

KWH

**Maak kennis
met kwaliteit**

Visitatierapport

KWH-Visitatie Woningcorporaties

Deel I: Maatschappelijke prestaties

Verantwoording op basis van de methodiek van de Auditraad versie 3.0

Wonen Zuid

Rotterdam, juli 2010

Colofon

Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)
Oostzeedijk 62
Postbus 4000
3006 AA ROTTERDAM
T 010-282 7088
F 010-213 3727
E kwh@kwh.nl
W www.kwh.nl

Visitatiecommissie:

- > de heer dr. L.G. (Leo) Gerrichhauzen (voorzitter)
- > de heer drs. Th. (Thomas) Hoyng RA (visitator)
- > de heer drs. G.T.J. (Guus) Terlingen (secretaris)

juli 2010

Inhoudsopgave

Voorwoord

0. Samenvatting	6
0.1 Beoordeling per ratio	6
0.2 Beoordeling per prestatieveld	7
0.3 Samenvattende scorekaart	8
0.4 De prestaties van Wonen Zuid: een recensie	9
1. Inleiding	13
1.1 Visitaties in de corporatiesector	13
1.2 De KWH-aanpak van visitaties	14
1.3 Wonen Zuid en haar werkgebied: een impressie	15
1.4 Leeswijzer	16
2. Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): I Prestaties	17
2.3 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): II Kennis en Inzicht	42
2.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): III Planning	42
2.5 Presteren naar Ambities en Doelen (PnA/D): IV Monitoring	43
2.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)	43
3. Presteren naar opgaven (PnO)	45
3.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Wonen Zuid	45
3.2 Presteren naar Opgaven (PnO): I Prestaties	45
3.3 Presteren naar Opgaven (PnO): II Kennis en Inzicht	80
3.4 Presteren naar Opgaven (PnO): III Planning	81
3.5 Presteren naar Opgaven (PnO): IV Monitoring	81
3.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven (PnO)	82
4. Presteren volgens Belanghouders (PvB)	83
4.1 De belangrijkste belanghouders van Wonen Zuid	83
4.2 Presteren volgens Belanghouders (PvB): I Prestaties	83
4.3 Presteren volgens Belanghouders (PvB): II Kennis en Inzicht	86
4.4 Presteren volgens Belanghouders (PvB): III Planning	87
4.5 Presteren volgens Belanghouders (PvB): IV Monitoring	87
4.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties volgens Belanghouders (PvB)	87
5. Presteren naar Vermogen (PnV)	89
5.1 Enkele kerngegevens	90
5.2 Presteren naar Vermogen (PnV): I Prestaties	91
5.3 Presteren naar Vermogen (PnV): II Visie	92
5.4 Presteren naar Vermogen (PnV): III Risicoprofiel	92
5.5 Presteren naar Vermogen (PnV): IV Bedrijfsvoering	93
5.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties naar Vermogen (PnV)	93



6. Governance	95
6.1 Goed bestuur	95
6.2 Onderdeel II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding	96
6.3 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	97

Bijlagen

- I. Onderzoeksverantwoording
- II. Samenstelling visitatiecommissie
- III. Overzicht geïnterviewde personen
- IV. Overzicht geraadpleegde documenten

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van de maatschappelijke visitatie van Wonen Zuid die is uitgevoerd op basis van de KWH-Visitatie methode. KWH is een door de SEV/Auditraad geaccrediteerde organisatie. Met behulp van deze visitatiemethode zijn de prestaties van Wonen Zuid, de kwaliteit van het maatschappelijk ondernemen en de borging hiervan beoordeeld.

Wonen Zuid heeft zich bijzonder ingespannen om deze visitatie mogelijk te maken. Zij heeft haar 'ramen en deuren opengegooid', de visitatiecommissie toegang gegeven tot haar belanghouders, huurdersvertegenwoordigers, toezichthouder, medewerkers en niet te vergeten een groot aantal beleidsdocumenten. Zij heeft zich hiermee kwetsbaar durven opstellen. Dit getuigt van durf en ondernemerschap en de bereidheid om te leren en verantwoording af te leggen.

Ik wil Wonen Zuid hartelijk danken voor haar bijdrage aan deze KWH-Visitatie en veel succes wensen bij de verdere groei en ontwikkeling van haar maatschappelijk ondernemerschap.

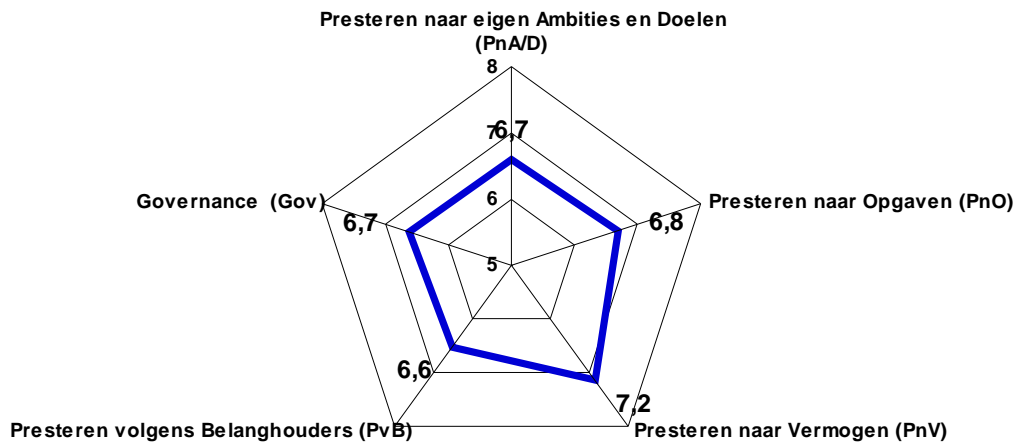
Mr. Sjoerd Hooftman
Directeur-bestuurder KWH

0 Samenvatting

In deze samenvatting geven wij in een notendop de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie van Wonen Zuid.

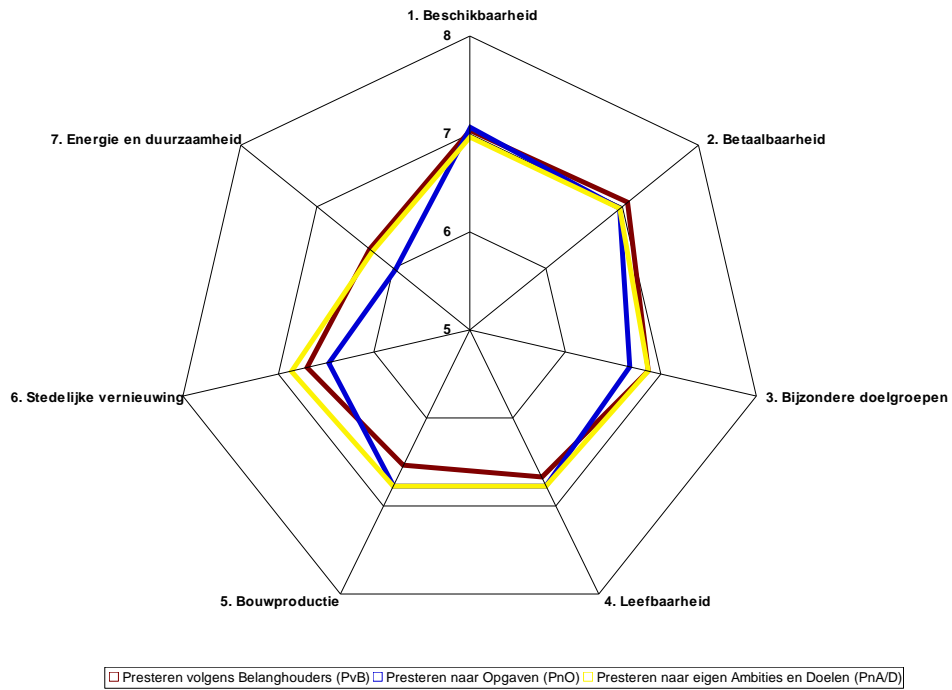
0.1 Beoordeling per ratio

In onderstaande figuur staan de scores die Wonen Zuid haalt op de verschillende ratio's (dit zijn perspectieven) die we voor deze visitatie hanteren.



De prestaties van Wonen Zuid worden gemiddeld met een 6,8 gewaardeerd. De hoogste score wordt behaald op de ratio Presteren naar Vermogen. De relatief laagste score (6,6) wordt gehaald op de ratio presteren volgens belanghouders.

0.2 Beoordeling per prestatieveld



Toelichting op de scores per prestatieveld

De prestatie op de diverse velden liggen dicht bij elkaar. Belanghouders (rode lijn) hebben een wat lagere waardering voor de bouwproductie dan de scores uit de prestatie-evaluatie op PnA (geel) en PnA (blauw). Bij stedelijke vernieuwing blijft het onderdeel PnO wat achter.

0.3 Samenvattende scorekaart

In de onderstaande tabel is de beoordeling van Wonen Zuid in meer detail weergegeven. Een toelichting op de diverse onderdelen is opgenomen in hoofdstuk 3 tot en met 6.

	I	II	III	IV	
	Prestaties	Kennis en Inzicht	Planning	Monitoring	Totaal
Wegingsfactor	70%	10%	10%	10%	100%
Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)	6,8	6,3	6,1	6,4	6,7
1. Beschikbaarheid	7,0				
2. Betaalbaarheid	7,0				
3. Bijzondere doelgroepen	6,9				
4. Leefbaarheid	6,8				
5. Bouwproductie	6,8				
6. Stedelijke vernieuwing	6,9				
7. Energie en duurzaamheid	6,3				
8. Overige opgaven	7,0				
Presteren naar Opgaven (PnO)	6,7	7,0	6,7	6,7	6,8
1. Beschikbaarheid	7,1				
2. Betaalbaarheid	7,0				
3. Bijzondere doelgroepen	6,7				
4. Leefbaarheid	6,8				
5. Bouwproductie	6,8				
6. Stedelijke vernieuwing	6,5				
7. Energie en duurzaamheid	6,0				
8. Overige opgaven	7,0				
Presteren volgens Belanghouders (PvB)	6,8	6,5	6,0	5,8	6,6
1. Beschikbaarheid	7,1				
2. Betaalbaarheid	7,1				
3. Bijzondere doelgroepen	6,9				
4. Leefbaarheid	6,7				
5. Bouwproductie	6,7				
6. Stedelijke vernieuwing	6,8				
7. Energie en duurzaamheid	6,4				
8. Overige opgaven					
Totaal	6,8	6,5	6,2	6,3	6,7

	I	II	III	IV	
	Vermogens prestaties	Visie	Risico profiel	Bedrijfsvoering	Totaal
Wegingsfactor:	70%	10%	10%	10%	100%
Presteren naar Vermogen (PnV)	7,4	6,0	6,5	8,0	7,2

	I	II				
	Goed bestuur	Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding				Totaal
		Ambities en doelen	Opgaven in het werkgebied	Betrokkenheid belanghebbenden	Vermogen	
Wegingsfactor:	20%	20%	20%	20%	20%	100%
Governance (Gov)	6,8	6,0	6,0	6,7	8,0	6,7

0.4 De prestaties van Wonen Zuid: een recensie

In deze paragraaf geven wij een samenvattend oordeel over de prestaties van Wonen Zuid op de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie.

Algemeen

- > Wonen Zuid is een corporatie die onlangs haar 100-jarige bestaan heeft gevierd. De corporatie is actief in een groot geografisch gebied verdeeld over drie regio's (Regio Midden Limburg, Regio Parkstad Limburg en de Regio Nuth Valkenburg). In de periode rond 2000 heeft de organisatie een explosieve groei doorgemaakt en is de huidige corporatie ontstaan, bestaande uit inmiddels ruim 14.200 woningen. In 2006 heeft Wonen Zuid een zware periode gekend toen door het CFV de B-status werd toegekend en de WSW borging in gevaar kwam. Wonen Zuid heeft toen orde op zaken gesteld en een financiële sanering doorgevoerd en is teruggegaan naar haar kerntaken. Deze fasering is te beschrijven als een transformatie van een groeistrategie naar een consolidatiestrategie. Anno 2010 is Wonen Zuid financieel gezond. Een compliment waard, ze was een van de eerste corporaties die intensief is gaan sturen op verdien capaciteit en kasstromen. Ook voor efficiency en doelmatigheid is voldoende aandacht.
- > Valkuil van de consolidatiestrategie is dat door de focus te verleggen naar interne organisatie, bestendinging en afbouw van financiële risico's de corporatie sterk intern gericht is. Een intern doel wordt daarmee een extern doel. De corporatie is zeker van goede wil en heeft het hart op de juiste plaats maar wordt door belanghouders als te volgend, te weinig slagvaardig en te weinig innovatief beoordeeld. Wonen Zuid wordt vooral getypeerd als een behorende verhuurder, die teveel vanuit zichzelf en haar eigen posities redeneert. Dit heeft deels te maken met het grote geografische gebied waarin ze opereert en haar financieel gezonde, maar zeker niet ruime financiële positie. Groot manco is echter het ontbreken van een voldoende heldere visie en maatschappelijk investeringskader. Het bestaansrecht van Wonen Zuid als corporatie die bijna op provincieniveau opereert is onvoldoende scherp gedefinieerd. Er is rondom de krimp volop dynamiek in het werkgebied en Wonen Zuid zou vanuit haar schaal hier veel in kunnen betekenen, maar de volkshuisvestelijke verbinding lijkt te ontbreken. Wonen Zuid heeft in haar eigen strategisch voorraadbeleid rekening gehouden met de krimp, maar mist de aansluiting met belanghouders over het thema.
- > De toegevoegde waarde van het holdingmodel naar de regio's is begrensd. Er zijn drie regiodirecteuren die elk een eigen vestiging besturen en de lokale belangen van Wonen Zuid en samenleving behartigen. Het ontbreken van een volkshuisvestelijk bindend kader op holding niveau brengt echter verwarring bij belanghouders over waar de corporatie voor staat en wat ze wil. De corporatie heeft daarmee onvoldoende een eigen gezicht. In combinatie met de negatieve berichtgeving in de pers is dat een slechte zaak voor Wonen Zuid. Hierdoor krijgt Wonen Zuid minder waardering voor wat ze doet dan ze wellicht verdient.
- > Belangrijk kritiekpunt van belanghouders is dat regiodirecteuren onvoldoende gemandateerd zijn om lokaal toezeggingen te doen. Wonen Zuid heeft de afspraak om eerst op holdingniveau met het MT zaken te bespreken voordat ergens op wordt geantwoord. Vanuit het perspectief van risicobeheersing is dit begrijpelijk echter vanuit het oogpunt van slagvaardigheid kan deze werkwijze problemen opleveren.
- > Wonen Zuid stuurt via jaarbegrotingen en kwartaalrapportages, en dat gebeurt gedegen maar het accent ligt met name op het financiële perspectief. Prestatienormen zijn vooral op het financiële vlak geformuleerd en met uitzondering van de omvang van de kernvoorraad niet volkshuisvestelijk. Zoals Wonen Zuid financieel stuurt, zou ze ook volkshuisvestelijk mogen sturen; strategisch, tactisch en operationeel. De kwartaalrapportages zijn omvangrijk maar bevatten geen abstraherende laag naar een hoger niveau.
- > Maatschappelijke binding is een belangrijk ontwikkelthema voor Wonen Zuid. De corporatie heeft veel contacten in de samenleving. Meer dan de belanghouders vermoeden. Wat ontbreekt is een scherpe belanghoudersstrategie die beschrijft wat wensen en behoeften van belanghouders zijn en of en hoe de corporatie hierop inspeelt. Vertrekpunt is samen met belanghouders een definitie van opgaven maken en afspraken maken over de inzet. Samen met partijen tot een strategische agenda komen. Op regioniveau zijn er veel contacten, maar de centrale regie er op ontbreekt. Ook in de RvT is te weinig aandacht voor het thema maatschappelijke binding. Vanuit de financiële focus zijn het CFV, WSW en de huisbankier ING belangrijke partijen echter volkshuisvestelijk is er een bredere groep te betrekken.

De visitatiecommissie beoordeelt Wonen Zuid als een gedreven corporatie die na een financieel zware periode in opbouw is. De corporatie gaat nu een nieuwe fase in waarbij andere competenties nodig zijn. Dit heeft invloed op de stijl van leidinggeven en aansturing. Thans is Wonen Zuid bezig met het opstellen van haar beleidsplan 2011-2014. Dit is het moment om goed na te denken over wat de corporatie wil, op te halen wat nodig is (de stakeholdersbijeenkomsten worden zeer gewaardeerd) en samen met belanghouders de brede strategische agenda op te stellen. Zeker nu rondom de krimp en economische situatie middelen schaarser worden, is krachtenbundeling van belang. Wonen Zuid moet de ervaring die ze rondom de financiële situatie heeft opgedaan gebruiken, maar nieuwe vaardigheden ontwikkelen en naar buiten treden. Regels en procedures zijn heel belangrijk, maar ontwikkel daarnaast een wat meer extroverte stijl van opereren en ondernemen (waarbij binnen kaders best fouten gemaakt mogen worden). Ga van de consolidatiestrategie naar een meer brede duurzaamheidsstrategie waarin voor de meer lange termijn wordt vooruitgekeken en bestendige groei/ondernemerschap centraal staat. Deze strategie kan uitgevoerd worden door een regionaal team dat opereert vanuit een centraal kader; streef naar functionele autonomie op regioniveau. Vermijd defensief gedrag en communicatie, want Wonen Zuid heeft genoeg om trots op te zijn en heeft met haar gemotiveerde medewerkersbestand voldoende potentie. Ontwikkel daarnaast een communicatiebeleid gericht op warme communicatie en natuurlijke betrokkenheid.

Hoofdconclusies:

- > Wonen Zuid heeft maatschappelijk gewaardeerde prestaties geleverd en presteert naar vermogen, maar moet sterker de verbinding leggen met de volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied. Het vinden van aansluiting op belanghouders maakt hier onderdeel van uit.
- > De corporatie werkt nog onvoldoende scherp vanuit een gedeelde visie en vertaalt deze visie onvoldoende in concrete doelen en doelstellingen. Het volgen van het voldoen aan opgaven en ambities wordt hierdoor beperkt. Bestuur en toezicht moeten sterker sturen op breed maatschappelijk rendement.
- > Wonen Zuid is te intern gericht. Dit is verklaarbaar vanuit de financiële perikelen rond 2006. Door de consolidatiestrategie heeft Wonen Zuid een sterke basis voor zichzelf gecreëerd waar zij in de toekomst op kan bouwen. In de komende bedrijfsfase moet en kan Wonen Zuid meer actief naar buiten treden.

Hieronder staan per perspectief de belangrijkste bevindingen

Presenteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)

- > Wonen Zuid behaalt voor het onderdeel prestaties naar ambities en doelen een 6,7 gemiddeld.
- > Het leidende beleidsplan van Wonen Zuid is koers 2006-2010. De benoemde taakopvatting past bij een corporatie. Het plan bevat richtinggevende uitspraken maar deze zijn niet geoperationaliseerd in concrete doelstellingen. Het plan niet geactualiseerd. Wonen Zuid heeft een bedrijfsvoeringcyclus waarin lokaal maatwerk leidend is door op basis van wijkvisies te werken en prestatieafspraken te maken. In de ogen van de visitatiecommissie wordt er op holdingniveau echter onvoldoende zichtbaar gemaakt of doelen bereikt zijn.
- > Op het gebied van bouwproductie, sloop, renovatie en verkoop weet Wonen Zuid in tactisch operationeel opzicht goed wat zij wil. Hier is echter het eigen portfoliobelang leidend en is er te weinig verbinding met wat andere belanghouders doen. De wijkvernieuwing en herstructurering in wijken als Molenberg heeft Wonen Zuid goed opgepakt en ondanks het financieel zware weer waarin zij zat prioriteit gegeven. Dit is een compliment waard. Wat betreft bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid heeft Wonen Zuid geen expliciete eigen visie hebben, waarop zij beleid voert.
- > Wonen Zuid stuurt sterk financieel, wat begrijpelijk is met het oog op de financiële situatie van 2006. Maar de corporatie loopt het risico daardoor niet alle prestatievelden voldoende te bedienen en zich te veel door korte termijn zaken te laten leiden.



Presteren naar Opgaven (PnO)

- > Wonen Zuid behaalt voor het onderdeel Presteren naar Opgaven een 6,8. De corporatie weet wat er zich afspeelt in haar werkgebied. Er zijn diverse woonvisies, provinciale visies en er zijn prestatieafspraken en er zijn diverse klant en woonbehoefteonderzoeken. Maar Wonen Zuid slaagt er nog onvoldoende in om een goede verbinding te maken met lokale behoeften en belangen.
- > Op het gebied van betaalbaarheid en energie en duurzaamheid zou Wonen Zuid een bredere visie mogen hebben.
- > Gemeenten zijn van mening dat Wonen Zuid de afspraken die zij maakt nakomt. Op het gebied van energie en duurzaamheid had de corporatie zich sterker in kunnen zetten.
- > De systematiek van planning en monitoring kan sterker. Sleutel is een doelgerichte bedrijfsvoeringscyclus met daarin ook aandacht voor een maatschappelijke component. Huidige planning en monitoring is sterk gericht op financiën en vastgoed.
- > Wonen Zuid heeft niet vanuit een strategisch perspectief geformuleerd met welke partijen en op welke manier zij samenwerkt. Veel is lokaal en situationeel bepaald. Dit wel doen, kan de verbinding met opgaven en belanghouders versterken.

Presteren volgens Belanghouders (PvB)

- > Belanghouders waarderen de prestaties van Wonen Zuid met een 6,8 gemiddeld. Prestaties op de opgaven op het gebied van leefbaarheid, bouwproductie, stedelijke vernieuwing en duurzaamheid scoren relatief laag (6,4-6,5) ten opzichte van dit gemiddelde.
- > Belanghouders vinden Wonen Zuid een betrouwbare partij die zijn afspraken nakomt, maar wordt als te intern gericht, gesloten en weinig actief en innovatief bestempeld.
- > In het jaarverslag beschrijft Wonen Zuid het horizontale verantwoording als aanvulling op het verticale toezicht. Dit is een sterke invalshoek, maar komt nog onvoldoende uit de verf en is nog onvoldoende doordacht. Wonen Zuid werkt in een breed geografisch gebied en heeft met een groot aantal partijen contact op regioniveau, lokaal en zelfs op wijk en buurtniveau. Er is een lijst met belanghouders, maar het hoe en het waarom van het contact zou meer gestructureerd opgepakt kunnen worden. Uitdaging voor Wonen Zuid is een expliciete belanghoudersstrategie te formuleren en met belanghouders meer gezamenlijk op te trekken bij beleidsbepaling, inrichting en evaluatie. Het op concernniveau volgen van de status van contacten (synthese daarvan) is een belangrijke indicator voor het presteren van de organisatie.

Presteren naar Vermogen (PnV)

- > Wonen Zuid scoort voor het onderdeel Presteren naar Vermogen gemiddeld een 7,2. De corporatie heeft in financieel opzicht een roerige tijd achter de rug. In 2006 kreeg zij van het CFV een B oordeel en kwam de WSW borging in gevaar. Wonen Zuid is vanaf dat moment een ander financieel beleid gaan volgen. Dit beleid wordt gekenmerkt door zorgvuldigheid en in geval van investeringen niet over één nacht ijs gaan. Het risicomanagement op projecten is dan ook goed gevat in procedures.
- > Wonen Zuid laat zich in het nadenken over financiën met name leiden door de normen van het CFV en WSW en koppelt hier onvoldoende een eigen visie aan. Er is daarmee geen verbinding tussen strategie en vermogensontwikkeling. Dat geldt ook voor de besteding van de ruimte in het eigen vermogen. Hier is geen expliciete koppeling met strategische en maatschappelijke doelen.
- > Wonen Zuid heeft grote aandacht voor doelmatigheid van de bedrijfsvoering en is er zelfs in geslaagd om een daling van bedrijfslasten te bewerkstelligen daar waar landelijk een stijging van 30% te zien is geweest.
- > De corporatie heeft inmiddels weer een solide financiële positie opgebouwd al is het vermogen beduidend kleiner dan dat van referentiecorporaties. De visitatiecommissie vindt dit een goede prestatie. Grote valkuil voor Wonen Zuid is dat zij onvoldoende transparant is over haar financiële positie en keuzes die ze maakt. Belanghouders hebben weinig zicht op de vermogenspositie. Wonen Zuid ziet de opgaven in haar werkgebied wel, maar moet vanwege beperkte middelen keuzes maken. Uitnodiging is om belanghouders minimaal te informeren en het liefst te betrekken bij het maken van deze keuzes.

Governance (Gov)

- > Wonen Zuid scoort voor het onderdeel governance een 6,7 gemiddeld. Wonen Zuid heeft sterk geïnvesteerd in de procedurele vereisten en organisatorische inrichting van de governance en streeft ernaar governance proof te zijn. Zo is er een geactualiseerd huishoudelijk reglement en zijn er AOIC procedures op diverse onderdelen die ook geaudit worden. Daarnaast is er een integriteitsbeleid voor de hele organisatie en een gedragscode voor Raad en Bestuur en klokkenluiderregeling. Governance proof zijn gaat echter verder dan papier alleen. Het heeft ook te maken met de gedragskant van governance zoals een gedeelde rol- en taakopvatting en een cultuur van gezamenlijk hetzelfde nastreven.
- > De RvT volgt actief het presteren van Wonen Zuid en is zeer alert op monitoring van projecten en financiële status. Leidend kader voor de RvT is het huishoudelijk reglement. Kanttekening bij dit kader is dat dit enkel procesafspraken bevat en geen uitspraken doet over de volkshuisvestelijke context waarbinnen Wonen Zuid opereert en de visie die de RvT daarop heeft. Veel besproken onderwerpen in de Raad zijn tactisch-operationeel. In de projecten en auditcommissie wordt meer verdieping gezocht.
- > De RvT is betrokken bij Wonen Zuid maar zou sterker een eigen richting mogen kiezen, mag scherper inzetten op volkshuisvestelijk presteren en maatschappelijk binding van de corporatie. Hier hoort een actief klankbord rol richting de bestuurder bij en het stimuleren tot ondernemerschap. Uitdaging voor de RvT en de nieuwe voorzitter in het bijzonder is om de taakopvatting van de Raad bij te buigen van interne procesbeheersing naar externe visievorming en strategisch klankbord van de bestuurder. De RvT zou de bestuurder actiever moeten stimuleren om het maatschappelijk perspectief leidend te laten zijn en eigen beleid te maken in de context van het speelveld. Het voorgaande mede gelet op de sterk veranderende rol en positie van corporaties.
- > Gevoelige kwestie is het conflict dat Wonen Zuid en huurdersvereniging Op het Zuiden met elkaar hebben. De visitatiecommissie betreurt de langdurigheid van het conflict en wijst beide partijen op de verantwoordelijkheid er samen uit te komen ten behoeve van de huurders en het belang van de volkshuisvesting. Gerechtelijke procedures escaleren het conflict en zijn daardoor contraproductief.
- > Belanghouders worden betrokken via stakeholdersbijeenkomsten. Voor huurders zijn kwantitatieve metingen en klantenpanels. Wonen Zuid spant zich via haar website en jaarverslagen in om belanghouders te informeren. Belanghouders waarderen dit, maar geven aan nog te weinig zicht te hebben op wat Wonen Zuid doet en wil bereiken. Wonen Zuid zou haar stakeholdersdialoog meer strategisch moeten doordenken, maar is op de goede weg. Uitdaging is de verbinding met de Limburgse samenleving actiever op te zoeken.

1. Inleiding

1.1 Visitaties in de corporatiesector

Het oordeel van samenleving is van belang als het gaat over het maatschappelijk presteren van corporaties. Verticaal toezicht door de overheid maakt plaats voor 'horizontale' verantwoording aan de samenleving. Huurders, gemeenten en andere belanghouders kunnen nu gefundeerd hun maatschappelijk oordeel uitspreken over prestaties van woningcorporaties. Een nieuw systeem van maatschappelijke visitatie biedt daarvoor alle handvatten. Het nieuwe visitatiestelsel maakt objectief zichtbaar en meetbaar wat corporaties nu en straks kunnen betekenen voor bestuurders, toezichthouders, de rijksoverheid en vooral voor de huurders, de buurten en andere belanghouders.

Werking

Deelname aan maatschappelijke visitaties is verplicht voor corporaties die lid zijn van brancheorganisatie Aedes. Corporaties dienen zich eenmaal in de vier jaar te laten visiteren. Eens per vier jaar krijgt elke corporatie een deskundige visitatiecommissie op bezoek, samengesteld door een geaccrediteerd bureau. Die commissie licht de corporatie door vanuit het perspectief van de opgaven in het werkgebied en vanuit de verwachtingen van gemeente, huurders en andere belanghouders in de directe omgeving. Wat presteert de corporatie werkelijk? Welk vermogen is daarvoor echt beschikbaar? Wordt dat vermogen voldoende benut? Wat vinden belanghebbenden van het presteren van de corporatie? Hoe worden zij in de dagelijkse praktijk betrokken bij het beleid? Ook telt mee welke doelen de corporatie zelf heeft en of ze wel alles doet wat in haar vermogen ligt om deze doelen te realiseren. De bevindingen worden zo veel mogelijk meetbaar gemaakt, geanalyseerd, beoordeeld en gerapporteerd volgens een uniforme methodiek. Het visitatierapport is openbaar. De beoordeling van de prestaties heeft plaatsgevonden op basis van een uitgebreid stelsel van normen en meetpunten. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe de beoordeling tot stand is gekomen.

Normstelling prestatiebeoordeling

Beoordeling in rapportcijfers	Kwantitatieve meetpunten	Kwalitatieve meetpunten
Rapportcijfer 8	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: overschrijding is meer dan 25%.	De corporatie voldoet geheel aan de norm: "Ja".
Rapportcijfer 7	De prestatie komt overeen met de doelstelling, de opgave of de verwachting van belanghouders: afwijking maximaal + of – 25%.	De corporatie voldoet aan de norm, maar verbetering is nog mogelijk: "Ja, maar...".
Rapportcijfer 6	De prestatie is lager dan de doelstelling/ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking – 25% tot – 50%.	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar de corporatie is bezig met verbeteringen: "Nee, maar ...".
Rapportcijfer 5	De prestatie is aanzienlijk lager dan de doelstelling, de opgave of de verwachting van belanghouders: afwijking meer dan - 50%.	De corporatie voldoet niet aan de norm en de corporatie heeft geen maatregelen genomen om haar prestaties te verbeteren.

1.2 De KWH-aanpak van visitaties

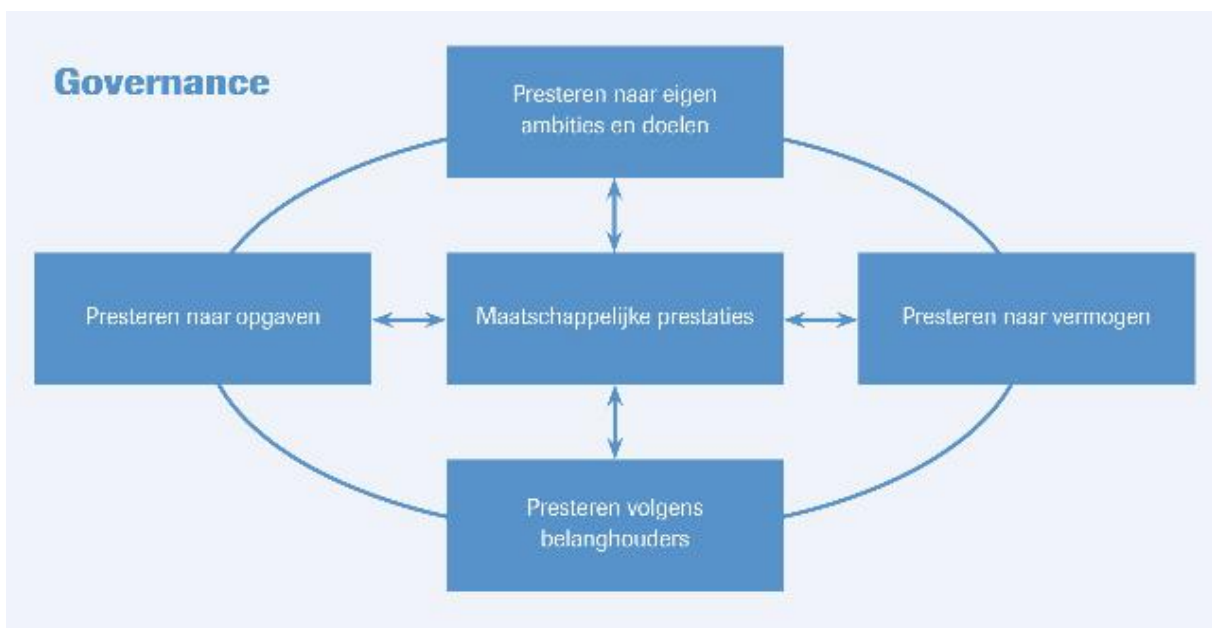
Wonen Zuid heeft haar prestaties, haar beleids- en bedrijfsproces laten beoordelen op basis van de KWH-Visitatie methode. Deze methode bestaat uit twee delen. Deel I beoordeelt conform de methodiek van de SEV / Auditraad de kwantitatieve prestaties van Wonen Zuid gezien vanuit vijf ratio's. Deze worden hieronder nader toegelicht. Deel II geeft concrete aanknopingspunten voor leren en verbeteren vanuit vijf perspectieven: de klant, bewonersparticipatie, belanghouders, intern toezicht en medewerkers. De scores in beide delen zijn gebaseerd op een beoordeling van de prestaties van Wonen Zuid door een visitatiecommissie. Meer informatie over samenstelling van de commissie is opgenomen in de bijlagen.

Deel I: beoordeling op basis van SEV / Auditraad methodiek 3.0

Het onderzoek in deel I van het rapport omvat een beoordeling van geleverde prestaties afgezet tegen vijf ratio's: ten eerste de opgaven in het werkgebied zoals deze zijn vastgelegd in prestatieafspraken en de woonvisie van de gemeente. Daarnaast is gekeken naar de eigen prestaties in relatie tot de doelen en ambities van de corporatie, prestaties volgens belanghouders, het presteren naar (financieel) vermogen en ten slotte de kwaliteit van de besluitvorming / governance (zie figuur 1).

