	1,74	1,71	1,68	
label A++		-	-	-	-	
label A+		-	-	-	-	
label A		6,4%	6,9%	7,4%	10,4%	
label B		8,5%	10%	15,4%	13,7%	
label C		32,4%	31,2%	29,7%	29,3%	
label D		23,5%	25,5%	22,1%	22,3%	
label E		12,2%	12,8%	14,8%	14,5%	
label F		14,1%	11%	8,0%	7,4%	
label G		2,9%	2,6%	2,6%	2,4%	

bron: Shaere 2014

gegevens 2012: Strategisch Plan Wonen Wittem 2013-2016

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
kosten energie maatregelen (CIP)		€0	€0	€0		
# energiemaatregelen (CIP)		0	0	0		

Wonen Wittem is enig aandeelhouder van Warmtelevering Heuvelland BV. Deze BV levert warmte, koeling en warm tapwater aan het complex Eschveld te Epen. De energie wordt op duurzame wijze opgewekt middels een warmtepompinstallatie. Dit betreft 4 reguliere seniorenwoningen en 2 groepswoningen (2 x 5) inclusief dagbestedingsruimten.

De oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2011-2014 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	8
energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,3

Prestatieveld 4: (Des)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld bestaat uit 5 hoofdonderwerpen: nieuwbouw, sloop/samenvoeging, verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud), maatschappelijk vastgoed en verkoop.

4a: Nieuwbouw

Prestatieafspraken Gulpen-Wittem 2010-2014;

5. Verkeer, parkeren en waterhuishouding bij nieuwe projecten:

Bij nieuwe projecten dienen de corporaties bij de planontwikkeling reeds goed rekening te houden met de aspecten verkeer, parkeren en waterhuishouding ter voorkoming van problemen op deze punten wanneer projecten voltooid zijn.

7. Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020: Meer evenwicht in e regionale woningvoorraad door het verminderen van het aandeel goedkope huurwoningen in Maastricht en het vergroten van het woningaanbod voor jongeren en starters in de gemeenten van het Mergelland. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in zowel de stad als het platteland.

Adequate huisvesting van de groeiende groep van oudere huishoudens door het creëren van een voldoende en divers samengesteld woningaanbod voor deze groep, in combinatie met zorg en welzijn.

8. Leefbaarheid in de kernen / wijken: Indien maatschappelijke voorzieningen zoals schoolgebouwen, gemeenschapshuizen, gymzalen in de toekomst vrijkomen zal de gemeente primair in overleg treden met de corporaties om herontwikkelingsmogelijkheden te bespreken. Daarbij zal de gemeente in eerste instantie uitgaan van het historisch werkgebied van de corporaties (voormalige gemeente Gulpen = Woningstichting Gulpen, voormalige gemeente Wittem = Woningstichting Wittem, voormalige gemeente Wijlre = Woonpunt).

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# nieuwbouw in MJB 2011-2020	-	0	0	0	27	6
# nieuwbouw in MJB 2012-2021	-	-	0	0	27	0
# nieuwbouw in MJB 2013-2022	-	-	-	0	0	13
# nieuwbouw in MJB 2014-2023	-	-	-	-	0	10
# nieuwbouw woningen realisatie	0	0	0	0	0	10

De verbouwing van het voormalig klooster (complex 408) is in de begroting 2014 verwerkt als 20 woningen sloop en 13 woningen nieuwbouw. Alle overige ramingen zijn er uit gehaald. In de MJB wordt in 2014 het aantal van 13 teruggebracht naar 10.

4b: Sloop / samenvoeging

De ambitie is de woningen in het Klooster Mechelen te slopen en er 13 (later 10) nieuwe voor terug te bouwen.

De prestaties van Wonen Wittem:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# gesloopte woningen	0	0	0	0	0	0
# sloop in MJB 2011-2020	-	0	0	0	20	0
# sloop in MJB 2012-2021	-	-	0	0	20	0
# sloop in MJB 2013-2022	-	-	-	0	20	0
# sloop in MJB 2014-2023	-	-	-	-	20	1

4c: Verbetering bestaand woningbezit (renovatie / groot onderhoud)

Dit betreft niet het reguliere onderhoud (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud).

Er zijn geen specifieke afspraken. De ambities van Wonen Wittem vormen de meerjarenonderhoudsbegrotingen

In de visitatieperiode zijn in 73 woningen de keuken, badkamer en de mechanische ventilatie vernieuwd. Op wens van de huurders werden in diverse woningen van deze complexen extra verbeteringen aangebracht tegen huurverhoging.

[0000]

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# woningverbeteringen (CIP)	22	14	32	0	27	
gem. investering per woning (CIP)	€1.318	€7.000	€8.563	€0	€8.148	€

4d: Maatschappelijk vastgoed

Er zijn geen specifieke afspraken of ambities op dit terrein. Wonen Wittem verhuurt diverse locaties en wil dat blijven doen.

