

# Maatschappelijke visitatie Woningstichting Simpelveld

2014 tot en met 2017

Opdrachtgever: Woningstichting Simpelveld

Simpelveld, 15 januari 2019





# Maatschappelijke visitatie Woningstichting Simpelveld

Woningstichting Simpelveld  
Visitatieperiode 2014 tot en met 2017

Opdrachtgever: Woningstichting Simpelveld

Maarten Nieland  
Robert Kievit  
Abco van Langevelde

Simpelveld, 15 januari 2019



# Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Beoordeling maatschappelijke prestaties	10
Scorekaart	12
Samenvatting en beoordeling	13
1 Profielschets	15
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
2.1 Inleiding	18
2.2 Opgaven	18
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven	20
2.4 Ambities	28
2.5 Ambities in relatie tot de opgaven	29
2.6 Beoordeling	29
3 Presteren volgens Belanghebbenden	31
3.1 Inleiding	32
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	32
3.3 Beoordeling	32
3.4 Boodschap	38
4 Presteren naar Vermogen	41
4.1 Inleiding	42
4.2 Financiële continuïteit	42
4.3 Doelmatigheid	43
4.4 Vermogensinzet	44
4.5 Beoordeling	46
5 Presteren ten aanzien van Governance	47
5.1 Inleiding	48
5.2 Besturing	48
5.3 Intern toezicht	50
5.4 Externe legitimering en verantwoording	55
5.5 Beoordeling	56
Bijlagen	59
Bijlage 1: Position Paper	60
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	64
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	67
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	68
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	70
Bijlage 6: Bronnenlijst	74
Bijlage 7: Prestatietabel	75



# Voorwoord

## Het visitatiestelsel

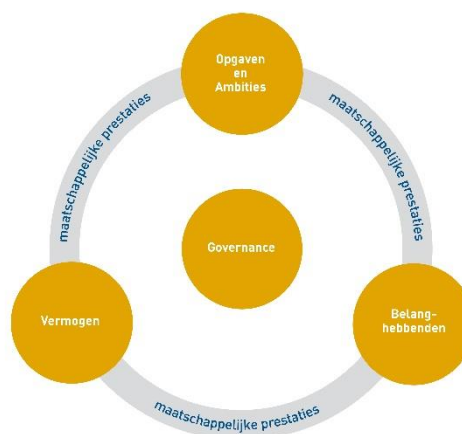
De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0'.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

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

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de visitatiecommissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de maatschappelijke visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de verbeterpunten uit het visitatierapport.

## Aanpak van Ecorys

Woningstichting Sijpeveld heeft Ecorys in 2018 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode september tot en met december en beslaat de jaren 2014 tot en met 2017. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Abco van Langevelde.

De voorgaande visitatie van Woningstichting Sijpeveld heeft in 2011 plaatsgevonden over jaren 2007 tot en met 2010. Dit betekent dat Woningstichting Sijpeveld niet heeft voldaan aan de vierjaarlijkse visitatieverplichting. Deze tekortkoming is beoordeeld in het hoofdstuk Presteren naar Governance. Daar worden ook de redenen toegelicht. De visitatiecommissie heeft de jaren 2011,

2012 en 2013 beoordeeld op bijzonderheden. Met name de bijdrage van Woningstichting Simpelveld aan het centrumplan van Simpelveld springt in die periode in het oog.

### De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal volgens 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0'. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
<b>6</b>	<b>Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven</b>	<b>-5% tot -15%</b>
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij bovenstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan het ijkpunt van een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het methodiek 5.0 zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

### Leeswijzer

Dit rapport begint met de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Vervolgens vindt u de hoofdstukken die het hart van de rapportage vormen.

Ten slotte vindt u de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper;
2. Bestuurlijke reactie;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.



### Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

## Recensie

### *Betrokken, van betekenis en lokaal verankerd*

Woningstichting Sijpeltveld is een lokaal werkzame corporatie in het zuiden van Limburg. De corporatie vierde vorig jaar haar 100 jarige bestaan en bezit ongeveer 1.250 woningen in de kernen Sijpeltveld en Bochooltz. Medewerkers van de woningstichting voelen zich sterk betrokken bij de lokale gemeenschap en in grote mate verantwoordelijk voor de woningmarkt en leefbaarheid in de Gemeente Sijpeltveld. Dit blijkt onder meer uit de grote bijdrage die de woningstichting heeft geleverd aan de ontwikkeling van het wijkzorgcentrum en centrumplan van Sijpeltveld.

Bij de uitvoering van de prestaties wordt door Woningstichting Sijpeltveld een pragmatische insteek gehanteerd die de klant op de eerste plek zet. Ook wil men duidelijk insteken op een bredere taakopvatting. Dit blijkt ook uit de slogan 'Beter leven begint met goed wonen'.

### *Aandachtspunten uit de vorige visitatie zijn opgepakt*

In 2011 is de eerste maatschappelijke visitatie uitgevoerd bij Woningstichting Sijpeltveld op basis van Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties Versie 3.0. Bij deze maatschappelijke visitatie is de periode vanaf 2006 tot en met 2010 beschouwd. Woningstichting Sijpeltveld scoorde op alle onderdelen een 7. Een prima prestatie.

Woningstichting Sijpeltveld heeft het prestatieniveau van de voorgaande visitatie deels weten vast te houden en op het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden duidelijk verbeterd. Dit verdient in de ogen van de visitatiecommissie daarom een compliment. Echt grote verbeterpunten waren niet geconstateerd tijdens de voorgaande visitatie. Wel werd door de belanghebbenden de wens uitgesproken dat Woningstichting Sijpeltveld zich meer zou inzetten voor herstructurering. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de woningstichting hier voortvarend aan heeft gewerkt. Er zijn een aantal grote projecten opgeleverd die 100 woningen aan de voorraad hebben toegevoegd en er is een belangrijke bijdrage geleverd aan het centrum van Sijpeltveld.

### *Ruim voldoende tot goede prestaties tijdens de huidige visitatie*

De woonvisie van de gemeente Sijpeltveld zet het creëren van voldoende aanbod van levensloopgeschikte woningen en het investeren en aantrekkelijker maken van de bestaande woningvoorraad bovenaan de prioriteitenlijst, om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad interessant is voor de toekomst. Daarnaast is het van belang om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden, die kwalitatief goed aansluiten op de woonbehoefte. Op regionaal niveau speelt het vraagstuk van de vergrijzing. In de door de bestuurder van Woningstichting Sijpeltveld opgestelde position paper komen deze thema's ook aan bod.

Op basis van de gesprekken met de belanghebbenden en de deskresearch aan de hand van de aangereikte informatie, onderschrijft de visitatiecommissie het belang van deze lokale thema's. De visitatiecommissie is ook van mening dat Woningstichting Sijpeltveld ruim voldoende heeft ingezet op deze thema's. Zowel bij de uitwerking van de opgaven, als bij het formuleren van eigen ambities. Er is bijvoorbeeld hard gewerkt aan de kwaliteit van de voorraad in het kader van de energetische ambities. Dit wordt gecombineerd met het groot planmatig onderhoud. Als antwoord op de vergrijzing in de regio heeft Woningstichting Sijpeltveld de afgelopen jaren enkel nog levensloopbestendige nieuwwoningen toegevoegd aan haar voorraad en bestaande complexen levensloopbestendiger gemaakt. Wel wordt de kanttekening geplaatst dat sommige belanghebbenden vinden dat Bochooltz meer aandacht verdient.

Veel lokaal betrokken woningcorporaties hebben een goede relatie met de belanghebbenden. Dit is voor Woningstichting Sijpeltveld niet anders. Opvallend hierbij zijn de hoge punten voor 'Relatie en

communicatie' en 'Invloed op beleid'. De belanghebbenden waarderen het dat zij als partners worden gezien en vinden dat zij op passende wijze bij het beleid worden betrokken. De visitatiecommissie is van mening dat Woningstichting Sempelveld de in de position paper genoemde lokale binding inderdaad heeft.

Op financieel gebied presteert Woningstichting Sempelveld van oudsher goed. Er is sprake van een gezonde financiële positie. Ook bij het verantwoorden van haar vermogensinzet heeft Woningstichting Sempelveld het hoge niveau weten vast te houden. Hierdoor is het voor haar belanghebbenden inzichtelijk om welke redenen Woningstichting Sempelveld haar vermogen heeft ingezet. Op doelmatigheidsgebied is echter sprake van hogere beheerkosten dan bij de referentie in de benchmark het geval is. Er zijn weliswaar kostenbesparende maatregelen genomen, maar de visitatiecommissie wil graag het belang van blijvende aandacht op dit onderdeel benadrukken.

Op Governance gebied presteert Woningstichting Sempelveld eveneens ruim voldoende. Er is een duidelijke visie, die goed vertaald is naar een strategie. Ook zijn meetbare doelen gesteld om de strategie te halen en wordt tijdig bijgestuurd. Verder voldoet men aan de meeste vereisten van de governancecode en scoort de woningstichting bij de externe legitimering richting belanghebbenden zelfs goed. Een kanttekening is hierbij wel het eerder genoemde niet naleven van de vierjaarlijkse visitatieverplichting in de jaren 2011, 2012 en 2013.

#### *Wat kan beter?*

De visitatiecommissie ziet dat Woningstichting Sempelveld haar prestatieniveau heeft weten vast te houden. Er is sprake van een lokaal gewortelde, goed functionerende en van betekenis zijnde corporatie die ruim voldoende invulling geeft aan haar verantwoordelijkheden in de gemeente Sempelveld. Er zijn daarom geen grote verbeterpunten gesignaleerd tijdens de visitatie.

De belangrijkste verbeterpunten die de visitatiecommissie Woningstichting Sempelveld wil meegeven betreft het beter uitdragen van de aandacht die men heeft voor de verschillende kernen, bijvoorbeeld op het gebied van renovatie en duurzaamheid. De visitatiecommissie heeft niet geconstateerd dat bij Woningstichting Sempelveld bewust minder aandacht voor Bochtolt aanwezig is. Toch is dit door enkele belanghebbenden zo opgevat. Daarnaast wil de visitatiecommissie blijvende aandacht voor het onderwerp doelmatigheid vragen. Als laatste aanbeveling wil de commissie meegeven dat Woningstichting Sempelveld beter de relatie kan leggen in haar rapportages tussen de voorgenomen maatschappelijke doelen en de geleverde prestaties.

#### *Tot slot*

In het position paper geeft de bestuurder aan dat Woningstichting Sempelveld op koers is bij de uitwerking van het kaderplan 2016-2020. De visitatiecommissie onderschrijft deze mening en wenst Woningstichting Sempelveld veel succes bij het verder uitwerken van de punten uit het kaderplan. De visitatiecommissie ziet het daarbij als een belangrijk voorwaarde voor succes dat Woningstichting Sempelveld de samenwerking met de maatschappelijke partners meer aan de voorkant van de beleidscyclus opzoekt. Met name voor een relatief kleine corporatie zal het immers een uitdaging zijn om bij de ontwikkelingen op bijvoorbeeld wonen en zorg zelfstandig te volgen en beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Samenwerking met de maatschappelijke partners vergroot de kans op een succesvolle uitvoering van de opgaven.

## Scorekaart

Perspectief	1 <sup>1</sup>	2 <sup>2</sup>	3 <sup>3</sup>	4 <sup>4</sup>	5 <sup>5</sup>	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer	
<i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>										
Prestaties in het licht van de opgaven	7,5	7,5	7	7,2	7		7,2	75%	7,2	
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%		
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>										
Prestaties	7,5	7,5	7,7	7,8	7,7	-	7,6	50%	7,9	
Relatie en communicatie							8,7	25%		
Invloed op beleid							7,8	25%		
<i>Presteren naar Vermogen</i>										
Financiële continuïteit							7	30%	7	
Doelmatigheid							7	30%		
Vermogensinzet							7	40%		
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>										
Besturing	Plan							6,7	33%	7
	visie						7			
	vertaling doelen						7			
	Check						6			
	Act						7			
Intern toezicht	Functioneren Raad							6,7	33%	
	samenstelling						7			
	rolopvatting						7			
	zelfreflectie						7			
	Toetsingskader						7			
	Governancecode						6			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						8	7,5	33%	
	Openbare verantwoording						7			

Verklaring prestatievelen:

- 1 Huisvesten primaire doelgroep
- 2 Huisvesten bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- 4 (Des-)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten

## Samenvatting en beoordeling

Woningstichting Simpelveld krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,9
Presteren naar Vermogen	7
Presteren ten aanzien van Governance	7

### Presteren naar Opgaven en Ambities

**7,2** Woningstichting Simpelveld heeft ruim voldoende gepresteerd voor het realiseren van de opgaven, zoals die met de gemeente Simpelveld zijn vastgelegd. Woningstichting Simpelveld heeft bijvoorbeeld in overeenstemming met wet- en regelgeving woningen passend toegewezen en ingezet op doorstroming en voldoende betaalbare woningen. Ook heeft de corporatie geïnvesteerd in de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad, het huisvesten van specifieke doelgroepen en samenwerking met zorg- en welzijnspartners. Daarnaast heeft Woningstichting Simpelveld ingezet op planmatig onderhoud van de woningvoorraad, het verbeteren van de energie-index, bewustwording van het energieverbruik onder bewoners en het aanpakken van asbesthoudende daken. Daarbij hecht Woningstichting Simpelveld waarde aan de klanttevredenheid. De corporatie voldoet aan de afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen en zet in op renovatie in plaats van op sloop. Ook wordt geïnvesteerd in de leefbaarheid en zet zich in tegen overlast, armoede en vraagstukken omtrent zorg- en sociale problematiek.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**7,9** Woningstichting Simpelveld zet zich volgens de belanghebbenden nadrukkelijk in voor de primaire doelgroep en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Daarnaast waarderen de belanghebbenden van Woningstichting Simpelveld de prestaties van de woningstichting ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Woningstichting Simpelveld past woningen aan en bouwt levensloopbestendig. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn echter beperkt. Ook de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening van de corporatie is op orde. De belanghebbenden vinden Woningstichting Simpelveld benaderbaar, aanspreekbaar en toegankelijk. Volgens hen staat de corporatie open voor de inbreng van belanghebbenden. De woningstichting zoekt ook steeds meer samenwerking, bijvoorbeeld met zorg- en welzijnsorganisaties.

### Presteren naar Vermogen

**7** Woningstichting Simpelveld presteert voldoende naar vermogen. De corporatie voldeed in de periode 2014 tot 2017 ruimschoots aan de norm voor de solvabiliteitsratio, de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR). De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Simpelveld beschikt over een solide financiële positie. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) concludeert in de Oordeelsbrief (2017) dat 'de beoordeling van de financiële continuïteit en de bescherming van het maatschappelijke vermogen van Woningstichting Simpelveld geen aanleiding geeft tot interventies'. Woningstichting Simpelveld voldeed in alle jaren aan de normen van de externe toezichthouders. De visitatiecommissie constateert dat de bedrijfslasten van Woningstichting Simpelveld over de periode van 2014 tot en met 2016 onder het gemiddelde van de referentie en het landelijke gemiddelde lagen. Ook is over

de periode van 2014 tot en met 2016 een positieve ontwikkeling zichtbaar, waarbij de kosten ieder jaar lager worden.

#### *Presteren ten aanzien van Governance*



Woningstichting Sijpeveld presteert ruim voldoende ten aanzien van governance. Woningstichting Sijpeveld heeft haar visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in kaderplannen, respectievelijk een kaderplan voor de periode van 2009 tot en met 2013 en een kaderplan voor de periode van 2016 tot en met 2020. In de jaren 2014 en 2015 heeft het kaderplan voor de periode 2009 tot en met 2013 ook dienst gedaan.

Voor het kaderplan (2009-2013) heeft Woningstichting haar uitgangspunten bepaald aan de hand van een analyse van de ontwikkelingen in het werkgebied en een SWOT-analyse van de eigen organisatie.

Op basis van deze analyses heeft Woningstichting Sijpeveld de missie en de visie bepaald. Om dit te bereiken zijn twaalf speerpunten benoemd, die vervolgens zijn doorvertaald naar een activiteitenplan met een bijbehorende operationele agenda.

In de financiële meerjarenbegroting en het treasurywettelijk kader zijn kwantitatieve normen vastgelegd ten behoeve van de doelstellingen. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woningstichting Sijpeveld goed de vinger aan de pols houdt en tijdig stappen onderneemt als plannen niet verlopen zoals gepland.



# 1 Profielschets



## Werkgebied

Woningstichting Simpelveld is een woningcorporatie in Zuid-Limburg, regio Parkstad. De corporatie verhuurt ongeveer 1.250 woningen in Simpelveld en Bocholtz en is daarmee de grootste aanbieder van huurwoningen in de gemeente Simpelveld. Er werkten eind 2017 15 medewerkers (12,6 fte) bij Woningstichting Simpelveld.

## Woningbezit

Woningstichting Simpelveld heeft in vergelijking met het landelijk gemiddelde een relatief groot aandeel eengezinswoningen en meergezinswoningen. Het aandeel van de overige woningtypen is daarmee lager dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel woningen dat gebouwd is in 2010 of later is met circa 7,5% relatief groot in vergelijking met het landelijk gemiddelde, respectievelijk 6,6%.

Tabel 1.1 Woningbezit

Type woningen	Woningstichting	
	Simpelveld	Landelijk
Eengezinswoningen	51,4%	40,8%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	24,6%	24,8%
Meergezinsetagebouw met lift	19,2%	15,5%
Hoogbouw	4,8%	12,3%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0%	6,6%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Bron: CiP (2016), Woningstichting Simpelveld, Aedes

De gemiddelde huursom voor sociale huurwoningen van Woningstichting Simpelveld was in 2016 €527. De huurprijs ligt gemiddeld op 78,8% van de maximaal toegestane huur. De gemiddelde huurprijs ligt boven het landelijk gemiddelde van €512. Van het woningbezit valt 66,2% van de huurwoningen in bezit van Woningstichting Simpelveld in de categorie goedkoop-betaalbaar. Landelijk ligt het aandeel goedkope en betaalbare woningen op 82%. De verklaring ligt in het feit dat Woningstichting Simpelveld relatief veel eengezinswoningen heeft, alsmede nieuwbouwwoningen die zijn gerealiseerd na 2010.

## Organisatiestructuur

De organisatie van Woningstichting Simpelveld is die van een stichting met een tweelagenstructuur. Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in een bestuursreglement. Het toezicht wordt uitgevoerd door een intern toezichthoudend orgaan, de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met raad terzijde. Bestuur en RvT hebben een visie op besturen en toezicht houden, waarbij wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen.

## Samenwerking

Woningstichting Simpelveld ziet het belang van samenwerking met verschillende partijen. In het kader van de nieuwe Woningwet wordt de samenwerking met de huurdersbelangenvereniging geïntensiveerd. Op lokaal niveau is, mede als gevolg van de decentralisaties van overheidstaken naar gemeente, meer behoefte aan overleg met de Gemeente. Ook wordt samenwerking en afstemming met zorg- en welzijnspartijen steeds belangrijker en zet Woningstichting Simpelveld in op samenwerking met collega corporaties, in diverse samenwerkingsverbanden, zowel op regionaal- als op provinciaal niveau.



## 2 Presteren naar Opgaven en Ambities



## 2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Woningstichting Simpelveld wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

## 2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

### 2.2.1 Regionale opgaven

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)**

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de Limburgse fysieke omgeving te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit. Deze Limburgse visie bevat een aantal gezamenlijke basisprincipes om te sturen op de woningmarkt. Het POL ziet het sturen op veranderingsdynamiek als belangrijke opgave. Kwaliteit staat hierin centraal, dat tot uiting komt in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' en de prioriteit voor het herbenutten van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

#### **Zuid-Limburg: de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)**

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hebben de achttien gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkeling zijn. In deze thematische Structuurvisie wordt door de Zuid-Limburgse gemeenten onderschreven dat het een belangrijke opgave is om het woon- en leefklimaat in de regio te versterken, door actief te gaan werken aan de overschotten en tekorten op de woningmarkt. Het koersbepalende kader daarvoor is de transformatieopgave per gemeente. Dit betekent dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:

1. het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, door het onttrekken van woonproducten waar een overschot aan is;
2. het schrappen van ongewenste plancapaciteit, om grotere overschotten te voorkomen;
3. het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, al dan niet tijdelijk of flexibel.

#### **Regionale Woonvisie 2017-2021**

Stadsregio Parkstad is de bestuurlijke samenwerking tussen Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal. Er wordt grensoverschrijdend samengewerkt op de thema's economie & toerisme, wonen & herstructurering, ruimte en mobiliteit. In het najaar 2015 zijn de Parkstadgemeenten in gezamenlijkheid gestart met de ontwikkeling van de Woonvisie en de lokale uitwerkingen.

Door trends en ontwikkelingen is de woningmarkt dynamisch. Zo hebben economische, en sociale ontwikkelingen gevolgen voor de woonwensen van huishoudens. Door de veranderingen in de

zorgsector dienen zorgbehoevenden langer thuis te wonen. Hebben strengere hypotheekregels gevolgen voor de toegankelijkheid van de particuliere koopwoningmarkt en heeft de bevolkingsontwikkeling invloed op de omvang van de woningbehoefte. In het programma Wonen en Herstructurering staan daarom vier speerpunten centraal:

- De kwaliteit en omvang van de (particuliere) woningvoorraad;
- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van (huur)woningen;
- Het levensloopgeschikt maken van woningen (Wonen en Zorg);
- Het verduurzamen van de woningvoorraad.

Dit kunnen de acht gemeenten niet alleen. Ze werken daarom intensief samen met woningcorporaties, provincie Limburg, Rijksoverheid, ontwikkelaars, beleggers, huurdersorganisaties en particulieren

### 2.2.2 Lokale opgaven

#### Prestatieafspraken met gemeente

Met de gemeenten Simpelveld en de Bewonersraad zijn voor de jaren 2011 tot en met 2014 en voor de jaren 2016 en 2017 prestatieafspraken gemaakt. De afspraken voor de periode 2011 tot en met 2014 hebben ook gelding gehad in 2015. In de prestatieafspraken zijn meerdere thema's aan bod gekomen. De belangrijkste thema's voor 2017 zijn:

- Liberalisatie een verkoop
- Nieuwbouw en aankoop
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In de andere jaren zijn de thema's grotendeels vergelijkbaar, al worden wel andere accenten gelegd.

#### Strategische visie 2013-2023

In 2013 heeft de gemeente Simpelveld haar Strategische visie 2013-2023 opgesteld. Het betreft een integrale visie op de toekomst van de gemeente, waarbij ook het thema wonen in ogenschouw is genomen. Kern op het speerpunt wonen is dat beide hoofdkernen Simpelveld en Bochtoltz hun eigen identiteit behouden en aanvullend aan elkaar zijn als het gaat om het voorzieningsniveau. Belangrijk is dat de leefbaarheid en veiligheid in de kernen wordt gewaarborgd.