De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van documentanalyses, gesprekken met belanghouders, zoals de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, wijkraden en bewonersvertegenwoordigers. Eveneens is gesproken met interne toezichthouders, directieleden, leidinggevenden, medewerkers en met de accountant van Wonen Zuid. Als onderdeel van de visitatie heeft Wonen Zuid een zelfevaluatie opgesteld en gegevens verzameld over de opgaven in haar werkgebied, haar doelen en ambities en de door haar geleverde prestaties. Wonen Zuid diende alle gegevens te onderbouwen met oorspronkelijke documenten, zoals beleidsplannen en jaarverslagen. Een nadere toelichting op de structuur en werkwijze van deze KWH-Visitatie is opgenomen in de onderzoeksverantwoording in de bijlagen.

Figuur 1. Structuur methodiek SEV / Auditraad 3.0

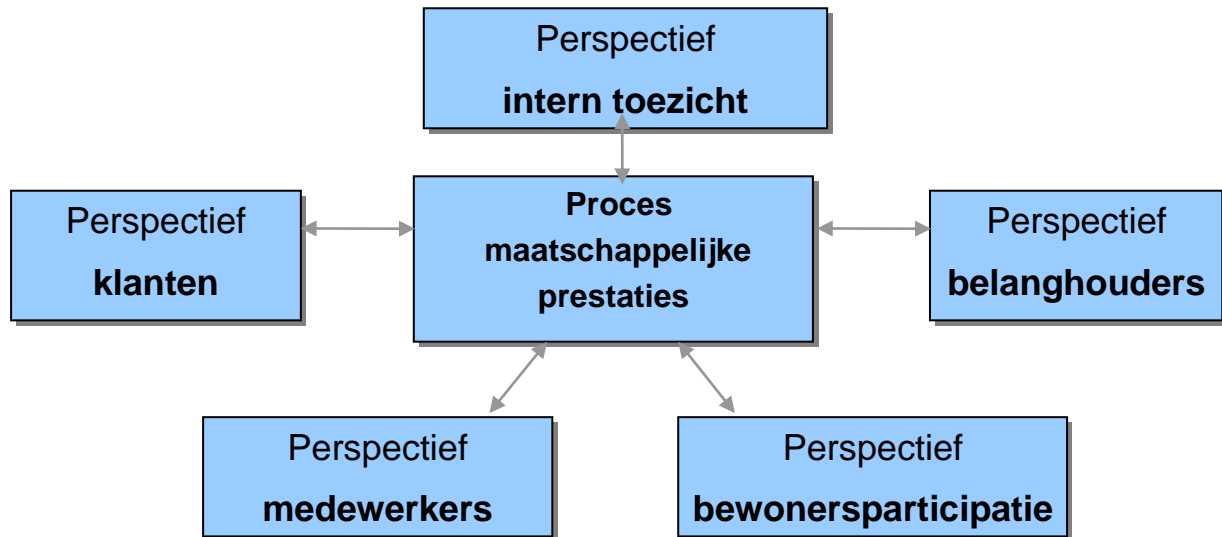


De SEV / Auditraad methodiek gebruikt de uitdrukking *Presteren volgens Stakeholders (PvS)*. KWH is van mening dat het Nederlandse woord *belanghouders* een volwaardig alternatief is en gebruikt daarom de omschrijving *Presteren volgens Belanghouders* en de afkorting *PvB*.

Deel II: de perspectieven van KWH

In het tweede deel van de KWH-Visitatie wordt de waardering van klanten en belanghouders voor het maatschappelijk presteren van de corporatie in beeld gebracht. Deze waardering wordt gemeten met delen van KWH-meetproducten zoals het KWH-Participatielabel, het KWH-Maatschappijlabel en KWH-Huurlabel. De meerwaarde van deel II van het rapport is dat naast het oordeel over prestaties ook een oordeel wordt gegeven over het beleidsproces van de corporatie en de mate waarin belanghouders tevreden zijn hierover aangevuld met de tevredenheid van klanten over de dienstverlening van de corporatie. Doordat gebruik wordt gemaakt van hele concrete normen en meetpunten, geeft het tweede deel van het rapport concrete aanknopingspunten voor leren en verbeteren.

Figuur 2. De perspectieven van KWH in schema



De visitatiecommissie zoekt in deel II verklaringen voor prestaties of het uitblijven daarvan. De sleutel kan bijvoorbeeld liggen in het interne toezicht, in de mate waarin de structuur, de bedrijfsvoering en de cultuur van de werkorganisatie zijn afgestemd op de ambities en externe opgave en uitdagingen van de corporatie, of in de frequentie en de diepgang van het overleg met de belanghouders. De visitatiecommissie kijkt niet alleen naar wat al is bereikt. Ze beoordeelt ook of er voldoende waarborgen zijn voor goed presteren in de nabije toekomst. Het is aan de visitatiecommissie om het presteren in perspectief te plaatsen en te komen tot een wijs en communiceerbaar oordeel.

De beoordeling van Wonen Zuid in het tweede deel van dit onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van een uitgebreid stelsel van normen en meetpunten. In de onderzoeksverantwoording in de bijlagen is weergegeven hoe de beoordeling tot stand is gekomen.

1.3 Wonen Zuid en haar werkgebied: een impressie

Wonen Zuid vierde in 2009 haar 100-jarig bestaan. De rechtsvoorganger (woningbouwvereniging) St. Jozef werd in 1909 in Roermond opgericht voor het bouwen van arbeiderswoningen. Na een concentratie in de beginjaren op de stad Roermond, werden op een gegeven moment de vleugels uitgeslagen naar de kerkdorpen aan de Westkant van de Maas. Na een sterke groei de afgelopen decennia was in de periode 1998-2002 opnieuw sprake van een explosieve groei. Wonen Zuid fuseerde achtereenvolgens met de Bouwvereniging Heerlen (1998), de Woningstichting St. Pietersrade uit Kerkrade (2002), De Woningstichting Valkenburg aan de Geul (2001) en de Woningstichting Nuth (2002).

Na de vier fusies is een woningcorporatie ontstaan met thans ruim 14.200 woningen en 156 medewerkers (143 fte).

Ten tijde van de fusies is Wonen Zuid in haar organisatiestructuur overgegaan naar het holdingmodel van regio-organisaties. Dit model kenschetst zich door het aanbrengen van een taakgerichte scheiding tussen holding en regio's (werkmaatschappijen). De regio's voeren de kerntaken uit, zoals het verhuren en beheren van woningen. In de holding vinden de regio-overstijgende activiteiten plaats: bestuur en toezicht, financiën, P&O, automatisering, juridische zaken, strategisch beleid, klant- en marktonderzoek.

Het werkgebied van Wonen Zuid omvat tien gemeenten verdeeld over de drie regio's te weten:

- > De regio Midden-Limburg in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen.
- > De regio Parkstad Limburg in de gemeenten Heerlen, Kerkrade en Brunssum
- > De regio Nuth-Valkenburg in de gemeenten Nuth en Valkenburg.

De volkshuisvestelijke opgave in de drie regio's is divers en vraagt een eigen specifieke aanpak. De regio Midden-Limburg kenmerkt zich door een enerzijds stedelijke opgave in de herstructurering (Roermond) en anderzijds een groot volkshuisvestelijke betrokkenheid in de dorpen. Wonen Zuid is in Roermond en omgeving met 7.200 woningen marktleider. In de regio Parkstad Limburg is Wonen Zuid met 4.500 woningen een van de negen corporaties in de regio. Het werkgebied in de regio Parkstad Limburg wordt gekenmerkt door krimp. De regio Nuth Valkenburg is met 2.500 woningen de kleinste regio van Wonen Zuid.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen. In deel I worden de prestaties van Wonen Zuid beoordeeld op basis van de maatschappelijke visitatiemethodiek zoals ontwikkeld door de Auditraad. Dit deel toetst vooral de 'harde' prestaties en hoe deze door belanghouders worden gewaardeerd. In hoofdstuk 2 tot en met 5 bespreken wij de prestaties van Wonen Zuid vanuit diverse invalshoeken: de eigen ambities en doelen (PnA/D), de opgaven in het werkgebied van Wonen Zuid (PnO), de verwachtingen van belanghouders (PvB), de financiële mogelijkheden (PnV). In hoofdstuk 5 worden de kwaliteit van het bestuur en de mogelijkheden tot beïnvloeding van Wonen Zuid beoordeeld (Gov).

Deel II verdiept dit beeld door een aantal aanvullende perspectieven te belichten, namelijk dat van de klanten, belanghouders bewonersorganisaties, intern toezicht en medewerkers. Dit deel belicht meer de 'zachte' kant van Wonen Zuid. Er komen vragen aanbod zoals: hoe worden de producten en diensten van Wonen Zuid gewaardeerd door haar klanten? Hoe beoordelen belanghouders de samenwerking met Wonen Zuid? Voelen bewonersorganisaties zich voldoende ondersteund en serieus genomen? Hoe geeft de Raad van Commissarissen invulling aan haar rol van toezichthouder en adviseur? Krijgen medewerkers voldoende ondersteuning en richting om een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke prestaties van de organisatie? Deze vragen komen in deel II aan bod in hoofdstuk 7. We sluiten het visitatierapport af met conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 8.

2. Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)

2.1 Missie en ambities

De missie van Wonen Zuid luidt:

“het huisvesten van mensen door het aanbieden van betaalbare, kwalitatief goede woningen, in een passende woon- en leefomgeving. Onze speciale aandacht gaat daarbij uit naar die mensen die gezien hun situatie kwetsbaar zijn op de woningmarkt.”

In 2006 heeft Wonen Zuid het beleidsplan Koers 2006-2010 opgesteld. Wonen Zuid heeft daarin drie pijlers benoemd: Klant en Markt, Maatschappij en Organisatie. In de zelfevaluatie van de visitatie beschrijft Wonen Zuid de volgende pijlers van beleid:

- > Klant en Markt (de uitvoering van de volkshuisvestelijke opdracht)
- > Bedrijfseconomische positie (financiële continuïteit)
- > Governance en organisatie (kwaliteit van organisatie, medewerkers en processen)

2.2 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): I Prestaties

Wonen Zuid heeft de door haar gestelde ambities en behaalde prestaties geformuleerd per aandachtsveld voor de periode 2006-2009/2010. De ambities zijn verwoord in het strategisch beleidsplan ‘Koers 2006-2010’. Bij verantwoording van de prestaties wordt veelal verwezen naar de jaarlijkse volkshuisvestelijke verslagen en de corporatie in perspectief gegevens.

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
1	Beschikbaarheid	<p>a. Missie van Wonen Zuid is het aanbieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen met een goede leefomgeving voor alle mensen, maar met speciale aandacht voor de kwetsbaren in de maatschappij Het organiseren van goed wonen voor een groep mensen die daar door laag inkomen en/of sociale vaardigheid niet zelf toe in staat zijn. De nadruk ligt op de primaire doelgroep (o.a. mensen met een laag inkomen, gehandicapten en statushouders).</p> <p>b. In 2008 op het gebied van inkomensnorm ten minste het landelijk niveau (eind 2007 92%) behalen.</p>	<p>a. toewijzingen aan de doelgroep; 86,8% t.o.v. 72,1% landelijk. Passende toewijzing 93,6 % t.o.v. 90,6% landelijk. Toewijzingen aan ouderen 16,7% t.o.v. 15,5% landelijk.</p> <p>b. Wonen Zuid heeft in 2008 92,6% van vrijkomend en weer voor verhuur bestemd bezit passend toegewezen. NB voor wat betreft de visitatie(periode): ook in 2006 en 2007 is hierin gepresteerd, maar pas vanaf 2008 zijn doelstellingen hieromtrent opgenomen (in het jaarverslag).</p>

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
2	Betaalbaarheid	<p>a. In de provinciale woonvisie uit 2005 staat beschreven dat het aantal huishoudens tot 2010 met een laag inkomen provinciaal gezien afneemt. Er is geen norm geformuleerd.</p> <p>b. Wonen Zuid heeft in haar missie staan het aanbieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen.</p> <p>c. In het jaarverslag 2008 staat de doelstelling het handhaven van een relatief gunstige prijs- kwaliteitverhouding (landelijk in 2008: € 3,16). Minimaal 90% van het bezit bereikbaar houden voor de primaire doelgroep.</p>	<p>a. In de provinciale woonvisie is een opgave op provinciaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft de opgave echter wel opgepakt en een eigen inschatting gemaakt.</p> <p>Door verkoop en sloop zijn in de periode 2006-2009 door Wonen Zuid totaal 781 woningen aan de voorraad onttrokken en door nieuwbouw huur en koop 462 woningen bijgekomen. Doordat verkochte woningen allemaal in het goedkope koopsegment zijn aangeboden, neemt door verkoop de kernvoorraad woningen niet af. Gerealiseerde nieuwbouw in zowel de huur als koop is in het betaalbare segment gerealiseerd. Per saldo is de kernvoorraad (nieuwbouw huur + nieuwbouw koop - sloop = 254 + 208 - 295) in de periode 2006-2009 afgenomen met 167 woningen.</p> <p>b. Uit landelijke benchmarkcijfers blijkt dat Wonen Zuid relatief veel betaalbare woningen heeft. Bijvoorbeeld: [1] Huur als percentage van maximaal toegestaan is 65,5% (t.o.v. 71,0% landelijk). [2] 97,6% goedkope en betaalbare huurwoningen (t.o.v. 93,0% landelijk).</p> <p>c. Wonen Zuid had in 2008 een gemiddelde prijskwaliteitsverhouding van € 3,02. NB: In de periode 1999-2006 heeft Wonen Zuid bij het huurbeleid gebruik gemaakt van de zogenaamde 'kwaliteitsmeetlat', waarbij tijdens de jaarlijkse huurroundes op woningniveau gedifferentieerde huurverhogingen zijn gerealiseerd. Hiermee is in acht jaar toegewerkt naar een evenwichtigere prijs-kwaliteitsverhouding binnen het bezit. Vanaf 2007 zijn de huurverhogingen vastgesteld op het inflatie-percentage van</p>

		<p>het voorafgaande jaar.</p> <p>[Wonen Zuid had in 2008 97,6% van haar bezit in de goedkope en betaalbare klasse (beneden de huurtoeslaggrens voor 3-en meerpersoonshuishoudens).</p>
--	--	--

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
3	Bijzondere doelgroepen	<p>a. De Provincie Limburg loopt landelijk voorop v.w.b. de vergrijzing en van de ouderen willen steeds meer zorg in eigen huis ontvangen. Dit legt een extra claim op extramuralisering.</p> <p>b. Wonen, Welzijn en Zorg is één van de kernaspecten van het huidige ondernemingsplan. Een en ander is in het jaarverslag 2008 vertaald in strategische doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimaal 19% ouderen- en gehandicaptenwoningen. – Minimaal 30% toegankelijke woningen voor minder mobiele. – Minimaal 20% van huurwoningen bereikbaar voor jongeren onder 23 jaar. minimaal 50% van de koopwoningen goedkoper dan €180.000. – Huisvesten van de statushouders zoals vastgelegd in de taakstellingen. 	<p>a. In de provinciale woonvisie is een opgave op provinciaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft een eigen inschatting gemaakt. Zo heeft Wonen Zuid een intensieve samenwerking met in zorg gespecialiseerde organisaties en participeert Wonen Zuid in lokale overleggen inzake wonen, welzijn en zorg. Verder neemt Wonen Zuid maatregelen om bestaand bezit of nieuwbouw van woningen bestemd of geschikt te maken voor ouderen. Wonen Zuid heeft een relatief groot en toenemend aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen: 19,5% t.o.v. landelijk 14,9%. Dit geldt eveneens voor het aandeel nultredenwoningen: 30,8% t.o.v. landelijk 27,3%. Een groot aandeel van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan ouderen.</p> <p>b. Inspanningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wonen Zuid heeft 20,4% ouderen- en gehandicaptenwoningen (t.o.v. 14,7% landelijk). – Wonen Zuid heeft 31,7% nultredenwoningen (t.o.v. 24,7% landelijk). – Van het bezit van Wonen Zuid heeft 21,1% een huurprijs beneden de kwaliteitskortingsgrens. – Alle nieuw verkochte woningen en verkochte woningen bestaand bezit zijn verkocht tegen een prijs lager dan €180.000. – Wonen Zuid heeft in 2008 40 statushouders en 101 generaal pardonners gehuisvest (taakstellingen waren 66 respectievelijk 103).

		<ul style="list-style-type: none"> - Gereed zijn voor overdracht gemeentelijk bezit aan standplaatsen en huurwoonwagens. - Samenwerking met maatschappelijke organisaties verder verstrekken. <p>c. Regio Parkstad:</p> <p>De regio heeft een aantal resultaatgebieden benoemd voor de periode 2006-2010. Op het gebied van doelgroepenbeleid is dit:</p> <p>(1) om jongeren en starters vast te houden moeten er kwalitatief goede woningen en aantrekkelijke woonmilieus voor hen gecreëerd worden. Hierbij gaat de aandacht met name uit naar Parkstad Centrum, waar het concept van "hoogstedelijk dynamisch wonen" (starters, jongeren, studenten, mensen met een uithuizige levensstijl) tot ontwikkeling gebracht zal worden. Creëer woonmilieus voor jongeren/starters (streefaandeel: circa 10% van de portefeuille).</p> <p>(2) er is een toenemende behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen en andere kwetsbare inwoners. De verwachting is dat er voor 31 december 2010 een sleuteloverdracht plaatsvindt van het volgende aantal nieuwbouw koplopers-zorgwoningen: 1814 in Parkstad en 141 in de gemeente Nuth, tevens zal het gaan om 1084 verbouwde koplopers-zorgwoningen in Parkstad en 70 in de gemeente Nuth. Creëer huisvestingsmogelijkheden voor senioren (streefaandeel: minimaal 30%</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enkele jaren geleden is samen met Woongoed 2-Duizend de SBBD opgericht, waarmee deze stichting standplaatsen en huurwoonwagens wil verkrijgen van de gemeente, stichten, in stand houden, exploiteren en beheren. In 2008 is de overdracht van het gemeentelijk bezit aan standplaatsen en woon-wagens voorbereid. - In 2008 is de overdracht van het gemeentelijk bezit aan standplaatsen en woonwagens voorbereid. - Wonen Zuid voert tal van activiteiten uit met maatschappelijke organisaties <p>c. In de regionale woonvisie is een abstracte opgave op regionaal niveau weergegeven, waarvan Wonen Zuid een eigen inschatting heeft gemaakt. Specifiek gaat het om de volgende vastgoeddoelen:</p> <p>[1]: [a] Eind 2009 hebben 911 van de 4.372 woningen in de regio Parkstad Limburg (21%) een huurprijs beneden de kwaliteitskortingsgrens. Daarmee zijn deze goedkope woningen bereikbaar voor jongeren beneden 23 jaar.</p> <p>[b] In deze regio zijn in 2006 60 woningen bestaand bezit verkocht, in 2007 50, in 2008 39 en in 2009 25. Het gros hiervan is bereikbaar voor starters op de koopwoningenmarkt.</p> <p>[2]: [a] In de visitatieperiode zijn 141 door aankoop, renovatie en nieuwbouw woningen geschikt voor senioren gerealiseerd (28 appartementen met lift en 33 parkeerplaatsen in Kerkrade in 2006 aangekocht, 16 appartementen zonder lift in Kerkrade in 2007 voorzien van een lift, 56 appartementen zonder lift in 2008 voorzien van een lift en 41 nieuwe appartementen met lift gerealiseerd in 2009 in Molenberg). Eind 2009 had Wonen Zuid 969 woningen (22%) in deze regio in bezit die in principe geschikt zijn voor ouderen.</p>
--	--	--	---

	<p>van de portefeuille).</p> <p>d. Regio Maastricht en Mergelland: Ouderen:</p> <p>[1] Inzetten op flexibel en levensloopbestendig bouwen.</p> <p>[2] Bestaande woningvoorraad waar mogelijk geschikt maken voor ouderen.</p> <p>[3] Nieuwbouw voor ouderen realiseren die voldoen aan hoge standaarden voor geschiktheid van ouderen.</p> <p>[4] Doelgroepenbeleid ouderen dient voor zover mogelijk bijdrage te leveren aan versterking van de leefbaarheid van kleine kernen.</p> <p>e. Regio Maastricht en Mergelland: Jongeren/starters/bijzondere doelgroepen:</p> <p>[1] Behoud voldoende goedkope woningen, zowel huur als koop.</p> <p>[2] Doelgroepenbeleid t.a.v. jongeren dient voor zover mogelijk bijdrage te leveren aan versterking van de leefbaarheid van de kleine kernen.</p> <p>[3] Voldoende huisvestingsmogelijkheden voor studenten, statushouders, gehandicapten en woonwagewoners.</p> <p>f. Gemeente Heerlen: In Heerlen-Stad moeten met name de volgende doelgroepen bediend worden bij de herstructurering in de periode 2006-2010: hoogopgeleide (jonge)</p>	<p>d. De regionale woonvisie is een visie van de gemeenten die deel uitmaken van deze regio. Voor Wonen Zuid betreft dit uitsluitend de gemeente Valkenburg. Afspraken zijn gemaakt door de betreffende gemeenten en niet met andere marktpartijen zoals corporaties. [1] en [3] Wonen Zuid heeft in de visitatieperiode geen nieuwe woningen in Valkenburg gerealiseerd. Wel zullen in 2010 21 levensloopbestendige appartementen Hotheym worden opgeleverd. [2] In de periode 2006-2009 zijn in woningen van Wonen Zuid in Valkenburg 140 woningen aangepast.</p> <p>e. De regionale woonvisie is een visie van de gemeenten die deel uitmaken van deze regio. Voor Wonen Zuid betreft dit uitsluitend de gemeente Valkenburg. Afspraken zijn gemaakt door de betreffende gemeenten en niet met andere marktpartijen zoals corporaties. [1] Het aantal goedkope huurwoningen van Wonen Zuid in Valkenburg is van januari 2006 tot december 2009 afgenomen met 16 woningen (van 191 naar 175 woningen). Er zijn wel 6 goedkope koopwoningen gerealiseerd (locatie Heekerbeek). Het plan voor de locatie Heekerbeek is op initiatief van Wonen Zuid ontwikkeld en uitgevoerd door BAM. [3] Statushouders; zie PnO, punt 3.2.1. Gehandicapten: een deel van de aangepaste woningen in Valkenburg is geschikt geworden voor lichamelijke gehandicapten; zie PnO, punt 3.2.4. Bovendien worden 17 woningen aan Radar verhuurd. In Valkenburg heeft Wonen Zuid nog geen woonwagens of standplaatsen in beheer.</p> <p>f. Wonen Zuid heeft de inschatting van de eigen opgave doorvertaald in concrete langtermijn vastgoeddoelen die een langere periode bestrijken dan de visitatieperiode. In de regionale woonvisie</p>
--	--	--

	<p>Parkstedelingen (perspectief bieden voor wooncarrière in alle stadia van alleenwonend tot gezin), latente thuismarkt (voor midden- en hoger kader in 3 extreme woonwensen: superlandelijk, superstedelijk en zeer bijzonder) en creatieve (voor mensen met meer uitgesproken woonwensen, vrije regelgeving, kunst en cultuur mengen met wonen). Daarnaast in mindere mate: sociale kastelen (fraaie gebieden voor lagere inkomens met hoge kwaliteit stedenbouw) en overspannen woningzoekers uit buurregio's (vrijheid met regels, zelfbouw, studentenhuisvesting).</p> <p>g. Gemeente Kerkrade: In Kerkrade-Noord moeten met name de volgende doelgroepen bediend worden: bij de herstructurering in de periode 2006-2010: sociale kastelen (fraaie gebieden voor lagere inkomens met hoge kwaliteit stedenbouw), hoogopgeleide (jonge) Parkstedelingen (perspectief bieden voor wooncarrière in alle stadia van alleenwonend tot gezin), terugkeer ouderen (comfortabel wonen zonder bij eerste zorgbehoefte direct te moeten verhuizen) en overspannen woningzoekers uit buurregio's (vrijheid met regels, zelfbouw, studentenhuisvesting).</p> <p>In Kerkrade-Oost moeten met name de volgende doelgroepen bediend worden: terugkeer ouderen en overspannen woningzoekers uit buurregio's en in daarnaast mindere mate: sociale kastelen, hoogopgeleide (jonge) Parkstedelingen, latente thuismarkt (voor midden- en hoger kader in 3 extreme woonwensen: superlandelijk, superstedelijk en zeer bijzonder) en creatieven (voor mensen met meer uitgesproken woonwensen, vrije regelgeving, kunst en cultuur mengen met wonen).</p> <p>h. Gemeente Brunssum: Wonen Zuid heeft bezit in Brunssum West. In</p>	<p>is een - vrij abstracte - opgave op regionaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele concreet te leveren prestaties met de corporaties. Wonen Zuid erkent de Woonvisie en stemt het tactisch en strategisch handelen hier zoveel als mogelijk op af, blijkend uit de mate van realisatie van de vastgoeddoelen (zie PnAD, bouwproductie).</p> <p>g. zie prestatietoelichting bij f</p> <p>h. zie prestatietoelichting bij f</p>
--	--	---

	<p>Brunssum West moeten met name de volgende doelgroepen bediend worden bij de herstructurering in de periode 2006-2010: hoogopgeleide (jonge) Parkstedelingen (perspectief bieden voor wooncarrière in alle stadia van alleenwonend tot gezin), Latente thuismarkt (voor midden- en hoger kader in 3 extreme woonwensen: superlandelijk, superstedelijk en zeer bijzonder), terugkeer ouderen (comfortabel wonen zonder bij eerste zorgbehoefte direct te moeten verhuizen) en overspannen woningzoekers uit buurregio's (vrijheid met regels, zelfbouw, studentenhuisvesting).</p> <p>i. Gemeente Brunssum: Voor het Treebeekplein wordt een volgend programma voorgesteld; sloop 72 portiekwoningen, nieuwbouw 33 etagewoningen, sloop 18 portiek-etagewoningen, sloop casino en KAJ gebouw, nieuwbouw gemeenschap-huis, winkelruimte en 51 etagewoningen en nieuwbouw 57 grondgebonden woningen. Voor het Emmaterrein is voor 2004 de Emmastaete gepland met een zorgcentrum en 75 aanleunwoningen.</p>	<p>i. Wonen Zuid heeft de eigen inschatting van de opgave nog niet volledig waargemaakt, maar schat in dat dit op korte termijn zal gebeuren. In het gemeentelijk plan is een opgave op gemeente niveau weergegeven, die in eerste aanleg niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft van de opgave een eigen inschatting gemaakt. Wonen Zuid heeft in Brunssum bezit in Treebeek en heeft in 2004 (samen met andere partners) het complex Emmastaete op het voormalige Emmaterrein gerealiseerd. De plannen rondom het Treebeekplein zijn (nog) niet gerealiseerd.</p>
--	---	---

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
4	Leefbaarheid	<p>a. Wonen Zuid totaal: Missie: Het aanbieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen met een goede leefomgeving voor alle mensen, maar met speciale aandacht voor de kwetsbaren in onze maatschappij, dat is waar Wonen Zuid nu en in de toekomst voor staat.</p> <p>b. Wonen Zuid totaal: Sinds het verslagjaar 2008 heeft Wonen Zuid strategische doelstellingen in het</p>	<p>a. Uit landelijke benchmarkcijfers blijkt dat Wonen Zuid in 2006 € 29 per VHE (t.o.v. € 62 landelijk), in 2007 € 139 per VHE (t.o.v. € 76 landelijk) en in 2008 € 107 per VHE heeft uitgegeven aan leefbaarheid (t.o.v. €112 landelijk). Voor Wonen Zuid is dat gemiddeld over de beschouwde drie jaar €92 per VHE (t.o.v. landelijk gemiddeld €83 per VHE).</p> <p>b.[1] Wonen Zuid en de gemeente Brunssum hebben begin 2008 een intentieovereenkomst getekend met</p>

	jaarverslag benoemd. Doelstelling leefbaarheid: Het leveren van een bijdrage aan een leefbare en veilige woonomgeving.	<p>plannen om te komen tot een nieuw hart voor de wijk Treebeek. Wonen Zuid levert een bijdrage van circa € 2 miljoen aan de realisatie van een nieuwe welzijnsvoorziening.</p> <p>[2] Wonen Zuid ondersteunt Plus Vastgoed sinds 2006 bij de herontwikkeling van winkelcentrum De Hees vanwege het belang van dit winkelcentrum voor onze huurders.</p> <p>[3] Wonen Zuid heeft in 2008 directe investeringen gedaan in leefbaarheid, zoals uitgaven aan verlichting en brandpaden, plaatsing van ondergrondse afvalcontainers, infrastructuur en sponsoring.</p> <p>[4] Wonen Zuid heeft in 2008 tevens op een indirecte wijze geïnvesteerd in leefbaarheid door mee te werken aan diverse leefbaarheidsinitiatieven, zoals een woonkamerproject in de Componistenbuurt en het in bruikleen geven van grond voor de realisatie van een speeltuin.</p> <p>[5] Wonen Zuid heeft in 2007, naast het meewerken aan diverse leefbaarheidsinitiatieven, indirect geïnvesteerd in leefbaarheid door de inzet van 9 voltijdbanen aan wijkmeesters.</p> <p>[6] Omdat leefbaarheid ook voor een belangrijk deel wordt bepaald door de aanwezigheid van groen in de wijken, besteedt Wonen Zuid hier veel aandacht aan.</p>
--	--	--

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
5	Bouwproductie	<p>a. Begrote renovaties:</p> <p>2006 259</p> <p>2007 293</p> <p>2008 138</p> <p>2009 183</p> <p>b. Begrote nieuwbouw huur</p> <p>2006 138</p> <p>2007 74</p> <p>2008 81</p>	<p>a. realisatie renovatie</p> <p>2006 426</p> <p>2007 264</p> <p>2008 129</p> <p>2009 162</p> <p>b. Gerealiseerde nieuwbouw huur</p> <p>2006 45</p> <p>2007 64</p> <p>2008 46</p>

	<p>2009 86</p> <p>c. Regionale Woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg en rapportage Krimp als Kans</p> <p>d. Gemeente Maasgouw: Woningbouw in de kernen wordt zoveel mogelijk afgestemd op de wensen van de burgers. Het is belangrijk dat voor starters en ouderen gepaste en financieel bereikbare huisvesting gerealiseerd wordt en dat dit zowel in de koop- als de huursector gebeurt. Er dienen afspraken te worden gemaakt met woningbouwcorporaties voor het opstellen van een urgentiesysteem gericht op de dorpen waarbij sociaal gebondenheid dient te prevaleren.</p> <p>e. Gemeente Maasgouw: voor 2008 zijn twee locaties genoemd voor nieuwbouw in Heel waarin Wonen Zuid participeert, namelijk Sleijdal laatste fase (26 woningen) en Sint Anna deelgebied 3 (20 woningen).</p> <p>f. Gemeente Heerlen: Wonen Zuid heeft bezit in Bekkerveld, Douve Weien, Heerlen-Centrum en Molenberg. In het stadsdeel Bekkerveld is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 dienen 18 woningen, in 2010-2015 17 en in 2015-2020 34 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave (d.m.v. sloop, vervangende nieuwbouw en renovatie) betreft 178 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel. In het stadsdeel</p>	<p>2009 99</p> <p>c. Wonen Zuid anticipeert op de krimp opgave.</p> <p>d. Wonen Zuid heeft geparticipeerd in een woningmarktonderzoek voor de gemeente Maasgouw. In de huursector worden in de periode 2006-2015 overschotten verwacht. In 2008 en 2009 heeft Wonen Zuid daarom geen huurwoningen meer toegevoegd aan de voorraad. De genoemde afspraken over het urgentiesysteem zijn nog niet gemaakt.</p> <p>e. Wonen Zuid heeft de eigen inschatting van de opgave op dit moment nog niet geheel waargemaakt, maar zal deze op korte termijn wel volledig waarmaken. Het betreft een gemeentelijke nota, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft de opgave echter wel opgepakt. Eind 2007 is het project Sleijdal laatste fase opgeleverd. Wonen Zuid heeft hierin voor 4 huur- en 4 -koopwoningen geparticipeerd. Voor wat betreft Sint Anna deelgebied 3 is een initiatiefdocument in voorbereiding.</p> <p>f. geen prestaties</p>
--	---	--

		<p>Caumerveld/Douve Weien is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 dienen 55 woningen, in 2010-2015 101 en in 2015-2020 107 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave betreft 241 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel. In het stadsdeel Heerlen-Centrum is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 dienen 10 woningen onttrokken te worden, in 2010-2015 54 en in 2015-2020 4 woningen toegevoegd te worden. De kwantitatieve transformatie opgave betreft 407 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel.</p> <p>g. In het stadsdeel Molenberg is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 dienen 45 woningen onttrokken te worden, in 2010-2015 22 en in 2015-2020 21 woningen. De kwantitatieve transformatie opgave betreft 401 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel.</p> <p>h. Gemeente Heerlen: Voor het project Pius X terrein is in 2008 een planning voorzien van 41 huurwoningen. Voor het project Nicolaes Beelstraat is in 2008 een planning voorzien van 35 en in 2009 van 30 koopwoningen.</p> <p>i. Gemeente Kerkrade:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wonen Zuid heeft bezit in Chevremont/Haanrade, Erenstein/Rolduckerveld, Eygelshoven, Hopel/Vink en Spekholzerheide. In Chevremont/Haanrade is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 dienen 7 woningen toegevoegd te worden, in 2010-2015 dienen 35 en in 2015-2020 87 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave (d.m.v. sloop, vervangende nieuwbouw en renovatie) betreft 309 woningen voor betreffende 	<p>g. geen prestatie</p> <p>h. Wonen Zuid heeft de opgave door redenen interne wisselingen bij de gemeente minder dan waargemaakt. De 41 huurwoningen Pius Vista zijn inmiddels gerealiseerd en medio 2009 verhuurd. De koopwoningen op de Nicolaes Beetstraat zijn niet gerealiseerd.</p> <p>i. geen prestaties</p>
--	--	--	--