Het maatschappelijk vastgoed bestaat uit de volgende locaties:

Wilhelminastraat 48 en 48 B in Epen

In het complex Eschveld aan de Wilhelminastraat te Epen is, naast enkele seniorenappartementen, een intramurale zorgvoorziening (dagbesteding en groepswoningen) van MeanderGroep Zuid-Limburg. Voor de huur is een reguliere huurovereenkomst aangegaan met Meander welke eindigt op 1 december 2028.

Schoolstraat 26 te Epen en Wezelderweg 3a te Eys

In de seniorencomplexen Schoolstraat te Epen en Agathahöfke te Eys verhuurt Wonen Wittem ontmoetingsruimten aan Sevagram. Daarnaast is medio 2012 met Atrium MC Parkstad afgesproken dat zij de ruimte in het complex aan de Schoolstraat ook een ochtend in de week mogen gebruiken voor de bloedprikdienst. Vanuit maatschappelijk oogpunt is de leefbaarheid voor Wonen Wittem in haar kernen een belangrijk aandachtspunt. Om de leefbaarheid te ondersteunen stelt Wonen Wittem deze ontmoetingsruimten om niet ter beschikking aan Sevagram ten behoeve van sociaal maatschappelijke welzijnsactiviteiten (wijksteunpunt, activiteiten, etc.). De huurtermijn voor beide ruimten loopt tot 1 januari 2025.

A ge Veld 7a te Mechelen

Dit voormalige schoolgebouw werd gedurende de visitatieperiode verhuurd aan diverse partijen, zoals het Groene kruis en de heemkundevereniging. De huurperiode was steeds van korte duur en de huur bedroeg een symbolisch bedrag. Het gebouw is in 2014 gesloopt als onderdeel van het herstructureringsplan Klooster Mechelen.

Malenshof 41 en Vitalishof 2 te Mechelen

In het seniorencomplex Vitalishof te Mechelen worden een tweetal maatschappelijke ruimten verhuurd, wetende Malenshof 41 en Vitalishof 2. Deze ruimten worden respectievelijk verhuurd aan Sevagram (ontmoetingsruimte) en GroenekruisDomicura/Envida. Beide ruimten worden regulier verhuurd waarbij de huurtermijn jaarlijks wordt verlengd met opvolgende huurperioden van 1 jaar.

4e: Verkoop

Strategisch Plan 2013-2016: Gezien de volkshuisvestelijke ambitie en de financiële situatie van de woningstichting, staat bij het verkoopbeleid het genereren van voldoende vermogen voorop, gevolgd door het optimaliseren van de vastgoedportefeuille. Het streven is echter ook het bezit in aantal woningen op niveau te houden. Verkoop stimulerende maatregelen worden, als we die inzetten, vooral ingezet om het verkoopresultaat te behalen. Als we die middelen inzetten zal dat vanzelfsprekend vooral gericht zijn op de doelgroep die bij de aankoop een steun in de rug kan gebruiken.

Portefeuilleplan 2013: Gestreefd wordt naar de verkoop van drie woningen per jaar.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Afspraak te verkopen woningen (Portefeuilleplan 2013)	-	-	-	3	3	3
# verkoop in MJB 2011-2020	-	6	6	6	6	6
# verkoop in MJB 2012-2021	-	-	2	0	3	4
# verkoop in MJB 2013-2022	-	-	-	3	3	3
# verkoop in MJB 2014-2023	-	-	-	-	2	2
# verkochte woningen (CIP 2010-2013, JV 2014)	5	1	1	3	1	

De oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2011-2014 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	5
Oordeel	6,6

Prestatieveld 5: Kwaliteit van wijken en buurten

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

5a: Leefbaarheid

Strategisch Plan Wonen-Wittem 2013-2016:

Woningstichting Wittem is actief in de zeven kernen van de voormalige gemeente Wittem die nu deel uit maakt van de gemeente Gulpen-Wittem. Voor het goed en prettig wonen en leven in deze kernen is een bepaalde dynamiek vereist. Omdat het financieel niet haalbaar is overal op een gelijke wijze te opereren, wordt gekozen voor de drietrapsraket. Er zijn grotere kernen met meer voorzieningen, meer woningen in het geheel en ook meer bezit van de woningstichting. In deze kernen wordt door de woningstichting voor nieuwbouwinvesteringen en investeringen in onder andere zorgvoorzieningen, een groter accent gelegd. De andere kernen zijn kleiner en de woningstichting heeft daar ook minder bezit. De grote kernen waar een accent wordt gelegd zijn; Eys en Mechelen. Epen is de middenmoter. De kleinere kernen met minder prioriteit zijn Nijswiller, Partij, Slenaken en Wahlwiller. Het spreekt voor zich dat we onze volkshuisvestelijke taak ook in deze kernen naar behoren op ons nemen. We vinden de leefbaarheid in de kernen van groot belang. Die leefbaarheid willen we graag behouden, ook met de aanstaande vergrijzing. We zien daarbij voor de woningstichting uitsluitend een taak waar het de eigen huurders en ons woningbezit raakt.

De definitie / afbakening bij de corporatie van leefbaarheid is: 'We vinden de leefbaarheid in de kernen van groot belang. Die leefbaarheid willen we graag behouden, ook met de aanstaande vergrijzing. We zien daarbij voor de woningstichting uitsluitend een taak waar het de eigen huurders en ons woningbezit raakt' (Strategisch Plan 2013-2016, pagina 11).