#### Woonvisie 2017

In de gemeente Simpelveld staat het creëren van voldoende aanbod levensloopgeschikte woningen en het investeren en aantrekkelijker maken van de van de bestaande woningvoorraad bovenaan de prioriteitenlijst, om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad interessant is voor de toekomst. Daarnaast is het van belang om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden, die kwalitatief goed aansluiten op de woonbehoefte.

#### Overige samenwerkingsovereenkomsten



### WMO Convenant 2016-2019

Woningstichting Simpelveld en de gemeente Simpelveld hebben vanaf 2012 een samenwerking aangegaan betreffende het huisvesten van bewoners met een beperking. Hiervoor hebben beide partijen een WMO Convenant ondertekend dat in 2016 is geactualiseerd voor de periode 2016-2019. Bewoners met een beperking zijn niet gebaat zijn bij omslachtige, langdurige procedures en uitvoeringshandelingen. In het convenant zijn daarom afspraken gemaakt over de kwaliteit van aanpassingen, de te volgen procedures, de subsidiabele kosten

## 2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Woningstichting Simpelveld ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage 7. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,5	7,3
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,5	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,1	
(Des)investeren in vastgoed	7,2	
Kwaliteit van wijken en buurten	7	

### 2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

**7,5**

**Woningstichting Simpelveld heeft ten aanzien van de huisvesting van de primaire doelgroep goed gepresteerd. Woningstichting Simpelveld heeft bijvoorbeeld in overeenstemming met wet- en regelgeving woningen passend toegewezen en ingezet op doorstroming en voldoende betaalbare woningen. Daarnaast heeft Woningstichting Simpelveld een grote bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstelling.**

#### *Woningstichting Simpelveld wijst vrijwel alle woningen passend toe*

Volgend uit de Europese wetgeving moeten woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan de primaire doelgroep. Per 1 januari 2016 moet jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2018). Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798. De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Volgens de Nederlandse wetgeving moeten woningcorporaties per 1 januari 2016 woningen passend toewijzen: tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten een passende woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de rekenhuur € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de rekenhuur € 640,14 (prijspeil 2018). Woningstichting Simpelveld heeft in 2016 en 2017 vrijwel

alle woningen passend toegewezen, in 2016 namelijk 99% en in 2017 100%. In 2014 en 2015, toen de wet- en regelgeving nog niet van kracht was, heeft Woningstichting Simpelveld 99% van de woningen passend toegewezen.

#### *Woningstichting Simpelveld zet in op voldoende betaalbare huisvesting*

De gemeente Simpelveld spreekt in de Woonvisie uit dat er behoefte is aan huurwoningen tot de lage- c.q. hoge aftoppingsgrenzen (respectievelijk € 592,55 en € 635,05 per maand; prijspeil 2017) om woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de huurtoeslaggroep.

Woningstichting Simpelveld heeft zich in de periode 2014 tot 2017 ingezet voor het vergroten van de voorraad en het aandeel goedkope woningen. In deze periode is dat toegenomen van 106 woningen, respectievelijk 8% van de voorraad, tot 133 woningen, goed voor 11% van de woningvoorraad. Het aantal betaalbare woningen is in diezelfde periode gegroeid van 816 woningen, 65% van het bezit, tot 852 woningen, goed voor 68% van het bezit. In totaal is de voorraad goedkope en betaalbare woningen in de periode 2014 tot 2017 dus toegenomen van 922 woningen tot 985 woningen.

Woningstichting Simpelveld hanteert als uitgangspunt dat haar voorraad huurwoningen boven de liberalisatiegrens niet significant wordt uitgebreid. Woningstichting Simpelveld zet zich in voor de (blijvende) betaalbaarheid van seniorenwoningen. In de periode 2014 tot 2017 is het aandeel geliberaliseerde woningen afgenomen van 38 naar 35.

#### *Woningstichting Simpelveld zet in op doorstroming*

De gemeente Simpelveld geeft in de Woonvisie aan dat het belangrijk is dat er voldoende doorstroming is, zodat de goedkope koopwoningen en goedkope huurwoningen beschikbaar komen.

Woningstichting Simpelveld probeert de doorstroming te bevorderen door het voeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging, die van 2014 tot en met 2017 is doorgevoerd. Daarnaast heeft de Woningstichting Simpelveld in die periode 16 levensloopbestendige woningen gerealiseerd, met als doel de senioren te verleiden door te stromen. Daar waar renovatie- of verbouwplannen zijn voorzien worden bewoners actief benaderd met de vraag of ze preventief ingeschreven staan bij Thuis in Limburg en worden de mogelijke voordelen van een levensloopbestendige woning onder de aandacht gebracht. Daar waar gewenst helpt Woningstichting Simpelveld deze huurders bij het zoeken naar een toekomstige geschikte huurwoning.

Woningstichting Simpelveld probeert bewoners te verleiden om in zich te schrijven voor een levensloopgeschikte woning door periodiek een oproep aan senioren in het bewonersblad te plaatsen. Bij huisbezoeken worden huurders (voornamelijk senioren) erop geattendeerd om zich preventief en vrijblijvend in te schrijven en om opties te nemen op voor hen wenselijke seniorenappartementen. Daarnaast worden presentaties verzorgd bij belangengroeperingen (seniorenraad, gehandicaptenplatform) inzake doorstroming en preventief inschrijven.

Daar waar senioren in een huurwoning met een relatief hoge huurprijs (boven de liberalisatiegrens) wonen en zich plots een inkomensterugval voordoet, is het streven van Woningstichting Simpelveld om deze mensen binnen het complex te herhuisvesten naar een goedkopere (huurtoeslagtoegankelijke) woning. Hiermee ontstaat doorstroming op twee wijzen, namelijk de betreffende huurder kan verhuizen naar een goedkopere woning en potentiële huurders (senioren) weten dat er een achtervang aanwezig is bij inkomensterugval waardoor nu gemakkelijker een keuze gemaakt kan worden naar een duurdere levensloopbestendige woning voor deze doelgroep.

### *Woningstichting Simpelveld voldoet aan taakstelling te huisvesten statushouders*

De gemeente Simpelveld had in de periode 2014 tot 2017 de taakstelling om in totaal 73 statushouders te huisvesten. In die periode heeft Woningstichting Simpelveld er 67 statushouders gehuisvest. De taakstelling van de gemeente Simpelveld wordt dus voor het merendeel ingevuld door Woningstichting Simpelveld.

Woningstichting Simpelveld is continu in overleg met de Gemeente Simpelveld betreffende de huisvesting statushouders. Daarnaast heeft de woningstichting actief de gemeente geadviseerd om ook bij particuliere beleggers te informeren naar de mogelijkheid om statushouders te huisvesten. Naast het huisvesten is Woningstichting Simpelveld van mening dat deze doelgroep ook een reële kans moet krijgen om in te burgeren binnen de lokale samenleving. Nadat de huurders de woning hebben betrokken worden nog contactmomenten georganiseerd (met minimaal een huisbezoek). Tijdens deze contactmomenten wordt gesproken over de gewenning en andere vraagstukken die leven. De huisbezoeken werden in 2017 ondernomen in samenwerking met een medewerker van Vluchtelingenwerk Nederland.

### *2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen*

**7,5**

**Woningstichting Simpelveld heeft ten aanzien van de huisvesting van de bijzondere doelgroep goed gepresteerd. Woningstichting Simpelveld heeft bijvoorbeeld ingezet op de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad, op het huisvesten van specifieke doelgroepen en samenwerking met zorg- en welzijnspartners.**

### *Woningstichting Simpelveld voldoet aan taakstelling huisvesten van specifieke doelgroepen*

De gemeente Simpelveld en Woningstichting Simpelveld hebben afgesproken dat de woningstichting zich inzet om specifieke doelgroepen zoveel mogelijk te huisvesten. Deze doelgroepen zijn zeer moeilijk plaatsbare (ZMP-) cliënten, medisch urgenten en cliënten Housing Parkstad.

Voor zowel ZMP-clients als voor Housing Parkstad is overeengekomen dat Woningstichting Simpelveld jaarlijks 1 woning beschikbaar stelt. Woningstichting Simpelveld heeft in de periode 2014 tot 2017 voldaan aan de taakstelling specifieke doelgroepen te huisvesten. Van 2014 tot 2016 heeft Woningstichting Simpelveld in totaal 5 ZMP-clients gehuisvest. In 2017 zijn 2 personen aangemeld, maar dat verzoek is door RIMO weer ingetrokken. In totaal zijn 2 cliënten vanuit Housing Parkstad gehuisvest. In 2015 zijn er vanuit deze doelgroep geen aanvragen ontvangen. In 2017 heeft de aangemelde kandidaat zijn verzoek zelfstandig ingetrokken.

Voor medisch urgenten is geen absolute taakstelling afgesproken. Tot 2015 was er een ruimhartig verhuisbeleid bij de gemeente inzake het WMO-beleid. In 2014 en 2015 zijn in totaal 7 woningen beschikbaar gesteld. Daarna zijn er geen medisch urgenten meer aangemeld die vallen binnen het WMO-convenant.

### *Woningstichting Simpelveld zet zich in voor een levensloopbestendige woonomgeving*

In de Woonvisie spreekt de gemeente Simpelveld het belang uit van een levensloopgeschikte woonomgeving. Dit houdt in dat winkel- en zorgvoorzieningen goed bereikbaar zijn en dat openbare ruimte goed toegankelijk is. Met name oudere huishoudens wensen op latere leeftijd de overstap te maken naar een goedkope, levensloopbestendige huurwoning. Het is belangrijk dat er voldoende doorstroming is, met als bijkomend voordeel dat goedkope koopwoningen ook beschikbaar komen voor starters. Daarom wordt onder andere ingezet op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen.

Woningstichting Simpelveld heeft in haar strategisch vastgoedbeheer vastgelegd dat nagenoeg al haar nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd in de vorm van levensloopbestendige (nultreden) woningen. Woningstichting Simpelveld heeft in de periode 2014 tot 2017 in totaal 16 woningen opgeleverd, die allen levensloopbestendig zijn. Het aantal nultredenwoningen in het bezit is daarmee toegenomen van 368 tot 384.

Daarnaast zijn 12 appartementen gelegen aan de Oude Smedestraat levensloopbestendig gemaakt middels het aanbrengen van galerijen die aansluiten op het trappenhuis inclusief lift van het nieuwbouwcomplex Gasthof, waardoor deze woningen nu deel uitmaken van de levensloopbestendige voorraad in de kern Bocholtz.

#### *Woningstichting Simpelveld faciliteert woningaanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig thuis wonen*

Vanuit de WMO worden woningaanpassingen gefaciliteerd die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In de WMO wordt nadere invulling gegeven aan de samenwerking tussen gemeente en Woningstichting Simpelveld.

Woningstichting Simpelveld faciliteert woningaanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig thuis wonen. De samenwerking binnen met de gemeente binnen het WMO-convenant verloopt goed. In totaal zijn in de periode 2014 tot 2017 17 woningaanpassingen uitgevoerd vanuit het WMO-convenant. Bij planmatige werkzaamheden en bij mutatiewerkzaamheden worden ook levensloopbestendige werkzaamheden uitgevoerd. In appartementencomplexen worden extra voorzieningen aangebracht zoals oplaadpunten voor scootmobiel, videofooninstallaties die vanuit de woonkamer te bedienen zijn en automatische deuropeners in de algemene ruimten.

#### *Woningstichting Simpelveld zet zich in voor samenwerking met zorg- en welzijnspartners*

Met betrekking tot de toekomstige samenwerking met zorg- en welzijnspartners is een meerjarig convenant getekend. In dit convenant Wonen-Welzijn-Zorg, dat liep tot 2015, werden de wenselijke acties met betrekking tot het aanbod van wonen, welzijn en zorg, vastgelegd. Om de toekomstige overlegstructuur tussen Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) te borgen heeft Woningstichting Simpelveld in 2017 aangegeven dat zij in de toekomst het initiatief zal nemen om jaarlijks een interdisciplinair overleg tussen alle aanbieders van Wonen, Welzijn en Zorg te organiseren.

### 2.3.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

**7,0** **Woningstichting Simpelveld heeft ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer ruim voldoende gepresteerd. Woningstichting Simpelveld heeft ingezet op planmatig onderhoud van de woningvoorraad, het verbeteren van de energie-index, bewustwording van het energieverbruik onder bewoners en het aanpakken van asbesthoudende daken. Daarbij hecht Woningstichting Simpelveld waarde aan de klanttevredenheid.**

#### *Woningstichting Simpelveld moet noodgedwongen de eigen ambities bijstellen*

Woningstichting Simpelveld heeft de ambitie uitgesproken te investeren in verbetering van de kwaliteit middels planmatig onderhoud. In de periode 2014 tot 2017 is jaarlijks bij circa 1.250 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het daarvoor geïnvesteerde bedrag ligt in alle jaren aanzienlijk lager dan begroot. De verklaring van deze lagere realisatie is gelegen in het feit dat een aantal grotere projecten niet tijdig doorgang heeft kunnen vinden, doordat bewoners niet direct instemden met de energetische maatregelen bij geplande renovatieprojecten of doordat de voorbereidingstijd van enkele projecten langer duurde dan gepland

Onderdeel van groot planmatig onderhoudsprojecten is dat de huurders de mogelijkheid van inspraak hebben. Daartoe organiseert Woningstichting Sijpeltveld eerst een gezamenlijke informatieavond voor alle bewoners. De inspraak kan daarna vorm krijgen op twee wijzen, namelijk middels het organiseren van een bewonersdelegatie die mee kan denken inzake de onderhoudswerkzaamheden binnen het betreffende complex of middels huisbezoeken (individuele gesprekken). Een voordeel van deze werkwijze is dat huurders tijdens de uitvoering maximaal gefaciliteerd worden, nadeel is dat het proces daardoor langer kan duren. Het maximaal faciliteren van de huurders prefereert echter voor de woningstichting boven de doorlooptijd.

#### *Woningstichting Sijpeltveld verbetert de energie-index en het gemiddelde Energielabel van de woningvoorraad*

Woningstichting Sijpeltveld staat, evenals andere woningcorporaties, voor de opgave om het woningbezit op gemiddeld label B in 2021 te krijgen in overeenstemming met het Convenant Energiebesparing Huursector. Woningstichting Sijpeltveld sluit zich aan bij dit beleid en stelt zichzelf tot doel gemiddeld energielabel B (gem. energie-index 1,25) te realiseren voor het bezit waarvan de einde levensduur ligt tot na 2021. De gemiddelde energie-index van de woningvoorraad is in de periode 2014 tot 2017 verbeterd, van 1,69 naar 1,63. Ook het aandeel woningen met minimaal Energielabel C is toegenomen. Door de eerder aangegeven vertragingen is de verbetering minder groot dan gepland. De komende jaren wordt dit naar verwachting ingelopen omdat de betreffende projecten dan wel doorgang hebben gevonden.

**Tabel 3 Gemiddelde energie-index van woningvoorraad en aandeel woningen met Energielabel C**

	Gemiddelde energie-index	Aandeel woningen met minimaal Energielabel C
2014	1,69	55%
2015	1,68	57%
2016	1,67	59%
2017	1,63	63%

Woningstichting Sijpeltveld is overeengekomen bewoners in samenwerking met de gemeente en de huurdersvereniging meer bewust te maken van hun energieverbruik. Het doel daarvan was de bewoners te informeren over de financiële voordelen van energetische maatregelen, het beperken van overlast voor huurders tijdens het aanbrengen van maatregelen en het voorlichten over de mogelijkheden om energiezuiniger in huis te leven.

#### *Woningstichting Sijpeltveld zet zich in voor energieopwekkende maatregelen*

Woningstichting Sijpeltveld onderzoekt mogelijkheden om energieopwekkende maatregelen, zoals zonnepanelen, te realiseren. In 2016 ging het zonnepanelenproject in de gemeente Sijpeltveld van start. Woningstichting Sijpeltveld heeft deelgenomen aan fase 1 van het project Zonnig Limburg, waarbij huurders middels een collectieve regeling in de mogelijkheid werden gesteld om zelf zonnepanelen aan te schaffen.

#### *Woningstichting Sijpeltveld zet zich in voor het verwijderen van asbesthoudende daken*

De nationale overheid verplicht woningcorporaties dat asbesthoudende daken in 2024 verwijderd moeten zijn. Woningstichting Sijpeltveld heeft in 2016 afgesproken om samen met de gemeente, de provincie en de huurdersverenigingen te overleggen over hoe de opgave van asbestsanering op bijgebouwen van huurwoningen in kaart gebracht moet worden. In 2017 is afgesproken te onderzoeken met welke partijen overleg zal plaatsvinden hoe de opgave omtrent de asbestproblematiek in kaart gebracht kan worden en hoe een oplossing kan worden gezocht voor de (financiële) consequenties als gevolg van de noodzakelijke maatregelen.



In de periode 2014 tot 2017 heeft Woningstichting Sijmpelveld een asbestinventarisatie uitgevoerd bij in totaal 174 woningen. In totaal werd bij 80 woningen asbestsaneringswerkzaamheden uitgevoerd. Daarnaast heeft Woningstichting Sijmpelveld in 2017 580 huurders die woonachtig zijn in een woning gebouwd voor 1993 aangeschreven en hen op de hoogte gesteld van deze wetgeving. Uit de inventarisatie blijkt dat er circa 300 verdachte locaties zijn. In 2019 zullen deze worden bezocht en zal bepaald worden of deze bouwwerken gesaneerd moeten worden. De uitwerking (stappenplan) van de sanering zal plaatsvinden vanaf 2021.

#### *Woningstichting Sijmpelveld heeft aandacht voor klanttevredenheid*

Woningstichting Sijmpelveld heeft continue aandacht voor klanttevredenheid. Daarnaast betreft Woningstichting Sijmpelveld de huurders bij ingrepen in of bij hun woningcomplex en heeft de stichting haar kantoor in 2016 klantvriendelijker gemaakt. De stichting onderzoekt middels tevredenheidsonderzoeken wat de klant wil.

Woningstichting Sijmpelveld heeft niet deelgenomen aan de Aedes Benchmark voor wat betreft het onderdeel huurdersoordeel. Woningstichting Sijmpelveld meet de klanttevredenheid onder andere door het % van de ondervraagden dat aangaf tevreden tot zeer tevreden te zijn over de verschillende aandachtsgebieden. Daarnaast wordt bij onderhoud gevraagd naar een tevredenheidscijfer en toelichtende feedback. Indien de feedback daarom vraagt neemt Woningstichting Sijmpelveld contact op met de betreffende huurder.

**Tabel 4 Klanttevredenheid per aandachtsgebied**

Aandachtsgebied	2014	2015	2016	2017
Woning betrekken / woning verlaten	89%	81%	89%	85%
Klachtenonderhoud	8,5	8,7	8,0	7,3
Planmatig onderhoud	8,1	8,3	7,5	8,1

In Tabel 4 is te zien dat de klanttevredenheid per aandachtsgebied schommelt.

#### 2.3.4 *(Des)investeringen in vastgoed*

**7,2** **Woningstichting Sijmpelveld heeft ten aanzien van (des)investeringen in vastgoed ruim voldoende gepresteerd. Woningstichting Sijmpelveld voldoet aan de afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen. Daarnaast zet Woningstichting Sijmpelveld in op renovatie in plaats van op sloop.**

#### *Woningstichting Sijmpelveld voldoet aan de afspraken omtrent nieuwbouw van sociale huurwoningen*

In 2014 heeft de gemeente Sijmpelveld geconstateerd dat de behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn zou toenemen met ongeveer 45 woningen. Deze groei werd onder andere veroorzaakt door de toename van statushouders. De gemeente Sijmpelveld heeft de woningcorporaties gevraagd om in hun voorraadbeleid rekening te houden met zowel de groei als de krimp op termijn.

In totaal heeft Woningstichting Sijmpelveld in 2014 en 2015 16 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarmee het voldoet aan de afspraken die met de gemeente zijn gemaakt. In 2016 en 2017 zijn geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd, hoewel met de gemeente was afgesproken in 2016 7 kavels en 2 patiowoningen te realiseren. Het uitstel van deze plannen werd veroorzaakt door vertraging in de bestemmingsplanprocedure, het archeologisch onderzoek en problematiek omtrent grondwater.

In de periode voor 2014 heeft Woningstichting Simpelveld een tweetal grote projecten gerealiseerd, welke een enorme financiële inspanning voor de corporatie betekenden. Het eerste project betrof het Wijkzorgcentrum Simpelveld. Het project omvat, naast 40 zelfstandige zorgwoningen, een zorgcentrum met met een intramuraal zorgdeel, een eerstelijnszorgcentrum, ruimten voor welzijnsactiviteiten, commerciële ruimten en een steunpunt voor zorg- en welzijnsvragen. De totale investering bedroeg € 21,7 miljoen. Het tweede project was het Centrumplan Simpelveld. Woningstichting Simpelveld heeft in dit plan 44 van de 51 woningen ontwikkeld en in bezit genomen. De totale investering bedroeg € 9,3 miljoen, waarvan ongeveer € 800.000 als bijdrage in de infrastructuur.

#### *Woningstichting Simpelveld heeft het verkoop- en sloopprogramma bevroren*

Aangezien Woningstichting Simpelveld inzet op behoud van betaalbare woningen, is het sloopprogramma tot 2020 bevroren. Ook is er vanaf 2016 geen taakstellend verkoopprogramma. Incidenteel kunnen huurwoningen verkocht worden aan particulieren.

Woningstichting Simpelveld heeft in de periode van 2014-2017 geen woningen gesloopt, maar heeft wel invulling gegeven aan de met de krimp samenhangende verdunningsopgave. Men heeft bijvoorbeeld het aantal terug te bouwen woning bij reeds gesloopte (RodePut) of nog te slopen complexen naar beneden aangepast. Bij de RodePut wordt bijvoorbeeld het aantal te bouwen woningen teruggebracht van 14 naar 5 woningen en bij de Baan van 5 naar 2 woningen. Door deze keuze en het feit dat beide locaties worden omgezet naar ruime particuliere bouwkavels krijgen beide gebieden een kwalitatieve goede impuls.

Woningstichting Simpelveld heeft in de periode 2014 tot 2016 in totaal 9 woningen verkocht. In 2017 zijn geen woningen verkocht.

#### *Woningstichting Simpelveld versterkt de kwaliteit van de woningvoorraad*

De gemeente Simpelveld heeft in de Woonvisie de ambitie uitgesproken om het profiel van Simpelveld als echte gezinsgemeente de komende jaren verder versterken. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het versterken van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

In de periode 2014 tot 2017 heeft Woningstichting Simpelveld daarom ingezet op het renoveren van woningen. Hierbij zijn in totaal 338 woningen gerenoveerd, waarbij badkamers, toiletten en keukens zijn aangepakt.

### 2.3.5 *Kwaliteit van wijken en buurten*

**7**

**Woningstichting Simpelveld heeft ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten ruim voldoende gepresteerd. Woningstichting Simpelveld investeert in leefbaarheid en zet zich in tegen overlast, armoede en vraagstukken omtrent zorg- en sociale problematiek.**

#### *Woningstichting Simpelveld investeert in de leefbaarheid in kernen met huurwoningen*

De woningcorporaties hebben een verplichting om zich in de kernen met huurwoningen in te zetten voor het op peil houden/verbeteren van de leefbaarheid. Woningstichting Simpelveld investeert middels een aan leefbaarheid toegekend budget aan de kwaliteit van de woonomgeving.