		<p>periode in dit stadsdeel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Erenstein/Rolduckerveld is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 diene 29 woningen, in 2010-2015 49 en in 2015-2020 95 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave betreft 397 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel. In Eygelshoven is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 diene 15 woningen, in 2010-2015 46 en in 2015-2020 62 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave betreft 174 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel. - In Hopel/Vink is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 diene 3 en in 2010-2015 5 woningen toegevoegd te worden, in 2015-2020 diene 21 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave betreft 254 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel. In Spekholzerheide is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 diene 9 woningen, in 2010-2015 12 en in 2015-2020 34 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave betreft 188 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel. <p>j. Gemeente Brunssum: Wonen Zuid heeft bezit in Brunssum West. In dit stadsdeel is de transformatie opgave als volgt: in 2008-2010 diene 84 woningen toegevoegd te worden, in 2010-2015 21 woningen, in 2015-2020 diene 32 woningen onttrokken te worden. De kwantitatieve transformatie opgave (d.m.v. sloop, vervangende nieuwbouw en renovatie) betreft 290 woningen voor betreffende periode in dit stadsdeel.</p>	<p>j. geen prestaties</p>
--	--	--	---------------------------

	<p>k. Gemeente Brunssum: Voor het project Treebeek staan in 2010 39 woningen voor oplevering gepland.</p> <p>l. Gemeente Nuth: Per kern van Nuth zijn een aantal harde plannen voor de periode 2006-2010 omschreven, waarover een prestatiecontract is gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar of de exploitatie is gestart.</p>	<p>k. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet waargemaakt, maar zal dat met een jaar vertraging wel nog doen.</p> <p>In 2010 zullen nog geen nieuwe woningen in Treebeek zijn opgeleverd. Dan is wel al begonnen met de realisatie van 50 woningen (ter plekke van 75 portiek-etageflats eind 2009).</p> <p>l. "Voor Nuth hard:</p> <p>[1] Pastorijstraat 12 woningen (Op Broekland); gebouwd in 2006 en opgeleverd in 2007.</p> <p>[2] Midden gebied 34 woningen (Adam van Nuttahof); gebouwd in 2008 en opgeleverd begin 2009. Hiervan hebben wij 14 appartementen, de rest zijn koopwoningen van Habets- Beugels.</p> <p>[3] ECN is geen project van Wonen Zuid, maar van Wonen Heuvelsteden.</p> <p>Voor Nuth zacht: [1] Bavowijk 2009; is in 2009 gesloopt en er worden 21 appartementen gebouwd. Oplevering 2010.</p>
--	---	--

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
6	Stedelijke vernieuwing	<p>a. De provincie Limburg constateert voor de periode tot 2010 een kwantitatieve en kwalitatieve woningopgave, uitgaande van groei van het aantal huishoudens en een verschuiving van woningtypen (o.a. door vergrijzing, verdunning en minder gezinnen).</p> <p>b. De provincie Limburg heeft een drietal beleidskeuzes/opgaves geformuleerd v.w.b. kwalitatieve opgave:</p> <p>[1] Limburg kiest voor een in kwalitatief</p>	<p>a. Wonen Zuid heeft - ook gezien de steeds bredere gedragenheid van de krimpgedachte de laatste jaren - haar opgave in het geheel bijgesteld.</p> <p>In de provinciale woonvisie is een opgave op provinciaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft de opgave wel opgepakt en een eigen inschatting gemaakt.</p> <p>Per saldo is het bezit van Wonen Zuid in de periode 2006-2009 afgenomen met 527 woningen (nieuwbouw huur - sloop - verkoop = 254 - 295 - 486).</p> <p>b. Wonen Zuid heeft een eigen inschatting van de opgave gemaakt. In de provinciale woonvisie is een opgave op provinciaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met</p>

		<p>opzicht ontspannen woningmarkt.</p> <p>[2] Meer variatie bij grondgebonden woningen, zowel in de koop- als de huursector.</p> <p>[3] Ouderen vormen een steeds grotere groep. Hun wensen vragen om een volwaardig en gevarieerd aanbod van passende woningen op de juiste plek.</p> <p>c. De provincie Limburg: de Limburgse woningcorporaties hebben de maatschappelijke opgave in het algemeen en in het bijzonder voor de corporaties laten inventariseren en kwantificeren. In de periode 2006-2010 hebben alle Limburgse corporaties gezamenlijk een sloopopgave van ruim 5.000 woningen (3,2% van de voorraad) en een renovatieopgave van 3.000 woningen (1,9%). In de periode 2006-2010 hebben de Limburgse corporaties een verkoopopgave van 4.140 woningen (2,7% van de voorraad), een opgave om 4.480 nieuwe koopwoningen (2,9% van de voorraad) en een opgave om 8.090 nieuwe goedkope en betaalbare huurwoningen (5,2% van de voorraad) te bouwen.</p> <p>d. Wonen Zuid totaal: Om de kwaliteit</p>	<p>de corporaties. Door een uitgebreid pakket van strategisch voorraadbeleidmaatregelen wordt de woningportefeuille volgens de corporatie steeds beter afgestemd op de wensen van huidige en toekomstige klanten. Dit doet Wonen Zuid door het waarborgen van de kwaliteit door onderhoud, het verhogen van de kwaliteit bestaand bezit door renovaties, het onttrekken van mindere kwaliteiten door sloop én het toevoegen van kwaliteit door nieuwbouw.</p> <p>c. Wonen Zuid heeft de eigen inschatting van de opgave minder dan waargemaakt, omdat door Wonen Zuid in de voorafgaande jaren al aanzienlijk is geherstructureerd. Wonen Zuid heeft in de periode 2006-2009 254 woningen gesloopt en is voor 2010 voornemens om nog eens 38 woningen te slopen (samen 2,1% van de voorraad). Dat is relatief minder dan gemiddeld in de corporatiesector van Limburg. In de periode 2006-2009 heeft Wonen Zuid 819 woningen gerenoveerd en is voor 2010 voornemens om nog eens 428 woningen te renoveren (samen 8,9% van de voorraad). Wonen Zuid heeft daarmee bijna drie keer meer gerenoveerd dan gemiddeld. In de periode 2006-2009 heeft Wonen Zuid 429 woningen verkocht en is voor 2010 voornemens om nog eens 56 huurwoningen te verkopen (samen 3,3%).</p> <p>In de periode 2006-2009 heeft Wonen Zuid 208 koopwoningen gebouwd en is voor 2010 voornemens om nog eens 22 koopwoningen te bouwen (samen 1,6% van de voorraad huurwoningen).</p> <p>In de periode 2006-2009 heeft Wonen Zuid tenslotte 254 nieuwe huurwoningen gebouwd en is voornemens om in 2010 nog eens 122 nieuwe huurwoningen te bouwen (samen 2,7% van de voorraad). Met de nieuwbouw huur en koop blijft Wonen Zuid achter bij het gemiddelde.</p> <p>d. Gerealiseerde nieuwbouw koop:</p>
--	--	--	---

		<p>van het woningbezit te behouden en verbeteren pleegt Wonen Zuid nieuwbouw. Hiermee willen men bijdragen aan een gedifferentieerde samenstelling van wijken, het eigen woningbezit stimuleren en de doorstroming bevorderen. De middelen die men met deze verkoop genereert worden ingezet ten behoeve van de primaire doelgroep. Begrote nieuwbouw koop:</p> <p>2006 170 2007 62 2008 54 2009 65</p> <p>e. Begrote verkoop bestaand bezit</p> <p>2006: 129 2007: 116 2008: 93 2009: 92</p> <p>h. Begrote sloop</p> <p>2006 23 2007 282 2008 18 2009 76</p> <p>i Wonen Zuid totaal: Verkoopbeleid Wonen Zuid . Motieven die aan de verkoop van bestaand bezit ten grondslag liggen:</p> <p>[1] vergroten van de buurtbinding. [2] het aanbieden van een wooncarrière. [3] Doorbreken van eenzijdige structuren en verbeteren van het woon- en leefklimaat. [4] Opvangen vraaguitval bepaalde woningtypen. [5] Genereren van middelen. [6] Inspelen op toenemende behoefte aan koopwoningen.</p>	<p>2006 40 2007 42 2008 66 2008 60</p> <p>e. Gerealiseerde verkoop bestaand bezit</p> <p>2006 132 2007 113 2008 122 2009 62</p> <p>h. Gerealiseerde sloop</p> <p>2006 0 2007 276 2008 19 2009 57</p> <p>i. Wonen Zuid heeft haar ambities meer dan waargemaakt.</p> <p>[1] Van de woningen bestaand bezit die gelabeld zijn voor verkoop is een aanzienlijk deel verkocht aan zittende huurders. In 2006 zijn van de 132 verkochte woningen 36 (27%) verkocht aan zittende huurders, in 2007 van de 113 verkochte woningen 34 (30%) verkocht aan zittende huurders en in 2008 van de 122 verkochte woningen 27 (22%) verkocht aan zittende huurders</p> <p>[2] Er is sprake geweest van verkopen voornamelijk in de goedkope prijsklasse. In 2006 was de gemiddelde verkoopprijs bestaand bezit nog geen € 110.000, in 2007 € 112.000 en in 2008 nog geen € 111.000 (NB: de gegevens van 2009 zijn nog niet voorhanden). Hiermee zijn de</p>
--	--	---	--

		<p>j. Wonen Zuid totaal: Het op basis van voortschrijdend inzicht aanpassen van de vastgoedportefeuille op een zodanige wijze dat er enerzijds binnen de beschikbare middelen en anderzijds op de markt(verwachtingen) aansluitende optimale vastgoedportefeuille met toekomstwaarde ontstaat.</p>	<p>woningen bereikbaar voor veel starters op de koopwoningenmarkt en voor veel huurders die wensen door te stromen naar de koopsector.</p> <p>[3] Eenzijdige structuren worden doorbroken door een uitvoerig programma strategisch voorraadbeheer. In de periode 2006 tot en met 2008 zijn 155 nieuwe huurwoningen gebouwd, 148 nieuwe koopwoningen gebouwd, 295 woningen gesloopt 819 woningen gerenoveerd en 367 woningen.</p> <p>[4] Opvangen vraaguitval woningen. Wonen Zuid heeft vanaf ingang van het verkoopbeleid (2002) bijna uitsluitend eengezinswoningen uit bestaand bezit verkocht. De reactiegraad van eengezinswoningen vertoonde van 2002 tot en met 2005 bijna een halvering. Vanaf 2006 is de reactiegraad weer gestaag toegenomen tot een niveau in 2009 gelijk aan dat van 2002 (bijna 41 reacties).</p> <p>[5] De verkoop onroerende en roerende zaken ((verkoopopbrengst minus de boekwaarde) was in 2006 € 9,956 miljoen, in 2007 € 11,149 miljoen en in 2008 € 10,491 miljoen Hiermee is dus winst (middelen) gegenereerd.</p> <p>[6] Door woningen bestaand bezit te verkopen dat voornamelijk in de goedkope prijsklasse ligt is zonder meer tegemoet gekomen aan de vraag naar koopwoningen van huurders die de stap naar de koopsector willen maken en starters op de woningmarkt die een koopwoning wensen te kopen</p> <p>j. Jaarlijks wordt bekeken of het strategisch voorraadbeheer aanpassing/ bijstelling behoeft. Dat gebeurde gedurende de visitatieperiode jaarlijks door de diverse regio's, echter niet altijd even consequent. Tijdens sessies met frontoffice medewerkers is onder andere gebruik gemaakt van een complexengids, waarbij per complex een aantal gegevens als basis voor discussie worden gepresenteerd.</p>
--	--	--	---

		<p>k. Wonen Zuid Regio Midden Limburg: Verkoop van meergezinswoningen/ appartementen.</p> <p>I. Wonen Zuid Regio Midden-Limburg: in mei 2008 heeft de regio Midden Limburg 9 vastgoeddoelen vastgesteld, te weten:</p> <p>[1] Stabilisatie gezinswoningen binnen bezit.</p> <p>[2] Waar mogelijk anticiperen op minder goede toekomstverwachtingen voor gestapelde woningen zonder lift in Roermond.</p> <p>[3] Stimuleren vraag naar dure huur. [4] Verbetering imago en leefbaarheid Componistenbuurt.</p> <p>[5] Doelgroep senioren beter leren kennen.</p> <p>[6] Voldoende aanbod voor jongeren < 23 jaar.</p> <p>[7] Bezit stabiliseren in kerngebieden.</p> <p>[8] Bezit afbouwen in niet-kerngebieden.</p> <p>[9] Bedrijfswaardetechnisch bekijken welke woningen af te stoten en welke door te exploiteren.</p> <p>m. De Regio Parkstad: op het gebied van wonen heeft de Regio Parkstad drie doelen gesteld in de periode 2006-2010:</p> <p>(1) krimp als kans zien. Door de</p>	<p>k. Wonen Zuid heeft de doelstelling minder dan waar waargemaakt. Vanwege teruglopende verkoopresultaten heeft een discussie plaatsgevonden of verkoop van meergezinswoningen een optie kan zijn om het verkooppotentieel uit te breiden. Gedacht wordt daarbij in eerste instantie aan appartementen met lift, omdat daarin overschotten zijn voorspeld, terwijl er in appartementen in de goedkope en betaalbare sector tekorten zijn voorspeld. Als pilot is het complex aan het Onze Lieve Vrouweplein aangewezen.</p> <p>I. Wonen Zuid heeft de doelen gedeeltelijk waargemaakt. De termijn voor realisatie bestrijkt echter een langere periode dan de visitatieperiode. [1] in de periode 2006 tot 3e kwartaal 2008 is het aantal eengezinswoningen afgenomen met 171 woningen. In het derde kwartaal van 2008 is men gestart met het uitwerken van dit eerste vastgoeddoel. Vanaf dit moment is het aantal eengezinswoningen van Wonen Zuid in deze regio weer toegenomen met 31 woningen. Hiermee is vanaf de start van dit vastgoeddoel een bijdrage geleverd aan stabilisatie van het aantal eengezinswoningen. Dit doel is benoemd vanwege het verwachte tekort van 350 eengezinswoningen per eind 2011.</p> <p>[2] In de Roermondse wijk Kitskenberg worden in 2010 18 gestapelde woningen zonder lift gesloopt. Eind 2009 zijn hiervan 9 buiten exploitatie (worden niet meer verhuurd). [7] en [8] Bij alle toekomstige afwegingen in het kader van strategisch voorraadbeheer zal worden bekeken in hoeverre Wonen Zuid in de betreffende kern/ wijk wil afbouwen, stabiliseren of groeien.</p> <p>m. Wonen Zuid heeft een eigen inschatting van de opgave gemaakt.</p> <p>[1] Van januari 2006 tot en met december 2009 is de woningvoorraad van Wonen Zuid in de regio afgenomen van 4.478 tot</p>
--	--	---	--

		<p>demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.</p> <p>(2) Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen door het stimuleren van innovatie en vernieuwing, om de woonconsument te verleiden, imagooversterking te bewerkstelligen en de regio als een activerende kracht te positioneren die goede initiatieven stimuleert.</p> <p>(3) Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te generen dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.</p> <p>n. De Regio Parkstad: deze regio heeft een aantal resultaatgebieden benoemd voor de periode 2006-2010. Op het gebied van stedelijke vernieuwing is dit: het ontwikkelen van creatieve en innovatieve woonmilieus en woontypologieën die de woonconsument aanspreken, concurrerend zijn en het imago van Parkstad Limburg als woonregio in positief opzicht ondersteunen.</p> <p>o. De Regio Parkstad: De volgende acties worden in deze notitie verwoord:</p>	<p>4.372. Wonen Zuid heeft in de periode 2006-2009; 50 nieuwe huurwoningen gerealiseerd, 75 woningen gesloopt, 174 woningen bestaand bezit verkocht en 28 huurwoningen aangekocht. In de periode 2006-2008 zijn 392 woningen gerenoveerd (NB de cijfers over 2009 zijn nog niet bekend).</p> <p>[2] Het project 41 huurappartementen Pius Vista is vernieuwend omdat sprake is van een combinatieproject met de zorgleverancier Sevagram en vanwege de overhangende constructie. Bij de realisatie van de eerste fase Treebeekplein (50 huurwoningen) wordt gestreefd naar een hoger energetische kwaliteit dan voorgeschreven in het huidige Bouwbesluit.</p> <p>[3] Enkele jaren geleden (vóór 2006) is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd onder ouderen in de Heerlense wijk Molenberg. Daaruit bleek een grote behoefte aan seniorenwoningen in de wijk en daarop zijn 41 huurappartementen Pius Vista voor ouderen gerealiseerd.</p> <p>n. In de regionale woonvisie is een opgave op regionaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft een eigen inschatting gemaakt. Prestaties o.g.v. creatieve en innovatieve woontypologieën:</p> <p>[1] Nieuwbouw 41 appartementen Pius Vista in 2009 (samenwerking met zorgleverancier Sevagram en overhang in constructie).</p> <p>[2] Renovatie 56 portiek-etageflats zonder lift in 2008 (aanbrengen lift en vergoten balkons).</p> <p>[3] Sloop van 76 woningen in 2009 en realisatie van 50 nieuwe huurwoningen in 2011, waarbij wordt gestreefd naar hogere energetische kwaliteit dan voorgeschreven in het Bouwbesluit (Treebeekplein).</p> <p>o. In het rapport 'Krimp als kans' is een abstracte opgave op regionaal niveau</p>
--	--	---	---

		<p>(1) rommel- en slooplocaties altijd opruimen en herinrichten, ook als dat betekent dat een gebied moet worden teruggegeven aan de natuur (inzaaien).</p> <p>(2) recombinitie van voorzieningen is noodzakelijk. Daarmee wordt bedoeld: een combinatie tussen twee of meer gespecialiseerde partijen, handelingen en producten die elkaar versterken (b.v. samenwerking tussen de terreinen van wonen, werken, leren en zorg). Woningcorporaties kunnen hierin de leiding nemen.</p> <p>p. De Regio Parkstad: Voor wat betreft het thema Wonen zijn met name de volgende afspraken gemaakt: (1) herstructurering gaat voor uitbreiding. (2) geen nieuwe uitbreidingslocaties meer, tenzij dit onderbouwd kan worden. (3) lokale karakteristieken zoals sociale, stedenbouwkundige, groene en historische structuren dienen versterkt te worden en vertaald in het ontwerp van architectuur en openbare ruimten.</p> <p>q. De Regio Parkstad: Er zijn 3 kwaliteitspijlers benoemd die de koers</p>	<p>weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele concrete prestaties met de corporaties. Wonen Zuid een eigen inschatting gemaakt.</p> <p>[1] Wonen Zuid regio Parkstad Limburg heeft in de visitatieperiode de slooplocaties Woonplan Haanrade (voorgenomen realisatie 16 koopwoningen) en Nicolaas Beetstraat opgeruimd.</p> <p>[2] Prestaties: [a] Nieuwbouw van 41 huurappartementen voor ouderen (Pius Vista, Heerlen); samenwerking met zorgleverancier Sevagram en overhang in constructie. [b] Aankoop 28 huurappartementen en parkeerplaatsen boven Bredeschool (Chevremont, Kerkrade). [c] Renovatie bestaand bezit door Wonen Zuid en aanpak infrastructuur door gemeente Heerlen (Molenberg, Heerlen). [d] In bruikleen geven van grond Maria Gewande in Hoensbroek voor de realisatie van een speeltuin.</p> <p>p. In de regionale woonvisie is een opgave op regionaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft een eigen inschatting gemaakt. [1] In de periode 2006 tot en met 2008 heeft Wonen Zuid regio Parkstad Limburg 50 nieuwe huurwoningen gebouwd en 28 huurwoningen aangekocht tegenover sloop van 75 woningen bestaand bezit en renovatie van 392 woningen bestaand bezit (NB. de renovatieaantallen over 2009 zijn nog niet bekend).</p> <p>[2] Wonen Zuid regio Parkstad Limburg heeft geen inbreidingslocaties in bezit. [3] De opgave is dusdanig abstract beschreven dat hier geen tastbaar voorbeeld van kan worden genoemd, maar de inbreng van Wonen Zuid in diverse samen met derden opgestelde visies strookt hiermee.</p> <p>q. In de regionale woonvisie is een opgave op regionaal niveau</p>
--	--	---	---

	<p>bepalen voor de opwaardering van de woningmarkt en woonomgeving. Het zijn:</p> <p>(1) uniek, ondernemend en lef (een project dat je elders niet aantreft, een hoge mate van kwaliteit, bundeling van krachten, integrale gebiedsontwikkeling).</p> <p>(2) grotere sociale diversiteit (duidelijk kwaliteitsverbetering voor bestaande doelgroepen en strategie waarmee nieuwe kansrijke doelgroepen worden gebonden).</p> <p>(3) versterking identiteit & imago.</p> <p>r. Wonen Zuid Regio Parkstad Limburg: in november 2009 heeft de regio Parkstad Limburg 6 vastgoeddoelen vastgesteld, te weten: [1] Creëer woonmilieus voor jongeren/starters (streefaandeel: circa 10% van de portefeuille).</p> <p>[2] Creëer huisvestingsmogelijkheden voor senioren (streefaandeel: minimaal 30% van de portefeuille).</p> <p>[3] Krimp eengezinswoningen conform huidige SVP.</p> <p>[4] Krimp meergezinswoningen zonder lift, groei meergezinswoningen met lift.</p> <p>[5] Voldoende aanbod voor de doelgroep (primair en secundair), mits de markt en locatie het toestaan (streefaandeel: 85% voor primaire doelgroep).</p> <p>[6] Bezit Wonen Zuid concentreren. BS: de vastgoeddoelen zijn vastgesteld voor het jaar 2030, dit is alleen nergens formeel vastgelegd.</p> <p>s. Regio Maastricht en Mergelland: hoofddoel van de visie is het komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust op het opvangen van toekomstige ontwikkelingen. Hierbij niet alleen</p>	<p>weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft een eigen inschatting gemaakt. Afhankelijk van de feitelijke en fysieke mogelijkheden wordt hieraan in de praktijk invulling gegeven.</p> <p>r. Wonen Zuid heeft de doelen gedeeltelijk waargemaakt. De termijn waarbinnen de doelen gerealiseerd dienen te worden is langer dan de visitatieperiode.</p> <p>[1] Eind 2009 hebben 911 van de 4.372 woningen in de regio Parkstad Limburg (21%) een huurprijs beneden de kwaliteitskortingsgrens. Daarmee zijn deze goedkope woningen bereikbaar voor jongeren beneden 23 jaar.</p> <p>[3] Het aantal eengezinswoningen is in de visitatieperiode afgenomen van 2.104 naar 1.941 woningen.</p> <p>[4] Het aantal meergezinswoningen zonder lift is in de visitatieperiode afgenomen met 57, als gevolg van sloop in het 4e kwartaal 2009 van een flat aan het Treebeekplein (Brunssum). Het aantal meergezinswoningen met lift is in de visitatieperiode toegenomen met 141 woningen (zie ook antwoord bij [2]).</p> <p>NB: De visitatieperiode (2006-2009) behelst slechts een deel van de periode waarop de vastgoeddoelen (2006-2030) betrekking heeft.</p> <p>s. De regionale woonvisie is een visie van de gemeenten die deel uitmaken van deze regio. Afspraken zijn gemaakt door de betreffende gemeenten en niet met andere marktpartijen zoals corporaties. Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg heeft</p>
--	---	--

	aandacht voor kwaliteit, maar ook voor kwantiteit.	in 2007 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren voor haar werkgebied. Verwachte fricties tussen vraag en aanbod zijn daarbij bepaald op basis van onder andere een grootschalig woonwensenonderzoek onder verhuisgeneigde huishoudens. De uitkomsten van het onderzoek vormen de basis bij alle op dezelfde periode betrekking hebbende projecten en de jaarlijkse sessies strategisch voorraadbeheer die gehouden worden met de frontoffice om de strategie per productmarktcombinatie te bepalen. Strategieën kunnen zijn; doorexploiteren, sloop/nieuwbouw huur of nieuwbouw koop, renovatie en verkoop.
--	--	---

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
7	Duurzaamheid	<p>a. Wonen Zuid totaal: Wonen Zuid stelt energieprestatiecertificaten (energielabels) op bij mutatie in het kader van de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).</p> <p>b. Doelstelling energie en duurzaamheid sinds 2008 : Het leveren van een bijdrage aan duurzaamheid, energie en milieu.</p>	<p>b. Wonen Zuid is sinds 1 januari 2008 procescertificaathouder, inhoudende dat het gerechtigd is om zelf energielabels af te geven voor woningen van haar bezit. Dat gebeurt bij mutatie, sinds 1 januari 2008 zijn ruim 2.000 woningen van een energielabel voorzien.</p> <p>b. [1] Wonen Zuid heeft ervoor gekozen om de energielabelling van woningen vanaf 1-1-2008 zelf uit te voeren. In 2008 zijn 940 energielabels afgegeven.</p> <p>[2] In 2008 heeft Wonen Zuid 666 nieuwe HR-ketels geplaatst, voor een bedrag van € 1.625.000.</p> <p>[3] Tevens heeft Wonen Zuid een aantal andere maatregelen op het gebied van energiebesparing genomen in 2008, zoals aanbrengen nieuwe kozijnen met HR++glas, schilisolatie van woningen en plaatsing van climaradsystemen.</p> <p>NB voor wat betreft de visitatie(periode): ook in 2006 en 2007 is hierin gepresteerd, maar pas vanaf 2008 zijn doelstellingen hieromtrent opgenomen (in het jaarverslag).</p>

		<p>c. De Regio Parkstad: Op basis van het Actieprogramma Nieuwe Energie 2007-2010, dat het bestuur van Parkstad heeft vastgesteld in 2007, zal een deelprogramma "Energie en de bebouwde omgeving" worden opgesteld. Doel is om concrete projecten te benoemen die op een bijzondere en onderscheidende manier een bijdrage leveren aan de positionering van Nieuwe Energie in de regio.</p>	<p>c. In dit regionale document is een opgave op regionaal niveau weergegeven, die niet is doorvertaald in individuele prestaties met de corporaties. Wonen Zuid heeft een eigen inschatting gemaakt. 'Energie in bebouwde omgeving' is als zodanig niet tot stand gekomen. Wel participeert Wonen Zuid in een Energieconvenant van de gemeente Kerkrade en de plaatselijke corporaties. Ook zijn de prestatieafspraken met de gemeente Heerlen een antwoord op de Parkstad-aanpak.</p>
--	--	--	---

	Prestatieveld	Ambities en doelen	Prestaties
8	Overige opgaven	<p>a. Wonen Zuid totaal: Sinds het verslagjaar 2008 heeft Wonen Zuid strategische doelstellingen in het jaarverslag benoemd. Doelstellingen dienstverlening o.g.v. huurtoeslag: [1] Mogelijkheid van geclusterde betaling blijven bieden. [2] Blijven functioneren als HIP.</p> <p>b. Wonen Zuid totaal: Wonen Zuid wil haar klanten beter leren kennen door regelmatig onderzoek uit te (laten) voeren. De resultaten van onderzoek gebruikt men als ondersteuning bij strategische keuzes.</p>	<p>a. Wonen Zuid heeft in 2008 het systeem van geclusterde betaling aangeboden en kantoren hebben als Huurtoeslag InformatiePunt gefunctioneerd.</p> <p>b. "Wonen Zuid heeft de ambitie gedeeltelijk waargemaakt. Tot voor kort hebben zijn in het kader van Total Quality Management periodiek onderzoeken uitgevoerd naar de ervaringen van klanten met dienstverleningsprocessen. In de visitatieperiode zijn in de regio Nuth Valkenburg twee onderzoeken (in 2006 en 2007/2008) uitgevoerd rondom reparatieverzoeken. Daarnaast hebben is in de regio Midden Limburg in 2007 een woonwensen- en een woningweigeringsonderzoek uitgevoerd. Bovendien zijn in de visitatieperiode in alledrie de regio's woningbehoeften-onderzoeken uitgevoerd. Tenslotte kan Wonen Zuid uit het primair systeem op elk gewenst moment verhuuranalyses draaien. Zodra het nieuwe ondernemingsplan er is (medio 2010) zal structureel klanten-onderzoek opnieuw leven worden</p>

		<p>c. Regio Midden Limburg: Het proefondervindelijk in een pilot van drie jaar ondervinden wat de effecten van op leefstijlen en aan leefstijlen ten grondslag liggende normen en waarden gebaseerde interventiestrategieën zijn op verhuurbaarheid en economische waarde van gekozen proefentiteiten.</p> <p>d. Regio Midden-Limburg: Het voeren van een tweede kansbeleid om het aantal huisuitzettingen en daklozen zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>e. Regio Midden-Limburg: Voorkomen dat mensen afglijden uit de samenleving en als gevolg</p>	<p>ingeblazen. Vooruitlopend daarop is in de regio Nuth-Valkenburg medio 2009 een pilot gestart waarbij door Feeddex vragen worden gesteld aan onze nieuwe en vertrokken huurders en aan huurders met een reparatieverzoek."</p> <p>c. Wonen Zuid heeft de ambitie al gedeeltelijk waargemaakt. De pilot bestrijkt een langere periode dan de visitatieperiode. Wonen Zuid experimenteert al enkele jaren met leefstijlen en heeft hiertoe onder andere een model ontwikkeld in Excel, waarmee kan worden bepaald of de geboden kwaliteiten in relatie staan tot de prijs, uitgaande van de kwaliteitseisen en – wensen van diverse leefstijlsegmenten. Dat omdat de traditionele woningbehoefteonderzoeken geen onderscheid maken naar leefstijlen. Met de SEV is een overeenkomst gesloten om een experiment te gaan uitvoeren betreffende op leefstijlen gebaseerde marktstrategieën bij (aanstaande) bevolkingskrimp. De voorbereiding is in volle gang en medio 2010 zal worden gestart met de implementatie.</p> <p>d. Wonen Zuid heeft de ambitie, voorzover ze ter herleiden is, volledig waargemaakt. De prestaties van Wonen Zuid zijn niet terug te leiden tot regioniveau. Op totaalniveau blijkt wel dat de extra preventieve maatregelen die Wonen Zuid in samenwerking met andere stakeholders genomen heeft haar vruchten heeft afgeworpen. De huurachterstanden bedragen in 2005 1,95%, in 2006 1,85%, in 2007 1,61%, in 2008 1,42%. Het aantal huisuitzettingen is 2005 119, in 2006 75, in 2007 52 en in 2008 44.</p> <p>NB: de gegevens van 2009 zijn nog niet voorhanden.</p> <p>e. De stuurgroep uithuisplaatsingen Roermond (waar ook Wonen Zuid deel van uitmaakt) heeft in 2008 de wens</p>
--	--	---	--

	<p>daarvan niet meer voor zichzelf kunnen zorgen en het dak\ boven hun hoofd verliezen. Daar waar dit niet voldoende blijkt te zijn, zal een passende vorm van maatschappelijke opvang worden ingezet. Maatschappelijke opvang moet een sluitend traject worden en fungeren als springplank naar de samenleving en maximaal haalbare zelfredzaamheid.</p> <p>f. Regio Maastricht en Mergelland: in alle gemeenten geldt het principe van vrije vestiging. Het stellen van regionale of lokale bindingseisen is niet toegestaan.</p>	<p>uitgesproken om te komen tot een laatste kans beleid. Om problematische schulden en huisuitzettingen te voorkomen heeft Wonen Zuid RML een huurincassobeleid opgesteld. Dit wordt geregeld geëvalueerd. In december 2008 is als onderdeel van een evaluatie bijvoorbeeld een plan van aanpak slepers (huurders die consequent de huur te laat betalen) vastgesteld.</p> <p>f. De regionale woonvisie is een visie van de gemeenten die deel uitmaken van deze regio. Afspraken zijn gemaakt door de betreffende gemeenten en niet met andere marktpartijen zoals corporaties. Per woning/complex geeft Wonen Zuid randvoorwaarden aan op het gebied van inkomen, leeftijd en huishoudensgrootte. Gemeente van herkomst is geen criterium bij het woonruimteverdelingsbeleid.</p>
--	---	---

Op basis van de geleverde prestaties in verhouding tot de eigen doelen en ambities van Wonen Zuid komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling.

PnA/D: Beoordeling prestaties naar eigen doelen en ambities

	Prestatieveld	Beoordeling
1	Beschikbaarheid	7,0
2	Betaalbaarheid	7,0
3	Bijzondere doelgroepen	6,9
4	Leefbaarheid	6,8
5	Bouwproductie	6,8
6	Stedelijke vernieuwing	6,9
7	Energie en duurzaamheid	6,3
8	Overige opgaven	7,0
	Totaal	6,7

Toelichting:

Algemeen

Wonen Zuid heeft haar prestaties op eigen ambities geordend naar holding niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Er lijkt weinig samenhang te zijn tussen wat er in de verschillende gebieden wordt ondernomen. Centraal aandachtspunt is dat ambities en prestaties vaak niet zijn gekoppeld. Wonen Zuid is pas vanaf 2008 meer doelgericht gaan rapporteren. Veel prestaties en doelen stammen dus uit deze periode. Dit wil niet zeggen dat Wonen Zuid heeft stilgezeten maar dat prestaties lastig zijn te beoordelen in relatie tot de gestelde ambitie.

Beschikbaarheid

Wonen Zuid heeft een relatief groter aantal passende toewijzingen dan het landelijk gemiddelde en dat van haar referentiegroep. De corporatie heeft een relatief hoog percentage nulredenwoningen en woningen voor ouderen en gehandicapten. Aandachtspunt is dat dit geen uitkomst is van een expliciet geformuleerd beleid of doelstelling.

In het jaarverslag staan sinds 2008 strategische doelstellingen benoemd. Hierin staat onder andere een norm voor passende toewijzing waar de corporatie ruimschoots aan voldoet. Wonen Zuid erkent de krimpsituatie in haar werkgebied en houdt hierin haar eigen strategisch voorraadbeleid rekening mee. De corporatie houdt op eigen initiatief onderzoek naar lokale demografische ontwikkelingen en woonwensen en heeft samen met andere partijen in Parkstad Limburg de Herstructureringsopgave Woningvoorraad opgesteld en ondertekend. Kanttekening is dat Wonen Zuid er onvoldoende in slaagt aansluiting te vinden rondom dit thema bij belanghouders.