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
uitgaven leefbaarheid – sociale activiteiten		€0	€0	€0	€	
uitgaven leefbaarheid – fysieke activiteiten		€0	€0	€0	€	

bron: CiP 2012-2014

Ontmoetingsruimten 2011-2014

In de bestaande woon-zorgcomplexen in Epen en Eys worden algemene ruimtes om niet beschikbaar gesteld om activiteiten te ontplooiën voor mensen uit de kernen en omgeving. Dit om de leefbaarheid voor de ouderen te vergroten. Elke ruimte vertegenwoordigt de oppervlakte van 1 woning. De beide ruimten worden om niet ter beschikking gesteld en hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer € 12.000,-.

5b: Wijk- en buurtbeheer

De opgave / afspraak is: er zijn geen specifieke afspraken / ambities.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015

5c: Aanpak overlast

De opgave / afspraak is: Meewerken aan de uitvoering / toepassing van het hennepconvenant.

De prestaties van Wonen Wittem zijn:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
# ontbonden huurcontracten	0	0	1	0	0	

Hennepconvenant

Wij hebben een gezamenlijk hennepconvenant ondertekend in 2005 met diverse partijen waaronder gemeenten, woningcorporaties, de regiopolitie Limburg Zuid, het Openbaar Ministerie in het Arrondissement Maastricht, Essent Netwerk BV (Enexis), UWV, In 2011 is het Hennepconvenant opnieuw bekeken door de deelnemende partijen en het zal in de loop van 2012 definitief ter ondertekening aangeboden worden. Voor de eerste keer in ons bestaan is er in een woning in 2011 hennep aangetroffen. Conform het huurcontract, de standaard algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Woningstichting Wittem en de hennepconvenant is de ontbinding van het huurcontract en ontruimingsprocedure opgestart. In de loop van 2012 is de gerechtelijke uitspraak.

Buren Ruzie Team

Door ons wordt deelgenomen aan het Buren Ruzie Team. Hierin zijn vertegenwoordigd de politie, maatschappelijk werk, Woningstichting Gulpen, Woonpunt en de Woningstichting Wittem. In dit overleg komen de overlastzaken aan de orde. Stemmen de betrokkenen in met een bemiddeling dan wordt deze door het maatschappelijk werk uitgevoerd.

In 2011 en 2012 heeft er geen bemiddeling plaatsgevonden. De zaken die aan de orde geweest zijn, zijn door gesprekken met ons en/of de politie (wijkagent) opgelost.

MDO

In 2013 zijn in het MDO voor Wonen Wittem 3 cases aan de orde geweest.

In 2014 zijn voor het MDO voor Wonen Wittem ook 3 cases aan de orde geweest.

De oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2011-2014 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid /	7
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	7
Oordeel	7,0

Financiële kengetallen

In de visitatiemethodiek 5.0 worden diverse kengetallen beoordeeld.

In onderstaande tabel zijn de kengetallen weergegeven die gebruikt worden bij de beoordeling van de financiële continuïteit (hoofdstuk 5, paragraaf 5.3).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Continuïteitsoordeel CFV (Oordeel A1: De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie).	A1	A1	-	-		
Toezichtsbrief CFV		Geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.	Geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.	Geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.		
Interest Coverage Rate: norm is > 1,4. Geeft aan in hoeverre vanuit de exploitatiekasstroom van het bestaand bezit de rente betaald kan worden.	1,4	1,8	2,4	2,0		
Loan to Value: norm is < 75%. Laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd.	81%	68%	56%	61%		
Debt Service Coverage Ratio: norm is > 1. Geeft inzicht in de toekomstige kasstromen uit operationele activiteiten t.o.v. de te betalen rente en aflossing.	niet bekend					
Solvabiliteit: norm is 20% Geeft aan of een organisatie in staat is op kort een lange termijn aan haar schulden te voldoen.	24%	33,3%	45,0%	48,6%		
Totaal risico	11,9%	13,8%	11,6%	n.b.		
Buffer: norm is > 0 De buffer is de genormaliseerde solvabiliteit – het risico.	12%	20%	43%	n.b.		

In onderstaande tabel zijn de kengetallen weergegeven die gebruikt worden bij de beoordeling van de doelmatigheid (hoofdstuk 5, paragraaf 5.4).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
netto bedrijfslasten per vhe						
Wonen Witterm	€1.375	€1.495	€1.574	n.b.		
referentie	€1.254	€1.281	€1.337	n.b.		
ontwikkeling netto bedrijfslasten						
Wonen Witterm	2008-2011	2009-2012	2011-2013	2011-2014	2012-2015	2013-2016
referentie	0,7%	19,6%	14,8%			
	5,4%	2,1%	6,8%			
vhe per fte						
Wonen Witterm	140	140	136	130		
referentie	92	95	97	n.b.		
personeelskosten per fte						
Wonen Witterm	€74.118	€65.882	€82.647	€87.941		
referentie	€65.306	€69.246	€71.600	n.b.		

bron: CiP 2012-2014