**Tabel 5 Begrootte en gerealiseerde investeringen in leefbaarheid**

	Budget	Investering	Per woning
2014	€ 124.395	€ 88.559	€ 71
2015	€ 119.450	€ 110.792	€ 89

	Budget	Investering	Per woning
2016	€ 132.647	€ 68.000	€ 55
2017	€ 121.065	€ 93.000	€ 75

In 2014 en 2015 heeft Woningstichting Sijpeveld geïnvesteerd in het organiseren van leefbaarheidsactiviteiten. Hierbij werden samen met medewerkers van de woningcorporatie opschoon dagen georganiseerd van voor- en achtertuinen. Tijdens deze zaterdag-activiteiten werd naast het schoonhouden van de tuinen ook het gesprek aangegaan met de huurders. In 2016 en 2017 heeft Woningstichting Sijpeveld onder andere periodiek onderhoud van groenvoorzieningen bij diverse complexen, tuinonderhoud bij leegstaande woningen, glasbewassing bij diverse appartementencomplexen en overige werkzaamheden die een positieve bijdragen leveren aan de veiligheid en beleving in- en rondom complexen uitgevoerd.

#### *Woningstichting Sijpeveld zet zich in tegen overlast*

Woningstichting Sijpeveld heeft de ambitie actief te reageren op overlastmeldingen en geconstateerde overlast. Bij ernstige overlastmeldingen bouwt Woningstichting Sijpeveld een dossier op en worden zo nodig juridische stappen gezet om overlast te doen staken. Bij ernstige overlastsituaties vraagt Woningstichting Sijpeveld de gemeente de regie te voeren in het integraal aanpakken van overlastsituaties.

Regelmatig worden huurders geïnformeerd over de rol die Woningstichting Sijpeveld kan vervullen bij overlast. Met de inzet van contactpersonen in diverse complexen wordt beoogd bewoners een laagdrempelig aanspreekpunt te bieden. Op deze manier kunnen problemen snel worden gesignaleerd en kunnen direct maatregelen worden getroffen.

In het kader van de sociale leefbaarheid wordt de nodige aandacht besteed aan handhaving bij overlast. Signalen van bewoners die betrekking hebben op sociale veiligheid en ongewenste ontwikkelingen worden vanuit preventief oogpunt geanalyseerd. In het geval dat sprake is van daadwerkelijke overlast, is een overlastprocedure van toepassing. Bij deze procedure treedt Woningstichting Sijpeveld op als intermediair tussen overlastveroorzakers en gedupeerden.

In 2012 werd door verschillende partijen een hennepconvenant getekend, om overlast te voorkomen. De Politie regio Limburg Zuid en Noord, het Openbaar Ministerie, de gemeenten en woningcorporaties in Limburg, netbeheerder Enexis, Stedin Netbeheer BV en het UWV zijn deelnemende partijen aan het convenant. Woningstichting Sijpeveld ziet toe op ongewenste ontwikkelingen in de buurt. Daar waar sprake is van hennepcultuur, wordt het huurcontract conform de afspraken in het Hennepconvenant Limburg ontbonden. In de periode 2014 tot 2017 hebben in totaal 3 uitzettingen vanwege hennepcultuur plaatsgevonden.

#### *Woningstichting Sijpeveld besteedt aandacht aan armoedebeleid*

Woningstichting Sijpeveld heeft de ambitie meer aandacht te besteden betreffende het thema armoedebeleid en wilde hierin eveneens optrekken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. Overleg tussen Gemeente en de Woningstichting Sijpeveld heeft ertoe geleid dat 'armoede' vroegtijdiger gesignaleerd wordt en wordt doorverwezen naar de bevoegde instanties zoals maatschappelijk werk.

Bij het huisvesten van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens houdt Woningstichting Sijpeveld zoveel mogelijk rekening met de veerkracht en de mogelijkheden in de buurt en spant Woningstichting Sijpeveld zich in om concentraties van kwetsbare huishoudens te voorkomen.

#### *Woningstichting Sijpeveld achterhaalt vraagstukken omtrent zorg en/of sociale problematiek*

Woningstichting Simepveld, gemeenten en zorgaanbieders zijn overeengekomen op meer gestructureerde basis bij huurders te achterhalen of sprake is van vraagstukken omtrent zorg en/of sociale problematiek.

Bij intake en andere gesprekken met huurders wordt, indien hier aanleiding toe is, beoordeeld c.q. geïnformeerd naar zorg- en/of sociale problematiek. Indien dit geconstateerd wordt, worden huurders geïnformeerd over mogelijke diensten en regelingen bij derden. Ook wordt getracht om mensen door te verwijzen indien ze hier open voor staan. Indien huurders niet open staan voor advies wordt in specifieke gevallen de casus besproken met maatschappelijk werk of in het overlastteam.

Woningstichting Simepveld en de gemeente hebben in 2016 afgesproken te onderzoeken of het project buurtbemiddeling in de gemeente Simepveld opgestart kan worden. Uiteindelijk is het project per 1 januari 2018 van start gegaan, waarin Woningstichting Simepveld en Wonen Limburg participeren. Sindsdien zijn 15 casussen in gemeente Simepveld in behandeling/afgerond.

#### *Woningstichting Simepveld bereikt overeenstemming met ondernemer over voorzieningen in de kern Bocholtz*

Het voorzieningenniveau in Bocholtz is van groot belang om senioren of mensen met een handicap in de gemeente zelfstandig te laten wonen. Woningstichting Simepveld heeft in 2014 aandacht gevraagd voor het voorzieningenniveau in Bocholtz. Woningstichting Simepveld heeft in 2014 overeenstemming bereikt met een ondernemer over een nieuwe voorziening in de nieuwbouw bij de Gasthof Bocholtz. Aan het einde van 2014 is deze commerciële ruimte opgeleverd en verhuurd.

## 2.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

### 2.4.1 Kaderplan 2016-2020

Woningstichting Simepveld voelt zich sterk betrokken bij de lokale gemeenschap en in grote mate verantwoordelijk voor de woningmarkt en leefbaarheid in de gemeente Simepveld. Klantgerichtheid is de drijvende kracht achter het handelen van de woningstichting, waarbij de primaire doelgroep extra aandacht krijgt. Woningstichting Simepveld heeft als doel om voor en met haar huurders, samenwerkingspartners en overige belanghebbenden kwalitatief goed en veilig wonen binnen de gemeente op verantwoorde wijze te realiseren en te waarborgen.

Om kwalitatief goed en veilig wonen binnen de gemeente Simepveld op verantwoorde wijze te realiseren en te waarborgen zijn gedeelde en uniforme waarden benoemd die voor de woningstichting waardevol zijn. De kernwaarden van Woningstichting Simepveld zijn:

*“Klantgericht, betrouwbaar en betrokken”*

Met de slogan “beter leven begint met goed wonen” geeft de Woningstichting Simepveld uiting aan het feit dat zij de taak breed wensen op te vatten. Om de doelen op het gebied van goed wonen vorm te geven zoekt de woningstichting actief naar samenwerking met partners en belanghebbenden.

Woningstichting Simepveld heeft haar kaderplan 2016-2020 door haar stakeholders laten vaststellen en benoemt hierin de volgende specifieke ambities:

1. Het aanbieden van goede en betaalbare woningen
2. Bijdragen aan de leefbaarheid
3. Inspelen op de vergrijzing
4. Efficiënte bedrijfsvoering
5. Inzetten op samenwerking
6. Continue aandacht voor klanttevredenheid

Woningstichting Simepveld verantwoordt zich in haar jaarverslag, op basis van dezelfde indeling als haar kaderplan, over de voortgang ten aanzien van haar ambities en doelen.

## 2.5 Ambities in relatie tot de opgaven

**7**

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. Een pluspunt wordt toegekend voor de wijze waarop de maatschappelijk partners betrokken zijn geworden bij het opstellen van de ambities.**

Woningstichting Simepveld sluit voor het ontwikkelen van de ambities aan op de relevante signalen uit de omgeving en de eigen (financiële) mogelijkheden. Daarnaast zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente. De ambities in het Kaderplan zijn gericht op het aanpakken van regionale opgaven. De ambities van Woningstichting Simepveld sluiten dan ook aan op de externe opgaven in het werkgebied. Zo zijn specifieke afspraken gemaakt op het gebied van verschillende regionale opgaven, zoals onder andere het inspelen op de vergrijzing, de toenemende vraag naar seniorenwoningen en het toenemende tekort aan sociale huurwoningen.

Woningstichting Simepveld heeft in haar eigen ambities tevens vastgelegd samen te werken met verschillende partners. Zo wordt de samenwerking met de huurdersbelangenvereniging geïntensiveerd. Op lokaal niveau ziet de woningstichting meer behoefte aan overleg met de gemeente. Daarnaast wordt samenwerking en afstemming met zorg- en welzijnspartijen steeds belangrijker en zet Woningstichting Simepveld in op samenwerking met collega corporaties, in diverse samenwerkingsverbanden, zowel op regionaal- als op provinciaal niveau.

Aanvullend heeft Woningstichting Simepveld verbinding gezocht met specifieke doelgroepen binnen de gemeente. De woningstichting heeft bijvoorbeeld contact gelegd met jongeren in de gemeente om in gesprek te gaan over de (woon)wensen die zij hebben.

## 2.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

**Tabel 6 Presteren naar Opgaven en Ambities**

Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				7,2
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,5	7,3	75%	

Prestatieveld	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,5		
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,1		
(Des)investeren in vastgoed	7,2		
Kwaliteit van wijken en buurten	7		
Ambities in relatie tot de opgaven	7	25%	



### 3 Presteren volgens Belanghebbenden



## 3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Simepveld, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

## 3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 zijn zowel de huurdersvertegenwoordiging als de gemeente Simepveld afzonderlijk via een persoonlijk interview betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast zijn Wonen Limburg en Meander Zorggroep als maatschappelijke partners betrokken. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. In bijlage 3 is opgenomen welke belanghebbenden zijn betrokken.

**In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.**

## 3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Woningstichting Simepveld op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

### 3.3.1 Prestaties

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

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

**Tabel 7 Presteren volgens Belanghebbenden**

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Huisvesten van de primaire doelgroep	8	7,5	7	7,5
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8	7,5	7	7,5
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8	8	7	7,7
(Des)investeren in vastgoed	8	8	7,5	7,8
Kwaliteit van wijken en buurten	8	8	7	7,7
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	10	8	8	8,7
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	8	7,5	7,8	7,8



Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Gemiddeld				7,9

### Huisvesten van de primaire doelgroep

**7,5** De belanghebbenden van Woningstichting Sijmpelveld waarden de prestaties van de woningstichting ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep met een goed. Woningstichting Sijmpelveld zet zich nadrukkelijk in voor de primaire doelgroep en de betaalbaarheid van de woningvoorraad.

#### Bewonersraad

De Bewonersraad beoordeelt de prestaties van het huisvesten van de primaire doelgroep als goed. De Bewonersraad geeft aan dat Woningstichting Sijmpelveld het tweehurenbeleid hanteert, waarbij in specifieke gevallen ook maatwerk geleverd kan worden. Daarnaast zijn er voldoende sociale huurwoningen in de gemeente Sijmpelveld. Ten aanzien van het aantal beschikbare woningen wordt opgemerkt dat Woningstichting Sijmpelveld wordt beperkt in de investeringsmogelijkheden door een gebrek aan locaties. De woningstichting zet zich wel voldoende in.

De Bewonersraad geeft aan dat zij nadrukkelijk heeft aangegeven dat de huren niet te hoog mogen zijn. Men waardeert het dat Woningstichting Sijmpelveld heeft geluisterd door een minimale huurverhoging door te voeren.

#### Gemeente

De gemeente geeft aan dat de woningstichting zich nadrukkelijk inzet voor de primaire doelgroep. De woningstichting voert een tweehurenbeleid en heeft een hoog percentage woningen onder de aftoppingsgrenzen. Opgemerkt wordt wel er druk op de sociale woningvoorraad is, met name in Bocholtz. De gemeente vindt het jammer dat de woonruimteverdeling verloopt via Thuis in Limburg, waardoor het niet meer mogelijk is om huishoudens uit Sijmpelveld en Bocholtz voorrang te geven.

Als kanttekening wordt aangegeven dat Woningstichting Sijmpelveld wordt geconfronteerd met allerlei beperkingen, zoals beperkte ruimte voor nieuwbouw, de verhuurdersheffing en de VPB. De trend voor het werkgebied is krimp, waardoor de lange termijn verwachting van krimp de vraag op korte termijn beperkt. Daardoor ontstaat nog meer ontgroening.

#### Overige belanghebbenden

Aangegeven wordt ook dat Woningstichting Sijmpelveld zich voldoende inzet voor de primaire doelgroep. De prestaties op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid worden als voldoende beoordeeld.

### Huisvesten van bijzondere doelgroepen

**7,5** De belanghebbenden van Woningstichting Sijmpelveld waarden de prestaties van de woningstichting ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen met een goed. Woningstichting Sijmpelveld past woningen aan en bouwt levensloopbestendig.

#### Bewonersraad

De Bewonersraad geeft aan dat de huisvesting van bijzondere doelgroepen door Woningstichting Sijmpelveld goed gaat. Woningstichting Sijmpelveld heeft bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen gebouwd met voorzieningen in de nabijheid. De Bewonersraad vindt het ook goed dat alle nieuwbouw van Woningstichting Sijmpelveld tegenwoordig levensloopbestendig wordt gebouwd.

De Bewonersraad waardeert het dat Woningstichting Simpelveld regelmatig in haar Bewonerskrant het thema “tijdig inschrijven” onder de aandacht brengt zowel voor de doelgroep huidige huurders die op termijn wensen door te stromen alsook particuliere woningeigenaren. Daarnaast krijgen de personen die ingeschrevenstaan ieder jaar een e-mail met de vraag of zij hun inschrijving willen continueren en of hun woonwensen aanpassing behoeven. Voor senioren die geen digitale kennis of mogelijkheden hebben, zoekt Woningstichting Simpelveld op een andere wijze contact.

Een kanttekening is dat er lang onduidelijkheid is geweest inzake het zorgcentrum in Bocholtz. Meander wilde het zorgcentrum in Bocholtz slopen en het aangrenzende appartementencomplex van Woningstichting Simpelveld kopen. Uiteindelijk is besloten om alleen het zorgcentrum te renoveren. De huurders zijn in dit proces te lang in onzekerheid gebleven.

#### *Gemeente*

De gemeente geeft aan dat zij wenst dat een deel van de woningen in de bestaande woningvoorraad ook levensloopbestendig wordt gemaakt. In Bocholtz is bijvoorbeeld een woningcomplex zonder lift aangepast zodat woningen wel bereikbaar worden met een lift. Woningstichting Simpelveld werkt in de ogen van de gemeente voldoende mee bij het aanpassen van woningen in het kader van de WMO. Opgemerkt wordt dat huurders in een eengezinswoningen met een lage huur meer dan eens kiezen om in de woning te blijven wonen. Het toevoegen van een traplift kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat de huurder vijf jaar langer in de woning kan blijven wonen.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbende waarderen de prestaties van Woningstichting Simpelveld als het gaat om de huisvesting van bijzondere doelgroepen als voldoende. Er is met name waardering voor het feit dat Woningstichting Simpelveld levensloopbestendig bouwt.

#### **Kwaliteit van woningen en woningbeheer**

**7,7** De belanghebbenden van Woningstichting Simpelveld waarderen de prestaties van de woningstichting ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer met een goed. De kwaliteit van de woningen van de woningstichting is evenals de dienstverlening op orde.

#### *Bewonersraad*

De prestaties van Woningstichting Simpelveld in het kader van de kwaliteit van woningen en woningbeheer zijn goed volgens de Bewonersraad. De Bewonersraad geeft ook aan dat er geen of nauwelijks klachten zijn vanuit huurders. Huurders die een klacht of reparatieverzoek indienen bij Woningstichting Simpelveld worden daadwerkelijk gehoord. De Bewonersraad vindt het positief dat Woningstichting Simpelveld een eigen klusjesman heeft, die goed werkt levert. Hij is bekend bij de huurders en heeft tevens een signaalfunctie.

Daarnaast is de Bewonersraad van mening dat Woningstichting Simpelveld tijdig onderhoud uitvoert aan woningen. Men waardeert het ook dat Woningstichting Simpelveld ieder jaar een project heeft waarin woningen worden verduurzaamd, bijvoorbeeld in de Diddenstraat.

#### *Gemeente*

De gemeente geeft aan dat de kwaliteit van woningen voor zover zij dat kan beoordelen op orde is. Vanwege de noodzaak uit het verleden is er flink geïnvesteerd in Simpelveld, waardoor de

woningvoorraad er in deze kern er goed bij staat. In Bocholtz doet zich in de ogen van de gemeente iets meer achterstallig onderhoud voor, waarbij verloedering zou kunnen ontstaan.

De gemeente geeft echter ook aan dat het goed is dat voor woningen die kwalitatief minder zijn, er plannen zijn voor renovatie, verduurzaming en sloop. Daar werkt de woningstichting gestructureerd aan. Het is echter jammer dat één en ander stagneert door de onzekerheid rond de nieuwe regelgeving rond het ontkoppelen van woningen van het gas. De gemeente zet daarom vraagtekens bij de snelheid waarop deze ontwikkeling wordt ingezet en opgelegd door de overheid. Binnen Parkstad is de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn.

De gemeente is van mening dat de woningstichting zich voldoende heeft ingezet voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Het is ook goed dat bij het niet behalen van de benodigde 70% instemming Woningstichting Sijpeveld naar oplossingen zoekt.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven aan dat de kwaliteit van woningen gedegen en op orde is. De woningen worden goed onderhouden. Woningstichting Sijpeveld heeft daarbij aandacht gehad voor de duurzaamheid van de woningvoorraad. De nieuwbouw is van hoge kwaliteit.

#### **(Des)investeren in vastgoed**

**7,8**

**De belanghebbenden van Woningstichting Sijpeveld waarderen de prestaties van de woningstichting ten aanzien van (des)investeren in vastgoed met een goed. Woningstichting Sijpeveld heeft bijgedragen aan het centrumplan in de gemeente Sijpeveld en bijvoorbeeld Gasthof in Bocholtz. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn echter beperkt.**

#### *Bewonersraad*

De bewonersraad beoordeelt de inspanning van Woningstichting Sijpeveld in het kader van (des)investeren in vastgoed als goed. Aangegeven wordt dat de woningstichting de afgelopen jaren alles (levensloopbestendig) heeft gebouwd. Woningstichting Sijpeveld heeft ook zeer goed bijgedragen aan het centrumplan.

De Bewonersraad is van mening dat Woningstichting Sijpeveld binnen de mogelijkheden doet wat zij kan.

#### *Gemeente*

De gemeente geeft aan dat de woningstichting zich voldoende heeft ingezet op het investeren in de woningvoorraad. Wel bestaat het gevoel dat de aandacht iets meer op de kern Sijpeveld is gericht, dan op de kern Bocholtz. Een groot deel van de nieuwbouw is bijvoorbeeld gerealiseerd in Sijpeveld.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven aan dat de indruk bestaat dat Woningstichting Sijpeveld voldoende investeert in de gemeente. Woningstichting Sijpeveld heeft immers met name in Sijpeveld echt mooie projecten gerealiseerd. Er rest nog wel in de ogen van de overige belanghebbenden een opgave in Bocholtz, maar het is logisch dat de investeringscapaciteit niet oneindig is.

## Kwaliteit van wijken en buurten

**7,7**

**De belanghebbenden van Woningstichting Sijpeltveld waarderen de prestaties van de woningstichting ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten met een goed. Woningstichting Sijpeltveld trekt de wijken en buurten in en heeft aandacht voor leefbaarheid.**

### *Bewonersraad*

De Bewonersraad geeft aan dat Woningstichting Sijpeltveld goed presteert als het gaat om de inzet voor de kwaliteit van wijken en buurten. Woningstichting Sijpeltveld trekt hierbij de wijken en buurten in, waarbij zij kijken naar hoe één en ander er bij staat. Daarop neemt Woningstichting Sijpeltveld maatregelen.

De Bewonersraad waardeert het dat de woningstichting de sociale werkvoorziening betreft bij het werken aan de kwaliteit van wijken en buurten. Zij zorgen daardoor voor werk voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarnaast biedt Woningstichting Sijpeltveld buurtbemiddeling aan. Indien er problemen zijn, dan probeert Woningstichting Sijpeltveld deze op te lossen.

De bewonersraad merkt op dat Woningstichting Sijpeltveld in haar activiteiten en ambities op dit onderwerp wordt beperkt door de herziene Woningwet. Men wil meer dan er is toegestaan.

### *Gemeente*

De gemeente geeft aan dat er in Sijpeltveld geen leefbaarheidsproblemen of overlastsituaties zich voor doen. De gemeente en de woningstichting hebben samen het initiatief genomen voor buurtbemiddeling. Woningstichting Sijpeltveld toont de bereidheid om bij te dragen en voelt zich verantwoordelijk. Opgemerkt wordt dat de organisatie in het recente verleden kwetsbaar is geweest door beperkte bezetting of uitval. Met een woningstichting op oorlogssterkte blijven er geen zaken meer liggen.

### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven aan dat goed wordt samengewerkt met Woningstichting Sijpeltveld als het gaat om het bestrijden van overlast. Ook de inzet bij buurtbemiddeling scoort goed. Woningstichting Sijpeltveld heeft hiertoe een buitendienstmedewerker in dienst die zich bezighoudt met de leefbaarheid in de wijken.

Een kanttekening is dat Woningstichting Sijpeltveld meer zou kunnen doen aan schuldhulpverlening. Een voorbeeld is aansluiten bij het werken met een budgetcoach door Wonen Limburg. Opgemerkt wordt verder dat in het werkgebied mensen wonen die meer afwachtend zijn van aard. Een proactieve benadering is daarom belangrijk.

## 3.3.2 *Relatie en communicatie*

**8,7**

**De belanghebbenden van Woningstichting Sijpeltveld waarderen de relatie en de communicatie met de woningstichting als zeer goed. Woningstichting Sijpeltveld is benaderbaar, aanspreekbaar en toegankelijk.**

### *Bewonersraad*

De Bewonersraad geeft aan dat de relatie en communicatie uitmuntend is. De Bewonersraad geeft aan dat Woningstichting Sijpeltveld benaderbaar, aanspreekbaar en toegankelijk is. Dat geldt voor alle medewerkers binnen de woningstichting. Alles is bespreekbaar en er zijn geen geheimen voor elkaar. De Bewonersraad en Woningstichting Sijpeltveld hebben een goede relatie. Het kan alleen zakelijk worden als de inhoud daarom vraagt (bijvoorbeeld bij huurverhoging). Woningstichting

Simpelveld is volgens de huurders hard op de inhoud en zacht op de relatie. Woningstichting Simpelveld gaat met respect om met de leden van de Bewonersraad.