Betaalbaarheid

De inspanningen van Wonen Zuid op het gebied van betaalbaarheid score 7,0. De corporatie heeft in de periode 2006-2009 een relatief groot aandeel betaalbare woningen en een gunstige puntprijs (positieve prijs-kwaliteit verhouding). Huurdersorganisaties geven in gesprekken aan dat zij zich zorgen maken over de afname van het aantal goedkope huurwoningen. Goedkope huurwoningen worden eerder door Wonen Zuid gelabeld voor verkoop. Welzijnspartijen en politie geven aan dat sommige woningen die verkocht worden achterstallig onderhoud hebben en verkocht worden aan eigenaren die niet de middelen hebben om dit onderhoud zelf te doen. De verkoop van goedkope woningen trekt in sommige wijken mensen aan die niet in de buurt passen en leefbaarheidsproblemen tot gevolg hebben. Inspanningen op het gebied van betaalbaarheid zitten vooral in het woningaanbod. Wonen Zuid zou hier creatiever mee om kunnen gaan. Pluspunt zijn de inspanningen rondom incasso om huurachterstanden tegen te gaan (zie overige opgaven).

Bijzondere doelgroepen

Wonen Zuid scoort voldoende voor haar ambities en doelen op het gebied van bijzondere doelgroepen. Opvallend is dat zorg en welzijnspartijen de corporatie hiervoor een hogere waardering geven dan gemeenten, Huurdersorganisaties en collegacorporaties. De koppeling tussen doelen en prestaties is vaak niet te leggen in de prestatie-evaluatie. Positief is dat Wonen Zuid de regionale en gemeentelijke visies oppikt en vertaalt naar eigen opgaven. Deze vertaling is echter niet concreet. Inspanningen liggen met name op het vlak van starters, senioren en gehandicaptenwoningen. De opgave in Heerlen, Kerkrade en Brunssum is in de regionale woonvisie geformuleerd in doelgroepen rondom woon- en leefstijlen. Wonen Zuid heeft deze vertaald in een eigen vastgoedprogramma.

Leefbaarheid

Wonen Zuid heeft als centraal leefbaarheidsdoel het leveren van een bijdrage aan een leefbare en veilige woonomgeving. Belanghouders zijn gemiddeld positief over de inspanningen van de corporatie op dit gebied. Met name welzijnspartijen zijn zeer te spreken over Wonen Zuid. De corporatie is actief door inzet van sociaal beheerders, ondersteuning van leefbaarheidsinitiatieven en investeringen in brandpaden en verlichting. Aandachtspunt is volgens belanghouders het onvoldoende investeren van Wonen Zuid in maatschappelijk vastgoed.

Bouwproductie

Wonen Zuid heeft op basis van de provinciale woonvisie een eigen inschatting van de opgave gemaakt. De corporatie werkt met een leefstijlenmodel dat wordt gebruikt bij renovatie en nieuwbouw voor bepaling van prijzen in relatie tot geboden kwaliteiten. In de toekomst wil Wonen Zuid het model gebruiken om vraag en aanbod beter met elkaar te laten matchen. Wonen Zuid heeft per regio op gemeenteniveau, een extern periodiek woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren waardoor de verwachte fricties tussen vraag en aanbod inzichtelijk worden. Hierbij wordt rekening gehouden met kwantitatieve en kwalitatieve huishoudensontwikkelingen, woonwensen van verhuiscandidate en plannen strategisch voorraadbeheer van Wonen Zuid en derden.

Gemiddeld over de jaren heeft Wonen Zuid 112% van de begrote renovaties gerealiseerd. Huurdersorganisaties geven aan dat dankzij renovaties bepaalde wijken enorm zijn opgeknapt, maar dat het gebied om de complexen heen te wensen overlaat. Hierover zou Wonen Zuid in overleg met de gemeente meer regie mogen voeren.

De corporatie geeft aan dat het de afgelopen jaren in verband met minder goede marktperspectieven onder andere in de regio Parkstad geanticipeerd heeft op krimp door de netto-voorraad te laten afnemen. Door sloop en verkoop zijn er meer woningen aan de voorraad onttrokken dan toegevoegd. De woningmarkt in Parkstad wordt geconfronteerd met een urgente transformatieopgave die door de regio wordt geraamd op een bedrag van circa € 1,3 miljard.

Wonen Zuid heeft een opgave geschetst in de gemeente Heerlen, Kerkrade en Brunsum. Deze opgave is gedefinieerd in het rapport Transformatieopgave Parkstad Limburg 2008-2020. De cijfers uit de opgave zijn een onderlegger voor het samenstellen van de herstructureringsvisie Parkstad die eind 2009 is vastgesteld. De inspanningen die Wonen Zuid beschrijft, liggen in de toekomst en zijn derhalve niet in de beoordeling van de visitatie meegenomen. Het bovenstaande toont wel aan dat Wonen Zuid boven op het krimp dossier zit en dit meeneemt in haar eigen strategisch voorraadbeleid.

Gemeenten zijn zeer te spreken over de inspanningen op bouwproductie van Wonen Zuid. Opvallend is dat andere groepen (participanten, collega-corporaties en extern toezicht) hier een lagere waardering aan geven. Uit het CFV rapport 2009 blijkt dat Wonen Zuid haar geprognosticeerde nieuwbouw aantallen (realisatie-index nieuwbouw) in de periode 2005-2007 niet heeft gehaald. Op het gebied van sloop en verkoop wordt boven geprognosticeerd gescoord. De gemiddelde uitgaven aan planmatig onderhoud per vhe liggen in 2006-2008 onder dat van de referentiegroep. De uitgaven aan woningverbetering liggen in 2006-2008 per vhe gemiddeld aanzienlijk boven dat van de referentiegroep. Vanaf 2008 lijkt Wonen Zuid haar onderhoudsuitgaven te temporiseren. Dit heeft echter wel de keerzijde dat de kwaliteit van de woningvoorraad mogelijk onder druk kan komen te staan in de toekomst. Een gegeven waarover huurdersorganisaties zeggen zich zorgen te maken.

Stedelijke vernieuwing

In de toelichting schrijft Wonen Zuid dat zij in eerdere jaren al relatief veel woningen heeft gesloopt (in de periode 2000 tot en met 2005 916 woningen). Dat is 6,1% van de voorraad begin 2000. In de periode 2000 tot en met 2005 heeft Wonen Zuid ook 2.777 woningen gerenoveerd (ofwel 19,3% van de voorraad eind 2005). Wonen Zuid geeft aan relatief minder nieuwe koopwoningen te hebben gerealiseerd als gevolg van mindere afzetpotentie door: afvlakking van de huishoudenstoename of zelfs krimp, omvangrijke plannen van concurrenten, geringere koopbereidheid als gevolg van economische tegenwind sinds 2008.

Wonen Zuid heeft relatief minder nieuwe huurwoningen gerealiseerd als gevolg van verminderde afzetpotentie door afvlakking van de huishoudenstoename/krimp en op langere termijn een verwachte afname van de doelgroep van beleid door economische ontwikkeling. Sommige plannen voor nieuwbouw huur zijn in renovatie omgezet, omdat woningkwaliteiten door renovatie op een concurrerend niveau konden worden gebracht, beperkte financiële ruimte en versnelling van transformatie van wijken.

Wonen Zuid is actief geweest in op het veld stedelijke vernieuwing in heel haar werkgebied. Belanghouders zijn gemiddeld tevreden over de inspanningen van de corporatie. In Nuth Valkenburg en Midden Limburg had Wonen Zuid volgens de gemeente meer kunnen doen. Met name de eigen transformatieopgave wordt door Wonen Zuid goed opgepakt, maar algemene kritiek is dat de corporatie te weinig kijkt naar het grote geheel.

Energie en duurzaamheid

Wonen Zuid is gecertificeerd om zelf energielabels af te geven voor woningen. Bij renovaties zijn nieuwe HR ketels geplaatst en zijn energiebesparende maatregelen doorgevoerd. De inspanningen van Wonen Zuid op het gebied van duurzaamheid zijn in de ogen van de visitatiecommissie nog te beperkt. Belanghouders geven een lage waardering aan de corporatie op dit onderdeel. De corporatie lijkt geen breed eigen beleid op dit punt te voeren. Huurdersorganisaties geven het voorbeeld dat de Wonen Zuid met de gemeente de afspraak heeft gemaakt dat bij renovatie een woning twee stappen moet stijgen in het label. 'Als een Woning een F-status heeft, dan krijgt deze dus een D-status'. Dat is nog steeds heel laag.' Wonen Zuid zou volgens huurders meer moeten nadenken over slimme oplossingen, zoals voorkomen dat galerijverlichting 24- uur brandt.

Overige opgaven

Onder overige opgaven beschrijft Wonen Zuid de mogelijkheid tot geclusterde betaling en de kantoorfunctie van Huurtoeslag informatiepunt. Wonen Zuid houdt zich bezig met een tweede kans beleid en een huurincasso beleid dat voorkomt dat mensen huurachterstanden oplopen. De corporatie houdt regelmatig klantonderzoeken en woningbehoefteonderzoeken. Wonen Zuid neemt in de Regio Midden Limburg deel aan een pilot om te onderzoeken wat de effecten zijn van leefstijlen op verhuurbaarheid van het bezit.

2.3 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): II Kennis en Inzicht

	Normen en meetpunten	Cijfer
II	De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie (missie en visie) en heeft eigen doelen geformuleerd die passen bij de rol als corporatie en passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is.	6,3
II.1	De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie (missie en visie) en heeft eigen doelen geformuleerd die passen bij de rol als corporatie en passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is.	6,3

Toelichting:

- > In het beleidsplan 'Koers 2006-2010' heeft Wonen Zuid haar ambities geformuleerd. De corporatie staat voor het aanbieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen met een goede leefomgeving voor alle mensen maar met speciale aandacht voor de kwetsbaren in de maatschappij. Deze missie past bij de taakopvatting van een corporatie. De missie is uitgewerkt in 3 aandachtsvelden: klant en markt, maatschappij en organisatie. De aandachtsvelden zijn niet uitgewerkt in concrete doelstellingen, wel zijn er richtinggevende uitspraken gedaan (hoofddoelen gesteld). Medewerkers kennen de doelen in het plan. In 2006 is er een bijstelling van strategie geweest en zijn er drie pijlers van beleid genoemd: klant en markt, bedrijfseconomische positie en governance en organisatie.

2.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): III Planning

	Onderdelen	Cijfer
III	De corporatie heeft de doelen die zij wil bereiken geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing. De doelen zijn in meetbare eenheden opgesteld op de prestatievelden.	6,1
III.1	De corporatie heeft de geplande doelen op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) uitgewerkt in meetbare eenheden, zodat het doelbereik ook als zodanig kan worden gemeten.	6,1
III.2	De corporatie heeft bij haar doelstellingen een kostenoverzicht met bijbehorende dekking opgenomen.	6,0

Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft een bedrijfsvoeringcyclus waarbij via begrotingen wordt gestuurd. Planvorming vindt plaats via lokale wijkvisies. Investerings worden gedaan op basis van een strategisch voorraadbeleid. In een maandelijks MT overleg worden investeringen besproken.
- > In het jaarverslag is vanaf 2008 een 'effectenkaart' opgenomen waarin per partij staat wat het beoogd maatschappelijk effect was en welke acties daarbij hoorden. De visitatiecommissie vraagt zich af waarom een dergelijk schema wel achteraf wordt opgesteld maar niet vooraf?

- > De begroting is opgesteld op holdingniveau en bevat een synthese van uitgaven in de vestigingen. Er is in de begroting geen koppeling met doelen op de prestatievelden. Aangezien doelen niet geoperationaliseerd zijn is dit ook niet mogelijk.
- > Op het gebied van bouwproductie, sloop, renovatie en verkoop weet Wonen Zuid goed wat zij wil realiseren. Echter wat betreft bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid lijkt zij niet een sterk eigen visie te hebben, waarop zij beleid voert.

2.5 Presteren naar Ambities en Doelen (PnA/D): IV Monitoring

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.	6,4
IV.1 De corporatie evalueert jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities op de prestatievelden.	6,4
IV.2 Bij onderpresteren formuleert de corporatie verbeteracties.	6,4

Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft een rapportagestructuur van kwartaalrapportages. Hieruit blijkt dat er sterk financieel wordt gestuurd en dat er aandacht is voor de mutaties rondom huur- en koopwoningen, renovaties, sloop en verkoop. Deze laatst genoemde onderwerpen worden op macroniveau gerapporteerd en bij afwijkingen bijgesteld. Regiobedrijven hebben een eigen rapportage rondom de lokale situatie hierin zit echter een onvoldoende sterke volkshuisvestelijke koppeling.
- > Prestaties worden geëvalueerd, maar hier zijn geen stukken van aangetroffen. Het ondernemingsplan is niet tussentijds bijgesteld. Financiële afwijkingen worden sterk gevolgd en bijgesteld.

2.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	6,8
II Kennis en inzicht	10%	6,3
III Planning	10%	6,1
IV Monitoring	10%	6,4
Totaal		6,7

Toelichting

- > Wonen Zuid behaalt voor het onderdeel Prestaties naar ambities en doelen een 6,7 gemiddeld.
- > Het leidende beleidsplan van Wonen Zuid is koers 2006-2010. De benoemde taakopvatting past bij een corporatie. Het plan bevat richtinggevende uitspraken maar deze zijn niet geoperationaliseerd in concrete doelstellingen. Het plan is niet geactualiseerd. Wonen Zuid heeft een bedrijfsvoeringcyclus waarin lokaal maatwerk leidend is door op basis van wijkvisies te werken en prestatieafspraken te maken. In de ogen van de visitatiecommissie wordt er op holdingniveau echter onvoldoende zichtbaar gemaakt of doelen bereikt zijn.
- > Op het gebied van bouwproductie, sloop, renovatie en verkoop weet Wonen Zuid in tactisch operationeel opzicht goed wat zij wil. Hier is echter het eigen portfoliobelang leidend en is er te weinig verbinding met wat andere belanghouders doen. De wijkvernieuwing en herstructurering in wijken als Molenberg heeft Wonen Zuid goed opgepakt en ondanks het financieel zware weer waarin zij zat prioriteit gegeven. Dit is een compliment waard. Wat betreft bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid heeft Wonen Zuid

geen expliciete eigen visie hebben, waarop zij beleid voert. Wonen Zuid heeft aandacht voor betaalbaarheid door beschikbaarheid van woningen en het doorvoeren van energiebesparende maatregelen bij planmatig onderhoud en renovatie.

- > Wonen Zuid stuurt sterk financieel, wat begrijpelijk is met het oog op de financiële situatie van 2006. Maar de corporatie loopt het risico daardoor niet alle prestatievelden voldoende te bedienen en zich te veel door korte termijn zaken te laten leiden.

3. Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 De maatschappelijke opgaven in Regio Midden Limburg, Parkstad Limburg en Regio Nuth Valkenburg.

In het kader van de eigen prestatie-evaluatie levert de corporatie een overzicht aan van opgaven in het werkgebied op elk van de prestatievelden. Per prestatieveld benoemt de corporatie de opgaven, geeft aan waar (in welke documenten) we deze opgaven kunnen terugvinden en in welke mate prestaties zijn gerealiseerd die bijdragen aan een oplossing voor deze opgaven.

Maatschappelijke opgaven op het terrein van wonen - maar dat geldt voor alle opgaven in de publieke sector - zijn moeilijk objectief te maken. De benoeming van een bepaalde situatie tot een maatschappelijke opgave en een aandachtspunt voor het woonbeleid vergt altijd een besluitvormingsproces waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor democratisch gelegitimeerde instellingen. Op het gebied van wonen is dit vooral de gemeenteraad. De lokale markten waarin Wonen Zuid opereert zijn zeer divers en hebben specifieke kenmerken. Voor het beoordelen van de prestaties naar opgaven hebben we daarom aansluiting gezocht bij beleidsdocumenten die door de gemeenteraden van de 10 gemeenten in de drie regio's zijn vastgesteld en de provinciale visies.

Wonen Zuid beschrijft in haar zelfevaluatie dat lokaal verankerd werken een periodieke dialoog vereist met de stakeholders die als ketenpartners betrokken zijn bij de wijken waar de corporatie bezit heeft. De algemene strategie van Wonen Zuid richting haar belanghouders is om door middel van periodieke overleggen, samenwerkingsovereenkomsten en prestatieafspraken de dialoog actueel te houden en gericht te kunnen inspelen op actuele van belang zijnde ontwikkelingen.

In de prestatieafspraken worden actiepunten geformuleerd op het gebied van: Bouwproductie, Herstructurering, kernvoorraad, leefbaarheid, Wonen en zorg, Duurzaam en energiezuinig bouwen. Daarnaast wordt een aantal concrete projecten genoemd die in het betreffende jaar worden gestart of opgeleverd. Sommige prestatieconvenanten bevatten generieke afspraken die voor alle corporaties gelden en specifieke afspraken per corporatie.

Overzicht per gemeente:

1. Kerkrade: prestatieafspraken Kerkrade Oost en Noord
2. Heerlen 2008-2010
3. Brunsum; geen prestatieafspraken
4. Valkenburg: prestatieafspraken 2007-2010
5. Nuth Prestatieafspraken gemeente Nuth 2007-2010
6. Roermond: Prestatieafspraken gemeente Roermond 2004-2008 (officieel niet ondertekend)
7. Roerdalen: geen prestatieafspraken
8. Nederweert: geen prestatieafspraken
9. Maasgouw: geen prestatieafspraken
10. Leudal: geen prestatieafspraken

3.2 Presteren naar Opgaven (PnO): I Prestaties

In onderstaand overzicht lichten we toe hoe de scores op de Prestaties naar Opgaven tot stand komen. De maatschappelijke opgaven zijn ontleend aan gemeentelijke beleidsnota's en de prestatieafspraken die Wonen Zuid heeft afgesloten met de gemeenten in haar werkgebied. Opvallend is dat de prestatieafspraken niet formeel geëvalueerd worden (er zijn geen evaluatiestukken aangedragen door Wonen Zuid).

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
1	Beschikbaarheid	<p>a. Gemeente Roermond: vanaf 2004 is het algemeen uitgangspunt bij woningtoewijzing dat in principe de woningzoekende met het minste huursubsidiebeslag voorrang krijgt, tenzij reden van urgentie of wijkopbouw aanleiding geven hiervan af te wijken.</p> <p>b. Gemeente Roermond: sinds 2004 ligt er in de gemeente Roermond een opgave om de woningtoewijzingen boven de aftoppingsgrenzen slechts in uitzonderlijke situaties te honoreren.</p> <p>c. Gemeente Roermond: sinds 2004 ligt er een opgave voor de gemeente Roermond en corporaties om op het gebied van woonruimteverdeling inspanningen te verrichten die leiden tot een evenwichtige ontwikkeling van wijken. Indien er in gezamenlijkheid geconstateerd wordt dat er sprake is van concentratie van problemen in bepaalde wijken, kan overgegaan worden tot een specifiek toewijzingsbeleid voor dit gebied. Ook kan aanvullend herstructureringsbeleid geformuleerd worden. De feitelijke toewijzing van nieuwbouwwoningen in herstructureringsgebieden is punt van overleg. Het woonruimteverdelingsysteem zoals dat door corporaties wordt gehanteerd dient transparant en objectief te zijn.</p>	<p>a. Wonen Zuid heeft formeel de prestatieovereenkomst niet ondertekend, omdat er sprake is van een verschil van mening over de feitelijke toewijzing van nieuwbouwwoningen in herstructureringswijken. De corporatie wil geen medewerking verlenen aan het selectief toewijzen van reguliere (nieuwbouw)woningen in herstructureringswijken.</p> <p>b. Gegevens hierover zijn niet op gemeenteniveau beschikbaar. Op regionaal niveau blijkt dat Wonen Zuid in de regio Midden-Limburg het gros van de woningen aan primaire doelgroep huishoudens toewijst beneden de huurtoeslag aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.</p> <p>c. Wonen Zuid hanteert geen specifiek toewijzingsbeleid voor herstructureringswijken. Wel is het zo dat mensen die als gevolg van herstructurering gedwongen moeten verhuizen - omdat hun woning gesloopt of gerenoveerd wordt - voorrang krijgen. Er lopen wel experimenten rondom toewijzingsbeleid bijvoorbeeld in het complex Beethovenstaete.</p>

	<p>d. Gemeente Heerlen: corporaties hebben als primaire taak het goed en betaalbaar huisvesten van de doelgroepen van beleid.</p> <p>e. Gemeente Kerkrade: Partijen streven ernaar om vanaf 2009 meerjarige prestatieafspraken te maken. Hierin worden de volgende thema's uitgewerkt: fysieke en sociale pijlers (hieronder vallen afspraken over volkshuisvestelijke zaken, de uitvoering en financiering van maatschappelijke voorzieningen en de herinrichting van openbare ruimte), spreiding statushouders, opslag reinigingscontainers, stallingruimte voor scootmobiel, gemeenschapshuizen, speelplekkenplan, aanpak betalingsproblemen, social return en de verdeling van ingrijpend aangepaste woonruimte.</p> <p>f. Gemeente Nuth: vanaf 2007 ligt er op 6 punten een opgave bij de gemeente Nuth voor de corporaties, namelijk:</p> <p>(1) corporaties spannen zich met de gemeente in te zorgen dat de kernvoorraad eind 2010 op het beoogde peil (in relatie met de woonvisie) en van beoogde kwaliteit is,</p> <p>(2) corporaties zorgen dat de kernvoorraad naar huurprijsstelling voldoende gedifferentieerd zal zijn,</p> <p>(3) corporaties voeren een gematigd huurbeleid</p> <p>(4) corporaties bevorderen de keuzevrijheid voor bewoners (o.a. door het formuleren van een klantgericht</p>	<p>d. Op bedrijfsniveau en regioniveau blijkt dat Wonen Zuid het gros van de woningen aan primaire doelgroep-huishoudens toewijst beneden de huurtoeslagatoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Uit landelijke benchmarkcijfers blijkt dat Wonen Zuid in 2008 relatief veel woningen heeft toegewezen aan de doelgroep; 86,8% t.o.v. 72,1% landelijk. Bovendien heeft Wonen Zuid 93,3% passend toegewezen (t.o.v. 90,6% landelijk). De cijfers voor 2006 en 2007 liggen in dezelfde lijn, cijfers voor 2009 zijn nog niet bekend</p> <p>e. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet waargemaakt, maar dat zal naar verwachting wel op korte termijn gebeuren. Tot en met 2008 zijn er in de gemeente Kerkrade prestatieafspraken gemaakt. Voor het jaar 2009 heeft men geopteerd voor het maken van méérjarige prestatieafspraken.</p> <p>f. (1) De kernvoorraad van Wonen Zuid in Nuth is van begin 2006 tot eind 2009 afgenomen van 1.282 naar 1.227 woningen. De kwaliteit van de woningen wordt op peil gehouden door uitvoering van het programma SVB. In de periode 2006 tot en met 2008 zijn in Nuth 61 woningen gerenoveerd, 45 verkocht, 11 gesloopt en 1 aangekocht. Daarnaast is onderhoud gepleegd om de kwaliteit op peil te houden. Voor totaal Wonen Zuid is dat in de periode 2006 tot en met 2008 ongeveer € 55 miljoen, voor Nuth is dat (naar rato van het aantal woningen in die gemeente) ongeveer € 4.800.000, ofwel gemiddeld € 1.600.000 per jaar.</p> <p>(2) Wonen Zuid heeft woningen uit diverse</p>
--	---	---

	<p>beleid t.a.v. de ZAV's)</p> <p>(5) corporaties dragen bij de ontwikkeling van bouwplannen zorg voor de voorbereiding en uitvoering,</p> <p>(6) Wonen Zuid huisvest de primaire doelgroep met in acht name van het efficiënt gebruik van huursubsidie. Toetsing loopt via het ministerie van VROM.</p> <p>g. Gemeente Nuth: vanaf 2007 ligt er een opgave voor de partijen om zich in te spannen om het aantal huurwoningen binnen de kernvoorraad in stand te houden, zolang dat functioneel is voor de huisvesting van de doelgroepen van beleid.</p> <p>h. Gemeente Nuth: vanaf 2007 ligt er een opgave voor de corporaties om ernaar te streven hun woningen</p>	<p>huurprijsklassen in haar bezit, waarvan het grootste deel goedkoop en betaalbaar is.</p> <p>(3) Wonen Zuid voert al jaren een gematigd huurbeleid. De gemiddelde huurverhoging bij de jaarlijkse huurronde is de afgelopen jaren steeds gelijk geweest aan de inflatie van het voorgaande jaar, conform het door de overheid opgelegde inflatievolgend huurbeleid. In 2006 was de gemiddelde huurverhoging 2,5%, in 2007 1,1%, in 2008 1,6% en in 2009 2,5%.</p> <p>(4) Wonen Zuid heeft sinds mei 2004 een ZAV-beleid.</p> <p>(5) Wonen Zuid werkt al enkele jaren met een raamwerk voor interne beheersing. In de AOIC is een te volgen procedure beschreven voor investeringen in vastgoed. Daarin zijn een aantal fasen beschreven die intern worden doorlopen bij elk project, waaruit blijkt dat Wonen Zuid zorg draagt voor de voorbereiding en uitvoering van de bouwplannen.</p> <p>(6) In 2008 is in Nuth één toewijzing (Keelkampstraat 72) geweest boven de aftoppingsgrens. Daar deze binnen de 4% valt is er geen boeteheffing geweest. In 2006, 2007 en 2009 zijn er geen toewijzingen boven de huurtoeslagafoppingsgrens geweest.</p> <p>g. Het aantal kernvoorraadwoningen van Wonen Zuid in Nuth is van begin 2006 tot eind 2009 afgenomen met 55 woningen ofwel 4,3%. Een extern bureau heeft in 2007 in de periode 2005-2010 een afname van 295 huishoudens voor Nuth geprognoseerd (ofwel circa 4%). De kernvoorraad van Wonen Zuid is in deze gemeente met een nagenoeg gelijk percentage afgenomen. NB: in 2010 wordt nog een nieuwbouwproject in de huur in Nuth opgeleverd (totaal 21 woningen).</p> <p>h. Wonen Zuid heeft de opgave meer dan waargemaakt. In 2008 is in Nuth één toewijzing</p>
--	--	---

		<p>zodanig toe te wijzen dat maximaal 4% van de huurtoeslag toekenningen aan verhuizende huurders betrekking heeft op woningen met een huur boven de aftoppingsgrens voor huishoudens. Als de gemeente beboet wordt voor het passend verklaren van een woning boven de aftoppingsgrens zullen de corporaties de boete voor hun rekening nemen.</p> <p>i. Gemeente Valkenburg: vanaf 2007 ligt er een opgave om - voor zover de corporatie dit kan beïnvloeden - ervoor te zorgen dat de omvang van de kernvoorraad voldoet aan de kwantitatieve vraag.</p> <p>j. Gemeente Valkenburg: vanaf 2007 ligt er een opgave om de omvang van de bereikbare voorraad gedurende de komende 5 jaar verplicht op peil te houden en ons te conformeren aan het onderzoek van het extern bureau Companen 2006.</p> <p>k. Gemeente Valkenburg: vanaf 2007 ligt er een opgave om van de vrijkomende goedkope woningen minimaal 65% toe te wijzen aan huishoudens met een minimuminkomen, tenzij de markt dit niet toelaat.</p>	<p>(Keelkampstraat 72) geweest boven de aftoppingsgrens. Daar deze binnen de 4% valt is er geen boeteheffing geweest. In 2006, 2007 en 2009 zijn er geen toewijzingen boven de aftoppingsgrens geweest.</p> <p>i. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt, omdat er in de praktijk nog geen sprake blijkt van een overschot. (Een extern bureau heeft voor de hele gemeente Valkenburg in 2007 voor eind 2010 een overschot van 340 huurwoningen van Wonen Zuid geprognoseerd. In de periode begin 2007 tot eind 2009 is de kernvoorraad huurwoningen van Wonen Zuid in deze gemeente echter afgenomen met slechts 5 woningen (van 1.219 naar 1.214).</p> <p>j. Wonen Zuid heeft het eerste deel van de opgave volledig waargemaakt. In deze prestatieafspraken staat eigenlijk een discrepantie. De bereikbare voorraad is in de periode 2007-2009 - conform het eerste deel van deze afspraak - nagenoeg op peil gehouden (zie prestatie bij 1.1.5). Volgens Companen (in 2007 geprognoseerd, dus vóór de economische crisis) zou er eind 2010 in Valkenburg een overschot van 340 betaalbare huurwoningen ontstaan. In de praktijk van eind 2009 blijkt dat dit niet zo'n vaart loopt.</p> <p>k. In de periode 2007-2009 zijn in de gemeente Valkenburg 36 goedkope woningen van Wonen Zuid gemuteerd, waarvan er nog 4 leegstaan, 3 verkocht zijn en 5 toegewezen zijn via COA (gegevens van 2006 zijn niet beschikbaar). De brutominimumlonen waren: in 2007 €15.610, in 2008 €16.280 en in 2009 €16.785 per jaar. Van de 24 'normaal toegewezen' goedkope woningen waren er 19 (inclusief COA-</p>
--	--	--	--

			cliënten) toegewezen aan huishoudens met een minimuminkomen, ofwel 79%.
--	--	--	---

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
2	Betaalbaarheid	<p>a. Gemeente Roermond: vanaf 2004 ligt er een opgave om de primaire doelgroep conform de landelijke grenzen (BBSH en huurtoeslagwet) af te bakenen. De afbakening volgt de jaarlijkse landelijke bijstelling.</p> <p>b. Gemeente Roermond: vanaf 2004 ligt er een opgave om de kernvoorraad o.b.v. de Huurtoeslagwet te definiëren en jaarlijks conform de wettelijke richtlijnen aan te passen. De aftoppingsgrenzen worden gehanteerd en de maximale huurgrens voor woningtoewijzing met huursubsidie wordt gevolgd.</p> <p>c. Gemeente Roermond: vanaf 2004 ligt er opgave om de bestaande voorraad binnen de bestaande mogelijkheden kwalitatief te verbeteren door het continueren van de in de herstructurering ingezette richting.</p>	<p>a. Wonen Zuid heeft de primaire doelgroep gedefinieerd als de huishoudens die gezien hun gezinssamenstelling en inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wettelijke aanpassingen in inkomensgrenzen worden daarin gevolgd.</p> <p>b. Wonen Zuid heeft de kernvoorraad gedefinieerd als de woningen met een huurprijs beneden de aftoppingsgrens van de huurtoeslag en volgt de maximale huurgrens voor woningtoewijzing met huurtoeslag. Per heden is 97% van de woningen van Wonen Zuid in Roermond betaalbaar (beneden de huurtoeslag aftoppingsgrens voor 3-en meerpersoonshuishoudens) en behoort daarmee tot de kernvoorraad.</p> <p>c. Wonen Zuid heeft in Roermond in 2006 geen, in 2007 39, in 2008 40 en in 2009 43 nieuwe huurwoningen gerealiseerd. Wonen Zuid heeft in Roermond in 2006 6, in 2007 34, in 2008 60 en in 2009 58 nieuwe koopwoningen gerealiseerd. Wonen Zuid heeft in Roermond in 2006, 2008 en 2009 geen en in 2007 254 woningen gesloopt. Wonen Zuid heeft in Roermond in 2006 141, in 2007 218, in 2008 geen en in 2009 96 woningen gerenoveerd.</p> <p>Bij de nieuwbouw koopprojecten in Roermond is diverse malen de erfpachtregeling ingezet, waardoor woningen voor een grotere groep klanten bereikbaar waren. In 2006 zijn in Roermond 22 woningen verkocht met erfpacht, in 2007 is 1 woning verkocht met erfpacht, in 2008 zijn 20 woningen verkocht met erfpacht en in 2009 zijn tenslotte 35 woningen verkocht met erfpacht.</p>

	<p>d. Gemeente Heerlen: corporaties hebben als primaire taak het goed en betaalbaar huisvesten van de doelgroepen van beleid.</p> <p>Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende woningen, een kwalitatief goede woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid.</p> <p>Een kernvoorraad (goedkoop en betaalbaar) van minimaal 75% van het gezamenlijke huurwoningenbezit.</p> <p>e. Gemeente Nuth: Wonen Zuid biedt in het tweede kwartaal van 2008 en 2009 inzicht in het voorgenomen huurbeleid per 1 juli.</p> <p>f. Gemeente Valkenburg: vanaf 2007 hebben de gemeente Valkenburg en Wonen Zuid de opgave om zoveel mogelijk huurwoningen onder de liberalisatiegrens te houden. De WOZ is belangrijk inzake de huur en huurverhoging. Eventueel worden marges afgesproken.</p> <p>Voor sloopwoningen wordt de WOZ-waarde vastgesteld op de grondwaarde zonder de opstal.</p>	<p>d. Per heden is 97% van de woningen van Wonen Zuid in Heerlen betaalbaar (beneden de huurtoeslagatoppingsgrens voor 3-en meerpersoonshuishoudens) en behoort daarmee tot de kernvoorraad.</p> <p>Per heden is de gemiddelde huur als percentage van de maximaal toegestane huur van de woningen van Wonen Zuid in Heerlen 71%. De fluctuaties in genoemde percentages over jaren zijn minimaal.</p> <p>e. Het huurbeleid wordt niet schriftelijk, maar mondeling toegelicht in het bestuurlijk overleg met de betreffende gemeente.</p> <p>f. Wonen Zuid heeft de opgave deels waargemaakt, omdat een deel niet van toepassing is. Wonen Zuid had begin 2006 in Valkenburg 1.225 van de 1.235 woningen beneden de huurliberalisatiegrens, eind 2009 zijn dat er 1.221 van de 1.223. Hiermee zijn in de beschouwde periode zoveel mogelijk huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens gehouden.</p> <p>De WOZ-waarde speelt in het huurbeleid van Wonen Zuid geen rol.</p> <p>In de beschouwde periode heeft Wonen Zuid in Valkenburg geen woningen gesloopt en de passage over de WOZ-waarde is dan ook niet van toepassing.</p>
--	---	---

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
3	Bijzondere doelgroepen	<p>a. Gemeente Roermond: vanaf 2006 hebben kernpartijen de opgave om lokaal integraal beleid te voeren en een adequaat basisaanbod OGGZ te realiseren. Het gaat om het bieden van opvang, hulp en begeleiding bij het helpen oplossen van problemen zoals huisvesting, schulden, de zoektocht naar werk, verslaving en psychische problemen. Dit om de kans op reïntegratie in de samenleving te</p>	<p>a. Als partij in de tweede lijn is Wonen Zuid samenwerkingspartner of deelnemer in een aantal regionale deelprojecten die in het kader van het OGGZ -convenant zijn opgestart, namelijk het inrichten van het centraal meld- en actiepunt, het uitwerken van de ketenregie en trajectmanagement Maatschappelijke Opvang, enkele pilots met vangnet-overleggen en een werkgroep preventie van huisuitzettingen. Er bestaan al</p>

	<p>vergroten.</p> <p>b. Gemeente Heerlen: vanaf 2008 ligt er de opgave voor de corporaties om te zorgen voor voldoende passende en betaalbare huisvesting voor ouderen en mensen met een functiebeperking. De corporaties leveren enerzijds een bijdrage aan wonen en zorg door te investeren in de bestaande voorraad om deze (verder) geschikt te maken voor de doelgroep en anderzijds door te investeren in nieuwbouw. De prioriteit ligt bij het realiseren van zorgwoningen.</p> <p>c. Gemeente Heerlen: vanaf 2008 ligt er de opgave voor ons om 12% van de</p>	<p>geruime tijd drie goed functionerende vangnetoverleggen in Roermond en omliggende gemeenten waaraan Wonen Zuid deelneemt. De eerste resultante van de werkgroep huisuitzetting is een raamovereenkomst voor alle gemeenten en corporaties waarin men aangeeft bereid te zijn op lokaal niveau te komen tot afspraken om huisuitzettingen te voorkomen. Deze overeenkomst is in concept gereed.</p> <p>Daarnaast kan worden verwezen naar de verhuur van woningen aan uiteenlopende maatschappelijke organisaties.</p> <p>b. 30,8% van het bezit van Wonen Zuid Totaal bestaat uit nultredenwoningen. Voor Heerlen is dat 10,1% (200 nultreden-woningen op 1.983 woningen in Heerlen eind 2009 in bezit). Wonen Zuid heeft in Heerlen 241 woningen die specifiek bestemd worden voor senioren of hulpbehoevende senioren. In principe zijn echter meer woningen door de toegankelijkheid geschikt voor senioren. In 2006 heeft Wonen Zuid bij twee ouderencomplexen in Heerlen scootmobiel-parkeerruimte gerealiseerd (totaal 97 woningen). In 2009 hebben we 41 seniorenappartementen gerealiseerd in de Molenberg (Pius Vista), met Sevagram hebben we betreffende dit complex een zorgovereenkomst en zorgverklaring.</p> <p>Niet alleen mensen met een lichamelijke beperking worden gehuisvest door Wonen Zuid, ook mensen met andere beperkingen worden, onder begeleiding van instanties als Radar of Rimo, geplaatst in gelijkvloerse woningen van Wonen Zuid. Wonen Zuid heeft in Heerlen geen huurwoningen die specifiek worden toegewezen aan gehandicapten of zorgbehoevende gehandicapten, maar die door de toegankelijkheid wel bereikbaar zijn voor deze doelgroep.</p> <p>c. Wonen Zuid heeft de opgave tot heden nog niet kunnen waarmaken.</p>
--	--	--

	<p>woonwagenaanplaatsen van de gemeente in eigendom van de gemeente over te nemen (specifiek: locaties Kerkraderweg en Herculespad).</p> <p>d. Gemeente Kerkrade: bij deze gemeente lag er in 2007 en 2008 voor ons de opgave om 22% van de taakstelling van de huisvesting van asielzoekers en statushouders voor onze rekening te nemen (opgave op corporatieniveau, niet gebonden aan wijken of buurten).</p> <p>e. Gemeente Kerkrade: in 2007 en 2008 lag er de opgave om ten behoeve van de toewijzing van aangepaste woningen en het zoeken naar geschikte kandidaten een huurcontract met de gemeente Kerkrade af te sluiten vanaf de eerste dag leegstand met een maximum termijn van 6 maanden. Maandelijks vindt er overleg plaats tussen corporatie en gemeente waarbij de gemeente de vrijgekomen woning kan bezoeken om tot een passende toewijzing te komen. Via het makelaarsoverleg zal zorggedragen worden voor het creëren van een vitale mix in het woonzorgcomplex Deken Deutzlaan. Bij iedere 3e leeggekomen woning zal een kandidaat voor deze woning geleverd worden via het makelaarsoverleg.</p> <p>f. Gemeente Kerkrade: in 2007 lag er voor de gemeente en de corporaties de opgave om in overleg vast te stellen welke locaties geschikt waren voor het huisvesten van doelgroepen van beleid. Hierbij wordt concentratie binnen de woningvoorraad zoveel als mogelijk vermeden. Voor Wonen Zuid is het: Rector Thomasstraat - gedeeltelijk ouderen, Van Gronsveldstraat 43/73-ouderen, Poyckstraat 89/159 - ouderen.</p>	<p>De gemeente die de regierol heeft zou hier eind 2009 duidelijkheid verstrekken aan Wonen Zuid, maar dat is tot op heden nog niet gebeurd. Er zijn procesafspraken met de corporaties rondom de onderhandelingen over dit punt.</p> <p>d. Wonen Zuid heeft de opgave gedeeltelijk waargemaakt. In 2007 heeft Wonen Zuid in Kerkrade 12 generaal pardonners meer gehuisvest dan de taakstelling was. In 2008 had Wonen Zuid in Kerkrade taakstellingen van 4 statushouders en 15 generaal pardonners. Daadwerkelijk zijn 1 statushouder en 17 generaal pardonners in dat jaar door Wonen Zuid gehuisvest.</p> <p>e. Wonen Zuid heeft de opgave deels waargemaakt. Van één woning (Wilgenstraat 6) is bekend dat de gemeente de huur heeft betaald over een langere periode. Het beoogde makelaarsoverleg is niet van de grond gekomen.</p> <p>f. In overleg met de gemeente Kerkrade heeft Wonen Zuid in Haanrade (Rector Thomasstraat) 9 MeerLevensFase-woningen gerealiseerd (voor senioren) en in Erensteinerveld (Van Gronsveldstraat en Poyckstraat) zijn 56 woningen gerenoveerd en van een lift voorzien (voor senioren + gehandicapten). Bij alle projecten is de huurprijs beneden de huurtoeslagafroepingsgrens voor een-en tweepersoonshuishoudens gebleven.</p>
--	---	--

		<p>g. Gemeente Kerkrade: De corporaties participeren bij de uitvoering van de Verordening VROM startersregeling gemeente Kerkrade 2007. Daartoe hebben de corporaties en gemeente nadere afspraken gemaakt waarin instrumenten benoemd zijn ter vergroting van de mogelijkheden tot de aankoop van een woning. Onder voorbehoud treden de corporaties en gemeente met elkaar in overleg om tot een model te komen waarbij starters/eigen bouwers in staat worden gesteld om onder gunstige condities te kunnen bouwen.</p> <p>h. Gemeente Kerkrade: bij deze gemeente lag er in 2008 voor Wonen Zuid de opgave om een scootmobielruimte voor 20 voertuigen in het seniorencomplex "Het Schip" aan de Deken Deutzlaan te realiseren. Met de uitvoering van het project zou een bedrag van € 116.000 gemoeid zijn, de gemeente heeft € 53.000 hiervoor gereserveerd. De gemeente en corporaties zijn continu in overleg met de aanbieders van zorg (Meander, SGL, Radar) en welzijn (Impuls) en streven naar een goede samenwerking. Facilitering door het beschikbaar stellen van locaties en financiën geschiedt voornamelijk door de corporaties en gemeente.</p> <p>i. Gemeente Kerkrade: Gemeente en corporaties trachten zoveel mogelijk vervangende huisvesting aan te bieden indien sprake is van acute crisissituaties. Dit is ook het geval wanneer derden ten gevolge van de sluiting van een drugspan hun eigen woning vanwege deze sluiting niet meer kunnen gebruiken.</p> <p>j. Gemeente Kerkrade: De corporaties zijn eindverantwoordelijk voor de organisatie, uitvoering en financiële dekking van een eigen woningtoewijzingssysteem. Verder zullen de corporaties, afhankelijk van hun standpunt en conform de afspraken in het</p>	<p>g. Wonen Zuid heeft binnen de regeling voor de gemeente Kerkrade het "erfpachtinstrument" ingezet. Sinds 2007 biedt Wonen Zuid in Kerkrade ook het gebruik van de startersleningen aan.</p> <p>h. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet helemaal waargemaakt, maar dat zal op korte termijn wel gebeuren. De voorziene scootmobielruimte is nog niet gerealiseerd. In het kader van faciliteren heeft Wonen Zuid ruimtes ter beschikking gesteld aan Zorggroep Meander in de complexen in de Deken Deutzlaan ('t Schip), Eygelshoven (Op den Dries) en een ADL-unit ten behoeve van de Stichting Fokus.</p> <p>i. Wonen Zuid heeft de opgave niet hoeven waarmaken, omdat deze in de praktijk niet van toepassing is gebleken. Er is in de jaren 2007 en 2008 geen acute crisissituatie bij Wonen Zuid binnengekomen voor wat betreft de gemeente Kerkrade</p> <p>j. Wonen Zuid heeft de opgave deels waargemaakt Wonen Zuid regelt de woningtoewijzing geheel zelf. Momenteel vindt er in regioverband overleg plaats over een in te voeren regionale woningtoewijzing. Makelaarsoverleg heeft</p>
--	--	---	--

		<p>makelaarsoverleg, toewijzen op basis van een vitale mix zijnde 1/3 deel zorgbehoevenden, 2/3 woningzoekenden. In 2008 dient overleg plaats te vinden tussen gemeente en corporaties om te komen tot een heldere afbakening van ieders aandeel in: de noodzakelijk aanpassing van gemeenschappelijke ruimten van wooncomplexen, de afschrijftermijnen van keukens, badkamers en toiletruimten en de ontwikkeling en het beheer van huiskamerprojecten in WWZ-complexen.</p> <p>k. Gemeente Nuth: vanaf 2007 ligt er, gezien de vergrijzing en ontgroening binnen de autonome bevolkingsontwikkeling, voor partijen een opgave om zich actief te richten op het aantrekken van nieuwe doelgroepen van inwoners.</p> <p>l. Gemeente Nuth: vanaf 2007 ligt er voor partijen de opgave om invulling te geven aan het uitvoeringsprogramma ouderenbeleid "WWZ 2003-2010": (1) senioren- en zorgwoningen tot 2010 uitbreiden (227 nieuwe seniorenwoningen/90 nieuwe zorgwoningen), (2) realiseren wijksteunpunten in de kernen. Om in aanmerking te komen voor bepaalde subsidies spannen partijen zich extra in om de binnen de subsidieregelingen geldende voorwaarden na te komen.</p>	<p>nooit plaatsgevonden.</p> <p>Voor de WOZOCO-complexen Op den Dries en 't Schip in Kerkrade is bepaald dat de verdeling de zogenaamde vitale mix zou volgen. Bij gebrek aan een indicatiemogelijkheid (het Zorgkantoor is ermee gestopt) is er op basis van de laatste wachtlijst en door middel van bilateraal overleg hieraan invulling gegeven. In de praktijk is de afspraak om te komen tot een heldere afbakening van ieders aandeel in de afschrijftermijnen van keukens, badkamers en toiletruimten en de ontwikkeling en het beheer van huiskamerprojecten in WWZ-complexen niet ten uitvoer gekomen.</p> <p>k. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt, omdat Wonen Zuid van mening is dat deze opgave in verband met de krimp niet realistisch is. Dit betreft een afspraak die de gemeente Nuth in de prestatieafspraken genoemd wilde zien. In verband met de uitbreiding van het industrieterrein 'De Horsel' wil men meer mensen van buiten de gemeente aantrekken. De uitbreidingsplannen zijn er nog steeds, alleen lopen ze niet zo'n vaart.</p> <p>l. Wonen Zuid heeft een aanzienlijk deel van de opgave waargemaakt.</p> <p>(1) Wonen Zuid heeft in Nuth de volgende aantallen senioren-of zorgwoningen gebouwd: 8 seniorenwoningen De Sticht/Pachtdael te Schimmert (2004), 12 zorgwoningen Keelkampstraat/Op Broeklandt kern Nuth (2007), 14 voor senioren geschikte appartementen Adam van Nuttahof kern Nuth (2009). Verder wordt in 2010 de oplevering van 21 woningen de Ziepkoulen in de kern Nuth verwacht. In totaal zijn dan in de periode 2003 tot en met 2010 door Wonen Zuid in Nuth 55 woningen gerealiseerd geschikt en/of bestemd voor senioren.</p> <p>(2) Wonen Zuid heeft in Nuth één wijkzorgsteunpunt (Pastorijestraat 39), opgericht in 2006.</p>
--	--	---	--

	<p>m. Gemeente Nuth: Toevoegingen van woningen voor de doelgroep starters moeten van goede kwaliteit zijn en de differentiatie van het aanbod vergroten. Vanaf 2007 ligt er voor partijen de opgave om creatieve mogelijkheden te stimuleren en te ondersteunen om tot betaalbare woningen voor starters te komen.</p> <p>n. Gemeente Nuth: Vanaf 2007 ligt er voor partijen de opgave om zich, in het kader van de Wvg/Wmo, in te spannen om voorwaarden te scheppen dan wel maatregelen te nemen om woningen geschikt te maken voor gehandicapten.</p> <p>o. Gemeente Nuth: Op basis van de gemeentelijke taakstelling 2008 en 2009 stellen corporaties huisvesting ter beschikking. Ieder jaar worden nieuwe aantallen voor het daaropvolgende jaar afgesproken.</p> <p>p. Gemeente Nuth: partijen zijn het eens</p>	<p>m. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt Wonen Zuid heeft in de gemeente Nuth in de periode 2007-2009 geen starterswoningen gerealiseerd en voor 2010 zijn ook geen nieuwe starterswoningen gepland. Wel is het zo dat Wonen Zuid bestaand bezit verkoopt. Deze woningen zijn gelet op hun betaalbaarheid uitermate geschikt voor de doelgroep starters. De schaarse inbreidingsmogelijkheden in Nuth worden door Wonen Zuid naar aanleiding van de verwachte toename van de doelgroep ouderen benut om meer woningen voor senioren toe te voegen.</p> <p>n. De 14 woningen van de Adam van Nuttahof die in 2009 zijn opgeleverd, zijn geschikt voor gehandicapten. In de periode 2006 tot heden heeft Wonen Zuid in de gemeente Nuth 116 individuele woningen aangepast voor bewoners met een handicap (veelal oudere bewoners). Verder wordt in 2010 de oplevering van 21 seniorenwoningen de Ziepkoulen in de kern Nuth verwacht.</p> <p>o. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan kunnen waarmaken.</p> <p>In 2008 is een extra taakstelling erbij gekomen van generaal pardonners. Voor Nuth zag de taakstelling in 2008 er als volgt uit: reguliere taakstelling: 6, waarvan in 2008 1 geholpen is. De achterstand per 1 januari 2009 bedroeg 5. Taakstelling generaal pardonners: 19, waarvan in 2008 5 geholpen zijn. De achterstand per 1 januari 2009 bedroeg 14. In 2009 bedraagt de regulier taakstelling 5 + 9 nieuwe. Hiervan zijn er 2 geholpen. De achterstand per 31 december 2009 bedroeg 12. Taakstelling generaal pardonners: 14. Hiervan zijn er 2 geholpen. De achterstand per 31 december 2009 bedraagt 12. Deze achterstand is administratief verrekend met andere gemeenten.</p> <p>p. Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg</p>
--	---	--

		<p>dat het beheren en exploiteren van woonwagendstandplaatsen tot de reguliere taak van de corporaties behoren. De in de gemeente gevestigde woonwagendstandplaatsen zijn in eigendom overgedragen aan Wonen Zuid.</p> <p>q. Gemeente Nuth: vanaf 2008 heeft Wonen Zuid de opgave om zo spoedig mogelijk urgenten die zijn aangewezen door de urgentiecommissie te huisvesten.</p> <p>r. Gemeente Nuth: vanaf 2008 hebben Wonen Zuid en Wonen Heuvelsteden de opgave om te zorgen voor geschikte levensloopbestendige zorg- en ouderenwoningen in de wijk Op den Toren in Nuth. Wonen Zuid bekijkt of de mogelijkheid bestaat om 17 garages van het complex aan de Donatusstraat om te bouwen tot zorgwoningen en om bovenliggende woningen aan te passen tot zorggeschikte woningen).</p> <p>s. Gemeente Nuth: Het geschikt maken van het complex Weidehof voor verblijfsgeïndiceerden door een aantal aanpassingen door te voeren.</p>	<p>heeft op 1-1-2002 de woonwagens overgenomen van de gemeente Nuth en heeft deze nog steeds in beheer.</p> <p>q. Urgenten worden binnen één jaar geholpen. Vanaf 2008 wordt dat voor zowel Valkenburg als Nuth bijgehouden. In Valkenburg is in 2008 aan 1 urgente een woning toegewezen, in 2009 aan 4. In Nuth zijn in 2008 aan 5 urgenten woningen toegewezen en in 2009 aan 9. Alle urgenten hebben binnen één jaar een woning toegewezen gekregen.</p> <p>NB: gegevens van 2006 en 2007 zijn niet beschikbaar.</p> <p>r. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet waargemaakt, maar schat in dat dat op korte termijn gaat gebeuren. In de woningen rondom het zorgcentrum Op den Toren worden twee projecten in dit verband uitgevoerd namelijk: [1] het ombouwen van de garages gelegen onder de flat Donatusstraat even tot 17 grondgebonden woningen. Dat gaat pas spelen in 2014. Dit worden woningen voor mensen met een zwaardere zorgvraag. [2] verder zijn 13 woningen in het omliggende complex aangewezen die we (bij mutatie) met een verbouwing geschikt kunnen maken voor mensen met een zorgvraag. Dat project is helemaal uitgewerkt en ligt klaar op de plank voor als er een woning vrij komt. Alleen zijn nog geen van deze woningen tot nog toe gemuteerd.</p> <p>s. Wonen Zuid heeft de opgave niet waargemaakt, omdat deze binnen het betreffende complex niet realiseerbaar bleek. De opgave zal wel op een iets andere wijze ingevuld gaan worden. Dit is een onderzoek uitgevoerd in opdracht van Cicero om te kijken hoe de zorgvraag gaat lopen in Schimmert en of Weidehof geschikt is of geschikt gemaakt</p>
--	--	--	---

		<p>t. Gemeente Valkenburg: vanaf 2007 ligt er de opgave om ingrijpend aangepaste woningen bij nieuwe verhuring aan gehandicapten c.q. hulpbehoevenden aan te bieden. Indien dit geen kandidaten oplevert zal de woning vrij worden aangeboden.</p> <p>u. Gemeente Valkenburg: de corporatie heeft in de huisvesting van asielzoekers/statushouders een verplichte taakstelling naar rato van het aantal woningen in de gemeente.</p> <p>v. Gemeente Valkenburg: vanaf 2007 ligt er de opgave om in het strategisch voorraadbeheer woningen aan te wijzen die bereikbaar blijven voor jongeren onder de 23 jaar. Indien zich geen jongeren melden voor deze woningen worden ze toegewezen aan anderen.</p>	<p>kan worden om als dependance te dienen van het zorgcentrum Op den Toren. Uiteindelijk zijn ze tot de conclusie gekomen dat dat niet het geval is. Ze hebben dan ook besloten een nieuwe dependance te bouwen naast ons complex Weidehof. Tevens hebben ze besloten om samen met Wonen Zuid een nader te bepalen aantal zorgwoningen te bouwen.</p> <p>t. Wanneer een woning met aanpassingen vrijkomt wordt door Wonen Zuid naar de gemeente Valkenburg gebeld om te vragen of er kandidaten zijn. Dit wordt ook weer telefonisch afgehandeld.</p> <p>u. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waar kunnen maken.</p> <p>In 2007 en 2008 waren er geen afspraken gemaakt met de gemeente Valkenburg over aantallen te huisvesten statushouders en generaal pardonners De regio Nuth-Valkenburg heeft in 2006 7 statushouders gehuisvest. Voor 2007 is de realisatie voor Valkenburg niet bekend, wel is bekend dat er een achterstand was in huisvesting. We zien in Valkenburg dat veel mensen in deze plaats blijven hangen na vertrek uit het asielzoekerscentrum in Valkenburg. In 2008 is geen statushouder en 18 generaal pardonners gehuisvest tegenover taakstellingen van 12 en 19. De taakstelling voor de tweede helft van 2009 voor Wonen Zuid was 9 en daarvan heeft de corporatie er 3 gehuisvest.</p> <p>v. In Valkenburg heeft Wonen Zuid per eind 2009 175 woningen met een huurprijs beneden de kwaliteitkortingsgrens in bezit, die daarmee bereikbaar zijn voor jongeren onder de 23 jaar. Dit is ongeveer 14% van het bezit van Wonen Zuid in die gemeente.</p>
--	--	---	---

	<p>w. Gemeente Valkenburg: vanaf 2007 ligt er de opgave om de deelname aan de starterslening voor kopers op de Valkenburgse woningmarkt te ondersteunen door gedurende de looptijd een erfpachtconstructie aan te bieden. Een gedeelte van de koopsom wordt in een erfpachtregeling vervat, die een looptijd van 10 jaar omvat. De verkoopbevorderende maatregel zal een waarde vertegenwoordigen gelijk aan de gemeentelijke inzet bij de starterslening. De regeling is van toepassing op de reguliere poule van te verkopen woningen uit het bestaande bezit, voorzover de prijs valt onder de grens van € 177.500,-. Hiervan worden er gemiddeld 5 per jaar verkocht. Met betrekking tot nieuwbouw koopwoningen zal Wonen Zuid zich inspannen woningen te realiseren met een maximumprijs van € 170.000,- door het winstoogmerk te laten vervallen. Tot nieuwbouw koopwoningen behoren in ieder geval de 6 woningen Heekerbeek. Toepassen van de erfpachtconstructie op nieuwbouw koopwoningen zal per project worden overwogen.</p> <p>x. Gemeente Valkenburg: gezien de afname van de intramurale zorg en de groeiende vergrijzing in deze gemeente is de noodzaak voor seniorenhuisvesting c.q.zorgwoningen groot. Uitgangspunt voor de komende jaren zijn het uitvoeringsprogramma WWZ en woningmarktonderzoek van Companen. Er worden afspraken gemaakt over levensloopbestendige wijken. De corporatie doet dit door het aanpassen van bestaand bezit, het plegen van nieuwbouw op locaties dichtbij voorzieningen, het ontwikkelen van nieuwe initiatieven voor senioren samen met zorg- en welzijnsinstellingen.</p>	<p>w. Wonen Zuid heeft de opgave niet kunnen waarmaken, omdat er geen nieuwe koopwoningen zijn gebouwd. In 2006, 2007 en 2008 zijn in Valkenburg door Wonen Zuid geen nieuwe koopwoningen gebouwd. In 2009 zijn in Valkenburg alleen huurprojecten in ontwikkeling (geen koopprojecten). In de periode 2006 tot en met 2009 is de erfpachtregeling bij verkoop bestaand bezit niet ingezet omdat begrote aantallen verkoop bestaand bezit ook zonder deze regeling zijn gehaald. Het plan voor de locatie Heekerbeek is op initiatief van Wonen Zuid ontwikkeld. Wonen Zuid heeft de locatie in 2008 in verband met risicospreiding overgedragen aan BAM, die er vervolgens, volgens plan, 6 eengezinswoningen in de koop heeft gerealiseerd. Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg werkt mee aan de startersregeling in de gemeente Valkenburg, maar heeft hiervoor geen enkel verzoek gekregen.</p> <p>x. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet helemaal waargemaakt, maar dat zal op korte termijn wel gebeuren. In de visitatieperiode zijn 140 woningen bestaand bezit aangepast. Nieuwbouw heeft in de visitatieperiode niet plaatsgevonden. Wel vindt er de komende jaren nieuwbouw op dit gebied plaats: [1] Nieuwbouwplan Broekhem Noord. In dit plan zijn levensloop-bestendige woningen opgenomen. Realisatie rond 2014. [2] Sloop duplexwoningen Wethouder Paulssenlaan. Hier zijn huurders via een presentatie al over ingelicht. In de plaats komen 22 seniorenappartementen. Deze liggen dan tegenover het verzorgingshuis Oosterbeemd. De planning is om met Oosterbeemd een intentieovereenkomst af te sluiten voor zorgverlening waar dat gewenst is. [3] Plan Holtheym - 21 woningen. Deze zijn gelegen tegenover Zorgcentrum Vroenhof. Met Cicero is</p>
--	--	---

		<p>y. Gemeente Valkenburg: vanwege de hoge prioriteit te voorzien in nieuwe betaalbare seniorenwoningen maar tegelijkertijd hoge onrendabele investeringen in nieuwbouw, zal de gemeente soepel omgaan met het fiatteren van deze woningen boven de IHS-grens. Indien de gemeente beboet wordt voor het fiatteren van een dergelijke woning zal de corporatie deze boete voor haar rekening nemen.</p> <p>z. Gemeente Valkenburg: sinds 2008 ligt er voor Wonen Zuid, Servatius en Woonpunt een opgave om zorg te dragen voor het beheer van de Ronald Mc Donald kindervallei (voor kinderen met een beperking) in Valkenburg.</p>	<p>hierover een intentieverklaring getekend zodat zorg geleverd kan worden waar dat nodig is. Oplevering vindt plaats in het 1e kwartaal van 2010.</p> <p>y. Wonen Zuid heeft de opgave niet waar hoeven maken, omdat er in de visitatieperiode geen huurwoningen zijn gebouwd.</p> <p>In 2006, 2007 en 2008 heeft Wonen Zuid in Valkenburg geen nieuwbouw huur gerealiseerd. In 2009 is in Valkenburg een nieuwbouw huurproject (Holtheym) in voorbereiding, maar dit wordt in 2010 opgeleverd (buiten de visitatieperiode).</p> <p>z. Wonen Zuid heeft de opgave samen met de andere twee genoemde corporaties opgepakt. Wonen Zuid draagt samen met de andere twee corporaties sinds 2008 zorg voor het beheer van het complex.</p>
--	--	--	--

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
4	Leefbaarheid	<p>a. Regio Midden Limburg: de gemeenten in Midden Limburg, de politie en het OM Roermond hebben een stuurgroep opdracht gegeven om een aantal actiepunten op het gebied van openbare orde en veiligheid uit te werken. Eén van de actiepunten is het programma Voorkomen Woninginbraken.</p> <p>b. Gemeente Roermond: sinds 2004 ligt er voor de gemeente Roermond en de corporaties een opgave om samen de leefbaarheid in Roermond te verbeteren. Er vindt uitvoering op wijkniveau plaats. De gemeente heeft hierbij de regiefunctie. De verbetering van leefbaarheid kan per wijk verschillen, net zoals de leefbaarheidssituatie zelf.</p>	<p>a. Wonen Zuid heeft in 2008 en 2009 deel uitgemaakt van een werkgroep die het programma Voorkomen Woninginbraken verder heeft uitgewerkt.</p> <p>b. Wonen Zuid heeft in de wijkvisies die zijn opgesteld voor de Roermondse herstructureringswijken het Roermondse Veld en de Kemp speciale aandacht besteed aan leefbaarheidsaspecten. Daarnaast kan worden verwezen naar een aantal leefbaarheidsinitiatieven, waaronder forse investeringen in infrastructuur, die Wonen Zuid de afgelopen jaren in Roermond heeft ondernomen.</p>

		<p>c. Gemeente Roermond: sinds 2006 ligt er voor Wonen Zuid samen met de gemeente Roermond en twee collegacorporaties de opgave om zorg te dragen voor het gezamenlijk aanpakken van onrechtmatige woonsituaties en overbewing binnen de gemeente Roermond.</p> <p>d. Gemeente Leudal: Wonen Zuid draagt samen met de gemeente Leudal en andere belanghebbenden bij aan de verhoging van de leefbaarheid binnen de buurten in de gemeente Leudal door deelname aan het project buurtbemiddeling.</p> <p>e. Gemeente Leudal: Wonen Zuid draagt samen met de gemeente Leudal zorg voor het gezamenlijk aanpakken van onrechtmatige woonsituaties binnen de gemeente Leudal.</p> <p>f. Gemeente Heerlen: gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende woningen, een kwalitatief goede woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid.</p> <p>g. Gemeenten Heerlen en Brunssum: gemeenten, corporaties, politie, het openbaar ministerie, Essent en het UWV vinden het noodzakelijk om de problematiek ten aanzien van hennepkwekerijen gezamenlijk aan te pakken en spreken af om integraal op te treden. Het doel is een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen t.a.v. hennepkwekerijen, gevaarlijke situaties te beëindigen, tot een snelle en effectieve bestrijding van overlast over te gaan en criminele activiteiten te voorkomen.</p>	<p>c. Wonen Zuid volgt de werkwijze zoals aangegeven in het convenant. Wonen Zuid is momenteel in overleg met de gemeente over een aanvulling op de procedure zoals omschreven in het convenant. Op 18 december 2009 is hierover een brief gestuurd naar de gemeente. Dit heeft tot op heden nog geen vervolg gekregen.</p> <p>d. Wonen Zuid heeft de opgave volledig waargemaakt. Wonen Zuid heeft in 2009, vooralsnog voor de duur van 1 jaar, deelgenomen aan het project buurtbemiddeling in de gemeente Leudal. Wonen Zuid heeft eenmalig een bedrag ad € 1.415,- bijgedragen aan de financiering van het project.</p> <p>e. Wonen Zuid draagt sinds 2009 zorg voor de handhaving van de wet- en regelgeving op het gebied van onrechtmatige woonsituaties zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk.</p> <p>f. Wonen Zuid heeft in de afgelopen jaren diverse leefbaarheidsinitiatieven genomen in Heerlen (zie bronnen). Voor cijfers op corporatieniveau zie geleverde prestatie bij 4a en 4b van PnA-D.</p> <p>g. Het convenant is onder grote druk van politie en politiek afgesloten, eentje voor de regio Heerlen/Brunssum en eentje voor de regio Kerkrade/Vaals (destijds). Beide convenanten zijn nagenoeg identiek en gestoeld op de leest van het convenant voor de regio Maastricht/Heuvelland. De afgesproken regie en monitoring door de politie is nimmer tot stand gekomen. Wel wordt er "op de werkvloer" dagelijks op grond van dit convenant tussen de diverse partijen samengewerkt. Sinds 2007 delen we enkele kerncijfers binnen de gemeente Heerlen met een aantal corporaties, ook ten aanzien van het aantal huisuitzettingen als gevolg van drugsbeleid.</p>
--	--	---	--

		<p>h. Gemeente Kerkrade: "Lik-op-stuk"-beleid en repressief optreden bij hennepkweek maar ook bij andere overlastbezorgende activiteiten zal in 2008 door de corporaties en de gemeente gecontinueerd worden. De hiertoe in 2005 gemaakte afspraken tussen een groot aantal partijen in Parkstadverband blijven onverkort van kracht. In de wijk Rolduckerveld is samen met Wonen Zuid, gemeente, politie en particuliere huiseigenaren een veiligheidsproject opgezet op het gebied van het Politiekeurmerk.</p> <p>i. Gemeente Nuth: Leefbaarheid is een containerbegrip. Partijen investeren in de leefbaarheid van de openbare ruimte. Per kern, project zullen hierover separate afspraken worden gemaakt. Het is niet de bedoeling dat corporaties voor eigen rekening taken van de gemeente gaan uitvoeren. Partijen spreken af de onderhoudsplanningen daartoe op elkaar af te stemmen en één keer per jaar te overleggen over investeringen van de gemeente en corporaties.</p> <p>j. Gemeente Nuth: Wonen Zuid en gemeente bepalen op wijkniveau welke inspanningen gewenst zijn op het terrein van leefbaarheid in 2008. Concreet bekend dit Nuinhofwijk, Bavowijk, Plan Maasdal, Centrum Schimmert, Nuth-Middengebied, Hulsberg. In 2009 betekent dit: Op den Toren, ECN, centrumplan Schimmert, project sportcomplex Hulsberg.</p>	<p>h. Het project in Rolduckerveld is vanuit het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid voorgedragen voor de nationale veiligheidsprijs. Het project is bij de laatste drie geëindigd. Wonen Zuid regio Parkstad Limburg is medecontractant van het Hennepconvenant district Kerkrade. Dit convenant is nagenoeg identiek aan de convenanten in Heerlen en Brunssum.</p> <p>i. Op 6 locaties heeft Wonen Zuid in 2006 in totaal 14 ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd. Verder is afgesproken dat wij het achterterrein van de Bavowijk zouden opknappen en de gemeente Nuth het voorterrein met infrastructuur, groenvoorziening etc. Wonen Zuid heeft er bij de gemeente op aangedrongen om het plan voor de reconstructie van de Bavostraat niet te schrappen.</p> <p>j. Wonen Zuid heeft de opgave binnen haar mogelijkheden opgepakt. Voor 2008: [1] Nuinhofwijk: woningen zijn verkocht om de leefbaarheid te verbeteren om zodoende een betere mix te krijgen tussen huur en koop en hierdoor het imago te verbeteren. Verkoop van woningen in die wijk gaat tot nu toe nog door. [2] Bavowijk: woningen zijn gerenoveerd. In 2009 zijn verdere verbeteringen doorgevoerd zoals garages geplaatst en meer woningen gerenoveerd. Ook is gestart met de nieuwbouw van complex Ziepkoulen dat onderdeel uitmaakt van de levensloopbestendigheid van de wijk. Mensen uit de wijk krijgen voorrang bij toewijzing. Op dit moment is de gemeente druk doende met de infrastructuur. [3] Plan Maasdal : niet door kunnen gaan. [4] Centrum Schimmert: er is niets</p>
--	--	---	---