Op operationeel niveau verloopt de communicatie tevens via de opzichter van Woningstichting Simpelveld. Als voorbeeld wordt benoemd dat een mevrouw zichzelf had buitengesloten. De Bewonersraad signaleerde het probleem en heeft toen de opzichter gebeld. De opzichter reageerde direct.

De Bewonersraad komt 3 á 4 vier keer per jaar samen met de woningstichting. Daarbij wordt samengewerkt en worden de aandachtspunten in gezamenlijkheid opgepakt. Woningstichting Simpelveld publiceert daarnaast tevens een 'krantje' voor de reguliere huurders, waarin alles staat opgenomen.

#### *Gemeente*

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Simpelveld de belangrijkste partner van de gemeente Simpelveld is. Daarbij is sprake van een 'goede klik'. De gemeente en de woningstichting zijn het niet altijd eens, maar dat heeft geen negatief effect op de relatie. 'Nee' is ook een antwoord, als er maar een verklaring bij gegeven wordt en er een gesprek wordt gevoerd. Dan ontstaat er over en weer begrip.

De relatie met de woningstichting is intensief, iedere maand is er bestuurlijk overleg met de directeur-bestuurder en een of meerdere leden van het managementteam. De relatie is open en constructief, soms amicaal.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden beoordelen de relatie en communicatie met Woningstichting Simpelveld als goed. De relatie met Woningstichting Simpelveld is open, vrij en transparant en is gebaseerd op wederkerigheid. Verder wordt opgemerkt dat Woningstichting Simpelveld goed uitlegt wat de beleidskeuzes zijn. De communicatie vanuit Woningstichting Simpelveld is eenduidig en helder, ook richting de huurders.

### *3.3.3 Invloed op beleid*

**7,8**

**De belanghebbenden van Woningstichting Simpelveld waarden de invloed op beleid met een goed. Woningstichting Simpelveld staat open voor de inbreng van belanghebbenden. De woningstichting zoekt ook steeds meer samenwerking met overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties.**

#### *Bewonersraad*

De Bewonersraad beoordeelt de invloed op beleid bij woningstichting Simpelveld als goed. De Bewonersraad wordt nadrukkelijk betrokken bij het beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwbouw of het huurbeleid van de woningstichting. De Bewonersraad wordt echt gehoord.

De Bewonersraad geeft aan dat zij door Woningstichting Simpelveld tevens betrokken wordt bij het opstellen van de prestatieafspraken. Woningstichting Simpelveld en de Bewonersraad bespreken hiertoe de onderwerpen voor.

De wet- en regelgeving vraagt dat de Bewonersraad eveneens aanwezig is bij de gesprekken met de gemeente. Op onderwerpen is het voor de Bewonersraad echter beter werkbaar als zij niet direct deelneemt en de woningstichting na het gesprek terugkoppelt aan de Bewonersraad.

Woningstichting Simpelveld faciliteert deze wens van de Bewonersraad, bijvoorbeeld door uitleg en toelichting te geven. Dit wordt gewaardeerd.

#### *Gemeente*

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Simpelveld open staat voor de inbreng van de gemeente. Er is bewustzijn dat de gemeente en de woningstichting elkaar nodig hebben bij het invullen van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Het gesprek daarover is open, er is geen sprake van verborgen agenda's. De woningstichting heeft ook daadwerkelijk oog voor de belangen van de gemeente. Indien Woningstichting Simpelveld de keuze maakt om ergens bijvoorbeeld niet aan bij te dragen legt Woningstichting Simpelveld de (beleids)keuzes uit.

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Simpelveld zich soms zakelijk opstelt, voortkomend uit de beperkte financiële mogelijkheden. Woningstichting Simpelveld heeft minder beleidskracht dan een grotere corporatie.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden beoordelen de invloed op beleid van Woningstichting Simpelveld als goed. Er wordt aangegeven dat Woningstichting Simpelveld steeds meer samenwerking zoekt en initieert om gezamenlijk invulling te geven aan opgaven in het werkgebied.

Een voorbeeld is het door Woningstichting Simpelveld samenbrengen van verschillende partijen om samen op te trekken in het invullen van de opgaven in het werkgebied bijvoorbeeld met betrekking tot wonen en zorg en de extramuralisering.

Een kanttekening is dat Woningstichting Simpelveld zich in andere trajecten weliswaar bereidwillig toont, maar ook erg afwachtend. Ze doen mee, maar mogen meer op de voorgrond treden.

### 3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Woningstichting Simpelveld en om de corporatie een boodschap mee te geven.

#### 3.4.1 *Goede punten*

##### *Bewonersraad*

De Bewonersraad geeft aan dat Woningstichting Simpelveld het 'gewoon' goed doet. Ze staan echt open voor de Bewonersraad en betreft hen bij het beleid. Daarnaast gaat Woningstichting Simpelveld goed om met investeringen, bijvoorbeeld de renovatie van het eigen kantoor waarvoor nieuwbouw te duur bleek te zijn na overweging. Verder zet Woningstichting Simpelveld zich goed in voor alle opgaven in de gemeente, en heeft de woningstichting ook de juiste mensen op de juiste plaats, met de kennis en kunde die de opgaven vragen.

##### *Gemeente*

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Simpelveld aanspreekbaar, benaderbaar en bereikbaarheid is. Er is goed contact met de woningstichting. De relatie is goed, vanuit een vertrouwensbasis. Daarbij kunnen de gemeente en de woningstichting over en weer kritisch zijn zonder een negatief effect op de relatie. Het is te hopen dat deze samenwerking in de toekomst op deze wijze blijft voortduren.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven als goede punten aan dat Woningstichting Sijpelveld zakelijk en pragmatisch is. Zij zijn gedegen en duidelijk. Ook is het goed dat Woningstichting Sijpelveld echt betrokkenheid toont bij de huurders. Met name binnen een kleine corporatie is het van belang dat die betrokkenheid wordt getoond.

### *3.4.2 Te verbeteren*

#### *Bewonersraad*

De Bewonersraad geeft aan dat het ingevoerde keuzemenu aan de telefoon op deze werkwijze niet functioneert voor ouderen. Woningstichting Sijpelveld heeft dit toen direct opgepakt. Er wordt momenteel naar een oplossing gezocht.

Daarnaast wordt opgemerkt dat Woningstichting Sijpelveld aannemers een opdracht geeft voor werkzaamheden in en om de woning van de huurders. Woningstichting Sijpelveld controleert de werkzaamheden steekproefsgewijs. De Bewonersraad zou liever zien dat alle werkzaamheden van aannemers gecontroleerd zouden worden.

#### *Gemeente*

De gemeente ziet graag dat nu de woningvoorraad in Sijpelveld op orde is er meer aandacht komt voor de kern Bocholtz. De gemeente heeft het initiatief genomen om een Integraal Ontwikkelingsplan Bocholtz te ontwikkelen. Woningstichting Sijpelveld is een belanghebbende in het ontwikkelingsplan. Zij staan er voor open om bij te dragen, maar mogen een meer proactieve rol gaan spelen.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven mee dat Woningstichting Sijpelveld moet zorgen dat in de wijken en buurten overal dezelfde betrokkenheid wordt getoond.

Verder wordt als verbeterpunt benoemd door een overige belanghebbenden dat werd verwacht dat Woningstichting Sijpelveld meer proactief en eerder de samenwerking zou zoeken. Dit kan onder meer door samen thema's te benoemen en te bespreken.

### *3.4.3 Hebt u een boodschap voor Woningstichting Sijpelveld?*

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Woningstichting Sijpelveld de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- Ga zo door!
- De gemeente geeft aan dat Sijpelveld er voor heeft gekozen om bij plannen pas op de plaats te maken, bijvoorbeeld bij het verduurzamen van de Schilterstraat. De bedachtzaamheid en bezinning is verstandig.
- Zet meer in op het gezamenlijk ontwikkelen van een visie over de opgaven in het werkgebied en de gemeente Sijpelveld: Hoe worden de wijken en buurten op niveau gehouden? Hoe kan om gegaan worden met schuldhulpverlening? Hoe kunnen mensen worden gemobiliseerd?

Profiteer meer van dat wat er al is bij samenwerkingspartners! Zet daarbij meer in op samenwerking, niet alleen binnen de eigen organisatie, maar ook in de omgeving. Maak gebruik van kennis en expertise bij anderen.



## 4 Presteren naar Vermogen



## 4.1 Inleiding

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

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

## 4.2 Financiële continuïteit

7

Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

Woningstichting Simpelveld voldoet wel aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de mate van afwijken van de normen en de actieve wijze waarop de financiële positie is bereikt en wordt geborgd.

Tabel 8 Financiële ratio's Woningstichting Simpelveld

Parameter	Norm	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	>20%	n.v.t.	60,6	60,0	60,6%
ICR	>1,4	1,9	1,7	1,8	1,7
DSCR	>1,0	1,2	1,4	1,4	1,7
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	<75%	69%	65%	61%	57 %
Loan to Value o.b.v. marktwaarde		n.v.t.	40%	40%	40%

### Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio is een balansratio, die de omvang van het eigen vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen meet. De norm van het WSW is minimaal 20%. Woningstichting Simpelveld voldeed over de periode van 2014 tot en met 2017 in ruime mate aan de norm.

### Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kasstroomratio die meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De norm van het WSW is minimaal 1,4. Woningstichting Simpelveld voldeed over de periode van 2014 tot en met 2017 in ruime mate aan de norm.

### Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is een kasstroomratio die meet in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op vreemd vermogen te kunnen doen (aflossing + rente). De norm van het WSW is minimaal 1,0. Woningstichting Simpelveld voldeed over de periode van 2014 tot en met 2017 in ruime mate aan de norm.

## Loan to value

De Loan to Value (LTV) is een balansratio, die meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn, gemeten aan de hand van bedrijfswaarde van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De norm van het WSW is maximaal 75%. Woningstichting Simepveld voldeed over de periode van 2014 tot en met 2017 in ruime mate aan de norm.

## Beoordeling

De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Simepveld beschikt over een solide financiële positie. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) concludeert in de Oordeelsbrief (2017) dat 'de beoordeling van de financiële continuïteit en de bescherming van het maatschappelijke vermogen van Woningstichting Simepveld geen aanleiding geeft tot interventies'. Woningstichting Simepveld voldeed in alle jaren aan de normen van de externe toezichthouders. De hoge Loan to Value komt voort uit het feit dat in de periode voor 2014 het Wijkzorgcentrum en Centrumplan Simepveld is gerealiseerd, met een gezamenlijke investering van bijna 32 miljoen.

Woningstichting Simepveld maakt een meerjaren begroting voor de komende 10 jaar. In de meerjaren begroting wordt getoetst aan het voldaan aan de financiële ratio's. Indien een van de financiële ratio's niet aan de norm voldoet, wordt de begroting aangepast. Daarnaast wordt gemonitord in de kwartaalrapportages.

## 4.3 Doelmatigheid

7

Onder het prestatieveld doelmatigheid valt de mate waarin de corporatie in vergelijking met andere corporaties een sobere en doelmatige bedrijfsvoering aan de dag legt en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Simepveld voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Hieronder worden in tabel 3.1 de CiP-gegevens weergegeven.

Tabel 9 Kengetallen doelmatigheid Woningstichting Simepveld

	2014	2015	2016
<b>Beïnvloedbare netto bedrijfslasten (€)</b>			
- Corporatie	906	930	806
- Referentie (XS: 1.000 tot 2.499 woningen)	951	904	854
- Landelijk	923	853	790
<b>Personeelskosten per fte (x €1.000)</b>			
- Corporatie	53	57	51
- Referentie (XS: 1.000 tot 2.499 woningen)	76	n.b.	59
- Landelijk:	74	n.b.	74
<b>Aantal verhuureenheden per fte</b>			
- Corporatie	100	109	99
- Referentie (XS: 1.000 tot 2.499 woningen)	109	112	112
- Landelijk	102	106	106

Bron: Corporatie in Perspectief, verslagjaar 2016, Corporatie Benchmark Centrum.



## Beoordeling

De visitatiecommissie constateert dat de bedrijfslasten van Woningstichting Sijpelteld over de periode van 2014 tot en met 2016 onder het gemiddelde van de referentie en het landelijke gemiddelde lagen.

Om op de bedrijfskosten te besparen heeft Woningstichting Sijpelteld de laatste jaren ieder jaar opnieuw de door haar in te kopen diensten geëvalueerd en opnieuw aanbesteedt. Alle onderdelen die samenhangen met facilitaire zaken, digitalisering, opdrachtverstrekking, energie-inkoop, telefonie, leasecontracten, automatisering en de accountantscontrole zijn de afgelopen jaren aanbesteedt en opnieuw gecontracteerd. De evaluatie van in te kopen diensten is inmiddels een jaarlijks terugkerende bedrijfsdoelstelling.

Voor wat het onderhoud betreft heeft Woningstichting Sijpelteld sinds 2009 een eigen klussendienst. Het uurtarief van deze dienst ligt aanzienlijk lager dan aannemers waardoor significant wordt bespaard op het klachtenonderhoud. Ten aanzien van de aanbesteding van planmatig onderhoud heeft een aanpassing plaatsgevonden waardoor er meer flexibiliteit is ontstaan om over de prijs en uitvoering te onderhandelen.

Om de externe advieskosten (energetisch advies, asbest) te beperken heeft Woningstichting Sijpelteld in 2017 bewust gekozen om de afdeling vastgoed uit te breiden. Om de kosten voor communicatie te beperken, doet Woningstichting Sijpelteld deze werkzaamheden in eigen beheer. Alle communicatie, brochures en het bewonersblad worden door de eigen medewerkers gemaakt. Daarnaast wordt op deze kosten bespaard door met huurders steeds meer digitaal te communiceren.

## 4.4 Vermogensinzet



**Onder het prestatieveld vermogensinzet valt de wijze waarop de corporatie de beschikbaarheid en de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de koppeling van de strategie en beleid aan de investeringsplannen en de aandacht voor de passendheid binnen de financiële en organisatorische mogelijkheden van Woningstichting Sijpelteld. Daarnaast legt Woningstichting Sijpelteld nadrukkelijk de koppeling met de beoogde maatschappelijke effecten.**

Woningstichting Sijpelteld heeft een investeringstatuut dat voorschrijft hoe de diverse procedures rond investeringen lopen. Investeringen worden getoetst aan de statuten en de strategische en beleidsmatige uitgangspunten. Daarbij is sprake van een aantal toetsmomenten.

### Organisatorische en financiële toetsing toets

Voor een kleine woningcorporatie is het van groot belang dat projecten in de tijd worden gespreid. Dit heeft twee aspecten. In de eerste plaats vanwege de benodigde organisatorische inzet, maar ook vanwege het feit dat de uitvoering van enkele projecten op hetzelfde ogenblik de financiering en herfinanciering van de leningportefeuille enorm onder druk kan zetten. Hierbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde:

- Past het project binnen de organisatorische capaciteit van de woningcorporatie.
- Welke waarborgen zijn binnen de organisatie genomen om het project te kunnen uitvoeren.

Woningstichting Simepveld hanteert bij de financiële besluitvorming rond projecten een eenvoudige richtlijn: is het doel sociale huisvesting onder de aftoppingsgrenzen dan mag er een onrendabele top zijn. In het duurdere segment moet het project rendabel zijn. Een project met maatschappelijk vastgoed moet kostendekkend zijn.

### Strategische toets

Een investeringsproject wordt ten alle tijden eerst opgenomen in het strategisch voorraadbeleid. Voordat het betreffende project in het ondernemingsplan wordt opgenomen wordt dit, met onderbouwing van portfoliedoelstellingen of wijk-/gebiedsviesies, aan de raad van commissarissen voorgelegd. Hierbij komt onder meer aan de orde:

- Een toetsing van het project aan het Strategisch Voorraadbeleid van de Woningstichting Simepveld
- Een toetsing van het project aan het wettelijk kader (BBSH, woningwet) en het geldende beleid (woonvisie, duurzaamheid, leefbaarheid etc.)
- Een toetsing van het project aan de doelstellingen, missie en visie van Woningstichting Simepveld zoals opgenomen in het ondernemingsplan en/of onderliggende plannen.
- Een uitleg van de volkshuisvestelijke meerwaarde van het project, mede in relatie tot de vorige toetsingsaspecten

Bij afweging voor investeringsbeslissingen wordt ook uitgebreid ingegaan op de verwachte outcome middels een outcome analyse. Daarbij wordt het beoogde maatschappelijke effect voor de verschillende belanghebbenden gekoppeld aan activiteiten.

**Figuur 1: Outcome analyse**

Wijkzorgcentrum Simepveld <sup>1</sup>		
Belanghebbenden	Beoogd maatschappelijk effect	Activiteit
Huurders/woningzoekenden	Woonproblematiek senioren verminderen, doorstroom bevorderen	Ontwikkelen van zorgwoningen met dichtbij/aan huis zorg- en welzijnsdiensten
Zorgvragers/aanbieders	Inspelen op vergrijzing, minder valide medemensen, creëren woonzorgzone	Aanbieden van intramurale en extramurale woon- en zorgruimte(n)
Gemeente	Efficiënte inzet publieke middelen (minder beroep op WMO-gelden)	Toewijzing woningen aan geïndiceerde en inwoners met een WMO-mandaat.
Omwonenden/welzijnsparij	Verbeteren leefbaarheid en integraal en gemeentebreed aanbod zorg- en welzijnsdiensten, creëren van een centrale ontmoetingsplak	Verhuren van ruimte t.b.v. welzijns-activiteiten en t.b.v. integraal eerstelijns-zorgcentrum, herstructurering gebied

<sup>1</sup> Belangrijkste effecten

Bron: Woningstichting Simepveld

## 4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningstichting Simpelveld resulteert het volgende beeld.

**Tabel 10 Presteren naar Vermogen**

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	7	30%	7
Doelmatigheid	7	30%	
Vermogensinzet	7	40%	



**5 Presteren ten aanzien van Governance**



## 5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Intern toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Woningstichting Simpelveld omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

## 5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

Woningstichting Simpelveld heeft in het jaarverslag haar planningscyclus vastgelegd voor de verschillende fases:

**Tabel 11: Planningscyclus Woningstichting Simpelveld**

Fase	Beschrijving	Planning
Formuleren	Vaststellen activiteitenplannen en bedrijfs-, afdelings- en persoonlijke doelstellingen voor komend jaar	Kwartaal voorafgaand aan nieuwe jaar
Uitvoeren	Voeren planningsgesprekken met afdelingen en medewerkers, starten met uitvoering jaarplannen	Eerste kwartaal
Monitoren	Vaststellen behaalde resultaten, verklaren afwijkingen, bijstellen beleid en/of nemen aanvullende maatregelen, functioneringsgesprekken	Ieder kwartaal
Evalueren	Verantwoorden behaalde resultaten in relatie tot gestelde doelstellingen en begroting, beoordelingsgesprekken	Laatste kwartaal

Bron: Woningstichting Simpelveld (2015)

### 5.2.1 Plan

**7** In methodiek 5.0 wordt onder 'Plan' verstaan dat de corporatie een goed in de organisatie en de omgeving verankerd professioneel planningsproces heeft. Om hier een oordeel over te kunnen vormen, wordt ingegaan op het vastleggen van een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren en op de vertaling van de visie naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden.

#### Visie

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop Woningstichting

Simpelveld de actualiteit van haar visie heeft bewaakt en de externe ontwikkelingen heeft vertaald naar de passendheid voor de eigen organisatie.

Woningstichting Simpelveld heeft haar visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren over de periode van 2014 tot en met 2017 vastgelegd in kaderplannen, respectievelijk een kaderplan voor de periode van 2009 tot en met 2013 en een kaderplan voor de periode van 2016 tot en met 2020. Woningstichting Simpelveld heeft ervoor gekozen om de looptijd van het eerstgenoemde kaderplan, in afwachting van de herziene Woningwet, te verlengen tot en met 2015. Na de invoering van de herziene Woningwet en de daarbij behorende helderheid over de kaders van de wet is Woningstichting Simpelveld overgaan tot het ontwikkelen van een nieuwe kaderplan.

Voor het kaderplan (2009-2013) heeft Woningstichting haar uitgangspunten bepaald aan de hand van een analyse van de ontwikkelingen in het werkgebied en een SWOT-analyse van de eigen organisatie. Op basis van deze analyses heeft Woningstichting Simpelveld de missie en de visie bepaald.

### Vertaling doelen

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de mate waarin de visie is vertaald naar meetbare doelen en zijn doorvertaald naar de interne organisatie.

Woningstichting Simpelveld heeft in het kaderplan (2009-2013) haar strategische agenda bepaald. Daarbij zijn twaalf speerpunten benoemd, die vervolgens zijn doorvertaald naar een activiteitenplan met een bijbehorende operationele agenda. Het kaderplan is besproken met het personeel van Woningstichting Simpelveld, de bewonersraad, de vergadering van stakeholders en de Raad van Toezicht.

In het kaderplan (2016-2020) heeft Woningstichting Simpelveld haar koers aan de hand van de ontwikkelingen in het werkgebied, in de corporatiesector en de landelijke ontwikkelingen bijgesteld. Daarbij heeft de woningstichting zeven ambities vastgelegd en gekoppeld aan niet SMART-geformuleerde doelstellingen. De doelstellingen zijn vervolgens in het uitvoeringsplan vertaald naar concrete, operationele activiteiten. In het uitvoeringsplan zijn per jaar de activiteiten vastgelegd. Naast de vaststelling door de interne belanghebbenden is het plan begin 2016 ook door de externe stakeholders in de stakeholdersvergadering vastgesteld.

Woningstichting Simpelveld heeft in de bedrijfsdoelstellingen een nadere uitwerking van de doelstellingen per product of afdeling opgenomen, waarbij de doelstellingen SMART zijn geformuleerd. In de financiële meerjarenbegroting en het treasury statuut zijn kwantitatieve normen vastgelegd ten behoeve van de doelstellingen.

### 5.2.2 Check

**6** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie beschikt over een monitoring en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6.

Woningstichting Simpelveld monitort de voortgang op de voorgenomen prestaties aan de hand van kwartaalrapportages en jaarverslagen. De structuur van het jaarverslag is in overeenstemming met

de structuur van het kaderplan, waardoor is te volgen op welke wijze Woningstichting Simpelveld invulling heeft gegeven aan de opgaven of doelstellingen.

In de kwartaalrapportages wordt de stand van zaken ten opzichte van de gestelde doelstellingen en activiteiten met betrekking tot onderhoud, beheerskosten en verhuurresultaten vastgesteld. De stand van zaken met betrekking tot de formuleerde bedrijfsdoelstellingen worden periodiek binnen het managementteam geëvalueerd en in de personeelsbijeenkomsten besproken. Daarnaast vindt binnen de afdelingen periodiek werkoverleg plaats over de voortgang op de doelstellingen.

De RvT maakt eveneens gebruik van de kwartaalrapportages en de jaarverslagen. De financiële paragraaf uit de verschillende verslagen wordt eerst voorgelegd aan de auditcommissie. De RvT heeft daarbij aangegeven op welke wijze zij wil werken.

### 5.2.3 Act



**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd door in eerste instantie actie te ondernemen om doelen alsnog te realiseren en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop wordt getracht zoveel mogelijk uit de oorspronkelijke doelstelling te behalen en daarna tijdig een passend alternatief wordt gezocht.**

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woningstichting Simpelveld goed de vinger aan de pols houdt en tijdig stappen onderneemt als plannen niet verlopen zoals gepland. Enkele voorbeelden daarvan worden onderstaand beschreven.

Woningstichting Simpelveld had een plan voor de nieuwbouw van 6 koopwoningen: project Rode Put. Door de financiële crisis bleek echter dat niet alle koopwoningen verkocht konden worden. Er is daarom ingezet op het verhuren van 2 van de 6 woningen. Toen na bouw de markt was aangetrokken heeft de woningstichting kans gezien deze woningen alsnog te verkopen.

Een ander voorbeeld waaruit tijdige bijsturing blijkt is bij het planmatig onderhoud in combinatie met de energetische besparingen. De doelstelling is bijgesteld zodat het planmatig onderhoud nog wel wordt uitgevoerd, maar de energetische maatregelen naar de toekomst worden geschoven. Normaal gesproken combineert Woningstichting Simpelveld planmatig onderhoud met het verduurzamen. Om te voorkomen dat mensen niet meer mee willen werken zoekt de woningstichting vroegtijdig contact met huurders om hen in te lichten over het verduurzamen van de woning. Daarbij maakt Woningstichting Simpelveld voor de huurder een specifieke berekening om inzicht te krijgen in de reductie in woonlasten. Daarnaast treden huurders als ambassadeur op voor de woningstichting.

## 5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: het functioneren van de Raad van Toezicht, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.



### 5.3.1 Functioneren van de Raad van Toezicht



In methodiek 5.0 wordt onder het functioneren van de raad verstaan dat de raad van Toezicht een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de raad, het reflecterend vermogen van de raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

#### Samenstelling van de Raad van Toezicht (RvT)



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvT een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie, als de RvT nieuwe leden werft buiten de eigen kring en openbaar en als de raad van commissarissen aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht voor de samenstelling en de ontwikkeling van de RvC en de individuele leden.

De taken, de bevoegdheden en de verantwoordelijkheden van de Raad van Toezicht zijn vastgelegd in de statuten van Woningstichting Simepveld. Daarnaast is het functioneren van de Raad van Toezicht verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Toezicht (d.d. 19 juli 2016). In de statuten van Woningstichting Simepveld is vastgelegd dat de Raad van Toezicht dient te bestaan uit tenminste drie en ten hoogste vijf leden. De Raad van Toezicht bestond tot aan het einde van 2016 uit vijf leden, maar is na het aftreden van een toezichthouder teruggegaan naar vier leden. Binnen de Raad van Toezicht is sprake van een audit- en een selectie- en remuneratiecommissie.

Voor de samenstelling van de Raad van Toezicht maakt de raad gebruik van een profielschets. De profielschets bestaat uit een beschrijving van de algemene kenmerken en vaardigheden van een commissarissen en aanvullend profiel voor de voorzitter. Daarnaast zijn een aantal kennisgebieden benoemd die aanwezig dienen te zijn binnen de raad. In 2016 zijn de profielen herzien in verband met het aftreden van een van de leden. De kennisgebieden of aandachtsvelden en de verdeling daarvan over de leden van de Raad van Toezicht worden eveneens toegelicht in het jaarverslag. In de zelfevaluatie is geconcludeerd dat op het onderwerp bouwkundige of technische kennis wordt gemist, waarop een lid met het profiel vastgoed en projecten is geworven. De passendheid van de profielschets wordt in de zelfevaluaties besproken.

De Raad van Toezicht draagt er zorg voor op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de branche en de algemene wet- en regelgeving door middel van het lezen van vakliteratuur, diverse nieuwsbrieven en algemene branche-informatie. Voor wat betreft permanente educatie wordt samenwerking gezocht met woningcorporaties in de regio. Allereerst wordt de kennisbehoefte binnen de Raad van Toezicht geïnventariseerd, waarna gezamenlijk (thema)bijeenkomsten worden georganiseerd om aan de verplichting te kunnen voldoen. Daarnaast biedt het de leden van de Raad van Toezicht de gelegenheid om met commissarissen of leden van de raad van Toezicht van andere corporaties te overleggen. In 2017 is in het kader van de verplichte permanente educatie door Woningstichting Simepveld bijvoorbeeld een regionale studiedag georganiseerd voor de corporaties in het Heuvelland.

Als een individuele commissaris deelneemt aan een (thema)bijeenkomst dan worden de opgedane kennis en/of aandachtspunten teruggekoppeld in een vergadering van de Raad van Toezicht.

## Rolopvatting

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvT zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, de rollen voldoende scherp in de gaten houdt en de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid heeft. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop de RvT invulling geeft aan haar rollen en de passendheid van ment name de klankbordrol bewaakt.

### *Toezichthoudende rol*

De RvT heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming. De Raad bewaakt de governance-structuur en ziet erop toe dat de interne beheersing adequaat is opgezet en functioneert. De Raad kan gevraagd en ongevraagd het bestuur van advies voorzien. Vanuit de toezichthoudende rol houdt de RvT onder andere toezicht op:

- de realisatie volkshuisvestelijke doelstellingen, waaronder huisvesting van de primaire doelgroep;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid en leefbaarheid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- de financiële continuïteit en verslaggeving;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Met betrekking tot de toetsing van activiteiten in relatie tot het genoemde toezichtskader heeft de RvT zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de voortgang van de bedrijfsdoelen, projecten, de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Ieder kwartaal wordt de managementrapportage bijvoorbeeld aan de Raad van Toezicht voorgelegd. In deze rapportage werd verantwoording afgelegd over de stand van zaken met betrekking tot de taakvelden financiën, interne organisatie, strategisch voorraadbeheer, techniek en verhuur- en bewonerszaken. Daarnaast vonden diverse bijeenkomsten plaats in het kader van de afzonderlijke aandachtsgebieden en overleg met de gemeente.

### *Werkgeversrol*

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor het functioneren van het bestuur, onder meer door benoeming, ontslag en jaarlijkse evaluatie. In het kader van de jaarlijkse evaluatie heeft de raad het functioneren van de directeur-bestuurder buiten diens aanwezigheid besproken en getoetst aan de bedrijfsdoelstellingen. Daarnaast worden afspraken gemaakt en vastgelegd in een jaarplan. Aan het einde van het jaar wordt het jaarplan gepresteerd in relatie tot de prestaties van het betreffende jaar. De directeur-bestuurder is met ingang van 1 januari 2004 benoemd voor onbepaalde tijd.

### *Klankbordrol*

De Raad van Toezicht geeft aan dat de directeur-bestuurder echt gebruik maakt van de klankbordrol door de Raad van Toezicht. Opgemerkt wordt dat in het verleden het risico bestond dat de Raad van Toezicht mee bestuurde, waardoor de noodzaak ontstond om de verschillende rollen uit elkaar te trekken. De directeur-bestuurder stelt de huidige werkwijze op prijs. De directeur-bestuurder maakt bijvoorbeeld bij de herijking van het strategisch voorraadbeleid optimaal gebruik van de klankbordrol. De Raad van Toezicht is in gesprek met de directeur-bestuurder over de keuzes die worden gemaakt en de accenten die worden gelegd.



## Zelfreflectie

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvT ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat de individuele leden van de RvT en de daaraan verbonden conclusies bespreekt. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de grondigheid waarop de RvT invulling geeft aan de opvolging van de punten uit de zelfevaluatie.

De Raad van Toezicht van Woningstichting Simpelveld voert jaarlijks een zelfevaluatie uit.

In 2014 en 2015 vond de zelfevaluatie plaats middels bilaterale gesprekken tussen de voorzitter van de Raad van Toezicht en ieder afzonderlijk lid. In 2016 vond de zelfevaluatie zelfstandig in gezamenlijkheid plaats middels gesprekken tussen de leden van de Raad van Toezicht. Tijdens de zelfevaluatie zijn onder andere de volgende besluiten genomen met het oog op de toekomst:

- het werven van een lid met bouwkundige kennis;
- het meer aandacht schenken aan de strategische visie van de stichting. De bestuurder dient daarvoor een aanzet te geven;
- het organiseren van (educatieve) bijeenkomsten met toezichthouders van andere vergelijkbare corporaties;
- het niet adequaat reageren op vragen en kwesties door de Raad van Toezicht geadresseerd aan de bestuurder onder de aandacht te brengen en bij dergelijke vragen en kwesties nadrukkelijk tijdslimieten te stellen voor de beantwoording hiervan en het bewaken van de tijdslimiet;

In 2017 is de zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een externe adviseur. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door de leden van de RvT een vragenlijst ingevuld, daarnaast heeft de voorzitter een tweetal gesprekken gehad met de externe begeleider ter voorbereiding. Naar aanleiding van de zelfevaluatie heeft de Raad van Toezicht bijvoorbeeld ingezet op een sterk(er) managementteam om zodoende meer kritische reflectie te organiseren voor de directeur-bestuurder.

De Governance-inspectie door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft niet geleid tot bijzondere opmerkingen vanuit de toezichthouder. De conclusie van de autoriteit was dat Woningstichting Simpelveld in ruime mate voldoet aan de governance-eisen.

### 5.3.2 Toetsingskader

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvT een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de compleetheid van het toetsingskader en de actieve wijze waarop het toetsingskader actueel wordt gehouden.

De Raad van Toezicht heeft tot taak om toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Simpelveld. Daarnaast bewaakt de raad de governancestructuur en ziet er op toe dat interne beheersing adequaat is opgezet en functioneert. In het kader van het uitvoeren van de toezichthoudende rol hanteert de Raad van Toezicht een toetsingskader. Het toetsingskader wordt gehanteerd bij het beoordelen van beleidsvoorstellen, het

nemen van beslissingen en het bewaken van het behalen van de doelstellingen. In het jaarverslag wordt verantwoord dat het toetsingskader bestaat uit:

- de Woningwet en het BTIV;
- het strategisch kaderplan;
- de bedrijfsdoelstellingen;
- de technische en financiële (meerjaren)begrotingen;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- het reglement financieel beleid en beheer;
- het activiteitenplan;
- het Strategisch Voorraadbeleid;
- de lokale en regionale woonvisie;
- de prestatieafspraken met de gemeente;
- de diverse, meer specifieke beleidsplannen.

Om naast het toetsingskader vinger aan te pols te houden bij de relevante ontwikkelingen en de actualiteit van het kader nemen alle leden deel aan (thema)bijeenkomsten. Daarnaast is ieder lid verantwoordelijk voor het up-to-date zijn binnen zijn of haar eigen vakgebied. De leden van de Raad van Toezicht nemen tevens deel aan groot bestuurlijk overleg met de gemeente en zijn in contact met andere corporaties, bijvoorbeeld in de gemeente Vaals.

### 5.3.3 Governancecode



**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de Governancecode naleeft: de corporatie past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dat in het jaarverslag. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6.**

Woningstichting Simpelveld conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties 2015. Deze code geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Toezicht functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De Raad van Toezicht heeft een toezichtvisie opgesteld, die als leidraad dient voor haar functioneren.

Tijdens het gesprek met de leden van de RvT en door de bestudering van de documentatie is gebleken dat er ruim voldoende aandacht is voor het borgen van het voldoen aan de governancecode. De leden van de RvT zijn alert op nieuwe ontwikkelingen die mogelijk van invloed zijn en het onderwerp wordt ook regelmatig geagendeerd.

Woningstichting Simpelveld (WSS) heeft zich begin 2011 laten visiteren. Ten tijde van deze visitatie was zij lid van Aedes. In 2013 is het lidmaatschap van Aedes om moverende redenen opgezegd. De verplichting om zich in 2015 te laten visiteren was daarmee vervallen. Het gegeven dat de Woningwet medio 2015 van kracht zou worden en de verplichting dan ook zonder Aedes lidmaatschap van toepassing zou worden, was daarbij al in het achterhoofd meegenomen. Woningstichting Simpelveld had daarnaast een nieuw op de Woningwet gebaseerd kaderplan 2016-2020 opgesteld en bewust gekozen om de visitatie te laten plaatsvinden nadat de eerste tastbare resultaten van dit uitvoeringsplan zichtbaar waren, te weten in 2018. Met de Autoriteit Woningcorporaties is deze planning en de timing van de visitatie begin 2017 besproken. Met de AW is in 2017 afgesproken dat WSS zich in 2018 zou gaan laten visiteren, hetgeen in 2017 ook in werking is gezet (offertetraject) en in 2018 is uitgevoerd. Om deze redenen heeft de visitatiecommissie het niet tijdig voldoen aan de vierjaarlijkse visitatieverplichting in 2015 niet zwaar

aangerekend. Door het niet tijdig uitvoeren van de visitatieverplichting is de governancecode niet volledig nageleefd, men heeft daarom geen pluspunt verdiend.

## 5.4 Externe legitimering en verantwoording

### 5.4.1 Externe legitimatie

8

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode (V.1) en de Overlegwet. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide wijze waarop een brede groep van belanghebbenden betrokken is bij het beleid van Woningstichting Simpelveld.**

#### *Stakeholdersdag*

Woningstichting Simpelveld organiseert jaarlijks een stakeholdersdag, waarbij wordt stilgestaan bij verschillende thema's. Bij de stakeholdersdag van 1 december 2017 is bijvoorbeeld gesproken over de over de ontwikkelingen binnen Parkstad waarbij deels ook hier werd teruggekeken naar de afgelopen decennia, echter er werd ook naar het heden gekeken en de kansen die deze regio heeft nu en in de toekomst en tenslotte werd er een presentatie gegeven met een blik richting de toekomst. Hierbij werd er een koppeling gemaakt tussen technische hoogstandjes en hoe een corporatie hierop zou kunnen inspelen.

De leden van de RvT hebben eveneens deelgenomen aan de stakeholdersdag. Zij hebben daar met name een luisterend oor en achterhalen wat er leeft binnen het werkgebied. Aan de hand van de stakeholdersdag kan tevens worden besloten om op een specifiek thema verder te praten.

#### *Gestructureerde prioritering van inhoud kaderplannen met belanghebbenden*

De visitatiecommissie waardeert ook het feit dat Woningstichting Simpelveld sinds 2009 haar kaderplannen middels een gestructureerd proces voorlegt aan alle stakeholders ter discussie, aanvulling, aanpassing en vaststelling. Hiertoe worden verschillende sessies gehouden op bestuurs-, ambtelijk- en beleidsmatig niveau. Tijdens de bijeenkomsten zijn de verschillende onderdelen van de uitvoeringsplannen door stakeholders voorzien van een prioritering die vervolgens voor Woningstichting Simpelveld leidend is geweest bij de volgorde van uitvoering.

#### *Huurdersbelangenvereniging en bewonerscommissies*

Woningstichting Simpelveld voert regelmatig overleg met de huurdersbelangenvereniging en met verschillende bewonersgroepen, zoals Sterflat, WZC, Schilterstraat, Kloosterplein, Op de Klinkert, Haembruckersstraat en Diddenstraat. Daarnaast organiseert de woningstichting bijeenkomsten met als doel om samen met de huurders te bezien hoe het woongenot in de verschillende woningcomplexen kan worden vergroot. Onderwerpen die aan de orde komen tijdens deze bijeenkomsten betreffen complex gebonden technische zaken of wenselijke aanpassingen, leefbaarheid, gezamenlijke bewoners-initiatieven, overlastzaken en zaken welke een relatie hebben met het gemeentelijk beleid.

#### *Gemeente*

Het bilateraal overleg met de gemeente bestaat uit drie verschillende overlegstructuren. Eenmaal per twee maanden vindt er overleg plaats tussen de wethouder Wonen & Ruimtelijke Ordening en bestuur van Woningstichting Simpelveld. In de tussentijd is er een ambtelijk

overleg. Daarnaast wordt tweemaal per jaar een groot bestuurlijk overleg georganiseerd waarbij aanwezig zijn het College van Burgemeester en Wethouder, de leden van de RvT en de directeur-bestuurder van de woningstichting. Onderwerpen die tijdens de verschillende overlegstructuren aan de orde zijn geweest zijn onder andere de woonvisie, de samenwerkingsagenda Parkstad, prestatieafspraken, de projecten van gemeente en Woningstichting Simpelveld, de Woningwet, de ontwikkelingen en trends op de woningmarkt, doelgroepenbeleid, huurprijsontwikkelingen, planmatig onderhoudsprojecten en mogelijke nieuwbouw-ontwikkelingen.

Daarnaast ondernemen de gemeente en Woningstichting Simpelveld gezamenlijk wijkshouwen, waarbij de ontwikkelingen in de wijk, de staat van het vastgoed en de leefomgeving worden beschouwd. In 2017 zijn in samenspraak met de gemeente bijvoorbeeld 4 wijkshouwen gehouden.

#### *Zorg- en welzijnspartijen*

Naast overleg met de huurdersbelangenvereniging, bewonerscommissies en de gemeente voert Woningstichting Simpelveld overleg met diverse zorg- en welzijnspartijen. Er is bijvoorbeeld periodiek overleg met de MeanderGroep, Impuls en Levantogroep. Daarnaast heeft er in 2017 overleg plaatsgevonden met Rimo, Eerstelijnszorg Bocholtz, Gebruikersgroep Rode Beuk, het Gehandicaptenplatform Simpelveld en een afvaardiging van de Durpswinkel Simpelveld. Woningstichting Simpelveld initieert het overleg met zorg- en welzijns- en netwerkpartners daar waar dit meerwaarde oplevert of vanuit praktisch oogpunt wenselijk dan wel noodzakelijk is.

#### 5.4.2 *Openbare verantwoording*

**7**

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelegd. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreidheid van de informatie die Woningstichting Simpelveld verstrekt aan de maatschappij over haar prestaties en de inspanningen de verantwoording op meerdere niveaus toegankelijker en begrijpelijker te maken.**

De openbare verantwoording vanuit Woningstichting Simpelveld vindt met name plaats middels het jaarverslag. In het jaarverslag wordt op de verschillende thema's een beschrijving gegeven van de maatschappelijke prestaties van het desbetreffende jaar. De structuur van het jaarverslag is in overeenstemming met de structuur van het kaderplan, waardoor voor de lezer te volgen is op welke wijze Woningstichting Simpelveld invulling heeft gegeven aan de opgaven of doelstellingen.

Periodiek verschijnt daarnaast speciaal voor de huurders van Woningstichting Simpelveld 'de Bewonerskrant'. In deze krant is onder andere informatie over beleid, speciale acties van en voor huurders en nieuwbouwplannen opgenomen. De in het kader van de governance-structuur van Woningstichting Simpelveld van belang zijnde documenten en gedragsreglementen zijn eveneens gepubliceerd op website.

De RvT heeft gevraagd om het jaarverslag kernachtiger en compacter te maken. Daarnaast wordt de suggestie van het ontwikkelen van een infographic die gebruik kan worden in de communicatie meegegeven.

## 5.5 **Beoordeling**

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningstichting Simpelveld resulteert het volgende beeld.

**Tabel 12 Presteren ten aanzien van Governance**

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer	
Besturing	Plan			6,7	33%	7
	visie	7	7			
	vertaling doelen	7				
	Check		6			
	Act		7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad			6,7	33%	
	samenstelling	7	7			
	rolopvatting	7				
	zelfreflectie	7				
	Toetsingskader		7			
	Naleving Governancecode		6			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		8	7,5	33%	
	Openbare verantwoording		7			





# Bijlagen

## Bijlage 1: Position Paper

### “Beter leven begint met goed wonen”

Wonen is een belangrijk onderdeel van ons leven. Onze slogan “Beter leven begint met goed wonen” geeft de prominente plaats aan die wij aan een prettig woonmilieu toekennen en doet recht aan het gegeven dat wij onze taak breed wensen op te vatten. In 2017 konden wij tevreden terugblikken op 100 jaar goed wonen in Simpelveld. Wij zijn een lokaal werkzame corporatie in het uiterste en heuvelachtige zuiden van Limburg. Wij bezitten naast maatschappelijk vastgoed 1.247 woningen in de kernen Simpelveld en Bochtoltz. Wij hebben 16 medewerkers in dienst en een eigen onderhoudsdienst voor kleine reparaties en herstellingen.

### Onze missie

Wij voelen ons sterk betrokken bij de lokale gemeenschap en in grote mate verantwoordelijk voor de woningmarkt en leefbaarheid in de Gemeente Simpelveld. Klantgerichtheid is de drijvende kracht achter ons handelen waarbij de primaire doelgroep extra aandacht krijgt. Woningstichting Simpelveld heeft als doel om voor en met haar huurders, samenwerkingspartners en overige belanghebbenden kwalitatief goed en veilig wonen binnen onze gemeente op verantwoorde wijze te realiseren en te waarborgen.

### Onze Visie

Woningstichting Simpelveld is de betrouwbare en maatschappelijke partner voor goed wonen in onze gemeente. Wij voelen ons sterk betrokken bij de lokale gemeenschap en in grote mate verantwoordelijk voor de woningmarkt en leefbaarheid. Klantgerichtheid is de drijvende kracht achter ons handelen waarbij de primaire doelgroep extra aandacht krijgt.

### Onze kernwaarden

#### *Klantgericht*

We stellen het resultaat en welbevinden van onze klant voorop. We hebben een luisterend oor voor de behoefte van onze klant en zijn gedreven om hier binnen de kaders van de woningstichting invulling aan te geven. We willen met onze adviezen en uitvoerende kwaliteiten continu bijdragen aan het welbevinden en de woonwensen van onze klant en zijn wonen.

#### *Betrokken*

Iedereen binnen Woningstichting Simpelveld is betrokken bij onze huurders en partners. Onze diensten staan ten dienste van de met de huurder gemaakte afspraken. Luisteren is hierbij ons uitgangspunt. We beseffen dat we vanuit betrokkenheid onze huurders en partners beter kunnen begrijpen en kunnen inspelen op hun behoeften.

#### *Betrouwbaar*

Woningstichting Simpelveld is een betrouwbare partner voor al haar belanghebbenden. Onze medewerkers leveren kwalitatieve diensten en doen dat op tijd. Openheid en transparantie zijn maatgevend voor ons succes. We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen. Hierbij stellen wij de klant op een betrouwbare, eerlijke en respectvolle wijze centraal.