		<p>k. Gemeente Nuth: gemeenten, corporaties, politie, het openbaar ministerie, Essent en het UWV vinden het noodzakelijk om de problematiek ten aanzien van hennepkwekerijen gezamenlijk aan te pakken en spreken af om integraal op te treden. Het doel is een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen t.a.v. hennepkwekerijen, gevaarlijke situaties te beëindigen, tot een snelle en effectieve bestrijding van overlast over te gaan en criminele activiteiten te voorkomen.</p> <p>l. Gemeente Valkenburg: de aanpak van leefbaarheid in wijken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Wonen Zuid en gemeente, waarbij de gemeente de initiator en coördinator is. Middelen die de corporatie inzet om de leefbaarheid optimaal te houden zijn: het actieve optreden van wijkmeesters,</p>	<p>gebeurd, aangezien de gemeente het bestemmingsplan niet rond krijgt. De Provincie houdt dit tegen in verband met de krimp.</p> <p>[5] Nuth-Middengebied: gestart met realisatie nieuwbouw complex Adam van Nuttahof. Door een mooi binnenterrein is de verbinding tussen de markt van Nuth en de kerk verbeterd. Er is een mix tussen koop en huur. Deze woningen zijn in 2009 bewoond.</p> <p>[6] Hulsberg: niets gebeurd, aangezien de bestemmingsplanwijziging niet is doorgegaan. Voor 2009: [1] Op den Toren: nieuwbouw zorgcentrum in combinatie met aanpassing van omliggende woningen. 13 woningen hiervan zijn in ons bezit en zullen bij mutatie aangepast worden voor kandidaten met een "lage" zorgindicatie. [2] ECN: is niet van ons. Betreft grond tegenover de Rabobank van Nuth. Wonen Heuvelsteden is voornemens hier een project te realiseren. [3] Centrumplan Schimmert: niets gebeurd. [4] Project Sportcomplex Hulsberg: afgewezen.</p> <p>k. In 2006 is in de gemeente Nuth één melding geweest van overlast als gevolg van hennep. De huurder is destijds opgeroepen en door zijn bijzondere situatie in de gelegenheid gesteld om zijn goede wil te laten zien. Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg heeft toen de woning opgezegd en er een tijdelijk contract van gemaakt. In de gemeente Nuth zijn in de jaren 2007-2009 verder geen meldingen binnengekomen van overlast.</p> <p>l. Wonen Zuid investeert in de leefbaarheid in de regio Nuth-Valkenburg door de inzet van één fulltime wijkmeester en drie fulltime allround onderhoudsmedewerkers. Daarnaast hebben we in de jaren 2006, 2007 en 2008 tal van andere leefbaarheidsinitiatieven genomen in de</p>
--	--	---	---

	eigendomsverhoudingen aanpassen, samenwerking in zaken als overlast, waaronder hennepsteelt (afspraken maken in 2007) en burenruzie-team (waarbij er een samenwerking is tussen wijkagenten, gemeente, maatschappelijk werk en corporatie).	gemeente Valkenburg (zie bronnen). In mei 2008 is Wonen Zuid bovendien aangesloten bij het hennepconvenant van het Politiedistrict Maastricht. In 2009 heeft Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg één huurovereenkomst beëindigd als gevolg van hennep. Wonen Zuid participeert tenslotte, samen met wijkagenten en maatschappelijk werk, in een burenruzie- en buurtbemiddelingsteam. De teams komen 1 keer per 6 weken bij elkaar.
--	---	--

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
5	Bouwproductie	<p>a. Gemeente Roermond: In de periode 2007-2011 worden overschotten verwacht in gestapeld zonder lift in de huur en eengezinswoningen in de koop. In alle overige typen worden tekorten verwacht.</p> <p>b. Gemeente Leudal: In de periode 2007-2011 worden overschotten verwacht in gestapeld met lift in de huur en eengezinswoningen in de koop. In alle overige typen worden tekorten verwacht.</p>	<p>a. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt, vanwege uiteenlopende redenen.</p> <p>Het aantal gestapelde woningen zonder lift in de huur van Wonen Zuid in Roermond in de visitatieperiode is afgenomen met 21 door sloop. Het aantal gerealiseerde koopwoningen door Wonen Zuid in Roermond in die periode is 134 (34 koop eengezinswoningen Bredehof, 60 koopappartementen Componist, 33 koop eengezinswoningen Tuyn van Vondel, en 7 koop eengezinswoningen Heidebosch). Het aantal eengezinswoningen in de huur van Wonen Zuid in Roermond is in de periode 2006-2009 afgenomen met 137 woningen, terwijl Companen een tekort voorspelde.</p> <p>Het aantal gestapelde woningen met lift in de huur (hoogbouw en laagbouw met lift) is toegenomen met 7, waarmee aan het voorspelde tekort een bijdrage is geleverd. Het type nultreden grondgebonden is door Wonen Zuid als zodanig niet als technisch type gedefinieerd.</p> <p>b. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt, vanwege uiteenlopende redenen. Wonen Zuid heeft in Leudal bezit in Haelen, Horn, Roggel, Neer en Heythuysen. Het aantal gestapelde woningen met lift in Leudal in de huur van Wonen Zuid is in de visitatieperiode gelijk gebleven. Het aantal</p>

		<p>c. Gemeente Maasgouw: In de periode 2007-2011 worden overschotten verwacht in eengezinswoningen in de koop. In alle overige typen worden tekorten verwacht.</p> <p>NB: In feite is hier geen sprake van een maatschappelijke opgave en hoeft hierover geen verantwoording te worden afgelegd. Echter, Wonen Zuid heeft de uitkomsten uit genoemd woningmarktonderzoek als basis gebruikt voor het formuleren van een negental vastgoeddoelen op regioniveau. Deze vastgoeddoelen zijn bij PnAD als 'ambitie/doelstelling' opgenomen en in de kolom 'prestatie' is vervolgens weergegeven hoe daarop is gepresteerd (zie PnAD, 6l).</p> <p>d. Gemeente Maasgouw: In deze gemeente zijn voor de periode 2006 tot en met 2009 overschotten voorspeld voor grondgebonden woningen en appartementen zonder lift in de huur. In</p>	<p>gerealiseerde koopwoningen door Wonen Zuid in Leudal in die periode is 6 eengezinswoningen (Aan de Sniemeulen). Het aantal eengezinswoningen in de huur van Wonen Zuid in Roermond is in de periode 2006-2009 afgenomen met 20 woningen, terwijl Companen een tekort voorspelde. Het aantal gestapelde woningen met lift in de huur (laagbouw met lift) is gelijk gebleven, terwijl Companen een tekort voorspelde. Het type nultreden grondgebonden is door Wonen Zuid als zodanig niet als technisch type gedefinieerd.</p> <p>c. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt, vanwege uiteenlopende redenen. Wonen Zuid heeft in Maasgouw bezit in Heel, Maasbracht, Beegden en Wessem. Het aantal gerealiseerde koopwoningen door Wonen Zuid in Maasgouw is in de visitatieperiode 27 (34 koop eengezinswoningen Europaplein Maasbracht (waarvan 15 eind 2009 zijn omgezet in huur vanwege tegenvallende afzet), 4 koop eengezinswoningen Minister Bongaartslaan te Heel en 4 koopwoningen Heerepad te Heel).</p> <p>Het aantal eengezinswoningen in de huur van Wonen Zuid in Maasgouw is in de periode 2006-2009 toegenomen met 11 woningen, waarmee een bijdrage is geleverd aan het door Companen voorspelde tekort. Het aantal gestapelde woningen met lift in de huur (laagbouw met lift) is toegenomen met 45 (Europaplein Maasbracht), waarmee ook aan dit voorspelde tekort een bijdrage is geleverd. Het type nultreden grondgebonden is door Wonen Zuid als zodanig niet als technisch type gedefinieerd.</p> <p>d. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt, vanwege uiteenlopende redenen. Wonen Zuid heeft in Maasgouw bezit in Heel, Maasbracht, Beegden en Wessem. Het bezit van Wonen Zuid is in de periode 2006-2009</p>
--	--	--	--

		<p>nultredenwoningen in de huur worden tekorten voorspeld.</p> <p>e. Gemeente Heerlen: gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende woningen, een kwalitatief goede woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid.</p> <p>f. Gemeente Heerlen: Nicolaas BV (een samenwerking van ontwikkelaars en Wonen Zuid) realiseert in het kader van de herstructurering van de Molenberg gedurende de looptijd van de overeenkomst 65 koopwoningen op de locatie Nicalaas Beetsstraat (gereed in 2009).</p> <p>g. Gemeente Heerlen: gedurende de looptijd van de overeenkomst worden in de Stuytwijk (Molenberg) 93 woningen gerenoveerd.</p> <p>h. Gemeente Heerlen: in alle typen woningen worden eind 2010 overschotten verwacht, met uitzondering van het type seniorenkoopwoningen (hiervoor wordt nagenoeg evenwicht verwacht).</p>	<p>toegenomen met 44 woningen, door nieuwbouw van het complex Europaplein in Maasbracht in 2006 (o.a. 45 huurappartementen), nieuwbouw van 4 huurwoningen Heerepad in Heel in 2007, het omzetten van 15 van de 34 koopwoningen in huurwoningen van het combinatieproject Europaplein en verkoop van een aantal woningen. De gerealiseerde nieuwbouwappartementen van Europaplein betreft nultredenwoningen voor senioren.</p> <p>e. Wonen Zuid heeft in de gemeente Heerlen in 2006 240 woningen, in 2007 10 woningen en in 2008 27 woningen gerenoveerd. Wonen Zuid heeft in de gemeente Heerlen in 2006 tot en met 2008 geen nieuwe woningen gerealiseerd en heeft in 2009 41 seniorenappartementen opgeleverd (Pius Vista).</p> <p>f. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet kunnen waarmaken, maar verwacht dat op termijn wel te zullen doen. De genoemde nieuwbouw is nog niet gerealiseerd. Realisatie zal gefaseerd plaatsvinden.</p> <p>g. Vanaf 1 januari 2008 tot heden heeft Wonen Zuid 75 woningen gerenoveerd en in de resterende periode van de overeenkomst (tot eind 2010) worden in de Stuytwijk volgens de begroting 2010 nog 40 woningen gerenoveerd. NB: de jaren 2006 en 2007 zijn niet meegenomen omdat deze buiten de looptijd van de overeenkomst vallen.</p> <p>h. "Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt, vanwege uiteenlopende redenen. Wonen Zuid heeft in 2006 in Heerlen 34 woningen bestaand bezit verkocht. In 2007 zijn in deze gemeente 32 woningen en in 2008 19 woningen verkocht. In 2009 zijn 41 seniorenappartementen gebouwd in de</p>
--	--	--	--

		<p>i. Gemeente Kerkrade: de corporatie levert voor het jaar 2007 de volgende prestaties voor stadsdeel Kerkrade-Oost: 15 woningen verkopen, 9 nieuwbouw huurwoningen, 16 nieuwbouw koopwoningen, 57 maal groot onderhoud of verbeteringen aan woningen. Voor het stadsdeel Kerkrade-Noord worden in 2007 de volgende prestaties geleverd: 22 woningen verkopen.</p> <p>j.. Gemeente Kerkrade: de corporatie investeert in het jaar 2007 voor het stadsdeel Kerkrade-Oost als volgt: € 1.040.000 (verkoop woningen), € 749.000 (nieuwbouw huurwoningen), € 2.581.000 (nieuwbouw koopwoningen), € 3.032.000 (renovatie woningen). Voor het stadsdeel Kerkrade-Noord worden in 2007 de volgende investeringen gedaan: € 1.430.000 (verkoop woningen). De corporaties en gemeente zullen bij toekomstige herstructuringsprojecten en wijkaanpak samen zorgen voor integrale communicatie, door middel van een gezamenlijk op te stellen communicatieplan.</p> <p>k. Gemeente Kerkrade: Wonen Zuid verkoopt in 2008 11 eengezinswoningen (dit kan op corporatieniveau zijn, het hoeft niet gebonden te zijn aan wijken of buurten), daarnaast levert de corporatie voor het jaar 2008 de volgende prestaties voor het stadsdeel Kerkrade-Oost: 16 eengezinswoningen nieuwbouw koop (Haanrade/Meuserstraat e.o.) en 56 maal groot onderhoud of verbetering aan galerijwoningen (Erensteinerveld/ Van</p>	<p>wijk Molenberg (PiusVista) en zijn 12 woningen bestaand bezit verkocht.</p> <p>Alle verkoop bestaand bezit betreft eengezinswoningen, waardoor het saldo eengezinswoningen in de huur in de periode 2006-2009 is afgenomen met 97 woningen. Daarnaast zijn 41 appartementen met lift toegevoegd."</p> <p>i. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt.</p> <p>De afgesproken prestaties zijn als volgt geleverd: In Kerkrade Oost zijn van de 15 te verkopen woningen er 13 verkocht. Van de 57 te renoveren woningen zijn er 32 gerenoveerd (Deken Deutzlaan). Er zijn 9 huurwoningen gerealiseerd (Woonplan Haanrade) en er is geen nieuwbouw koop gerealiseerd.</p> <p>In Kerkrade Noord zijn van de 22 te verkopen woningen er 2 verkocht.</p> <p>j. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt. In Kerkrade Oost zijn de volgende prestaties geleverd: verkoopwinst in 2007 € 967.700, nieuwbouw huur in 2007 € 1.013.600, renovatie in 2007 € 486.300 (van totale opdracht over meerdere jaren ad € 1.929.500), nieuwbouw koop € 0, aangezien er geen vraag was vanuit de markt. In Kerkrade Noord heeft Wonen Zuid in 2007 2 woningen verkocht voor in totaal € 141.400.</p> <p>k. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt.</p> <p>Wonen Zuid heeft in Kerkrade in 2008 20 woningen verkocht. De koopwoningen in Haanrade zijn niet gerealiseerd, vanwege tegenvallende vraag. Ter bevordering van de verkoop is hierbij ook het erfpachtinstrument ingezet. De 56 woningen van genoemde galerijwoningen in Erensteinerveld zijn wel allemaal</p>
--	--	--	--

	<p>Gronsveldstraat/ Poyckstraat).</p> <p>l. Gemeente Kerkrade: de corporatie investeert in het jaar 2008 € 671.000 aan verkoop bestaand bezit (kan een opgave op corporatieniveau zijn, hoeft niet gebonden te zijn aan wijken en buurten). Voor het stadsdeel Kerkrade-Oost investeert de corporatie in 2008 bovendien als volgt: € 2.800.000 (nieuwbouw koopwoningen) en € 4.474.000 (renovatie/ onderhoud woningen). De corporaties streven ernaar om op basis van de regionale woonvisie met de gemeente te komen tot een geactualiseerde visie op Kerkrade-Oost. In het kader van het concept ontwerpbestemmingsplan Kerkrade Oost I zal er in 2008 nadere helderheid geschapen dienen te worden tussen gemeente en Wonen Zuid, aangaande de (tijdelijke) bestemming en gebruiksfuncties van de, als gevolg van de in 2002/2003 uitgevoerde sloop van 192 woningen in het Rolduckerveld, vrij gekomen gronden. De corporaties en de gemeente willen in 2008 tot een structureel kader komen waarbinnen de verdeling van kosten in herstructureringsprojecten is benoemd en uitgewerkt.</p> <p>m. Gemeente Kerkrade: in alle typen woningen worden eind 2010 overschotten verwacht, met uitzondering van het type gestapeld met lift in de huur (tekort van 270 woningen voor totale gemeente) en seniorenkoopwoningen (hiervoor wordt nagenoeg evenwicht verwacht).</p> <p>NB: In feite is hier geen sprake van een maatschappelijke opgave en hoeft hierover geen verantwoording te worden afgelegd. Echter, Wonen Zuid heeft de uitkomsten uit genoemd woningmarktonderzoek als basis gebruikt voor het formuleren van een zestal vastgoeddoelen op regioniveau. Deze vastgoeddoelen zijn bij PnAD als 'ambitie/doelstelling' opgenomen en in de kolom 'prestatie' is vervolgens</p>	<p>ingrijpend gerenoveerd.</p> <p>l. Wonen Zuid heeft de opgave minder dan waargemaakt.</p> <p>De verkoopwinst bedroeg in 2008 € 1.368.200. Wonen Zuid heeft in Kerkrade Oost niet geïnvesteerd in nieuwbouw koopwoningen. De investering in renovatie in dit stadsdeel bedroeg in 2008 € 3.947.000 (van de totale opdracht van € 4.595.000 over meerdere jaren).</p> <p>Het overleg over Rolduckerveld heeft geresulteerd in een (noodzakelijk geworden) herziening van het bestemmingsplan, waarbij vooralsnog de bouwstemming is gehandhaafd. Over Rolduckerveld vindt vanaf de datum sloop, eind 90-er jaren, geregeld (mondeling) overleg plaats met de gemeente over de invulling, met name over woningbouw, veiligheid en groenvoorziening. We zijn terughoudend geweest met verdere ontwikkeling vanwege de aanstaande krimp. Momenteel vindt er overleg plaats om te komen tot een (tijdelijke) invulling met groen en/ recreatie.</p> <p>m. Wonen Zuid heeft in 2006 ter compensatie van vertraging van nieuwbouw huur een complex van 28 appartementen en 33 parkeerplaatsen aangekocht. Deze worden verhuurd. Ook heeft er in de periode 2006-2009 een renovatie met liftplaatsing plaatsgevonden in twee complexen. Het betreft 16 woningen aan de Deken Deutzlaan en 56 woningen in Erensteinerveld. Hiermee is aan de vastgoeddoelen 'Creëer huisvesting-mogelijkheden voor senioren' en 'Groei meergezinswoningen met lift' tegemoet gekomen (zie PnAD, 6r). Ook zijn in dat jaar 22 woningen bestaand bezit verkocht.</p> <p>In 2007 heeft Wonen Zuid in deze</p>
--	---	--

		<p>weergegeven hoe daarop is gepresteerd (zie PnAD, 6r).</p> <p>n. Gemeente Brunssum: in eengezinswoningen in de huur en in de koop en in appartementen in de koop worden overschotten verwacht. In gestapeld met lift in de huur en seniorenwoningen in de koop worden tekorten verwacht. Voor de overige typen wordt nagenoeg evenwicht voorspeld.</p> <p>o. Gemeente Nuth: Partijen zijn bereid extra capaciteit in te huren om in het uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2010 opgenomen harde bouwplannen voor de periode 2006-2010 daadwerkelijk binnen de daarvoor vastgestelde jaarschijf volledig uitgevoerd te krijgen. Planvoorbereiding woningen 2008-2010: Hulsberg: 8, Nuth: 21+15, Wijnandsrade: 7.</p>	<p>gemeente 9 nieuwe huur eengezinswoningen gebouwd en 50 eengezinswoningen bestaand bezit verkocht. In 2008 hebben we in Kerkrade 20 woningen bestaand bezit verkocht. In Kerkrade zijn in 2009 15 woningen bestaand bezit verkocht. Met de verkoop is tegemoet gekomen aan het vastgoeddoel 'Krimp eengezinswoningen conform het SVB' (zie PnAD, 6r)."</p> <p>Per saldo is het aantal huurappartementen met lift in Kerkrade in de periode 2006-2009 dus met 100 toegenomen. Alle verkoop bestaand bezit betreft eengezinswoningen. Het aantal eengezinswoningen is in de beschouwde periode afgenomen met 76. Beide ontwikkelingen zijn in de lijn met de voorspelde opgave.</p> <p>n. "Wonen Zuid heeft de opgave volledig waargemaakt.</p> <p>In deze gemeente heeft Wonen Zuid in 2006 3 woningen en in 2007 ook 3 woningen verkocht. In 2009 zijn in Brunssum (Treebeek) 57 woningen gesloopt. In Brunssum zijn in 2009 3 woningen bestaand bezit verkocht. In 2008 zijn er geen woningen bestaand bezit verkocht.</p> <p>Alle verkoop bestaand bezit betreft eengezinswoningen, waardoor het saldo eengezinswoningen in de huur in de periode 2006-2009 is afgenomen met 9 woningen. De gesloopte woningen betreft appartementen zonder lift."</p> <p>o. Wonen Zuid heeft de opgave niet volledig kunnen waarmaken (In Nuth heeft Wonen Zuid in 2009 14 woningen + 1 huisartsenpraktijk opgeleverd (Adam van Nuttahof). In 2010 zullen nog 21 woningen (De Ziepkoulen) worden opgeleverd. Het inhuren van externe capaciteit is hiervoor niet noodzakelijk gebleken, binnen Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg is een senior technisch beheerder belast met de nieuwbouwprojecten.</p>
--	--	---	--

		<p>p. Gemeente Nuth: Wonen Zuid verstrekt in het 4e kwartaal van 2008 en 2009 inzicht in de investeringen in de bestaande voorraad en nieuwbouw in 2009 inclusief bijbehorende aantallen. Tevens verschaft Wonen Zuid tussentijds inzicht in de voortgang van de verkoop van huurwoningen.</p> <p>q. Gemeente Nuth: Partijen streven naar: (1) bouwen onder het keurmerk "Woonkeur", (2) aanpasbaar en/of levensloopbestendig bouwen, (3) het verkrijgen van het politiekeurmerk Veilig Wonen, (4) duurzaamheidseisen conform het binnen Parkstad Limburg afgesloten convenant duurzaam bouwen.</p> <p>r. Gemeente Valkenburg: de corporatie spant zich in om via (vervangende) nieuwbouw en/of renovatie c.q. herstructurering van de bestaande voorraad aan te passen aan de kwalitatieve vraag. Voorzover de financiële situatie dat toelaat verplicht de corporatie zich om afhankelijk van de specifieke vraag nieuwe woningen toe te voegen aan de kernvoorraad, ook als dit gepaard gaat met inzet van onrendabele investeringen.</p>	<p>p. Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg licht dit mondeling toe in de bestuurlijke overleggen met de gemeente.</p> <p>q. Wonen Zuid heeft drie van de vier genoemde opgaven waargemaakt en één niet (zie toelichting).</p> <p>(1) Wonen Zuid regio Nuth Valkenburg geeft een programma van eisen (PVE) mee aan iedere architect. In dit PVE is opgenomen dat de woonomgeving, het woongebouw en de individuele woningen dienen te voldoen aan het keurmerk "Woonkeur". (2) Het meest recente nieuwbouwproject in de gemeente Nuth betreft het project Ziepkoulen. Het gaat om 21 nieuwbouw huurappartementen. Deze worden allen levensloopbestendig gebouwd. (3) Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg bouwt volgens de eisen van het politiekeurmerk. Het keurmerk wordt echter niet daadwerkelijk aangevraagd. (4) Wonen Zuid houdt zich aan de afspraken zoals opgenomen in het convenant Duurzaam Bouwen.</p> <p>r. In 2006, 2007, 2008 en 2009 heeft Wonen Zuid in Valkenburg geen nieuwe woningen gebouwd. In 2008 is bij een complex wel een scootmobielruimte gerealiseerd en is grond overgedragen aan BAM, die er vervolgens 6 koopwoningen hebben gebouwd. In 2010 is in Valkenburg wel nog een project van Wonen Zuid in aanbouw, namelijk 21 appartementen voor senioren in de kern Houthem (waarvan er 12 tot het sociale huursegment behoren). In 2009 is hierover met Cicero een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat huurders zelf mogen kiezen welke zorgverlener ze willen, maar dat Cicero een garantie geeft op de levering van zorg.</p>
--	--	--	--

		<p>s. Gemeente Valkenburg: de corporatie draagt zorg voor de voorbereiding en uitvoering van de bouwplannen.</p> <p>t.. Gemeente Valkenburg: per nieuwbouwproject worden afspraken tussen gemeente en corporatie vastgelegd in een projectovereenkomst.</p>	<p>s. Wonen Zuid werkt al enkele jaren met een raamwerk voor interne beheersing. In onze AOIC is een te volgen procedure beschreven voor investeringen in vastgoed. Daarin zijn een aantal fasen beschreven die intern worden doorlopen bij elk project, waaruit blijkt dat Wonen Zuid zorg draagt voor de voorbereiding en uitvoering van de bouwplannen.</p> <p>t. Wonen Zuid heeft de opgave niet waargemaakt, daar deze in de praktijk niet van toepassing is gebleken. Dit is niet van toepassing daar Wonen Zuid in Valkenburg in de periode 2006 tot en met 2009 geen nieuwbouw heeft gerealiseerd.</p>
--	--	---	--

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
6	Stedelijke vernieuwing	<p>a. Gemeente Roermond: de gemeente en vier corporaties dragen allen - naar ieders mogelijkheden - bij aan de herstructurering, ook financieel. Richtinggevend daarbij is een verdere afname van de kernvoorraad.</p> <p>b. Gemeente Roermond: de gemeente stelt in overleg met o.a. Wonen Zuid jaarlijks een meerjarig nieuwbouwprogramma op, waarin behalve aantallen ook locaties en financieringscategorieën zijn genoemd.</p> <p>c. Gemeente Roermond: de corporaties spelen een belangrijke rol in het verhogen van de bouwproductie, met name in herstructureringsgebieden.</p>	<p>a. Dit is een algemene afspraak, maar uit de jaarverslagen kan worden afgelezen welke die bijdragen van Wonen Zuid in Roermond zijn geweest. Wonen Zuid heeft in Roermond twee herstructureringswijken, het Roermondse Veld en de Kemp. In het Roermondse Veld is ons bezit in de periode 2006 tot heden toegenomen met 33 woningen en in de Kemp afgenomen met 33 woningen.</p> <p>b. De gemeente maakt jaarlijks in overleg met partijen een woningbouwplanning (meerjarig), waarin genoemde gegevens zijn opgenomen.</p> <p>c. Wonen Zuid heeft in Roermond in 2006 geen nieuwe woningen gerealiseerd. Wonen Zuid heeft in Roermond in 2007 73 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 63 in de herstructureringswijk Roermondse Veld. Wonen Zuid heeft in 2008 100 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan geen in de herstructureringswijken De Kemp en het</p>

		<p>d. Gemeente Roermond: de gemeente en Wonen Zuid leveren alle inspanningen opdat uiterlijk 31 december 2009 voor de volgende projecten een realiseringsovereenkomst is gesloten en een bouwvergunning is afgegeven: Roermondse Veld 1A7: 58 woningen (24 huur, 34 koop), Roermondse Veld C2: 35 woningen (21 huur, 14 koop), Roermondse Veld Schoolpad/Zandbergstraat: 55 koopwoningen, Kemp 1: 7 koopwoningen, Kemp 4: 18 koopwoningen, Kemp 6: 65 koopwoningen, Kemp 7: 17 koopwoningen.</p> <p>e. Gemeente Leudal: de gemeente Leudal (voorheen Haelen), Wonen Zuid en de besloten vennootschap "Herontwikkeling Haelen-Horn B.V." (aandeelhouders zijn Wonen Zuid regio Midden Limburg en Bouwontwikkeling Jongen BV) stellen zich gezamenlijk tot doel te komen tot realisatie van verbouw en nieuwbouw in de dorpskernen Haelen en Horn. Ze verplichten zich uitvoering te geven aan de realisatie van alle deellootaties. Het te realiseren programma en de verwachte realisatiedatum per deellootatie is:</p> <p>A. voor de kern Horn: Dorpstraat 24 (12 koopappartementen, 2008), locatie Rooswinkel (kinderdagcentrum, logeershuis, woonbegeleidingscentrum, 2007-2008), locatie Kerkpad/Raadhuisplein (commerciële ruimte koop, 16 huurappartementen, 15 koopappartementen, 2006-2007), locatie oude sportvelden Beegderweg (vrije</p>	<p>Roermondse Veld. In 209 heeft Wonen Zuid 82 woningen gebouwd, waarvan 57 in het Roermondse Veld en 25 in De Kemp.</p> <p>d. Voor alle projecten is op uiterlijk 31 december 2009 een bouwvergunning afgegeven en een realiseringsovereenkomst gesloten. Met verschillende projecten zijn we inmiddels zelfs verder gevorderd, namelijk</p> <p>[1] Roermondse Veld 1A7 (Tuyn van Vondel, Lovaniostraat e.o.) is in het 2e kwartaal 2009 opgeleverd.</p> <p>[2] Roermondse Veld C2 (De Veldpoort). Door een stedenbouwkundig iets andere invulling zijn uiteindelijk 19 huur- en 14 koopwoningen in aanbouw. Oplevering in 2010.</p> <p>[4] Kemp locatie 1 (Heidebosch, Keulsebaan) is in het 3e kwartaal van 2009 opgeleverd.</p> <p>[5] Kemp locatie 4 (Heidebosch, Pastoor Adamsstraat) is in het 3e kwartaal van 2009 opgeleverd.</p> <p>e. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet waargemaakt. Door diverse redenen is tot op heden één project (Kerkplein 4 Haelen) gerealiseerd.</p>
--	--	---	---

		<p>bouwkavels tot een gronduitgifte van minimaal 32.384 m², projectwoningen tot een maximale gronduitgifte van 6.300 m², 2007-2010) , Bethanie (15 vrije sector woningen, 22 appartementen koop, 2009).</p> <p>B. Voor de kern Haelen: discotheek e.o.(13 appartementen, 1 commerciële ruimte, koop, 2008), Franciscusschool (6 rijwonen, 15 appartementen, koop, 2007), Kerkplein 4 e.o. (2 tweekappers, 1 bestaande woning, koop, 2008), gemeentehuis (1 commerciële ruimte koop, 9 huurappartementen, 9 koopappartementen, 2009), locatie bibliotheek (17 koopappartementen, 2008). WZ zal de locaties Kerkpad en Bethanie overdragen aan de besloten vennootschap. Tevens zal WZ samen met de besloten vennootschap de ontwikkeling en realisatie van de huurwoningen binnen het plan ter hand nemen.</p> <p>f. Gemeente Heerlen: gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende woningen, een kwalitatief goede woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid.</p> <p>g. Gemeente Heerlen: Wonen Zuid realiseert in het kader van de herontwikkeling van buurtcentrum De Hees de sloop van 30 gestapelde woningen zonder lift in de Van Weerden Poelmanstraat (gereed in 2009).</p> <p>h. Gemeente Nuth: In het kader van stedelijke vernieuwing geven de corporaties voor 1 april jaarlijks aan welke herstructureringsprojecten naar rangorden worden opgepakt. Per herstructureringsproject worden, indien noodzakelijk, afspraken gemaakt over het aanbieden van vervangende huisvesting. Partijen stellen een beheersplan op,</p>	<p>f. Wonen Zuid heeft in de periode 2006 tot en met 2008 in Heerlen geen woningen gesloopt. In de jaren voorafgaand aan 2006 heeft Wonen Zuid in deze regio wel woningen gesloopt. Voor de geleverde prestaties van Wonen Zuid op het gebied van renovatie en nieuwbouw huur en koop in Heerlen.</p> <p>g. Wonen Zuid heeft deze opgave nog niet waar kunnen maken (zie toelichting). Deze 30 woningen zijn nog niet gesloopt.</p> <p>h. In de periode 2007 tot heden heeft Wonen Zuid in Nuth één herstructureringsproject gehad. Met de huurdersvertegenwoordiging is een projectovereenkomst gesloten. Bovendien was het sociaal plan van toepassing, inhoudende een verhuiskostenvergoeding van € 5.000.</p>
--	--	--	---

	<p>waarbij de beherende corporatie een sociaal statuut voor de betrokken bewoners opstelt. Het initiatief voor de vorm en inhoud van het toekomstige sloopbeleid wordt in eerste instantie aan de corporaties overgelaten.</p> <p>i. Gemeente Valkenburg: Wonen Zuid volgt de stand van zaken m.b.t. strategisch voorraadbeheer, te weten: verkoop bestaande huurwoningen, renovatie, sloop, nieuwbouw huur en nieuwbouw koop.</p> <p>j. Gemeente Valkenburg: verkoop van huurwoningen is een primaire verantwoordelijkheid van de corporatie. Het melden van verkoopplannen aan de gemeente evenals het maken van afspraken omtrent het temporiseren is wel noodzakelijk. Het bestaande verkoopprogramma wordt gecontinueerd en zal, zodra het onderzoek van Companen is afgerond, op basis van de resultaten van dit onderzoek worden bijgesteld.</p>	<p>i. Wonen Zuid volgt de stand van zaken Strategisch Voorraad Beheer op totaal, regio en lokaal niveau. In 2006 in Valkenburg: 7 woningen gerenoveerd, 7 woningen verkocht en 1 woning aangekocht. In 2007: 9 woningen verkocht. In 2008: 4 woningen verkocht. In 2009 hebben we geen maatregelen in het kader van Strategisch Voorraad Beheer in Valkenburg genomen.</p> <p>j. Wonen Zuid heeft de opgave niet waargemaakt, daar deze in de praktijk niet van toepassing blijkt.</p> <p>Het aantal verkopen bestaand bezit in Valkenburg is al jaren laag (in 2006 7 woningen, in 2007 9 woningen en in 2008 4 woningen). Het Companenonderzoek vormt geen aanleiding om de verkooptargets bij te stellen. De verkooptargets zijn taakstellend om het begrote programma Strategisch Voorraad Beheer voor het betreffende jaar te kunnen uitvoeren. Omdat de targets al laag zijn, zijn afspraken omtrent temporiseren niet van toepassing.</p>
--	---	--

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
7	Duurzaamheid	<p>a. Gemeente Roermond: gemeente en Wonen Zuid gaan samenwerken met als doel energie te besparen en de duurzaamheid in de gebouwde omgeving te bevorderen.</p>	<p>a. Wonen Zuid heeft aangegeven samen te willen werken op het gebied van energiebesparingsadviezen. Ook zal Wonen Zuid een proefproject draaien aan de Koningin Regentesselaan om te komen tot een optimalisatie van energiebesparende maatregelen. In het kader van de samenwerking vindt nog overleg plaats met de gemeente. Momenteel wordt gesproken over de mogelijkheden tot het oprichten van energieteams. Leden van dit team bezoeken huishoudens met</p>

		<p>b. Gemeente Heerlen: gemeente en corporaties vinden het belangrijk om voor nieuw te bouwen woningen afspraken te maken over energieverbruik in de woningen. Voor de bestaande woningvoorraad worden afspraken gemaakt over het aantal woningen die een positieve energielabelsprong gaat maken. Vóór 1 juli 2009 zijn afspraken vastgelegd.</p> <p>c. Gemeente Kerkrade: gemeente en corporaties zullen zich, conform het energieprestatiecontract, inspannen om ten aanzien van duurzaamheid extra inspanningen te leveren.</p>	<p>een laag inkomen om vervolgens gratis energiebesparende voorzieningen aan te leggen.</p> <p>b. Wonen Zuid heeft de opgave nog niet waar kunnen maken. De afspraken zoals genoemd zijn nog niet gemaakt. In de regio Parkstad-Limburg heeft Wonen Zuid tot op heden alleen een energieconvenant gesloten met de gemeente Kerkrade.</p> <p>c. Zie convenant energiebesparing gemeente Kerkrade 2009.</p>
--	--	---	---

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
8	Overige opgaven	<p>a. Gemeente Roermond: Wonen Zuid draagt samen met de gemeente Roermond, twee collegacorporaties, de Kredietbank en Algemeen Maatschappelijk Werk zorg voor het, vanuit preventief oogpunt, terugdringen van de huurschulden om zo een dreigende ontruiming te voorkomen.</p> <p>b. Gemeente Roermond: Voor iedere inwoning bij een van hun woningen, moet vooraf toestemming worden verleend door de woningvereniging. Indien de woning niet geschikt is voor inwoning, weigeren de woningcorporaties toestemming tot inwoning te geven. Het verlof tot inwoning wordt ook geweigerd, wanneer degene die wil gaan inwonen een huurachterstand heeft.</p>	<p>a. De prestaties van Wonen Zuid zijn niet terug te leiden tot gemeenteniveau. Op totaalniveau blijkt wel dat de extra preventieve maatregelen die Wonen Zuid in samenwerking met andere stakeholders genomen heeft haar vruchten heeft afgeworpen. De huurachterstanden bedragen in 2005 1,95%, in 2006 1,85%, in 2007 1,61%, in 2008 1,42%. Het aantal huisuitzettingen is in 2005 119, in 2006 75, in 2007 52 en in 2008 44.</p> <p>b. Er wordt een stappenplan gehanteerd voor de procedure bij weigering verzoek tot inwoning gemeente Roermond. Hierop is nu aan de gemeente Roermond een aanvulling voorgesteld, waarbij eerst - als gemeente of Wonen Zuid daar aanleiding toe zien - nader overleg wordt gevoerd. Zo'n verzoek wordt intern kortgesloten met de rayonmanager, voor een toelichting op de casus (zie bron) en het bepalen van de te volgen strategie. Deze wordt vervolgens in het overleg met de gemeente ingebracht. Hierna wordt een</p>

		<p>c. Gemeente Leudal: Wonen Zuid draagt samen met de gemeente Leudal (voorheen gemeenten Haelen, Heythuysen, Hunsel, Roggel en Neer) en twee collegacorporaties zorg voor het, vanuit preventief oogpunt, terugdringen van de huurschulden om zo een dreigende ontruiming te voorkomen.</p> <p>d. Gemeente Maasgouw: Wonen Zuid draagt samen met de gemeente Maasgouw (voorheen gemeenten Thorn en Heel) en twee collegacorporaties zorg voor het, vanuit preventief oogpunt, terugdringen van de huurschulden om zo een dreigende ontruiming te voorkomen.</p> <p>e. Gemeente Heerlen: De corporaties zien het als onderdeel van hun taak om huurders in een problematische schuldsituatie op een verantwoorde wijze de kans te geven uit een dergelijke situatie te komen om zo een dreigende huisuitzetting te voorkomen.</p>	<p>maatwerk stappenplan uitgezet, afhankelijk van de aanleiding en de juridische positie van de partijen. Er worden lijsten bijgehouden van redenen afwijzingen, waarbij ook huurachterstand en bezettingscriteria (woning niet geschikt) mogelijke redenen zijn.</p> <p>c. De prestaties van Wonen Zuid zijn niet terug te leiden tot gemeenteniveau. Op totaalniveau blijkt wel dat de extra preventieve maatregelen die Wonen Zuid in samenwerking met andere stakeholders genomen heeft haar vruchten heeft afgeworpen. De huurachterstanden bedragen in 2005 1,95%, in 2006 1,85%, in 2007 1,61%, in 2008 1,42%. Het aantal huisuitzettingen is in 2005 119, in 2006 75, in 2007 52 en in 2008 44.</p> <p>d. De prestaties van Wonen Zuid zijn niet terug te leiden tot gemeenteniveau. Op totaalniveau blijkt wel dat de extra preventieve maatregelen die Wonen Zuid in samenwerking met andere stakeholders genomen heeft haar vruchten heeft afgeworpen. De huurachterstanden bedragen in 2005 1,95%, in 2006 1,85%, in 2007 1,61%, in 2008 1,42%. Het aantal huisuitzettingen is in 2005 119, in 2006 75, in 2007 52 en in 2008 44.</p> <p>e. Wonen Zuid werkt eraan om huurders met betalingsproblemen in een vroegtijdig stadium te kunnen helpen. Concreet gaat het om: [1] het vrijmaken van extra capaciteit in de organisatie. [2] snellere signalering van en extra maatwerkondersteuning voor huurders met huurachterstand. [3] intensieve samenwerking met maatschappelijk werk, kredietbanken en gemeenten. Uit cijfers blijkt dat dit vruchten afwerpt. De huurachterstanden bedragen in 2005 1,95%, in 2006 1,85%, in 2007 1,61%, in 2008 1,42%. Het aantal huisuitzettingen is 2005 119, in 2006 75, in 2007 52 en in</p>
--	--	---	--

		<p>f. Gemeente Kerkrade: afstemming en integraliteit tussen gemeente en corporaties vindt ook in 2007 en 2008 plaats op basis van de bestuurlijke vastgestelde Integrale Gebiedsvisies en in 2008 mede op basis van de regionale woonvisie op hoofdlijnen. Afstemming vindt verder voor een belangrijk deel plaats in het structureel te houden Lokaal Overleg Volkshuisvesting Kerkrade (LOVK) en in de vorm van de werk- en stuurgroep WWZ. Gemeente en corporaties ontwikkelen verder gezamenlijk initiatieven om private partijen te betrekken bij overleg en evaluatie van de prestatieafspraken op stadsdeelniveau. Voor wat betreft de integrale planaanpak Rolduckerveld zijn de samenwerkingsafspraken expliciet vastgelegd in een convenant. Op wijkniveau vindt continu afstemming plaats binnen het wijkgericht werken. In het kader van de Wmo zal in 2008 overleg plaatsvinden tussen de vakwethouders en de leidinggevenden van de corporatie.</p> <p>g. Gemeente Kerkrade: in 2008 zal een plan van aanpak ten aanzien van een vroegtijdige aanpak van betalingsproblemen opgesteld en tevens tot uitvoering gebracht moeten worden. Dit in het bijzonder voor de lagere inkomensdoelgroepen. Dit vraagt een actieve bijdrage van gemeente en corporaties.</p> <p>h. Gemeente Nuth: Wonen Zuid komt zoveel mogelijk tegemoet aan het Woonkeurlabel, de afspraken die in het DUBO-convenant Parkstad Limburg zijn gemaakt.</p>	<p>2008 44. NB:</p> <p>f. Wonen Zuid heeft de opgave slechts gedeeltelijk waargemaakt. Wonen Zuid neemt deel aan het LOVK. Ook de overleggen met de vakwethouders hebben plaatsgevonden. Van deze overleggen zijn echter geen verslagen gemaakt. Voor het overige betreft het met name wensen die door de gemeente Kerkrade zijn ingebracht. Het convenant Rolduckerveld is niet aanwezig. De stuurgroep WWZ heeft bestaan, maar is inmiddels opgeheven.</p> <p>g. Dit idee uit de prestatieafspraken 2008 heeft eind 2009 geresulteerd in een soort van schuldhulpverleningsconvenant gemeente Kerkrade en de in Kerkrade werkzame corporaties; het convenant 'Vroeg erop af'. Uitvoering van het convenant valt buiten de visitatieperiode.</p> <p>h. Wonen Zuid regio Nuth Valkenburg geeft een programma van eisen (PVE) mee aan iedere architect. In dit PVE is opgenomen dat de woonomgeving, het woongebouw en de individuele woningen dienen te voldoen aan het keurmerk "Woonkeur". Wonen Zuid houdt zich verder aan de afspraken die in het</p>
--	--	---	---

	<p>i. Gemeente Nuth: Het initiatief voor de vorm en de inhoud van het toekomstige verkoopbeleid wordt aan de corporaties overgelaten. Per jaar geven corporaties aan de gemeente aan hoeveel en welke woningen zullen worden verkocht. De voor verkoop in aanmerking komende woningen worden in eerste instantie aan de zittende huurders aangeboden. Indien hiervoor geen interesse is, worden de woningen bij voorrang aan de inwoners van de gemeente Nuth aangeboden. Door corporaties wordt de verkoop van huurwoningen uit "blokken" ingezet als middel om te komen tot grotere vermenging van eigendomsvormen in wijken waar veel gelijkvormig bezit aanwezig is.</p> <p>j. Gemeente Valkenburg: de gemeente en corporatie betrekken elkaar bij het opstellen van marktonderzoeken. Gemeente en corporatie monitoren verder hoe de woonvisie zich verhoudt ten opzichte van marktonderzoeken die na de totstandkoming van de woonvisie zijn uitgevoerd en wat dit betekent voor de prestatieafspraken.</p>	<p>convenant Duurzaam Bouwen Parkstad Limburg gemaakt zijn.</p> <p>i. Uit de lijst van verkoopwoningen (zoals deze ook aan de gemeenten Valkenburg en Nuth is overhandigd) blijkt dat dit verkoop niet leidt tot versnipperd bezit.</p> <p>j. Wonen Zuid heeft de opgave minder kunnen waarmaken. Wonen Zuid heeft de gemeente Valkenburg vóór het uitvoeren van het onderzoek geïnformeerd en heeft de gemeente achteraf geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek. Wonen Zuid heeft het onderzoek echter volledig zelf betaald.</p>
--	---	---

PnO: Oordeel van de visitatiecommissie

	Prestatieveld	Beoordeling
1	Beschikbaarheid	7,1
2	Betaalbaarheid	7,0
3	Bijzondere doelgroepen	6,7
4	Leefbaarheid	6,8
5	Bouwproductie	6,8
6	Stedelijke vernieuwing	6,5
7	Energie en duurzaamheid	6,0
8	Overige opgaven	7,0
	Totaal	6,7

Algemeen

Wonen Zuid heeft zich ingespannen om opgaven inzichtelijk te maken. Er zit echter weinig lijn in de opgegeven opgaven. Wonen Zuid heeft zeker niet stilgezeten maar zou zich meer actief op kunnen stellen. Dat begint met het formuleren van een heldere ambitie en gedeelde definitie van de opgave. Nu zijn losse lokale en regionale initiatieven gebundeld in een programma. Op holding niveau zijn geen opgaven benoemd. Regio-overschrijdende doelstellingen komen niet aan bod. Een tweede kanttekening is dat prestatieafspraken regelmatig niet concreet

geformuleerd zijn. Ook worden deze niet expliciet geëvalueerd. Dit is een gemiste kans en gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties. Gemeenten zijn van mening dat Wonen Zuid de afspraken die zij maakt nakomt.

Toelichting:

Beschikbaarheid

Wonen Zuid heeft een hoog percentage passende toewijzingen. Met diverse gemeenten zijn afspraken gemaakt over het instant houden van de kernvoorraad en het toewijzen van woningen aan de primaire doelgroep. Wonen Zuid komt haar gemaakte afspraken na. De prestatieafspraken met Roermond zijn nooit ondertekend vanwege een meningsverschil rondom het woonruimteverdeelsysteem. De gemeente Roermond wil volgens Wonen Zuid invloed uitoefenen op de systematiek van woningtoewijzing, maar aangezien er geen huisvestingsverordening is, is Wonen Zuid het hier niet mee eens.

Betaalbaarheid

Wonen Zuid heeft in de drie regio's afspraken gemaakt over betaalbaarheid. Wonen Zuid voldoet aan deze afspraken. De huur in het percentage van maximale toegestane huur ligt in het verlengde van dat van de referentiegroep. Er is een grote voorraad betaalbare woningen (79,7% Wonen Zuid en 68,3% referentiegroep). Het percentage goedkope woningen ligt onder de referentiegroep (17,9% Wonen Zuid en 26,4% referentiegroep).

Bijzondere doelgroepen

De opgaven op het onderdeel bijzondere doelgroepen liggen op het gebied van huisvesting van ouderen en gehandicapten, starters, statushouders en urgenten. De opgaven zijn vaak niet gekwantificeerd. Ten aanzien van het vraagstuk woonwagengedrag (Roermond) en visie op zorg zou Wonen Zuid een meer actieve houding aan mogen nemen. Wonen Zuid heeft een relatief hoog aantal nulredenwoningen (20,4% Wonen Zuid en 14,6% referentiegroep).

Leefbaarheid

De opgaven die Wonen Zuid beschrijft op het gebied van leefbaarheid liggen op het vlak van openbare orde, veiligheid en overlast en aanpak van hennepeteelt. De corporatie neemt deel aan diverse convenanten of heeft zitting in werkgroepen. Aandachtspunt is dat veel prestaties zijn beschreven in termen van input en niet van het resultaat dat het heeft opgeleverd. Kanttekening hierbij is dat gemeenten en corporaties er in de prestatieafspraken niet in zijn geslaagd opgaven concreet te verwoorden. De uitgaven aan leefbaarheid zijn volgens de CIP gegevens van 2009 over 2008 dat Wonen een bovengemiddeld bedrag aan leefbaarheid uitgeeft. (€ 107 Wonen Zuid, tegen € 95 referentiegroep). De inspanningen zijn bovengemiddeld gericht op fysieke activiteiten en benedengemiddeld op sociale activiteiten. Belanghouders zijn van mening dat Wonen Zuid zeker meer kan doen dan ze nu doet op het gebied van leefbaarheid. Collega-corporaties, participanten en gemeenten vinden dit.

Bouwproductie

Wonen Zuid heeft vanwege actuele marktinformatie haar bouw- en renovatieprogramma in een aantal regio's bij moeten stellen. Om deze reden is op sommige plaatsten afgeweken van onderzoeksopgaven of prestatieafspraken. Waar dit aan de orde is, heeft Wonen Zuid dit voldoende gemotiveerd. Inspanningen op het gebied van bouwproductie betreffen nieuwbouw, verkoop, sloop en renovatie. In diverse prestatieconvenanten zijn geen concrete aantallen beschreven wat prestatiebeoordeling lastig maakt. Geplande nieuwbouw en verkoop is soms niet gerealiseerd vanwege de veranderde marktsituatie. Soms zijn renovatiedoelstellingen niet behaald. Uit de analyse blijkt dat Wonen Zuid in haar hele werkgebied actief is geweest. Collegacorporaties, participanten en gemeenten beoordelen de inspanningen van Wonen Zuid op het vlak van bouwproductie echter relatief laag. Mogelijke verklaring hiervoor is dat de corporatie te veel een eigen plan trekt en hierover onvoldoende communiceert. De quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit en de realisatie-index sloop en verkoop corresponderen met de krimp situatie in het werkgebied. De realisatie-index nieuwbouw ligt dicht tegen het landelijk gemiddelde.

Stedelijke vernieuwing

Uit de aangedragen opgaven blijkt dat lokaal afspraken of richtinggevende uitspraken worden gedaan over de stedelijke of dorpsvernieuwing. Er lijkt geen centrale expliciete visie te zijn van Wonen Zuid op stedelijke vernieuwing. Corporaties, gemeenten en participanten zijn relatief kritisch over de inspanningen van Wonen Zuid op het gebied van stads- en dorpsvernieuwing.

Energie en Duurzaamheid

De formulering van opgaven van Wonen Zuid op het gebied van duurzaamheid zijn beperkt tot de intentie om samen met anderen beleid te ontwikkelen om aan de afspraken van het landelijk energieconvenant te voldoen. Pas vanaf 2009 zijn er stappen gezet om een proces in gang te zetten. Er zijn geen heldere prestaties geleverd. Andere partijen hebben hier ook een verantwoordelijkheid in, maar Wonen Zuid stelt zich in de ogen van de visitatiecommissie te passief op. De actie rondom oprichting van energieteams is een sterk initiatief.

Overige opgaven

Wonen Zuid zet zich in om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen. De visitatiecommissie geeft de corporatie een compliment voor de centrale en gestructureerde aanpak hiervan. Verder beschrijft Wonen Zuid een aantal afspraken met gemeenten rondom het betrekken van private partijen bij prestatieafspraken, toevoeging van het Woonkeurlabel aan pve voor architecten en onderlinge afstemming rondom verkopen en marktonderzoeken. Deze punten zijn lovenswaardig maar zijn geen harde prestaties en daarom niet in de waardering meegenomen.

3.3 Presteren naar Opgaven (PnO): II Kennis en Inzicht

Onderdelen	Cijfer
II De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en voor zover relevant ook landelijk en regionaal voordoen.	7,0
II.1 De corporatie beschikt op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) over een overzicht in lokale, regionale en landelijke opgaven en heeft deze in kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen uiteengezet.	7,3
II.2 De corporatie brengt de ontwikkeling van -voor het beleid- relevante en/of beïnvloedbare omgevingsvariabelen (zie II.1) systematisch en periodiek in beeld..	6,7

Toelichting:

- > Wonen Zuid is goed op de hoogte wat er zich afspeelt in haar werkgebied. Er zijn diverse woonvisies, provinciale visies en er zijn prestatieafspraken. In klantonderzoek (w.o. bewonersmonitor) en leefstijlonderzoek worden ervaringen en wensen en behoeften gevolgd. Belanghouders zijn van mening dat Wonen Zuid weet welke ontwikkelingen er zijn. Op het gebied van betaalbaarheid en energie en duurzaamheid zou Wonen Zuid een bredere visie mogen hebben.
- > Met belanghouders is periodiek overleg om opgaven op te halen. Dat gebeurt in de regio's. Vraag is of dit in de visitatieperiode voldoende gestructureerd is gebeurd.
- > Omgevingsontwikkelingen staan summier beschreven in kwartaalrapportages en zijn sterk vastgoedgerelateerd. Lokaal worden onderzoeken gehouden en visies opgesteld, een synthese op holding niveau zou sterker mogen.
- > Wonen Zuid volgt sterk de status van de plekken waar zij zelf bezit heeft, maar zou volgens belanghouders een meer brede scope mogen hebben. Dit geldt met name voor het onderdeel stads- en dorpsvernieuwing.

3.4 Presteren naar Opgaven (PnO): III Planning

Onderdelen	Cijfer
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen op de prestatievelden en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.	6,7
III.1 De corporatie heeft voor ieder van de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) beschreven wat de opgaven zijn en wat de corporatie daarmee doet.	6,9
III.2 De corporatie heeft meetbare doelen opgesteld en een prioritering aangebracht, zowel voor het hele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	6,7
III.3 De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen nodig is, zowel voor het hele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	6,4

Toelichting:

- > Opgaven zijn beschreven en gevat in prestatieafspraken. Er lijkt echter geen centrale regie te zijn of alle prestatievelden gedekt zijn. Uit de prestatieanalyse blijkt dat Wonen Zuid in meer of mindere mate wel actief is op elk van de velden.
- > Er wordt sterk financieel en vastgoedstrategisch gestuurd. In prestatieafspraken zijn soms meetbare doelen opgesteld. Op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en bouwproductie houdt Wonen Zuid vinger aan de pols.
- > Belangrijkste partner van Wonen Zuid is de gemeente. In het werkgebied zijn diverse convenanten afgesloten. Rondom bijzondere doelgroepen en leefbaarheid wordt actief samengewerkt met anderen. De corporatie heeft niet vanuit een strategisch perspectief geformuleerd met welke partijen en op welke manier zij samenwerkt. Veel is lokaal en situationeel bepaald.

3.5 Presteren naar Opgaven (PnO): IV Monitoring

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	6,7
IV.1 De corporatie meet en beoordeelt de prestaties en geeft aan of de geplande prestaties wel of niet en in welke mate zijn gerealiseerd.	6,6
IV.2 De corporatie geeft bij onvoldoende realisatie aan wat zij gaat doen om de geplande doelen zo snel mogelijk alsnog te realiseren.	6,9

Toelichting:

- > Het behalen van opgaven wordt niet centraal gevolgd. Prestatieafspraken worden niet formeel geëvalueerd. Financiële prestaties en status van het vastgoed worden nauwlettend gevolgd. De status van de opgave zou breder in beeld kunnen worden gebracht. Wonen Zuid heeft een benchmark op basis van de CFV gegevens. Hierin wordt vergeleken met referentiegroepen. De inhoudelijke status van de opgave op de prestatievelden zou echter meer expliciet gevolgd mogen worden.
- > Waar Wonen Zuid zicht op heeft wordt bijgestuurd in geval van afwijkingen. De corporatie zou echter een meer doelgerichte bedrijfsvoeringcyclus moeten hebben met daarin een maatschappelijke component.



3.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven (PnO)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	6,7
II Kennis en inzicht	10%	7,0
III Planning	10%	6,7
IV Monitoring	10%	6,7
Totaal		6,8

Toelichting

- > Wonen Zuid behaalt voor het onderdeel Presteren naar Opgaven een 6,8. De corporatie weet wat er zich afspeelt in haar werkgebied. Er zijn diverse woonvisies, provinciale visies en er zijn prestatieafspraken en er zijn diverse klant en woonbehoefteonderzoeken. Maar Wonen Zuid slaagt er nog onvoldoende in om een goede verbinding te maken met lokale behoeften en belangen.
- > Op het gebied van betaalbaarheid en energie en duurzaamheid zou Wonen Zuid een bredere visie mogen hebben.
- > Gemeenten zijn van mening dat Wonen Zuid de afspraken die zij maakt nakomt. Op het gebied van energie en duurzaamheid had de corporatie zich sterker in kunnen zetten.
- > De systematiek van planning en monitoring kan sterker. Sleutel is een doelgerichte bedrijfsvoeringcyclus met daarin ook aandacht voor een maatschappelijke component. Huidige planning en monitoring is sterk gericht op financiën en vastgoed.
- > Wonen Zuid heeft niet vanuit een strategisch perspectief geformuleerd met welke partijen en op welke manier zij samenwerkt. Veel is lokaal en situationeel bepaald. Dit wel doen kan de verbinding met opgaven en belanghouders versterken.

4. Presteren volgens Belanghouders (PvB)

4.1 De belangrijkste belanghouders van Wonen Zuid

In de zelfevaluatie die Wonen Zuid als onderdeel van de visitatie heeft opgesteld ziet zij de volgende partijen als haar meest relevante belanghouders:

1. Gemeenten: met gemeenten is periodiek overleg op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Met gemeenten worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van wijken en de door partijen te leveren prestaties. De gemeenten zijn volgens Wonen Zuid belangrijke ketenpartners onder andere op het gebied van stedelijke vernieuwing, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen. Wonen is lokaal schrijft Wonen Zuid en de relatie tussen gemeenten en corporaties berust op wederkerigheid.
2. Maatschappelijke organisaties: Wonen Zuid overlegt periodiek met maatschappelijke organisaties en probeert bestaande samenwerkingsverbanden met hen te bestendigen en/of uit te breiden. Doelgroepen zijn bijvoorbeeld gehandicapten, mensen met verslaving of psychische problemen, senioren met verpleeg- en zorgbehoefte, zeer moeilijk plaatsbaren en zwerfjongeren.
3. Collega-corporaties: Naast het reguliere, ambtelijke contact met collega-corporaties is er een directeurencontact met andere corporaties. In regio Parkstad en Nuth Valkenburg wordt geparticipeerd in het Regionaal Overleg Woningcorporaties.
4. Toezichthoudende organen en financiële organisaties. Hieronder valt de RvT die toezicht uitoefent op het beleid van Wonen Zuid. Daarnaast zijn genoemd het CFV, WSW en de huisbankier ING.

4.2 Presteren volgens Belanghouders (PvB): I Prestaties

Scores in onderstaande tabel komen uit de vragenlijsten die aan belanghouders worden voorgelegd. Een van de vragen gaat over de waardering voor prestaties van de corporatie op elk van de prestatievelden. De score is gebaseerd op het gemiddelde van alle ondervraagde belanghouders. Eventuele citaten van belanghouders zijn alleen bedoeld ter illustratie en hebben geen invloed op de puntenscore.

	I.1	I.2	I.3	
	De ambities en doelen van de corporatie verhouden zich volgens Belanghouders tot de opgaven in het werkgebied.	De ambities en doelen verhouden zich tot de financiële mogelijkheden van de corporatie.	De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van de Belanghouders.	Totaal
Prestatieveld				
Beschikbaarheid	7,0 (16)	7,1 (16)	7,1 (19)	7,1
Betaalbaarheid	7,0 (16)	7,2(15)	7,1 (18)	7,1
Bijzondere doelgroepen	6,9 (15)	6,9 (14)	6,9 (18)	6,9
Leefbaarheid	6,5 (17)	6,5 (13)	7,1 (19)	6,7
Bouwproductie	6,4 (14)	6,7 (12)	6,9 (18)	6,6
Stedelijke vernieuwing	6,5 (17)	6,7 (11)	7,2 (19)	6,7
Energie en duurzaamheid	6,4 (13)	6,5 (11)	6,2 (15)	6,3
Totaal	6,7	6,8	6,9	6,8



Toelichting:

Algemeen

- > Belanghouders typeren Wonen Zuid als een goede en sociale verhuurder. De corporatie is in hun ogen betrouwbaar en gedegen en komt zijn afspraken na.
- > Wonen Zuid is in de ogen van belanghouders erg met controle bezig, wat vanuit de gebeurtenissen rond 2005/2006 begrijpelijk is, en daardoor weinig slagvaardig, bureaucratisch en te voorzichtig.
- > Wonen Zuid heeft een te sterke interne oriëntatie volgens belanghouders en zoekt te weinig verbinding met de partijen om haar heen. Ze is wel coöperatief als ze wordt gevraagd, maar zet niet door. Wonen Zuid is gesloten en reactief en durft haar nek niet uit te steken, is het oordeel dat diverse partijen geven. 'Wonen Zuid springt nergens echt uit' aldus een belanghouder. De stelling: Wonen Zuid toont lef en daadkracht in het oppakken van maatschappelijke opgaven' scoort met een 6,6 relatief laag.
- > Op wijkniveau wordt Wonen Zuid als actief en betrokken gezien, op strategisch niveau is ze echter gesloten en ontbreekt het aan een open vizier. De koers van Wonen Zuid is diverse partijen niet duidelijk, de corporatie lijkt vooral in stand te houden wat ze heeft, beheert en is te weinig innoverend bezig.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid, bouwproductie en stedelijke vernieuwing

- > Wonen Zuid heeft volgens belanghouders een sterke focus op de transformatie van de eigen voorraad. Een aanzienlijk deel van deze voorraad is gerenoveerd of geherstructureerd. Als voorbeeld wordt genoemd Molenberg, Treebeek en Chevremont. Algemene kritiek is dat Wonen Zuid zich vooral op het eigen gebied/wijken richt en zich te weinig met het grote geheel verbindt. De corporatie kijkt louter macro naar de eigen voorraad.
- > De corporatie zou beter de ontwikkeling van de buurt en de mening van bewoners bij de ontwikkeling en renovatie van vastgoed mee kunnen nemen. Vastgoedbeheer wordt volgens betrokkenen nog teveel als een technisch proces gezien. Bewonersparticipatie verdient meer prioriteit om betrokkenheid in buurten en complexen te bevorderen. Zorginstellingen geven aan dat Wonen Zuid meer aandacht mag geven voor de communicatie naar bewoners bij herstructurering van extramurale zorgwoningen.
- > Huurders maken zich zorgen om de verkoop van woningen. Zij vragen zich af of er voldoende betaalbare woningen overblijven. Huurders zouden meer aandacht willen voor kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid; renovatie leidt doorgaans tot prijsstijgingen. En de verkoop van kwalitatief slecht bezit leidt tot verloedering. Huurders maar ook enkele gemeenten vragen zich af of er voldoende goedkope woningen overblijven.

Bijzondere doelgroepen

- > Wonen Zuid is sterk in de realisatie van woningen voor senioren en zorgbehoevenden. Maar is daarin te volgend volgens belanghouders; een helder profiel een ambitie ontbreken. Ook zou Wonen Zuid het vergrijzingvraagstuk beter in beeld moeten hebben volgens belanghouders. De corporatie krijgt een compliment van belanghouders voor het levensloopbestendig bouwen. De gemeente is kritisch over het achterblijven van investeringen door Wonen Zuid in maatschappelijke voorzieningen. Wonen Zuid bouwt nauwelijks tot geen maatschappelijk vastgoed.

Leefbaarheid

- > Wonen Zuid is actief op het gebied van leefbaarheid volgens belanghouders, met name in de wijken waar zij bezit heeft. Met name de welzijnspartijen zijn hier erg over te spreken. De corporatie is goed in huiskamerprojecten, durft achter de voordeur te stappen en sluit nergens de ogen voor. Gemeenten zijn kritischer over de inspanningen op het gebied van leefbaarheid, maar de andere partijen zijn tevreden.

Duurzaamheid

- > Wonen Zuid onderneemt te weinig op het gebied van duurzaamheid. Hier heeft zij volgens belanghouders geen visie op, is niet innovatief en is vooral volgend.



Opgaven

- > Wonen Zuid heeft volgens belanghouders zicht op wat er speelt in haar werkgebied, maar belanghouders twifelen er aan of de corporatie dat ook weet te vertalen in een lange termijn visie samen met anderen. Over het hier en nu kan Wonen Zuid goed meepraten, maar wat over tien jaar? De corporatie houdt zich teveel op de vlakke als het om de toekomst gaat in de ogen van belanghouders. Terwijl ze veel meer agenda-settend zou moeten zijn.
- > In de regio Pakstad zijn partijen kritisch over Wonen Zuid. Op basis van haar positie zou ze meer in de voorhoede moeten zitten, ook op basis van aantallen. 'Wonen Zuid erkent, maar onderneemt geen actie'. Hieruit klinkt de behoefte in Parkstad om meer operationele regie.
- > De partijen in Roermond vinden dat Wonen Zuid meer tempo zou mogen maken. De gemeente heeft inmiddels al andere partijen benaderd. In gesprekken met Wonen Zuid wordt aangegeven dat men het niet erg vindt niet meer de enige partij in Roermond te zijn. Beter is het echter in de ogen van de visitatiecommissie om in een gesprek met de gemeente duidelijk te zijn over je positiekeuze dan dit te laten gebeuren.
- > De gemeente Nuth zou graag meer creativiteit van Wonen Zuid zien in het realiseren van de herstructureringsopgave. De gemeente Brunsum is positief over de herstructurering van Treebeek.
- > De prestatieafspraken die Wonen Zuid heeft gemaakt worden nagekomen volgens gemeenten.
- > Leefbaarheid en samenleven hoort meer centraal te staan in het beleid van Wonen Zuid volgens een aantal belanghouders. Investeer meer in de sociale infrastructuur is de boodschap. Er zijn goede aanzetten, maar het is nog te weinig zichtbaar. Wonen Zuid zou haar inspanningen op dit vlak beter kunnen communiceren. Er zit te weinig visie en richting in.

Presteren naar vermogen

- > Weinig personen hebben zicht op het vermogen van Wonen Zuid. Wel kent men de situatie rondom de B3 positie en is er door Wonen Zuid het beeld gecommuniceerd van beperkte financiële mogelijkheden. Belanghouders hebben geen inzicht in het investeringskader.
- > Toezichthouders zijn positief over de aandacht voor de interne organisatie (bedrijfslasten). Er vindt een strengere selectie van projecten plaats, wat tot een sterkere kasstroom heeft geleid. Aandachtspunt blijft volgens externe toezichthouders marktverkenning en voorbereiding op slechtere tijden.
- > Belanghouders zien dat er bij Wonen Zuid sterk financieel gestuurd wordt en op de centen let. De corporatie zou meer creatief mogen zijn bij het doordenken van het verdienmodel.

Betrokkenheid bij het beleidsproces

- > Belanghouders hebben waardering voor de stakeholdersbijeenkomsten die onder andere nu rondom het nieuwe ondernemingsplan worden gehouden. Het houdt volgens belanghouders echter niet op bij een bijeenkomst. 'Wonen Zuid haalt een agenda op en vervolgens hoor je er niks meer van.' 'Wonen Zuid moet beter laten zien wat ze aan het doen is, dat ze aan de knoppen zit en het gehoord heeft.'
- > Het beleidsproces van Wonen Zuid zou meer open moeten zijn. Een gemeente stelde dat er wel prestatieafspraken zijn, maar dat Wonen Zuid zelf de mate van betrokkenheid bepaalt. De beleidsprocessen staan voor de diverse belanghouders veel te ver op afstand. Dit wordt gewijd aan de interne gerichtheid van Wonen Zuid en het te grote geografische gebied waarin ze actief is. Vooruitgangdenken doe je samen is het credo. Hier hoort ook bij het samen evalueren op wat er bereikt is, aldus belanghouders.

Samenwerking

- > De beschikbaarheid van regiodirecteuren wordt als goed beoordeeld. De contacten lopen volgens belanghouders prettig. Grote kritiekpunt is dat belanghouders Wonen Zuid te weinig tegenkomen.
- > Een belangrijk aandachtspunt dat belanghouders noemen is de te centrale benadering van Wonen Zuid. Regiodirecteuren hebben weinig bevoegdheden, waardoor deze eerst intern terug moeten koppelen voordat ze een toezegging kunnen doen. Hierdoor worden door belanghouders te weinig initiatieven ontplooid. Of dat de besluitvorming te traag verloopt, wat bij projecten tot onrust kan leiden.

- > Een aantal belanghouders geeft aan het niet fijn te vinden met het tweede of derde echelon aan tafel te zitten en spreken uit dat meer strategische betrokkenheid van de bestuurder gewenst is.
- > De lijnen naar medewerkers en consultants zijn volgens participanten sterk verbeterd de laatste jaren.
- > De wens wordt uitgesproken samen beleid te evalueren en indien nodig bij te stellen. Lokaal maatwerk wordt als belangrijk genoemd.

Adviezen van belanghouders

Belanghouders gaven de volgende tips aan Wonen Zuid:

- > Behoud financiële positie. Blijf op kasstroom letten.
- > Meer aandacht voor omgang met de media. Ga naar buiten en verkoop wat je goed doet. Laat resultaten zien (ook bewonersblad is zeer intern gericht).
- > Maak duidelijk waar je voor staat op het gebied van stedelijke vernieuwing zodat andere partijen kunnen inschatten wat ze aan je hebben.
- > Wordt meer dan een verhuurder; bouw het maatschappelijke aspect uit. Paradigma moet breder. Actiever bevorderen kwaliteit woonomgeving en leefbaarheid dorpen (maatschappelijk vastgoed).
- > Meer actieve betrokkenheid bij de ontwikkeling van kernen en dorpen.
- > Intensiveer contact met lokale stakeholders vooral op het gebied van ontwikkeling en evaluatie. Zoek partijen actief op. Zoek actiever samenwerking met andere corporaties. Maak regioportefeuilles.
- > Stel een meerhoofdig bestuur aan, huidige organisatie is te complex.
- > Doorgaan op ingeslagen weg en nog beter naar bewonersgroepen luisteren.
- > Leg beslissingsbevoegdheid lager in de organisatie. Stel een budget vast waarbinnen de regio kan werken.
- > Stop met fuseren; dit heeft invloed op kwaliteit en service.
- > Meer herstructureren met oog op de bevolkingsdaling.
- > Betrek welzijnsorganisaties eerder ook op beleidsniveau.
- > Beter afstemming woningtoewijzing (geen plaatsing van probleemgezinnen in probleemwijken).