### Ontwikkelingen na de vorige visitatie

Ten tijde van het vorige visitatierapport (2011) stond Woningstichting Simpelveld aan de vooravond van enkele mijlpalen. In een relatief korte periode zijn de vanuit financieel oogpunt grootste projecten van de woningcorporatie in haar bestaan gerealiseerd. Het eerste project betrof het wijkzorgcentrum Simpelveld. Het project omvat seniorenwoningen, een intramuraal zorgdeel, een

eerstelijnszorgcentrum, een sociaal restaurant, ruimten voor welzijnsactiviteiten, commerciële ruimten en een steunpunt voor zorg- en welzijnsvragen. Het tweede grote project betrof het in samenwerking met een commerciële ontwikkelaar gerealiseerde centrumplan Sempelveld. Het hart van Sempelveld is geheel gesloopt. Op de vrijgekomen locatie met voorheen woningen, commerciële panden, een garage en een gemeentewerf, is plaats gemaakt voor een geheel nieuw winkelcentrum, parkeerplaatsen en bovengelegen woningen in bezit van Woningstichting Sempelveld. Het derde project betrof het project Gasthof in het centrum van Bocholtz. Met deze nieuwbouw is een locatie met een al jaren leegstaande supermarkt en naastgelegen gebouwen, getransformeerd tot een van de mooiste woonplekken van Bocholtz. Door de aanhechting van de nieuwbouw aan een bestaande portiek-etageflat is tevens de unieke kans benut om de bestaande flat levensloopbestendig te maken. In het kader van de in de prestatieafspraken opgenomen ambitie het voorzieningenniveau op peil te houden is ook een commerciële ruimte gerealiseerd. Het laatste project tenslotte, betrof nieuwbouw aan de Rode Put van een typologie woningen die wij in onze kern nog niet kenden: grondgebonden levensloopbestendige woningen. Met de realisatie van deze projecten werd invulling gegeven aan de strategische doelstellingen uit ons vorige kaderplan en werden in korte tijd 100 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Het was dan ook goed om te vernemen dat de in het vorige visitatierapport geïnterviewde stakeholders aangaven dat de rol van de corporatie cruciaal is geweest bij de totstandkoming en realisatie van deze projecten.

### **Onze Ambities**

Na de introductie van de woningwet medio 2015 hebben wij een nieuw kaderplan 2016-2020 vastgesteld. In dit kaderplan hebben wij de uit het voorgaande kaderplan voortgekomen missie, visie en kernwaarden bewust ongemoeid gelaten. De missie en visie zijn nog steeds actueel en de kernwaarden passen nog altijd zeer goed bij ons. Verandering ten opzichte van het vorige kaderplan is dat het aantal strategische speerpunten is geconcentreerd in een zevental ambities. De ambities zijn: goede en betaalbare woningen, bijdragen aan leefbaarheid, inspelen op de vergrijzing, efficiënte bedrijfsvoering, inzetten op samenwerking, werken aan duurzaamheid en continue aandacht voor klanttevredenheid. Een tweede verandering ten opzichte van het vorige kaderplan betreft een betere vertaling van ambities naar doelstellingen en een meerjarig uitvoeringsplan met jaarlijkse concrete operationele activiteiten, waardoor wij beter kunnen monitoren waar we staan. Aansluitend daarop hebben wij ons jaarverslag vanaf het verslagjaar 2016 dan ook ingericht conform de in ons kaderplan geformuleerde ambities met de mogelijkheid ons eenduidig te verantwoorden per ambitie richting de stakeholders die samen met ons dit kaderplan hebben vastgesteld.

### **Waar we nu staan**

Halverwege het tijdspad van ons kaderplan 2016-2020 kunnen we vaststellen dat we op koers zitten. Er wordt hard gewerkt aan de kwaliteit van de voorraad in het kader van onze energetische ambities. De uitvoering daarvan is neergelegd in een meerjarig uitvoeringsprogramma dat wordt gecombineerd met het groot planmatig onderhoud. De complexen die in dit kader zijn aangepakt mogen er zijn en de huurderstevredenheid is hoog. Als antwoord op de vergrijzing in onze regio hebben we de afgelopen jaren enkel nog levensloopbestendige nieuwwoningen toegevoegd aan onze voorraad en bestaande complexen levensloopbestendiger gemaakt.

In het kader van de leefbaarheid betrekken we steeds meer onze huurders. Jaarlijks worden er buurtschouwen georganiseerd en worden bewoners gestimuleerd om al dan niet via bewonersgroepen met ons in gesprek te gaan over hun wensen en ideeën. Bij de energetische projecten betrekken we de bewoners. Voordat we starten met de uitwerking van de plannen stellen wij een klankbordgroep samen waarmee we het proces en de uitvoering van de plannen bespreken. Tenslotte zijn wij vastgoedeigenaar van zorg-, welzijns- en cultuurlocaties die een

spilfunctie vervullen ten aanzien van de leefbaarheid in de dorpskernen. Onze woningtoewijzing is goed en transparant geregeld. Sinds 2011 zijn wij deelnemer in het regionaal woonmarketingmodel ThuisInLimburg.nl. Woningstichting Simpelveld was samen met een aantal collega's in Parkstad een van de oprichters en een van de eerste deelnemers in dit regionale woonmarketingmodel. Middels dit model kunnen potentiële huurders kosteloos reageren op beschikbare woningen. Ook kunnen zij de slagingskans inschatten per reactie en de toewijzing volgen totdat de aanbieder geformaliseerd is.

Om het aanbod van betaalbare woningen te waarborgen hebben wij afgelopen jaren de rem gezet op de regionaal vastgestelde sloopopgave. De combinatie van de gestegen en aanhoudende vraag naar betaalbare huurwoningen en de meevallende krimpcijfers hebben ons doen besluiten de sloopopgave tot en met 2020 te bevriezen. Tot op heden is de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd hoog. In dat kader is ook het verkoopbeleid actief een halt toe geroepen in de afgelopen jaren. Voor wat betreft ons huurbeleid hebben wij na de invoering van de woningwet het passend toewijzen vormgegeven in een twee-huren beleid. De eerste twee evaluaties van dit nieuwe beleid zijn zeer positief: wij kunnen met deze systematiek meer huurders in verscheidene inkomensklassen een voor hun passende en betaalbare woning aanbieden.

Voor wat betreft de samenwerking met stakeholders is door de nieuwe woningwet de samenwerking met onze bewonersraad verder geïntensiveerd. Zij zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de nieuwe woonvisie en de afgelopen drie jaren bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Wij zijn in de afgelopen jaren meer een netwerkorganisatie geworden dan voorheen. Daar waar wij al participeerden in de samenwerkingsverbanden Domaas en ROW-Parkstad, hebben wij de laatste jaren meer contact gezocht met collega corporaties. Zo zijn wij gaan samenwerken met een grotere collega corporatie inzake de controllersfunctie, wordt het PE-programma voor bestuur en RvT in samenwerking met drie andere collega corporaties jaarlijks vorm gegeven en vindt vaker samenwerking plaats met collega's in het kader van nieuwe wetgeving en scholing (AVG, asbest, verduurzaming). Het overleg met de welzijns- en zorgpartijen tenslotte, willen wij in 2018 weer structureler vorm gaan geven, als vervolg op de voorheen gebruikelijke meerjarige samenwerkingsovereenkomsten. Met het oog op de klanttevredenheid hebben wij diverse vormen van overleg met onze huurders en overige stakeholders. Wij hebben een voor huurders overzichtelijke organisatie, laagdrempelig en die 5 dagen per week ook fysiek bereikbaar is. Wij werken in Parkstad verband op een constructieve wijze samen met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen (Zeer Moeilijk Plaatsbaren en Housing Parkstad). Sinds jaar en dag zijn wij voor de gemeente de belangrijkste partner als het gaat om het huisvesten van statushouders. Voor wat betreft onze eigen organisatie hebben wij in de afgelopen periode bewust gekozen voor de continuering van onze eigen onderhoudsdienst. De snelheid, toegankelijkheid, maar ook persoonlijke aandacht wordt door onze huurders zeer gewaardeerd. Wij hebben in 2016 ons kantoor gerenoveerd waarbij toegankelijkheid en klantvriendelijkheid voor onze huurders en veiligheid voor onze medewerkers het uitgangspunt vormde. Wij hebben recent onze organisatie aangepast en uitgebreid op onze nieuwe uitdagingen. Voor wat de medewerkerstevredenheid en ontwikkeling betreft is begin 2018 een traject gestart met een extern bureau. De uitdaging die hieruit voortvloeit, is de verankering van onze kernwaarden diep in de organisatie.

Met betrekking tot onze eigen bedrijfsvoering maken we meer gebruik van partners en gezamenlijke inkoopkanalen. Wij hebben ons aanbestedingsbeleid aangepast aan de wens om opener met onze opdrachtnemers om te gaan. Met dit nieuwe beleid wordt de mogelijkheid geschapen om de inventiviteit en verantwoordelijkheid voor een bepaald vraagstuk als uitdaging bij marktpartijen neer te leggen. We hebben vorig jaar onze wachtdienst opnieuw ingericht en de samenwerking gezocht met een nieuwe partner die tevens ook de opvolging zelf kan oppakken. Als gevolg van onze eigen projectevaluaties en marktontwikkelingen wordt continue gekeken naar de

juiste bouwpartners. Als gevolg daarvan hebben de laatste jaren wisselingen plaatsgevonden, welke tot op heden positief worden beoordeeld. Wat onze financiële bedrijfsvoering betreft, voldoen wij aan de eisen die daaraan worden gesteld. Wel merken wij op dat de impact van de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting in de komende jaren een zware wissel zal gaan trekken op onze financiële positie. Wij hebben ons voorgenomen de impact hiervan in de tweede helft van 2018 in kaart te gaan brengen.

### **Onze toekomstige koers**

Onze focus is gericht op onze klant. Onze huurders, bewonersraad en onze overige stakeholders vormen al jaren de basis voor onze plannen. Dit is in de toekomst niet anders; sterker nog de focus zal nóg meer liggen op de specifieke klant en zijn individuele behoeften. Al onze ambities en plannen zijn een afgeleide hiervan.

Om dit nog beter gestalte te geven zullen wij de verdere ontwikkeling van onze organisatie als netwerkorganisatie doorzetten. We zijn een kleine en slagvaardige organisatie, maar realiseren ons ook de beperkingen van onze schaalomvang. Samen delen en oppakken van taken met collega corporaties zal in dat kader belangrijker worden. We zullen onze organisatie aanpassen aan het wensenpakket. Voor wat onze eigen taakopvatting betreft, zijn wij in 2018 een cultuuronderzoek gestart. Een van de uitkomsten van dit onderzoek geeft richting aan onze wens om onze kernwaarden nog dieper in het DNA van onze organisatie te gaan verankeren.

Zoals aangegeven zijn wij van mening dat onze ambities een natuurlijke afgeleide zijn van de wensen van onze huurders. De uitvoering van plannen als gevolg van deze opvatting wordt momenteel in belangrijke mate doorkruist door een tweetal maatschappelijke- en politieke ontwikkelingen. Allereerst is er de financiële druk als gevolg van de ingevoerde verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting die onze mogelijkheden in de toekomst sterk zal gaan beperken. Wij zullen als gevolg daarvan zeer waarschijnlijk onze ambities deels moeten heroverwegen en toekomstbestendige keuzes maken. Een tweede ontwikkeling betreft de door de overheid geuite wens om van het gas af te gaan en de door de sector gewenste co2-neutraliteit in 2050. Los van de goede intentie, die wij zeker ook onderschrijven, is het de vraag of deze ambitie voor wat betreft de tijdplanning en de financiële haarbaarheid realistisch is. Het is onze ambitie om dit in de periode 2018-2020 te analyseren en de consequenties voor onze toekomstige renovatie- en herstructureringsprojecten in kaart te brengen. Het is hierbij tevens de uitdaging om hierbij alle netwerkpartijen te betrekken zodat ook de komende jaren kwalitatief goede en duurzame woningen beschikbaar komen en blijven voor onze primaire doelgroep.

Wij staan aan de vooravond van een nieuw kaderplan. De ingrediënten van dit plan zijn bovenstaand al globaal aangeduid, maar bovenal zal ook de mening van onze stakeholders daarover richtingbepalend zijn. Wij hopen die meningen met de uitkomsten van deze visitatie nog beter in beeld te krijgen om mee te kunnen nemen in onze toekomstige ambities.

Jeanmarie Evers,

Directeur-bestuurder  
Woningstichting Simpelveld

## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

### Reactie van bestuur en Raad van Commissarissen van Woningstichting Simpelveld

In de tweede helft van 2018 heeft Ecorys een maatschappelijke visitatie uitgevoerd bij Woningstichting Simpelveld (WSS) over de periode 2014 t/m 2017.

We hebben, na een zorgvuldige selectie, Ecorys verzocht om deze visitatie voor ons uit te voeren. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Abco van Langevelde. Wij willen dit team graag complimenteren met de wijze waarop zij het visitatieproces gestalte hebben gegeven. Bij de selectie werd aangegeven dat zij zich inleven in de organisatie en geïnteresseerd zijn in het verhaal achter de cijfers en in de ontwikkeling die de corporatie heeft doorgemaakt. We hebben dat gedurende de visitatie ook zo ervaren. Hun inbreng, maar ook hun eigen verzoek om het woningbezit van WSS te gaan bekijken getuigde van interesse en inlevingsvermogen. Daarnaast willen wij aangeven dat naast de professionele aanpak ook sprake was van een prettige en constructieve samenwerking.

#### De resultaten

De totaalbeoordeling van de visitatie komt gemiddeld uit op een 7,3. In de beoordelingsmethodiek van de visitatie wordt dit betiteld als ruim voldoende, waarbij de prestatie gelijk is aan de opgave. Ten opzichte van de vorige visitatie, waarbij het gemiddelde een 7 was, een lichte stijging.

De scores op de individuele resultaatgebieden zijn:

Presteren naar opgaven en ambities:	7,2
Presteren volgens belanghebbenden:	7,9
Presteren naar vermogen:	7,0

Presteren ten aanzien van governance: 7,0

Daar waar op de individuele resultaatgebieden in de vorige visitatie overal een 7 werd gescoord, is dat nu nagenoeg ook het geval met uitzondering van de beoordeling door belanghouders waar we een 7,9 scoren. Voor degenen waar we het uiteindelijk voor doen hebben wij dus een mooie stijging in de beoordeling laten zien. Een ontwikkeling waar we trots op zijn.

#### Aandachtspunten vorige visitatie

De visitatiecommissie concludeert dat de aanbevelingen uit de vorige visitatie zijn opgepakt. De wens van belanghebbenden om meer energie te steken in herstructurering, is voortvarend opgepakt. Met de realisatie van een aantal majeure herstructureringsprojecten waaronder het centrumplan Simpelveld, het zorgcentrum Simpelveld en de Gasthof Bocholtz zijn de kernen van beide dorpscentra aangepakt en werden meer dan 100 levensloopbestendige woningen en een zorgcentrum toegevoegd aan de voorraad.

#### Ga zo door!

Ga zo door! Dat is de belangrijkste boodschap van onze belanghouders. WSS is blij met deze erkenning en vat dit ook op als een groot compliment voor de door haar gedane inspanningen. Gezien de ontwikkelingen sinds de vorige visitatie in zowel volkshuisvestelijke- als organisatorische zin een verdiend schouderklopje voor WSS. De belanghouders geven aan dat zij het waarderen dat zij als partners gezien worden en op passende wijze bij het beleid worden betrokken. Dat is ook de reden dat zij een hogere waardering hebben gegeven op de onderdelen relatie en communicatie c.q. invloed op het beleid. WSS is volgens lokale partijen aanspreekbaar, benaderbaar en bereikbaar. De visitatiecommissie onderschrijft de positieve invloed van deze lokale binding. WSS herkent ook de opmerking van belanghouders dat ze zakelijk en pragmatisch is, maar tevens grote betrokkenheid toont voor haar huurders.



Als verbeterpunt geven de belanghouders aan dat WSS (nog) meer kan halen uit de samenwerking met maatschappelijke partners. Zowel qua samenwerking als qua deling van kennis en ervaring. Wij zijn blij met deze aanbeveling, daar wij in ons kaderplan 2016-2020 “inzetten op samenwerking” als ambitie hebben benoemd en enkele elementen daarvan in de afgelopen periode al hebben opgepakt. De opmerking van belanghouders dat we nog meer kunnen halen uit deze samenwerking is voor ons aanleiding door te pakken gedurende de restant periode van het vigerende kaderplan.

### **Op koers**

De visitatiecommissie concludeert dat WSS op koers ligt voor wat betreft de uitvoering van het kaderplan 2016-2020. Zij constateert dat WSS ruim voldoende heeft gepresteerd voor wat betreft het realiseren van opgaven en doelstellingen. De visitatiecommissie spreekt haar waardering uit voor het feit dat WSS bij de totstandkoming van haar kaderplannen deze middels een gestructureerd proces ter discussie en bijsturing voorlegt aan al haar stakeholders. Zij geeft daarbij als aanbeveling dat het betrekken van maatschappelijke partners aan de voorkant van de beleidscyclus een voorwaarde voor succes zal zijn en blijven, daar WSS als kleinere organisatie met maatschappelijke partners de kans kan vergroten op succesvolle uitvoering van haar opgaven. De uitvoering van de opgaven is ook in financieel opzicht geborgd; WSS heeft een solide financiële positie en voldoet ruimschoots aan de financiële ratio's. Ook voor wat haar eigen bedrijfskosten betreft, is ondanks de geringe omvang sprake van een goede prestatie waaraan de laatste jaren op diverse gebieden hard is gewerkt.

### **Aanbevelingen**

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat WSS een goed functionerende en van betekenis zijnde corporatie is die ruim voldoende invulling geeft aan haar verantwoordelijkheden. Woningstichting Simepveld zet ruim voldoende in op de van belang zijnde lokale thema's zowel bij de uitwerking als bij het formuleren van de eigen ambities. Er zijn om die reden geen grote verbeterpunten geadresseerd. De aandachtspunten die wel te benoemen zijn betreffen aandacht voor doelmatigheid en aandacht voor het rapporteren van de geleverde prestaties in relatie tot de maatschappelijke doelen. Ook erkent de visitatiecommissie de door belanghouders geuite wens om intensiever met maatschappelijke partners samen te werken aan de voorkant van de beleidscyclus. WSS zal de aanbevelingen oppakken en nog in haar huidige beleidscyclus de nodige aandacht geven.

### **Conclusie**

Wij herkennen ons in grote mate in het voorliggende visitatierapport. Wij zijn tevreden met de beoordeling en de constructieve en prettige wijze waarop Ecorys de visitatie heeft uitgevoerd. Wij hebben het resultaat van de vorige visitatie weten vast te houden en het onderdeel presteren volgens belanghebbenden significant kunnen verbeteren. De aanbevelingen van onze belanghebbenden en van de visitatiecommissie zijn voor ons van grote waarde en zullen wij meenemen en verder uitwerken in ons beleid en toekomstige plannen.

### **Tot slot**

Wij danken de visitatiecommissie voor haar werk en prettige contacten gedurende de doorlooperperiode van de visitatie. Wij danken onze huurdersbelangenvereniging, gemeente Simepveld, MeanderGroep en Wonen Limburg voor hun actieve inbreng in de gesprekken met de visitatiecommissie.

Namens de Raad van Commissarissen en het bestuur.



## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

### Woningstichting Simpelveld

Naam	Functie
De heer Sengers	Raad van Commissarissen
De heer Lennertz	Raad van Commissarissen
De heer Andriolo	Raad van Commissarissen
De heer Bröcheler	Raad van Commissarissen
De heer Evers	Directeur-bestuurder
De heer Smeets	Manager Vastgoed
De heer Scholten	Manager Wonen

### Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Mevrouw Scheepers	Wonen Limburg, manager Publieke Waarde
De heer Schleijsen	Gemeente Simpelveld, wethouder wonen
Mevrouw Sijstermans	Gemeente Simpelveld, beleidsadviseur
De heer Merx	Meander Zorggroep, Raad van Bestuur
Mevrouw Starmans	Bewonersraad Woningstichting Simpelveld
Mevrouw Brouwers	Bewonersraad Woningstichting Simpelveld
De heer Kleijnen	Bewonersraad Woningstichting Simpelveld
De heer Franken	Bewonersraad Woningstichting Simpelveld

## Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Sijpeveld die toeziet op de periode 2014 tot en met 2017 en die is uitgevoerd in de periode september tot en met december in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Sijpeveld hebben.

Sijpeveld, 1 september 2018



Maarten Nieland

Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

## Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Simpelveld

Visitatieperiode september tot en met december

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden met de corporatie en
- c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

*Naam en handtekening:*

Maarten Nieland

*Naam en handtekening:*

Robert Kievit



*Naam en handtekening:*

Abco van Langevelde



*Plaats:*

Simpelveld

*Datum:*

1 september 2018

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren



## Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel:

Maarten Nieland, Drs., RA



Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant

Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017 Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

## Secretaris

Robert Kievit

### Naam, titel, voorletters:

Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

### Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

### Huidige functie:

Consultant



### Onderwijs:

2011 - 2013      Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft  
2005 - 2011      Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft  
1998 - 2004      Vwo, Walburg College Zwijndrecht

### Loopbaan:

Sinds 2015      Consultant Regions & Cities, Ecorys  
2014 - 2015      Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam  
2013 - 2014      Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

### Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomanagement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomanagement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen), voor zowel publieke als private opdrachtgevers. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, sociaalvaardig en kritisch.

## Commissielid

Abco van Langevelde

Naam, titel, voorletters:

Van Langevelde, MSc, J.

Geboorteplaats en –datum:

Vlissingen, 29 maart 1991

Huidige functie:

Consultant Ecorys

Onderwijs:

2016-2017 MSc Economische geografie, Universiteit Utrecht

2015 - 2016 Pre-master Sociale Geografie, Universiteit Utrecht

2010 - 2015 BSc Ruimtelijke Ordening en Planologie, Hogeschool Rotterdam

Loopbaan:

Sinds 2017 Consultant

Profielchets:

Abco van Langevelde is als consultant werkzaam in de sector Regions & Cities. Zijn studie-achtergrond, Ruimtelijke Ordening en Planologie (Hogeschool Rotterdam) en later Economische Geografie (Universiteit Utrecht), laat zijn interesse in ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken duidelijk zien. In de praktijk is Abco actief met ruimtelijke onderzoeken en (regionaal) economische vraagstukken. Deze projecten variëren van vastgoed gerelateerde studies, zoals woningmarktonderzoeken, bedrijventerreinstrategieën en onderzoeken naar kantorenlocaties, tot evaluaties van overheidsbeleid. Daarmee is Abco actief met maatschappelijke vraagstukken in de volle breedte. Door de diversiteit van zijn studieachtergrond en werkzaamheden is Abco in staat om als onderzoek en adviseur een bijdrage te leveren aan verschillende typen projecten, waaronder maatschappelijke visitaties voor woningcorporaties. Abco is maatschappelijk betrokken, nauwkeuring en analytisch sterk. Samen met zijn objectieve, maar kritische blik levert hij als visitator een sterke bijdrage aan de maatschappelijke visitatie.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Beleidsplan Kaderplan 2009-2013 Kaderplan 2016-2020 Jaarverslagen en kwartaalrapportages Prestatieafspraken 2011-2014 Prestatieafspraken 2016 Prestatieafspraken 2017 Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken 2017 Woonvisie Simpelveld (2017) WMO Convenant 2016-2019 Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslag stakeholderbijeenkomst 2011 Verslag stakeholderbijeenkomst 2016 Onderzoeken naar klanttevredenheid Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK Toezichtbrieven Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Reglement financieel beleid Financiële Meerjaren Begrotingen Investeringsstatuut Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen Accountant: Managementletters, accountantverslagen
Governance	Visie op Toezicht en Besturen Reglement Raad van Toezicht Woningstichting Simpelveld Reglement Bestuur Woningstichting Simpelveld Verslag groot bestuurlijk overleg Notulen 2014-2017 Position paper RvT zelfevaluatie 2016 Samenvatting evaluatie gesprekken RvC 2015 Verslag zelfevaluatie RvT Woningstichting Simpelveld 2017 Toepassing governancecode (VTW-checklist) Toepassing overlegwet

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Huisvesten van de primaire doelgroep

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Woningtoewijzing en doorstroming</b></p> <p>Woningcorporaties zijn per 1 januari 2011 wettelijk verplicht minimaal 90% van de verhuringen van woningen met een huur beneden de maximale huur voor de huurtoeslag (€ 681,02 per maand) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.229 per jaar. Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.</p> <p>Woningcorporaties wijzen per 1 januari 2016 tenminste 80% toe tot maximale inkomensgrens (2016: € 35.739). Daarnaast wijzen zij 10% toe aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739-€ 39.874 toe (2016). De resterende 10% is vrij toe te wijzen.</p> <p>De WSS wijst haar woningen 'passend toe' conform de Woningwet 2015. (PA 2016, p2; PA 2017, p2). Woningcorporaties dienen zich te houden aan de regels rond het passend toewijzen, zodat er voldoende goedkope huurwoningen zijn voor de laagste inkomensgroepen (Woonvisie 2017, p. 3).</p>	<p>Woningstichting Simpelveld wijst woningen passend toe:</p> <p>2014: 96%</p> <p>2015: 99%</p> <p>2016: 99%</p> <p>2017: 100%</p> <p>2016: 98% – 2% – 0%</p> <p>2017: 95% – 2% – 3%</p> <p>Woningstichting Simpelveld maakt gebruik van een tweehuren beleid bij de meeste complexen. Hiermee krijgen potentiële kandidaten uit verschillende inkomensklassen (gezinsinkomen) de mogelijkheid om op dezelfde woningen te reageren. Het voordeel van dit beleid is dat zowel de primaire doelgroep alsook de secundaire doelgroep op het merendeel van de woningen kan reageren. Doelgroepen worden hierdoor maximaal gefaciliteerd en ook de secundaire doelgroep heeft voldoende aanbod waarop gereageerd kan worden in de Gemeente Simpelveld. Dit laatste is van belang daar Woningstichting Simpelveld ruim 96% van de sociale huurwoningen verhuurd in deze gemeente.</p>	<p>7,8</p> <p>8</p>
<p>De WSS zet in op behoud van de betaalbare voorraad (goedkope + betaalbare woningen). (PA 2016, p2, PA 2017, p2). Er is vooral behoefte aan huurwoningen tot de lage (€ 592,55 per maand) en hoge (€ 635,05 per maand) aftoppingsgrenzen om woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de huurtoeslaggroep (om te kunnen voldoen aan het passend toewijzen) (Woonvisie 2017).</p>	<p>De voorraad woningen van WSS bestond per jaar uit:</p> <p>Aantal en aandeel goedkope woningen (o.b.v. kale huur):</p> <p>2014: 106 woningen (8%) (JV 2014, p30)</p> <p>2015: 110 woningen (9%) (JV 2017, p38)</p> <p>2016: 125 woningen (10%) (JV 2017, p38)</p> <p>2017: 133 woningen (11%) (JV 2017, p38)</p> <p>Aantal en aandeel betaalbare woningen (o.b.v. kale huur):</p> <p>2014: 816 woningen (65%) (JV 2014, p30)</p> <p>2015: 862 woningen (69%) (JV 2017, p38)</p>	<p>7</p>

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>2016: 858 woningen (69%) (JV 2017, p38) 2017: 852 woningen (68%) (JV 2017, p38)</p> <p>Aantal goedkope + betaalbare woningen 2014: 922 woningen (77%) 2015: 972 woningen (78%) 2016: 983 woningen (79%) 2017: 985 woningen (79%)</p> <p>Aantal en aandeel dure woningen (o.b.v. kale huur): 2014: 282 woningen (23%) (JV 2014, p30) 2015: 238 woningen (19%) (JV 2017, p38) 2016: 201 woningen (16%) (JV 2017, p38) 2017: 181 woningen (15%) (JV 2017, p38)</p>	
<p>Het is belangrijk dat er voldoende doorstroming is, zodat de goedkope koopwoningen (senioren naar levensloopbestendige woningen) en goedkope huurwoningen beschikbaar komen (Woonvisie 2017).</p>	<p>WSS probeert de doorstroming te bevorderen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het voeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging (2014 t/m 2017)</li> <li>• Het realiseren van levensloopbestendige woningen (16 woningen over de periode van 2014 tot en met 2017);</li> <li>• Daar waar renovatie- of verbouwplannen zijn voorzien worden bewoners actief benaderd met de vraag of ze preventief ingeschreven staan bij Thuis in Limburg en worden de mogelijke voordelen van een levensloopbestendige woning onder de aandacht gebracht. Daar waar gewenst zal WSS deze huurders helpen bij het zoeken naar een toekomstige geschikte huurwoning. (JV 2016, p7; JV 2017, p7)</li> <li>• In het bewonersblad wordt periodiek een oproep aan senioren gedaan om zich preventief in te schrijven;</li> <li>• Door medewerkers worden presentaties verzorgd bij belangengroeperingen (seniorenraad, gehandicaptenplatform) inzake doorstroming en preventief inschrijven;</li> <li>• Woningstichting Simpelveld neemt deel aan regionale zorgmarkt Parkstad;</li> <li>• Bij huisbezoeken worden huurders (voornamelijk senioren) erop geattendeerd om zich preventief en vrijblijvend in te schrijven en om opties te nemen op voor hen wenselijke seniorenappartementen.</li> </ul>	8
<p>WSS zal een specifieke inspanning verrichten om zoveel mogelijk de bijzondere doelgroepen te huisvesten (PA 2016). De woningcorporaties geven invulling aan de taakstelling m.b.t. statushouders door de taakstelling in beginsel volledig te huisvesten (Woonvisie 2017, p. 5). Taakstelling Gemeente Simpelveld (bron COA en Min.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2014: 11</li> <li>• 2015: 19</li> <li>• 2016: 28</li> <li>• 2017: 15</li> </ul>	<p>Woningstichting Simpelveld heeft statushouders gehuisvest:</p> <p>2014: 10 statushouders, 4 woningen (JV 2014, p35) 2015: 25 statushouders, 9 woningen (JV 2015, p31) 2016: 17 statushouders, 7 woningen (JV 2016, p24) 2017: 15 statushouders, 7 woningen (JV 2017, p25)</p> <p>Woningstichting Simpelveld is continu in overleg met de Gemeente Simpelveld betreffende de huisvesting</p>	8



Opgaven	Prestaties	Cijfer
De verdeling van de taakstelling is besproken tussen gemeente en Wonen Limburg.	statushouders. De taakstelling van de gemeente Simpelveld wordt voor het merendeel ingevuld door Woningstichting Simpelveld. Daarnaast heeft de woningstichting ook actief de gemeente geadviseerd om ook bij particuliere beleggers te informeren naar de mogelijkheid om statushouders te huisvesten. Naast het huisvesten is Woningstichting Simpelveld van mening dat deze doelgroep ook een reële kans moet krijgen om in te burgeren binnen de lokale samenleving. Nadat de huurders de woning hebben betrokken worden nog contactmomenten georganiseerd (met minimaal een huisbezoek). Tijdens deze contactmomenten wordt gesproken over de gewenning en andere vraagstukken die leven. De huisbezoeken werd in 2017 samen ondernomen met een medewerker van Vluchtelingenwerk Nederland.	
<b>Betaalbaarheid</b>		7
<p>De WSS hanteert als uitgangspunt geen huurwoningen toe te voegen boven de liberalisatiegrens, met als mogelijke uitzondering 2 patiowoningen van het nieuwbouwplan Rode Put. Insteek is om deze woningen te verkopen, maar als dat niet lukt worden de woningen verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (PA 2016, P1)</p> <p>De WSS hanteert als uitgangspunt dat haar voorraad huurwoningen boven de liberalisatiegrens niet significant wordt uitgebreid. (PA 2017, p1)</p>	<p>Woningstichting Simpelveld heeft de 2 patiowoningen Rode Put in de eerste helft van 2016 verkocht; toevoeging aan woningvoorraad boven liberalisatiegrens is niet nodig gebleken.</p> <p>De voorraad woningen boven de liberalisatiegraad van WSS bestond per jaar uit:</p> <p>Aantal en aandeel vrije sector woningen (o.b.v. kale huur)</p> <p>2014: 38 woningen; 3,0%</p> <p>2015: 36 woningen; 2,9% (JV 2016 p.6)</p> <p>2016: 35 woningen; 2,8% (JV 2016 p.6)</p> <p>2017: 35 woningen; 2,8% (JV 2017 p.7)</p> <p>Woningstichting Simpelveld zet zich in voor de (blijvende) betaalbaarheid van seniorenwoningen. Daar waar senioren in een huurwoning met een relatief hoge huurprijs (boven de liberalisatiegrens) wonen en zich plots een inkomensterugval voordoet, is het streven van Woningstichting Simpelveld om deze mensen binnen het complex te herhuisvesten naar een goedkopere (huurtoeslagtoegankelijke) woning. Hiermee ontstaat doorstroming op twee wijzen, namelijk de betreffende huurder kan verhuizen naar een goedkopere woning en potentiële huurders (senioren) weten dat er een achtervang aanwezig is bij inkomensterugval waardoor nu gemakkelijker een keuze gemaakt kan worden naar een duurdere levensloopbestendige woning voor deze doelgroep.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Huurverhogingen voldoen aan het Rijksbeleid betreffende maximale huurverhoging voor het betreffende jaar en sinds 1-1-17 ook aan de maximale huursombenadering voor het betreffende jaar. WSS probeert de doorstroming te bevorderen door het voeren van een inkomensafhankelijk huurbeleid (PA 2016 en PA 2017)	<p>Gemiddelde huurverhoging per jaar:</p> <p>2014: Gemiddeld 4,30% (JV 2014, p30)</p> <p>2015: Gemiddeld 2,26% (JV 2017, p38)</p> <p>2016: Gemiddeld 1,40% (JV 2017, p38)</p> <p>2017: Gemiddeld 1,07% (JV 2017, p38)</p> <p>Gemiddelde huurprijs per woning:</p> <p>2014: € 519,95 (bron: afdeling Fin)</p> <p>2015: € 533,78 (JV 2017, p38)</p> <p>2016: € 540,46 (JV 2017, p38)</p> <p>2017: € 547,76 (JV 2017, p38)</p>	7
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,5</b>

#### Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>De WSS zal een duidelijke inspanning verrichten om specifieke doelgroepen zoveel mogelijk te huisvesten. Deze doelgroepen zijn ZMP-clienten, medisch urgenten en cliënten Housing Parkstad (PA 2016, p2). Gemeente en woningcorporaties maken met elkaar afspraken over het bieden van voldoende woningaanbod voor woonurgenten. Aan woningcorporaties wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan het vervullen van de woningbehoefte van de urgente doelgroepen die zich melden via Housing Parkstad Limburg en Housing First (Woonvisie 2017, p. 5).</p> <p>Voldoen aan de taakstelling is voldoende woningaanbod. De taakstelling betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Housing Parkstad: 1 per jaar</li> <li>• ZMP: 1 per jaar</li> <li>• Medisch: geen taakstelling betreffende absolute aantallen. Tot 2015 was er een ruimhartig verhuisbeleid bij de gemeente inzake het WmO beleid. Daarna niet meer en zijn er ook geen medisch urgenten meer aangemeld die vallen binnen het WmO convenant.</li> </ul>	<p>Woningstichting Simpelveld heeft specifieke doelgroepen gehuisvest:</p> <p>ZMP-clënten</p> <p>2014: 2 personen (JV 2014, p 35)</p> <p>2015: 2 personen (JV 2015, p30)</p> <p>2016: 1 persoon (JV 2016, p24)</p> <p>2017: 0 personen (JV 2017, p. 25)</p> <p>In 2017 zijn 2 personen aangemeld door WSS en een taakstelling vanuit RIMO echter aansluitend door RIMO ook verzoek weer ingetrokken.</p> <p>Medisch urgenten</p> <p>2014: 4 woningen (JV 2014, p35)</p> <p>2015: 3</p> <p>2016: 0 (JV 2016, p24)</p> <p>2017: 0</p> <p>Cliënten Housing Parkstad</p> <p>2014: 1 persoon (JV 2014, p35)</p> <p>2015: 0 personen (JV 2015, p31; geen aanmelding vanuit Housing Parkstad ontvangen).</p> <p>2016: 1 persoon (JV 2016, p24)</p> <p>2017: 0 personen (JV 2017, p25; aanmelding ontvangen via Housing Parkstad echter kandidaat heeft zelfstandig verzoek ingetrokken).</p> <p>In 2017 is een persoon vanuit Housing Parkstad aangemeld, die in 2018 is gehuisvest. Daarnaast is in 2018 een ZMP-client aangemeld die in 2018 is gehuisvest.</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Vanuit de WMO worden woningaanpassingen gefaciliteerd die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In het WMO wordt nadere invulling gegeven aan de samenwerking tussen gemeente en WSS. (PA 2017)</p>	<p>Woningstichting Simepveld faciliteert woningaanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig thuiswoningen. De samenwerking binnen met de gemeente binnen het WMO-convenant verloopt goed. Onderstaand de woningaanpassingen die uitgevoerd zijn vanuit het WMO convenant:</p> <p>2014: 8 woningen (JV 2014, p55)  2015: 3 woningen (JV 2015, p48)  2016: 3 woningen (JV 2016, p14)  2017: 3 woningen (JV 2017, p14)</p> <p>Bij planmatige werkzaamheden en bij mutatiwerkzaamheden worden ook levensloopbestendige werkzaamheden uitgevoerd.</p> <p>In appartementencomplexen worden extra voorzieningen aangebracht zoals oplaadpunten voor scootmobiel, videofooninstallaties die vanuit de woonkamer te bedienen zijn en automatische deuropeners in de algemene ruimten.</p>	8
<p>In Simepveld is er sprake van een duidelijke oriëntatie op de koopsector. Maar met name oudere huishoudens wensen op latere leeftijd de overstap te maken naar een goedkope, levensloopbestendige huurwoning. Toch blijft het voor een groot deel van de senioren bij een wens (Woonvisie 2017, p. 33). Het is belangrijk dat er voldoende doorstroming is, zodat de goedkope koopwoningen ook beschikbaar komen voor starters. Daarom wordt onder andere ingezet op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen (Woonvisie 2017, p. 45). De WSS heeft in haar strategisch vastgoedbeheer vastgelegd dat nagenoeg al haar nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd in de vorm van levensloopbestendige (nultreden) woningen (PA 2016, p3, PA 2017, p3).</p>	<p>Woningstichting Simepveld heeft 16 woningen opgeleverd, die alleen levensloopbestendig zijn. Het aantal nultredenwoningen in het bezit:</p> <p>2014: 368 (JV 2014, p49)  2015: 384 (JV 2015, p42)  2016: 384 (JV 2016, p13)  2017: 384 (JV 2017, p13)</p> <p>Daarnaast zijn 12 appartementen gelegen aan de Oude Smedestraat levensloopbestendig gemaakt middels het aanbrengen van galerijen die aansluiten op het trappenhuis inclusief lift van het nieuwbouwcomplex Gasthof, waardoor ook deze woningen nu onderdeel uitmaken van de levensloopbestendige voorraad in de kern Bocholtz.</p>	7
<p>De WSS, gemeenten en zorgaanbieders zullen op meer gestructureerde basis bij huurders achterhalen of sprake is van vraagstukken omtrent zorg en/of sociale problematiek (PA 2016, p3)</p>	<p>Bij intake en andere gesprekken met huurders wordt, indien hier aanleiding toe is, beoordeeld c.q. geïnformeerd naar zorg- en/of sociale problematiek. Indien dit geconstateerd wordt, zullen huurders geïnformeerd worden over mogelijke diensten en regelingen bij derden. Ook zal getracht worden om mensen door te verwijzen indien ze hier open voor staan.</p> <p>Indien huurders niet open staan voor advies wordt in specifieke gevallen de casus besproken met maatschappelijk werk of in het overlastteam.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
De WSS onderzoekt of een andere plattegrondindeling mogelijk is van de appartementen aan de Kommerstraat om te bekijken of het mogelijk is de woningen meer levensloopbestendig te maken (PA 2016, p3)	Onderzoek heeft plaatsgevonden in samenspraak met architect. In de afgelopen jaren heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met de bewoners van het complex. Prioriteit van de bewoners ligt bij het moderniseren van de algemene ruimten en niet de woningplattegronden. In 2018 is overeenstemming met de bewonersdelegatie bereikt; uitvoering zal worden opgenomen in de begroting 2019.	8
Met betrekking tot de toekomstige samenwerking met zorg- en welzijnspartners is een meerjarig convenant getekend. In dit convenant Wonen-Welzijn-Zorg, welk loopt t/m 2015, zijn de wenselijke acties met betrekking tot het aanbod van wonen, welzijn en zorg, vastgelegd. Een van de benoemde punten in het uitvoeringsprogramma betrof de het zorgdragen voor voldoende woningaanbod van levensloopbestendige- en zorgwoningen in de kern van Bocholtz en de het op peil houden van het voorzieningenniveau in deze kern. (JV 2014, p54)  Om de toekomstige overlegstructuur tussen Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) te borgen heeft Woningstichting Sijpeveld in 2017 aangegeven dat zij in de toekomst het initiatief zal nemen om jaarlijks een interdisciplinair overleg tussen alle aanbieders van Wonen, Welzijn en Zorg zal organiseren.	In het kader van de vergrijzingsproblematiek en de vraag naar zorg heeft Woningstichting Sijpeveld in 2013 plannen ontwikkeld om een appartementencomplex te ontwikkelen op de hoek Gasthof-Minister Ruysstraat in de kern Bocholtz. Het betreft een complex bestaande uit 10 levensloopbestendige seniorenwoningen, een commerciële ruimte in het souterrain en meerdere parkeerplaatsen zowel voor de toekomstige huurders op eigen terrein alsook een parkeervoorziening op openbaar terrein. In de nabijheid van het complex bevindt zich een supermarkt, diverse winkels, een eerstelijnszorgcentrum, openbaar vervoer en een bibliotheek. Eind 2014 is de bouw van dit appartementencomplex opgeleverd. (JV 2014, p55)  In 2018 is gestart met de organisatie van een breed Wonen, Welzijn Zorg overleg.	7
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		7,5

#### Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Woningkwaliteit</b>		7
De WSS investeert in verbetering van de kwaliteit middels planmatig onderhoud (PA 2016, p3). Voor de jaren 2017-2021 is hiervoor € 9,8 miljoen opgenomen (PA 2017, p4)  Woningstichting Sijpeveld zal investeren in planmatig onderhoud (eigen ambitie/begroting): 2014: € 2,1 miljoen (JV 2014, p24) 2015: € 3,6 miljoen (JV 2015, p20) 2016: € 3,9 miljoen (JV 2016, p5) 2017: € 3,5 miljoen (JV 2017, p5)	Woningstichting Sijpeveld voert planmatig onderhoud uit aan woningen:  2014: 1.253 (bron: kwartaalrap. 4e kwartaal 2014) 2015: 1.248 (JV 2017, p38) 2016: 1.247 (JV 2017, p38) 2017: 1.247 (JV 2017, p38)  Woningstichting Sijpeveld investeert in woningen: 2014: € 1,1 miljoen (JV 2014, p24) 2015: € 1,8 miljoen (JV 2015, p20) 2016: € 3,5 miljoen (JV 2016, p5) 2017: € 2,2 miljoen (JV 2017, p5)	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>De verklaring van deze veel lagere realisatie in 2014 is gelegen in het feit dat een aantal grotere projecten geen doorgang heeft kunnen vinden in 2014. Bij een gepland renovatieproject stemden de bewoners niet in met de energetische maatregelen. De andere projecten werd doorgeschoven naar 2015 in verband met de voortgang van de planvoorbereiding. (JV 2014, p24)</p> <p>Voor de goede orde wordt hier opgemerkt dat de begroting ieder kwartaal wordt geactualiseerd. Begrote werkzaamheden worden verlaagd of verhoogd als gevolg van invloed van huurders, leveranciers en interne overwegingen. De aangepaste begroting bedroeg in 2014 € 1,6 mln. het verschil met de realisatie ad € 1,1 mln is te verklaren uit een positief prijsverschil bij aanbesteding en een lager gerealiseerde renovatie- en mutatiekosten.</p> <p>De verklaring van deze veel lagere realisatie is met name gelegen in het feit dat een groot project vanwege een langere voorbereidingstijd geen doorgang heeft kunnen vinden in 2015 en een ander gepland renovatieproject vanwege onvoldoende draagvlak bij de bewoners geen doorgang vond. (JV 2015, p20)</p> <p>Voor de goede orde wordt hier opgemerkt dat de begroting ieder kwartaal wordt geactualiseerd. Begrote werkzaamheden worden verlaagd of verhoogd als gevolg van invloed van huurders, leveranciers en interne overwegingen. De aangepaste begroting bedroeg in 2015 € 2,0 mln. het verschil met de realisatie ad € 1,8 mln is te verklaren uit een positief prijsverschil bij aanbesteding en een lager gerealiseerde renovatie- en mutatiekosten.</p> <p>De onderschrijding in 2017 is met name (€ 1,2 mln.) toe te schrijven aan het doorschuiven van het renovatieproject (planmatig onderhoud inclusief energetische werkzaamheden) Haembuckersstraat te Simpelveld van 2017 naar 2018 (JV 2017, p5). In overleg met de bewoners is deze renovatie doorgeschoven van najaar 2017 naar voorjaar 2018.</p> <p>Onderdeel van groot planmatig onderhoudsprojecten is dat de huurders de mogelijkheid van inspraak hebben. De inspraak kan vorm krijgen op twee wijzen namelijk middels het organiseren van een bewonersdelegatie die mee kan denken betreffende onderhoudswerkzaamheden binnen het betreffende complex of middels huisbezoeken (individuele gesprekken). Een voordeel van deze werkwijze is dat</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	tijdens de uitvoering huurders maximaal gefaciliteerd worden, nadeel is dat het proces daardoor langer kan duren. Het maximaal faciliteren van onze huurders prefereert echter voor de woningstichting boven de doorlooptijd.	
<p>Bij mutatie wordt de woning geïnventariseerd op asbest. Aan de hand van de analyse wordt bekeken of asbestsanering noodzakelijk is. De WSS heeft hiervoor een bedrag in de begroting gereserveerd. De WSS wil samen met de gemeente, de provincie en de huurdersverenigingen in 2016 overleggen over hoe deze opgave van asbestsanering op bijgebouwen van huurwoningen in kaart gebracht moet worden. De gemeente en WSS zullen in 2016 overleggen over asbestsanering op buiten daken van bijgebouwen. (PA 2016, p3; PA 2017, pX)</p> <p>In 2017 wordt onderzocht met welke partijen overleg zal plaatsvinden hoe de opgave omtrent de asbestproblematiek in kaart gebracht kan worden en hoe een oplossing kan worden gezocht voor de (financiële) consequenties als gevolg van de noodzakelijke maatregelen. (PA 2017, p5). Bij het maken van prestatieafspraken wordt gekeken naar de mogelijkheden om asbesthoudende materialen zoveel mogelijk uit de huurvoorraad te verwijderen (Woonvisie 2017, p. 6).</p>	<p>WSS heeft asbestinventarisatie uitgevoerd bij onderstaand aantal woningen:</p> <p>2014: 46 2015: 38 2016: 59 (JV 2016, p20) 2017: 31 (JV 2017, p 20)</p> <p>WSS heeft asbestsaneringswerkzaamheden uitgevoerd bij onderstaand aantal woningen:</p> <p>2014: 18 2015: 18 2016: 11 (JV 2016, p20) 2017: 33 (JV 2017, p 20)</p> <p>Woningstichting Simpelveld wil haar huurders maximaal faciliteren betreffende het verwijderen van asbesthoudende daken bij bijgebouwen (zelf aangebrachte voorzieningen). Verplichting is vanuit de overheid dat deze in 2024 overal in Nederland verwijderd moeten zijn. In 2017 heeft Woningstichting Simpelveld 580 huurders die woonachtig zijn in een woning gebouwd voor 1993 aangeschreven en hen op de hoogte gesteld van deze wetgeving. Ook is gevraagd of huurders zulke bijgebouwen heeft aangebracht c.q. heeft overgenomen bij mutatie. Uit de inventarisatie blijkt dat er circa 300 verdachte locaties zijn. In 2019 zullen deze worden bezocht (in opdracht van Woningstichting Simpelveld) en zal bepaald worden of deze bouwwerken gesaneerd moeten worden. Woningstichting Simpelveld zal de huurders maximaal faciliteren bij de sanering. De uitwerking (stappenplan) van de sanering zal plaatsvinden in 2021 en verder.</p>	7
Woningcorporaties kunnen particulieren de mogelijkheid bieden om mee te liften met renovatietrajecten, zodat een particulier wordt ontzorgd in de organisatie van een renovatie (Woonvisie 2017, p. 40).	WSS heeft in 2017 na overleg met gemeente en Parkstad besloten de renovatiemakelaar voor het project Haembuckerstraat in te zetten. Er is een evaluatie geweest, waarbij vrijwel geen enkele corporatie daar meewerkt. WSS heeft als enige de renovatiemakelaar ingeschakeld. Via de seniorenmakelaar biedt WSS de mogelijkheid aan particulieren om mee te doen aan renovaties. Naast het mee doen is een positief effect dat WSS tevens in overleg is met kopers in de omgeving van een renovatie, waardoor deze renovaties beter verlopen.	8
<b>Kwaliteit dienstverlening</b>		8



Opgaven	Prestaties	Cijfer
WSS heeft continue aandacht voor klanttevredenheid (JV 2016 en 2017 p. 19; Kaderplan p.11)	<p>Woningstichting Simplveld meet de klanttevredenheid onder andere door het % van de ondervraagden dat aangaf tevreden tot zeer tevreden te zijn over de verschillende aandachtsgebieden:</p> <p>Aandachtsgebied woning betrekken / woning verlaten Het aandeel zeer tevreden en tevreden klanten bedraagt: 2014: 89% (JV 2014, p 8) 2015: 81% (JV 2015, p 7) 2016: 89% (JV 2016, p21) 2017: 85% (JV 2017, p22)</p> <p>Aandachtsgebied klachtenonderhoud De gemiddelde (punt)score klanttevredenheid: 2014: 8,5 (JV 2014, p 10) 2015: 8,7 (JV 2016, p21) 2016: 8,0 (JV 2016, p21) 2017: 7,3 (JV 2017, p22)</p> <p>Aandachtsgebied planmatig onderhoud De gemiddelde (punt)score klanttevredenheid: 2014: 8,1 (JV 2014, p10) 2015: 8,3 (JV 2015, p 9) 2016: 7,5 (JV 2016, p 21) 2017: 8,1 (JV 2017, p22)</p> <p>Naast de dagelijkse openingstijden van het kantoor is er op dinsdagochtend van 9.00 tot 12.00 uur een inloopspreekuur. WSS merkt dat vooral ouderen de (fysieke) mogelijkheid om zaken te bespreken op prijs stellen. Indien ouderen niet goed ter been zijn, maken ze afspraken om deze mensen thuis te bezoeken als ze dat wensen. (JV 2017, p14)</p> <p>WSS werkt sinds 2011 met het regionale woningzoekendensysteem Thuis in Limburg. Woningzoekenden dienen zich digitaal in te schrijven in dit systeem. Ouderen welke niet goed thuis zijn in het gebruik van internet ontvangen wij op ons kantoor en helpen wij bij de registratie en/of overige handelingen welke nodig zijn om als woningzoekende ingeschreven te staan. (JV 2017, p14).</p> <p>WSS onderzoekt middels tevredenheidsonderzoeken wat de klant wil (JV ; jaarlijks). WSS betreft huurders bij ingrepen in of bij hun woningcomplex.(JV 2016 p 20; JV 2017 p 21) WSS heeft haar kantoor in 2016 klantvriendelijker gemaakt (JV 2017 p 23). WSS heeft</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>periodiek overleg met haar stakeholders (JV 2016 p21; JV 2017 p 1).</p> <p>Woningstichting Simpelveld heeft niet deelgenomen aan de Aedes Benchmark voor wat betreft het onderdeel huurdersoordeel.</p>	
<b>Energie en duurzaamheid</b>		<b>6,7</b>
<p>De woningvoorraad van WSS heeft gemiddeld label B (1,2 – 1,4) in 2021 (Convenant Energiebesparing Huursector). WSS sluit zich aan bij dit beleid en stelt zichzelf tot doel gemiddeld energielabel B (gem. energie-index 1,25) te realiseren voor het bezit waarvan de einde levensduur ligt tot na 2021 (conform SVB 2012); (JV 2014, p 27)</p> <p>De WSS reserveert een bedrag in haar begroting t.b.v. investeringen in- en onderzoek naar energetische maatregelen (PA 2016, p3). WSS heeft een meerjarig plan dat voorziet in het energetisch opplussen van haar voorraad. Tot en meer 2023 heeft WSS een significant bedrag in haar begroting opgenomen (2017-2021: 2,6 miljoen) t.b.v. investeringen in- en onderzoek naar energetische maatregelen (PA 2017, p4)</p> <p>Indien huurders instemmen met een geringe huurverhoging worden in 2016 de volgende complexen energiezuiniger gemaakt: Diddenstraat (40 woningen), Ptr. Damiaanstraat (17 woningen), Narcissenstraat (10 woningen) en Zandberg (5 woningen) (PA 2016, p 3). Indien huurders instemmen met een geringe huurverhoging worden in 2017 de volgende complexen energiezuiniger gemaakt: Haembuckerstraat (35 woningen, Irmstraat en Mr. Jongenstraat (33 woningen)</p>	<p>De gemiddelde energie-index van de woningvoorraad van WSS bedroeg:</p> <p>2014: 1,69 (JV 2014, p 25) 2015: 1,68 (JV 2015, p 22) 2016: 1,67 (bron: grafiek 2016) 2017: 1,63 (bron: grafiek 2017)</p> <p>Het aandeel woningen met minimaal Energielabel C is in de periode 2014-2017 licht toegenomen:</p> <p>2014: 55%% (JV 2014, p27) (bron: jaarverslag 2014) 2015: 57,3% (JV 2017, p38) 2016: 59,1% (JV 2017, p38) 2017: 62,8% (JV 2017, p38)</p> <p>Woningstichting Simpelveld heeft de volgende complexen verduurzaamd: : Oude Smedestraat (12 won.)</p> <p>2014: Rodeput (4 won.) en Bulkemstraat (4 won.) 2015: Steenberger Voetpad (13 won.) en Puntel- / Loretostraat (10 won.) 2016: Ptr. Damiaanstraat (18 won.), Diddenstraat (40 won.) en Zandberg (5 won.) 2017: De in 2017 geplande verduurzaming Haembuckerstr (35 woningen) is in overleg met de bewoners doorgeschoven van najaar 2017 naar voorjaar 2018. Mr. Jongenstraat, Irmstraat, Markt en Narcissenstraat voldoen reeds aan beleid. (Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken 2017, p2).</p>	6
De WSS onderzoekt mogelijkheden om energieopwekkende maatregelen te realiseren zoals zonnepanelen. In 2016 start het zonnepanelenproject in de gemeente Simpelveld. (PA 2016, p3)	WSS heeft deelgenomen aan fase 1 van het project Zonnig Limburg, waarbij huurders middels een collectieve regeling in de mogelijkheid werden gesteld om zelf zonnepanelen aan te schaffen. (JV 2016, p20; JV 2017, p20)	7
De WSS zal in samenwerking met de gemeente en de huurdersvereniging bewoners meer bewust maken van hun energieverbruik en hoe zij hier beter mee om kunnen gaan (PA 2017, p4). Het is belangrijk om huurders beter voor te lichten over de voordelen van energetische maatregelen in hun woning. Het gaat om informeren over de financiële voordelen van	Bij de uitvoering van energetische maatregelen geeft WSS projectmatig voorlichting aan individuele huurders. WSS geeft dan een indicatie van de huidige energiekosten versus de energiekosten na renovatie. Maar wellicht nog belangrijker: WSS probeert huurders bewust te maken van hun energiegebruik door hen voor te lichten over energiebesparende maatregelen welke zij	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
energetische maatregelen, het beperken van overlast voor huurders tijdens het aanbrengen van maatregelen en het voorlichten over de mogelijkheden om energiezuiniger in huis te leven (Woonvisie 2017, p. 9).	zelf eenvoudig kunnen treffen in en om hun woning met als uiteindelijk doel de woonlasten te verlagen. (JV 2016, p20, JV 2017, p21)	
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7</b>

#### (Des)investeren in vastgoed

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Nieuwbouw</b>		7,5
<p>Voor de korte termijn groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Simpelveld met ongeveer 45 woningen. Deze groei komt ook door de toename van statushouders. Na verloop van tijd neemt deze behoefte af. Dit getal wordt periodiek vanuit de kwalitatieve transformatieopgave geactualiseerd. Aan woningcorporaties wordt gevraagd om in hun voorraadbeleid rekening te houden met zowel de groei als de krimp op termijn.</p> <p>WSS heeft afspraken gemaakt over nieuwbouwplannen:  2014: Mede op verzoek van Gemeente Simpelveld plan Gasthof overgenomen van een bouwende ontwikkelaar.  2015: 6 levensloopbestendige patiowoningen (verkoop)  2016: 7 kavels (2 kavels De Baan en 5 kavels Rodeput) en 2 patiowoningen (restant van de 6 patiowoningen 2015) (PA 2016, p1)  2017: Verdere uitwerking Grachtstraat</p>	<p>WSS heeft de volgende nieuwbouw woningen gerealiseerd:</p> <p>2014: 10 (JV 2014, p49)  2015: 6 (JV 2017, p38)  2016: 0 (JV 2017, p38)  2017: 0 (JV 2017, p38)</p> <p>2014: 10 levensloopbestendige woningen Gasthof Bocholtz met een commerciële ruimte in de plint (JV 2014, p3).</p> <p>2015: 6 levensloopbestendige patiowoningen (koop) op de hoek RodePut/Pater/Damiaanstraat/ Kanthuisstraat.  2016: In 2016 zijn afspraken gemaakt over (nieuwbouw)plannen: 5 kavels Rode Put (procedure bestemmingsplan inclusief archeologisch onderzoek en problematiek grondwater zijn de reden dat het project nog niet is uitgevoerd), 2 patiowoningen Rode Put (verkochte) en 2 kavels De Baan (laatste huurder verhuist per mei 2018, WSS was verwickeld in een juridische procedure met huurder). (PA 2016, p1). Naast de 10 nieuwbouw levensloopbestendige woningen in Bocholtz zijn 12 portiek-etagewoningen levensloopbestendige gemaakt.</p> <p>In de periode voor 2014 heeft Woningstichting Simpelveld het Centrumplan in de gemeente Simpelveld ontwikkeld. Woningstichting Simpelveld heeft 44 van de 51 woningen in het centrumplan in bezit genomen. Met deze participatie heeft zij een enorme financiële inspanning verricht. De totale investering van Woningstichting Simpelveld in het centrumplan bedraagt € 9,3 miljoen en daarvan is ongeveer € 800.000 besteed als bijdrage in de infrastructuur.</p>	8
De WSS start in 2016 met een haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwbouw aan de Grachtstraat. (PA 2016, p1) In 2017 wordt een verdere uitwerking gegeven aan het in 2016 opgestarte haalbaarheidsonderzoek voor nieuwbouw aan de Grachtstraat. (PA 2017, p2)	Woningstichting Simpelveld heeft in 2017 meerdere gesprekken gevoerd met perceeleigenaren in en rondom de Grachtstraat met als inzet om deze percelen te betrekken bij mogelijke nieuwbouw. Deze gesprekken hebben niet geleid tot een gezamenlijk onderzoek naar nieuwbouwontwikkelingen in dit gebied. Begin	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2018 zal opdracht worden gegeven aan een architect voor het ontwerpen van een seniorencomplex op uitsluitend het perceel van WSS. (JV 2017, p13). Het plan Grachtstraat wordt uitgevoerd als levensloopbestendige woningen (Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken 2017, p2)	
<b>Sloop</b>		7
De WSS zet in op behoud van de betaalbare voorraad. Het sloopprogramma is tot 2020 bevroren. (PA 2016, p2; PA 2017, p2)	Woningstichting Simpelveld heeft in de periode van 2014-2017 geen woningen gesloopt, maar heeft wel invulling gegeven aan de verdunningsopgave door in te zetten op het terugbrengen van het aantal nieuwe woningtitels van reeds gesloopte (Rodeput) of nog te slopen complexen. Bij de RodePut wordt het aantal te bouwen woningen teruggebracht van 14 naar 5 woningen en bij de Baan van 5 naar 2 woningen. Door deze keuze en het feit dat beide locaties worden omgezet naar ruime particuliere bouwkavels krijgen beide gebieden een kwalitatieve impuls.	7
<b>Verbetering bestaand woningbezit</b>		7
Het doel is om het profiel van Simpelveld als echte gezinsgemeente de komende jaren verder versterken. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het versterken in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Op sommige plekken in Simpelveld staat de kwaliteit van de woningvoorraad onder druk, bijvoorbeeld als het gaat om regulier onderhoud en energiezuinigheid. Omdat de vraag naar nieuwbouw beperkt is, is het des te belangrijker om in de bestaande woningvoorraad te blijven investeren (Woonvisie 2017, p. 39).	<p>Woningstichting Simpelveld heeft woningen gerenoveerd:</p> <p>Renovatieprojecten:</p> <p>2014: Oude Smedestraat (12 won.)</p> <p>2014: Rodeput (4 won.)</p> <p>2014: Bulkemstraat (4 won.)</p> <p>2015: Steenberger Voetpad (13 won.)</p> <p>2015: Puntel- / Loretostraat (10 won.)</p> <p>2016: Ptr. Damiaanstraat (18 won.)</p> <p>2016: Diddenstraat (40 won.)</p> <p>2016: Zandberg (5 won.)</p> <p>2014: 81 woningen</p> <p>2015: 79 woningen (JV 2017, p36) (badkamers/toiletten/keukens)</p> <p>2016: 87 woningen (JV 2017, p36) (badkamers/toiletten/keukens)</p> <p>2017: 91 woningen (JV 2017, p36) (badkamers/toiletten/keukens)</p>	7
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>		7
Het voorzieningenniveau in Bocholtz is van groot belang om senioren of mensen met een handicap in de gemeente zelfstandig te laten wonen. Indien het voorzieningenniveau niet meer toereikend is, onderzoeken of het mogelijk is een servicewinkel te realiseren (Prestatieafspraken zorg- en welzijnspartners	Woningstichting Simpelveld heeft in 2014 overeenstemming bereikt met een ondernemer over een nieuwe voorziening in de nieuwbouw bij de Gasthof Bocholtz. Aan het einde van 2014 is deze commerciële ruimte opgeleverd en verhuurd (JV 2014, p. 40).	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
2005-2015). WWS vraagt aandacht voor het voorzieningenniveau in Bocholtz (Prestatieafspraken).		
<b>Verkoop</b>		7
<p>De WSS kent geen taakstellend verkoopprogramma voor 2016. Incidenteel kunnen huurwoningen verkocht worden aan particulieren. In dat geval zal de WSS de gemeente hierover informeren. (PA 2016, p1). Er wordt door WSS geen actief verkoopbeleid gevoerd. (PA 2017, p1)</p> <p>Woningstichting Simpelveld heeft de verkoop van woningen begroot (aantal vhe's):</p> <p>2014: 4 2015: 4 2016: 0 2017: 0</p>	<p>WSS heeft de volgende woningen verkocht (aantal vhe's):</p> <p>2014: 4 woningen 2015: 4 woningen 2016: 1 woningen 2017: 0 woningen</p>	7
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		7,2

#### Kwaliteit van wijken en buurten

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>De WSS investeert middels een aan leefbaarheid toegekend budget aan de kwaliteit van de woonomgeving. (PA 2016, p4; PA 2017, p5). Woningstichting Simpelveld heeft het volgende budget voor leefbaarheid:</p> <p>2014: € 124.395 (bron: RvT besluit) 2015: € 119.450 (bron: RvT besluit) 2016: € 132.647 (bron: RvT besluit) 2017: € 121.065 (bron: RvT besluit)</p> <p>De woningcorporaties hebben een verplichting om zich in de kernen met huurwoningen in te zetten voor het op peil houden / verbeteren van de leefbaarheid. Samen met de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties wordt bekeken of er aanleiding is om af te wijken van het richtbedrag van €125 per woning (Woonvisie 2017, p. 10)</p>	<p>WSS heeft jaarlijks geïnvesteerd in onderhoud of investeringen inzake leefbaarheid (inclusief de stelpost woon- en leefomgeving):</p> <p>2014: € 88.559 (JV 2015, p64) 2015: € 110.792 (JV 2015, p64) 2016: € 68.000 (JV 2016, p26) 2017: € 93.000 (JV 2017, p27)</p> <p>Dat komt neer op het volgende bedrag per woning:</p> <p>2014: € 71 2015: € 89 (JV 2017, p36) 2016: € 55 (JV 2017, p36) 2017: € 75 (JV 2017, p36)</p> <p>Werkzaamheden die uitgevoerd zijn onder andere periodiek onderhoud van groenvoorzieningen bij diverse complexen, tuinonderhoud bij leegstaande woningen, glasbewassing bij diverse appartementencomplexen en overige werkzaamheden die een positieve bijdragen leveren aan de veiligheid in- en rondom complexen. (JV 2016, p10; JV 2017, p11)</p> <p>In 2014 en 2015 heeft Woningstichting Simpelveld geïnvesteerd in het organiseren van leefbaarheidsactiviteiten. Hierbij werden samen met medewerkers van de woningcorporatie opschoondagen</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	georganiseerd van voor- en achtertuinen. Tijdens deze zaterdag-activiteiten werd naast het schoonhouden van de tuinen ook het gesprek aangegaan met de huurders.	
De WSS en de gemeente onderzoeken in 2016 of het project buurtbemiddeling in de gemeente Simpelveld opgestart kan worden (PA 2016, p4)	Per 1 januari 2018 start Buurtbemiddeling, waarin WSS en Wonen Limburg participeren (Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken 2017, p2). Inmiddels zijn er 4 casussen ingebracht door WSS, totaal tot heden 15 casussen in gemeente Simpelveld in behandeling/afgerond.	7
De WSS wil meer aandacht besteden betreffende het thema armoedebeleid en wil hierin eveneens optrekken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. (PA 2016, p4)	Overleg tussen Gemeente en WSS heeft ertoe geleid dat bij constatering 'armoede' dit vroegtijdig gesignaleerd wordt en wordt doorverwezen naar de bevoegde instanties zoals maatschappelijk werk.	7
Bij het huisvesten van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens houdt WSS zoveel mogelijk rekening met de veerkracht en de mogelijkheden in de buurt en spant zich in om concentraties van kwetsbare huishoudens te voorkomen (PA 2017, p5)	In overleg met deze huishoudens wordt maatwerk geleverd en indien noodzakelijk zal er een woningtoewijzing plaatsvinden via directe bemiddeling.	7
De WSS reageert actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast. Bij ernstige overlastmeldingen bouwt WSS een dossier op en worden zo nodig juridische stappen gezet om overlast te doen staken. Bij ernstige overlastsituaties vraagt WSS de gemeente de regie te voeren in het integraal aanpakken van overlastsituaties (PA 2017, p6)	<p>WSS hanteert een overlastbeleid dat voorziet in een actieve en bemiddelende rol van de woningstichting. Regelmatig worden huurders geïnformeerd over de rol welke WSS kan vervullen bij deze problematiek. Met de inzet van contactpersonen in diverse complexen wordt beoogd bewoners een laagdrempelig aanspreekpunt te bieden. Op deze manier kunnen problemen snel worden gesignaleerd en kunnen direct maatregelen worden getroffen. (JV 2016, p12; JV 2017, p12)</p> <p>In het kader van de sociale leefbaarheid wordt de nodige aandacht besteed aan handhaving bij overlast. Signalen van bewoners die betrekking hebben op sociale veiligheid en ongewenste ontwikkelingen worden vanuit preventief oogpunt geanalyseerd. In het geval dat sprake is van daadwerkelijke overlast, is een overlastprocedure van toepassing. Bij deze procedure treedt WSS op als intermediair tussen overlastveroorzakers en gedupeerden.</p> <p>Vanuit preventief oogpunt vindt er maandelijks een huurschuldenoverleg plaats met maatschappelijk werk. (JV 2016, p11; JV 2017, p11)</p>	7
Hennepconvenant: In 2012 werd door verschillende partijen een hennepconvenant getekend, om overlast te voorkomen. De deelnemende partijen aan dit convenant zijn: Politie regio Limburg Zuid en Noord, Openbaar Ministerie, de	WSS ziet toe op ongewenste ontwikkelingen in de buurt. Daar waar sprake is van hennepcultuur, wordt het huurcontract conform de afspraken in het Hennepconvenant Limburg ontbonden.	7



Opgaven	Prestaties	Cijfer
gemeenten en woningcorporaties in Limburg, netbeheerder Enexis, Stedin Netbeheer BV en het UWV. (JV 2016, p12; JV 2017, p12)	Uitzettingen vanwege hennepsteelt in een woning: 2014: 1 (JV 2014, p45) 2015: 0 (JV 2015, p40) 2016: 1 (JV 2016, p12) 2017: 1 (JV 2017, p12)	
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7</b>

## Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO<sub>2</sub>-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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

ECORYS Nederland B.V.  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

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

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





Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

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

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

***Sound analysis, inspiring ideas***