4.3 Presteren volgens Belanghouders (PvB): II Kennis en Inzicht

Onderdelen	Cijfer
II De corporatie kent alle relevante belanghouders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	6,5
II.1 De corporatie benoemt de voor haar relevante belanghouders op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden).	6,7
II.2 De corporatie communiceert het benoemen van haar belanghouders met haar maatschappelijke omgeving.	7,0
II.3 De corporatie voert met haar belanghouders een dialoog over de uitvoering van het beleid.	6,7
II.4 De corporatie beschrijft de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belanghouders en maakt deze openbaar.	5,5

Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft in de zelfevaluatie de voor haar relevante belanghouders genoemd. Er is een relatiebestand, maar geen koppeling met prestatievelden. Wonen Zuid weet welke partijen relevant zijn, maar heeft geen expliciet geformuleerde strategie per belanghouder rondom wensen en behoeften, contactmomenten en terugkoppeling van uitkomsten.
- > In het jaarverslag worden de diverse contactmomenten van het afgelopen jaar met diverse partijen genoemd. Dat is een indrukwekkende opsomming, wat echter mist is een synthese van wat is opgehaald in deze gesprekken.
- > De visitatiecommissie geeft een compliment voor de effectenkaart in het jaarverslag waarin per belanghebbende partij staat beschreven welke acties zijn ondernomen.

- > Een tweede compliment geeft de visitatiecommissie voor de website waar per regio de belangrijkste verslagen en persberichten staan.

4.4 Presteren volgens Belanghouders (PvB): III Planning

Onderdelen	Cijfer
III De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van belanghouders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.	6,0
III.1 De corporatie maakt de in kaart gebrachte verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belangrijkste belanghouders zichtbaar in haar eigen doelen op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) en licht eventuele verschillen tussen verwachtingen en doelen toe.	6,0

Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft geen expliciete koppeling tussen verwachtingen en wensen van belanghouders en de invulling van haar doelen. Een sterk startpunt hiervan zou de effectenkaart in het jaarverslag zijn. Rondom Wonen en Zorg zijn dergelijke bijeenkomsten gehouden. Belanghouders geven in gesprekken aan weinig aansluiting te hebben met het beleid van Wonen Zuid.

4.5 Presteren volgens Belanghouders (PvB): IV Monitoring

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie betreft de oordelen van de belanghouders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	5,8
IV.1 Bij het opstellen van de doelen voert de corporatie overleg met de belanghouders over het presteren van de corporatie in voorgaande jaren.	5,8

Toelichting:

- > Wonen Zuid geeft niet in een managementdocument aan hoe belanghouders het beleid en de geplande en gerealiseerde prestaties hebben gewaardeerd. In gesprekken geven belanghouders aan dat er te weinig wordt terugkeken. In de kwartaalrapportages is geen aandacht voor contacten met belanghouders. Terugkijken is noodzakelijk om verbinding te leggen en te houden met belanghouders.

4.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties volgens Belanghouders (PvB)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	6,8
II Kennis en inzicht	10%	6,5
III Planning	10%	6,0
IV Monitoring	10%	5,8
Totaal		6,6

Toelichting

- > Belanghouders waarderen de prestaties van Wonen Zuid met een 6,8 gemiddeld. Prestaties op de opgaven op het gebied van leefbaarheid, bouwproductie, stedelijke vernieuwing en duurzaamheid scoren relatief laag (6,4-6,5) ten opzichte van dit gemiddelde.



- > Belanghouders vinden Wonen Zuid een betrouwbare partij die zijn afspraken nakomt, maar wordt als te intern gericht, gesloten en weinig actief en innovatief bestempeld.
- > In het jaarverslag beschrijft Wonen Zuid de horizontale verantwoording als aanvulling op het verticale toezicht. Dit is een sterke invalshoek, maar komt nog onvoldoende uit de verf en is nog onvoldoende doordacht. Wonen Zuid werkt in een breed geografisch gebied en heeft met een groot aantal partijen contact op regioniveau, lokaal en zelfs op wijk en buurtniveau. Er is een lijst met belanghouders, maar het hoe en het waarom van het contact zou meer gestructureerd opgepakt kunnen worden. Uitdaging voor Wonen Zuid is een expliciete belanghoudersstrategie te formuleren en met belanghouders meer gezamenlijk op te trekken bij beleidsbepaling, inrichting en evaluatie. Het op concernniveau volgen van de status van contacten (synthese daarvan) is een belangrijke indicator voor het presteren van de organisatie.

5. Presteren naar Vermogen (PnV)

inleiding

Wonen Zuid heeft in de periode 2005-2007 een financieel roerige periode achter de rug. De corporatie was op een groot aantal gebieden actief wat betreft investeringen in de woningportefeuille en de sociale kant van de woningmarkt. Wonen Zuid wilde op een groot aantal vlakken zoveel mogelijk inzet plegen, waarbij naar eigen zeggen de grenzen van de financiële mogelijkheden werden opgezocht. Investeringen gingen gepaard met hoge onrendabele toppen die hun weerslag hadden op de liquiditeitspositie (o.a. krimp leidde tot tegenvallende verkoopcijfers) van de corporatie en op de solvabiliteit op langere termijn (geprognosticeerde vermogenspositie daalde van 19,5% naar 16,9%). Dit resulteerde in een B-oordeel van het CFV in 2006 (huidige en toekomstige financiële positie staat onder druk) en terughoudendheid in de borging van het WSW. Wonen Zuid heeft toen een strategische heroriëntatie gemaakt en is een meer behoudende koers gaan varen. Taak was te zorgen voor een solide financiële basis die vervolgens het vertrekpunt was voor investeringsbeslissingen. De corporatie is als een van de eerste corporaties sterk gaan sturen op positieve kasstromen. Randvoorwaarden voor de begroting in 2007 waren:

- > Versterken van de financiële positie
- > Op termijn weer behalen van de A-status bij het CFV
- > Geen monitorcorporatie meer zijn bij het WSW
- > Kunnen blijven beschikken over voldoende financieringsruimte op de kredietfaciliteit bij de huisbankier.

Op basis van deze criteria in combinatie met aandacht voor kasstromen wordt meerjarig de financiële ruimte bepaald. In kwartaalrapportages wordt nauw vinger aan de pols gehouden over de financiële positie, waarbij ook ruime aandacht uitgaat naar de financiering van activiteiten. Deze manier van werken heeft er toe geleid dat Wonen Zuid weer financieel gezond is geworden. In 2007 heeft Wonen Zuid weer de A-status behaald (over verslagjaar 2006). Diverse maatregelen en aanpassingen in de bedrijfsvoering hebben hier aan bijgedragen: aandacht voor organisatiekosten (efficiencyratio), benchmarking met referentiecorporaties, aandacht voor risicomanagement en afstoten van risicovolle projecten, temporisering van onderhoud. Maar ook ingrepen aan de inkomstenkant als huurverhoging bij mutatie.

Wonen Zuid volgt inmiddels een consolidatiestrategie. Dat betekent naar eigen zeggen uitdrukkelijk niet 'stilstaan' maar 'duurzaam maken'. Middelen die niet noodzakelijk zijn voor het voldoen aan de randvoorwaarden van financiële continuïteit zijn beschikbaar voor het realiseren van doelen. Hierbij wordt voor een periode van drie jaar bepaald wat de financiële ruimte van Wonen Zuid is voor het plegen van investeringen in het kader van de strategisch voorraadbeleid van de corporatie.

Ten aanzien van investeringen hanteert Wonen Zuid een algemeen integraal afwegingskader waarbij financiële en volkshuisvestelijke aspecten aan de orde komen. Wonen Zuid heeft de ambitie om vanaf 2010 een financieel beleid te formuleren waarin de financiële koers op middellange termijn vertaald wordt naar meer concrete sturingsvariabelen op korte termijn. De dynamiek van de economie, overheidsbeleid en huizenmarkt vraagt om actuele informatie over de financiële positie.

5.1 Enkele kerngegevens

Kengetallen financiële positie

Deze kengetallen zijn ontleend aan de *Corporatie in Perspectief rapportage 2009 van het CFV over het jaar 2008*.

	Wonen Zuid	Referentie	Landelijk
Huur per woning per jaar	402	403	402
Huur in percentage van de maximale huur in 2008	66,5	68,8	71,0
Gemiddeld aantal punten woningwaardering in 2008	135	132	130
Puntprijs in €	3,02	3,07	3,16
Onderhoud per woning in 2008 klachtenonderhoud	288	290	300
Onderhoud per woning in 2008: mutatie	177	172	187
Onderhoud per woning in 2008: planmatig	575	961	977
Woningverbetering in € per verbeterde woongegelegenheid	5.549	10.501	13.847
Netto bedrijfslasten per vhe in 2008	1.332	1.383	1.449
Netto kasstroom na rente per vhe in 2008	756	674	392
WOZ-waarde per woning in 2008 in €	122.357	126.664	155.090
Bedrijfswaarde (vew) per woning in 2008 in €	36.919	onbekend	35.026
Solvabiliteitsoordeel 2008	voldoende	98% voldoende 2% onvoldoende	94% voldoende 6% onvoldoende
Continuïteitsoordeel 2008	A	84% A 2% B1 0% B2 14% C	81% A 6% B1 2% B2 11% C
Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2013)	14,2	15,2	16,2
Volkshuisvestelijk vermogen in 2008 (in % van het balanstotaal)	21,1	32,9	29,6
Volkshuisvestelijk vermogen in 2008 (in euro per vhe)	8.450	13.579	12.948
Volkshuisvestelijk vermogen in 2013 (in euro per vhe)	10.195	14.941	14.434
Volkshuisvestelijke vermogen in 2013 (in euro per vhe)*	10.604		

*Op basis van het continuïteitsoordeel 2009

Uit bovenstaande tabel blijkt dat Wonen Zuid een A-oordeel heeft gekregen van het CFV, wat inhoudt dat de corporatie voldoende solvabel is en dat investeringen passen bij het vermogen. De vermogenspositie van Wonen Zuid op basis van het volkshuisvestelijk vermogen in 2008 in % van het balanstotaal is aanzienlijk lager dan dat van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde en gepositioneerd in het eerste kwintiel. Deze vermogenspositie verbetert naar verwachting in 2013 maar is nog steeds lager dan de referentiegroep. De netto kasstroom na rente is aanzienlijk hoger dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Dit zit niet in de rentedekkingsgraad.

Ontwikkeling en aanwending vermogen 2008 tot en met 2013 (x € 1.000) (Specificatie onderdeel I.3)

Prognose beschikbaar komende middelen			Prognose beslag op vermogen		
1	Rendement op materiële vaste activa in exploitatie	204.494	7	Nieuwbouw woongelegenheden en overig vastgoed	43.709
2	Af: rendement op leningen	-160.631	8	Aankoop woongelegenheden en overig vastgoed	0
3	Verkoop bestaand bezit	34.395	9	Sloop woongelegenheden en overig vastgoed	0
4	Productie nieuwbouw voor verkoop	4.734	10	Verbetering woongelegenheden en overig vastgoed	31.167
5	Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie	32.248	11	Vennootschapsbelasting	17.425
6	Vermogenseffect verbindingen	1.027	12	Effect heffing projectsteun 40 wijken	4.676
TOTAAL		116.266	TOTAAL		96.977

Bron: Continuïteitsoordeel Wonen Zuid, juni 2009, CFV

5.2 Presteren naar Vermogen (PnV): I Prestaties

Onderdelen	Cijfer
I Het beschikbare eigen vermogen wordt maximaal ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	7,4
I.1 De corporatie heeft inzicht in het vermogen dat beschikbaar is voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	7,5
I.2 De corporaties heeft extra potenties voor haar vermogensontwikkeling verkend en maakt hier maximaal gebruik van.	7,7
I.3 De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	7,0

Dit oordeel telt voor 70% mee voor het waarderen van het onderdeel Presteren naar Vermogen (PnV).

Toelichting:

- > Wonen Zuid beheerst haar vermogen. De B-status heeft de corporatie geprikkeld om een zorgvuldig financieel beleid te voeren. Er wordt sterk gestuurd op kasstromen en heeft een jaarlijkse rentabiliteitsnorm. Via de kastroom wordt vermogen opgebouwd. De vermogensprognose heeft een horizon van 5 jaar, bij treasury wordt 15 jaar vooruitgekeken.
- > Er is een afwegingskader voor investeringen waarin rendementseisen worden meegewogen. Dit wordt ondersteund door een zorgvuldige procedure (AOIC procedure). Naast woningverbetering is nieuwbouw de belangrijkste uitgavenpost.
- > Potenties voor vermogensontwikkeling zijn verkend. Er is een verkoopprogramma, echter dit stamt uit 2002. Op basis van wijkvisies en prestatieafspraken kan een verkoopprogramma lokaal geoperationaliseerd worden. Er is een ambitie om tot 2013 487 woningen te verkopen (€ 34,4 miljoen). Hoe dit getal tot stand is gekomen is niet duidelijk. Risicobeheersing rondom verkoop is in een duidelijke procedure beschreven.
- > Wonen Zuid heeft veel aandacht voor financiering en heeft een sterk treasurybeleid. Optimaal gebruik maken van de leenfaciliteiten bij het WSW behoort hier toe. Er zijn risicobuffers en er wordt binnen de financiële veiligheidsmarges van het CFV en WSW gewerkt.
- > Wonen Zuid voldoet aan de eisen van het CFV en heeft over 2008 een A-oordeel gekregen. Het gebruik van verkooppotenties, risicobuffers en borgingsruimte heeft aandacht van de RvC van Wonen Zuid. Valkuil voor

Wonen Zuid is te sterk op vermogen te focussen en daarbij de koppeling met maatschappelijk opgaven los te laten. De corporatie voert een voorzichtige (in de positieve zin van het woord) en zorgvuldige financiële koers. Ze berekent wat ze jaarlijks overhoudt om te investeren en gaat van daaruit verder. Belanghouders hebben echter weinig zicht op het vermogen en zijn niet bekend met de wijze van opereren en de financiële bandbreedtes die de corporatie. Dit leidt tot onbegrip over de financiële mogelijkheden die er wel degelijk zijn, maar niet onbeperkt. Wonen Zuid is financieel gezond maar niet 'rijk' en moet dus keuzes maken. Kunst is hierover transparant te zijn en waar mogelijk in overleg met belanghouders. Dit is dan een bredere groep belanghouders dan het CFV, WSW en de huisbankier.

5.3 Presteren naar Vermogen (PnV): II Visie

Onderdelen	Cijfer
II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd over het beoogde rendement op en de omvang van het eigen vermogen en de besteding van de ruimte in het vrije eigen vermogen. Deze visie is onderbouwd met kennis van de maatschappelijke opgave in het werkgebied.	6,0
II.1 De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd over het beoogde rendement <i>op</i> en de omvang <i>van</i> het eigen vermogen.	8,0
II.2 De corporatie heeft een duidelijk visie en doelstelling over de besteding van de ruimte in het vrije eigen vermogen.	5,0
II.3 De corporatie heeft haar visie en doelstelling over het rendement <i>op</i> en de omvang <i>van</i> het eigen vermogen onderbouwt met kennis van de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied.	5,0

Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft een jaarlijkse rentabiliteitsdoelstelling (bedrijfsopbrengsten minus bedrijfskosten), deze is niet gepercenteerd. Wonen Zuid is er alert op WSW borging te kunnen blijven krijgen. Door sterk te sturen op kasstromen ontstaat een geleidelijke groei van vermogen. Lovenswaardig is dat de corporatie uitdrukkelijk onderscheid maakt in cashflows uit exploitatie, (des)investeringen en financieringsactiviteiten.
- > De besteding van de ruimte in het eigen vermogen lijkt situationeel bepaald en geen onderdeel van een koppeling met strategische doelen. In het jaarverslag staan diverse toelichtingen op vermogensbegrippen, maar er zijn geen normen of uitgangspunten benoemd. Voor zichzelf kent Wonen Zuid wel de bandbreedtes. Het bedrag dat men kan investeren is in de begroting opgenomen maar niet per regio gespecificeerd.
- > Visie en doelstelling over het rendement en omvang van het eigen vermogen zijn niet onderbouwd op basis van de maatschappelijk opgaven in het werkgebied. Risico is dat dit bij belanghouders de indruk wekt dat Wonen Zuid haar eigen gang gaat.

5.4 Presteren naar Vermogen (PnV): III Risicoprofiel

Onderdelen	Cijfer
III. De corporatie beschikt over een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma.	6,5
III.1 De corporatie beschikt over een concrete solvabiliteitsdoelstellingen die is toegelicht in interne (b.v. Begroting, jaarrekening) en/of externe (b.v. Jaarverslag) documenten	6,5

Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft als visie dat de solvabiliteit aan de normen van het CFV voldoet. Op basis van het continuïteitsoordeel 2009 moet het vermogen in % van het balanstotaal in 2013 tussen de 17,6% en 30,0%

- liggen. Wonen Zuid voldoet hier met een volkshuisvestelijk vermogen van 23,8 % in 2013 aan. Er is geen expliciete ambitie geformuleerd om op een bepaald moment een bepaald vermogen te hebben opgebouwd.
- > Wonen Zuid is zich bewust van het belang van risicomanagement. Haar beoordeling van risico's ligt echter met name op het vlak van voorgenomen en onderhanden vastgoedprojecten. Risicomanagement in de brede zin van het woord, met aandacht voor inherente en interne risico's, is nog niet een onderdeel van haar management cyclus. Pas wanneer deze risicoanalyses regelmatig worden herhaald en geactualiseerd en de eruit voortvloeiende maatregelen een integraal onderdeel vormen van haar activiteiten, is er sprake van risicomanagement. Door al in een vroeg stadium na te denken over alle mogelijke risico's van bepaalde externe ontwikkelingen en beleid, zijn deze nog te voorkomen of eventuele ernstige gevolgen ervan te beperken. Deze stap naar een integraal risicomanagement moet Wonen Zuid nog maken. Als onderdeel van het risicomanagement geeft de visitatiecommissie de corporatie in overweging om tevens gebruik te maken van scenario analyse. In de maatschappelijke omgeving waarin Wonen Zuid haar activiteiten uitvoert kan zij hiermee de onzekerheden en de gevolgen voor op haar beleid goed in kaart brengen en bespreekbaar maken met andere stakeholders.
 - > Er is een treasury statuut dat heldere grenzen aangeeft. Renterisico's wil de corporatie beperken tot maximaal 15% (is eveneens WSW norm) van de leenportefeuille per jaar. Minimale rentelasten zijn het vertrekpunt. Naar indruk van de visitatiecommissie functioneert de treasury goed, maar adviseert ook periodiek een materiele toetsing te doen.
 - > De solvabiliteitsdoelstelling is niet onderbouwd op basis van investeringsprogramma's. Het is eerder andersom: de solvabiliteitsdoelstelling is het vertrekpunt voor het investeringsprogramma. Dit is verklaarbaar vanuit de financiële ontwikkeling die Wonen Zuid sinds 2006 heeft meegemaakt.
 - > De huidige en toekomstige vermogensovermaat van Wonen Zuid ligt in het eerste kwintiel van de CIP gegevens en daarmee ruim onder die van de referentiegroep. De financiële positie blijft beperkt in vergelijking met referentiecorporaties.

5.5 Presteren naar Vermogen (PnV): IV Bedrijfsvoering

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie presteert efficiënt	8,0
IV.1 De corporatie onderneemt aantoonbare maatregelen om haar efficiëntie te vergroten	8,0

Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft aantoonbare maatregelen genomen om doelmatig te werken. Bedrijfskosten hebben grote invloed op de operationele kasstroom en daar is Wonen Zuid zeer alert op. Bedrijfslasten zijn in de periode 2005-2008 gedaald met 0,4%, waar bij de referentiegroep en landelijke corporaties de lasten met respectievelijk 17,1% en 30,1% zijn gestegen. In de kwartaalrapportage is een efficiencyratio opgenomen (apparaatskosten/huuropbrengsten) en wordt de verhouding formatieplaatsen en vhe's bewaakt. Hier hangen jaarnormen aan.
- > De bedrijfslasten zijn gepositioneerd in het vierde kwintiel van het CiP 2009.

5.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties naar Vermogen (PnV)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	7,4
II Visie	10%	6,0
III Risicoprofiel	10%	6,5
IV Bedrijfsvoering	10%	8,0
Totaal		7,2

Toelichting

- > Wonen Zuid scoort voor het onderdeel Presteren naar Vermogen gemiddeld een 7,2. De corporatie heeft in financieel opzicht een roerige tijd achter de rug. In 2006 kreeg zij van het CFV een B oordeel en kwam de WSW borging in gevaar. Wonen Zuid is vanaf dat moment een ander financieel beleid gaan volgen. Dit beleid wordt gekenmerkt door zorgvuldigheid en in geval van investeringen niet over één nacht ijs gaan. Het risicomanagement op projecten is dan ook goed gevat in procedures.
- > Wonen Zuid laat zich in het nadenken over financiën met name leiden door de normen van het CFV en WSW en koppelt hier onvoldoende een eigen visie aan. Er is daarmee geen verbinding tussen strategie en vermogensontwikkeling. Dat geldt ook voor de besteding van de ruimte in het eigen vermogen. Hier is geen expliciete koppeling met strategische en maatschappelijke doelen.
- > Wonen Zuid heeft grote aandacht voor doelmatigheid van de bedrijfsvoering en is er zelfs in geslaagd om een daling van bedrijfslasten te bewerkstelligen daar waar landelijk een stijging van 30% te zien is geweest.
- > De corporatie heeft inmiddels weer een solide financiële positie opgebouwd, al is het vermogen beduidend kleiner dan dat van referentiecorporaties. De visitatiecommissie vindt dit een goede prestatie. Grote valkuil voor Wonen Zuid is dat zij onvoldoende transparant is over haar financiële positie en keuzes die ze maakt. Belanghouders hebben weinig zicht op de vermogenspositie. Wonen Zuid ziet de opgaven in haar werkgebied wel, maar moet vanwege beperkte middelen keuzes maken. Uitnodiging is om belanghouders minimaal te informeren en het liefst te betrekken bij het maken van deze keuzes.

6 Governance

6.1 Goed bestuur

Het onderdeel goed bestuur is verdeeld in diverse normen en meetpunten. Het oordeel van de visitatie-commissie staat vermeld in de onderstaande tabel met aansluitend een toelichting.

	Normen en meetpunten	Cijfer
I	De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd (zie hoofdstuk III Aedes Governance Code)	6,8
I.1	De interne toezichthouder (RvT) heeft een eigen visie op de invulling van haar functie. Deze visie is getoetst aan de Aedes Governance Code	7,3
I.2	De interne toezichthouder (RvT) heeft vastgesteld wat de gewenste output van het toezicht is en welke normen er worden gehanteerd om de output te meten.	6,5
I.3	De interne toezichthouder (RvT) heeft een duidelijke taakomschrijving van het bestuur en de toezichthouders.	6,5

Toelichting:

- > De RvT van Wonen Zuid bestaat thans uit 5 personen. De RvT kent een tweetal commissies: een auditcommissie die het financieel presteren van de corporatie volgt en hierover adviseert en een projectencommissie die kijkt naar het strategisch voorraadbeheer, nieuwe initiatieven en grondposities, de ontwikkeling en voortgang van lopende en op korte termijn op te starten projecten, en risicovolle projecten.
- > Wonen Zuid heeft sterk geïnvesteerd in de procedurele vereisten en organisatorische inrichting van de governance. Zo is er een geactualiseerd huishoudelijk reglement en zijn er AOIC procedures op diverse onderdelen die ook geaudit worden. Daarnaast is er een integriteitsbeleid voor de hele organisatie en een gedragscode voor Raad en Bestuur en klokkenluideregeling.
- > De RvT is betrokken bij het reilen en zeilen van de interne organisatie. De RvT neemt volgens de OR actief kennis van wat er leeft en speelt in de organisatie. De bijeenkomsten van de OR in aanwezigheid van een afvaardiging van de RvT worden als prima beoordeeld.
- > Uit de verslagen van de vergadering 2009 van de RvT blijkt dat de RvT actief het presteren van Wonen Zuid volgt. Terugkerende punten op de agenda zijn de verslagen van de audit en projectencommissie, de governance, het conflict met Op het Zuiden, activiteiten rondom het 100 jarig bestaan, en de belanghoudersbijeenkomsten aangaande het nieuwe ondernemingsplan. Opvallend is dat het volkshuisvestelijk presteren, de strategische koers en ontwikkelingen in de samenleving (zoals stand van zaken gemeenten en krimp) relatief weinig aandacht lijken krijgen. Ook opvallend is dat de relatie met gemeenten en samenwerkingsverbanden niet op de agenda staat. Met name tactisch operationele zaken in het hier en nu zijn onderwerp van gesprek. Vraag is of de RvT er in slaagt de bestuurder voldoende tot ondernemen te stimuleren en een klankbord te zijn rondom voorstellen en dilemma's. Uitdaging voor de RvT en de nieuwe voorzitter in het bijzonder is om de taakopvatting van de Raad bij te buigen van interne procesbeheersing naar externe visievorming en strategisch klankbord van de bestuurder.
- > Gevoelige kwestie is het conflict dat Wonen Zuid en huurdersvereniging Op het Zuiden met elkaar hebben. Dit conflict sleept zich al jaren voort en beide partijen hebben al de gang naar de rechter gemaakt. De visitatiecommissie kiest er heel welbewust voor geen uitspraken te doen over de aard van het conflict. Wel ziet zij dat dit ingrijpend is voor beide partijen, veel negatieve energie kost en voor Wonen Zuid terecht of onterecht tot reputatieschade leidt. Kritiekpunt op Wonen Zuid is dat zij het zover heeft laten komen. De RvT en bestuurder zijn er in de beginfase niet in geslaagd het conflict te de-escaleren. Iets wat duidelijk tot hun rol behoort. De visitatiecommissie is van mening dat beide partijen de verantwoordelijkheid hebben om er samen uit te komen ten behoeve van de huurders en het belang van de volkshuisvesting.

- > De RvT heeft in het huishoudelijk reglement de gewenste samenstelling en deskundigheid vastgelegd in een profielschets. Deze profielschets bestaat uit een algemeen profiel, een profiel voor de voorzitter en een 'kwaliteitsprofiel' per inhoudelijk aandachtsgebied (juridisch, P&O, Maatschappij/ Wonen en Zorg, Marketing & Communicatie, Volkshuisvesting/projectontwikkeling, Financiën/Treasury). De gewenste samenstelling en deskundigheid van de RvT sluit daarmee aan bij de aard van de corporatie en haar activiteiten. In de daadwerkelijke samenstelling zit thans een afwijking. Sinds het vertrek van een lid, vanwege einde zittingstermijn, ontbreekt financiële expertise in de Raad. Ook het kwaliteitsveld juridische expertise is niet ingevuld. Gedurende de visitatieperiode waren deze functies wel ingevuld.
- > In het huishoudelijk reglement staat hoe de RvT invulling geeft aan haar toezichtsrol. Dit betreft echter enkel procesaspecten. Een inhoudelijke invulling met daarin een visie op de rol en taakopvatting is niet opgenomen. De Raad heeft daarmee geen expliciete eigen koers. In een toelichting geeft de RvT aan dat elke commissaris spiegelt aan zijn eigen vak, in de commissies wordt verdieping gezocht.
- > De RvT beoordeelt de bestuurder op de volgende criteria: realisatie van doelstellingen, strategie en risico's verbonden aan activiteiten, opzet en werking risicobeheersing- en controle systemen, het kwaliteitsbeleid, kwaliteit maatschappelijke verantwoording, financiële verslaggevingproces, naleving toepasselijke wet- en regelgeving. Hierover wordt een prestatiecontract afgesloten. De beoordeling van de bestuurder vindt plaats doordat de voorzitter tenminste eens per kalenderjaar bij de leden van de Raad inventariseert, zonder bijzijn van het bestuur, of er bespreekpunten inzake het functioneren zijn. Vervolgens wordt een beoordelingsgesprek gehouden waarbij bovenstaande criteria worden meegewogen. Bestuurder beoordeelt het formeel werkgeverschap van de RvT als goed.
- > De RvC heeft als doelstelling eens in de twee jaar haar eigen functioneren te evalueren. De visitatienorm is een keer per jaar. Uitkomst van de laatste evaluatie was meer aandacht te hebben voor volkshuisvesting en risicomanagement. Daarnaast is gekeken naar de werkwijze in de commissies. De voorzitter houdt met leden individuele gesprekken, waar ook verslagen van worden gemaakt. De highlights hiervan worden in de voltallige Raad besproken.
- > Het huishoudelijk reglement bevat een taakomschrijving van de leden van de RvT. Een taakomschrijving van de directiebestuurder is niet aangetroffen.

6.2 Onderdeel II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

Normen en meetpunten		Cijfer
II	Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	
II.1	Eigen ambities en doelen De corporatie heeft een schriftelijk neergelegde opvatting over haar maatschappelijk functioneren in haar werkgebied geformuleerd. Hieruit is af te leiden welke rol de corporatie inneemt in haar werkgebied en hoe die rol zich vertaalt naar de eigen organisatie en relatie met maatschappelijke partners.	6,0
II.2	Opgaven in het werkgebied De corporatie communiceert haar beleidsvoornemens en prestatieafspraken met haar belanghebbenden.	6,0
II.3	Belanghouders De corporatie houdt ten minste een keer per jaar een vergadering met belanghebbenden, waarin de corporatie in dialoog treedt over de beleidsdoelstellingen en resultaten.	6,7
II.4	Vermogen De accountant maakt een verslag van analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in de cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie.	8,0



Toelichting:

- > Wonen Zuid heeft een strategiedocument (Koers 2006-2010) dat is goedgekeurd door de RvT. Dit document is niet geactualiseerd en bevat wel richtinggevende uitspraken maar geen heldere doelstellingen. Het document bevat zeker een volkshuisvestelijke context maar deze is onvoldoende expliciet gemaakt. Via begrotingen worden ambities toegevoegd aan de agenda van de corporatie.
- > Via kwartaalrapportages wordt vinger aan de pols gehouden rondom de voortgang van doelen. Echter in kwartaalrapportage wordt onvoldoende de link gelegd met de volkshuisvestelijke doelstelling met uitzondering van omvang kernvoorraad. Het is vooral een financieel stuk. Toegevoegd zou kunnen worden de relatie met belanghouders. Suggestie is om per belanghoudersgroep een terugkoppeling te geven. Dat dwingt de corporatie hier bewust mee om te gaan. Het jaarverslag is een sterk en aantrekkelijk document dat inzicht geeft in de breedte van Wonen Zuid. Zoals al eerder opgemerkt zijn de effectenkaarten en verantwoording van het overleg met belanghouders sterk.
- > Beleidsvoornemens en prestatieafspraken zijn relatief onbekend bij belanghouders. Er is een aantrekkelijke website met veel content, echter een actualisatie rondom beleid en strategie ontbreekt.
- > Wonen Zuid heeft een belangstellendenregister, dit is echter niet openbaar en op de website te vinden. In het jaarverslag staat een opsomming van overleggen maar geen overzicht van wie de corporatie tot haar belanghouders rekent en hoe zij deze wil betrekken.
- > Wonen Zuid houdt sinds 2009 belanghoudersbijeenkomsten. Dit gebeurt rondom het nieuwe ondernemingsplan. Besproken thema's waren: 'toekomst van woningcorporaties en het speelveld in relatie tot overheidsregels, fiscalisering en het publiekprivate regime. Wonen, welzijn en zorg met zorgaanbieders en de verbinding tussen wonen, werken en leren in de samenleving. De RvT is hierbij aanwezig geweest. Onder huurders organiseert Wonen Zuid klantenpanels. In de gesprekken met belanghouders wordt waardering uitgesproken voor deze bijeenkomsten. De visitatiecommissie hoopt dat Wonen Zuid deze manier van werken ook na totstandkoming van het ondernemingsplan continueert. Aandachtspunt is dat de gespreksverslagen van deze bijeenkomsten niet op de website van Wonen Zuid zijn te vinden.
- > Wonen Zuid ontvangt een managementletter en goedgekeurde jaarrekening van haar accountant PWC die inzicht geeft in de financiële positie van de corporatie. De RvT neemt hier kennis van. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat accountant PWC beperkte advieswerkzaamheden rondom het treasurystatuut bij Wonen Zuid verricht. Dit is op zichzelf geen probleem, mits partijen zich bewust zijn van mogelijke rol- en onafhankelijkheidsconflicten.

6.3 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Goed Bestuur	20%	6,8
II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden t.a.v.:		
- ambities en doelen	20%	6,0
- opgaven in het werkgebied	20%	6,0
- betrokkenheid van belanghebbenden	20%	6,7
- vermogen	20%	8,0
Totaal		6,7

Toelichting

- > Wonen Zuid scoort voor het onderdeel governance een 6,7 gemiddeld. Wonen Zuid heeft sterk geïnvesteerd in de procedurele vereisten en organisatorische inrichting van de governance en streeft ernaar governance proof te zijn. Zo is er een geactualiseerd huishoudelijk reglement en zijn er AOIC procedures op diverse



onderdelen die ook geaudit worden. Daarnaast is er een integriteitsbeleid voor de hele organisatie en een gedragscode voor Raad en Bestuur en klokkenluiderregeling. Governance proof zijn gaat echter verder dan papier alleen. Het heeft ook te maken met de gedragskant van governance zoals een gedeelde rol- en taakopvatting en een cultuur van gezamenlijk hetzelfde nastreven.

- > De RvT volgt actief het presteren van Wonen Zuid en is zeer alert op monitoring van projecten en financiële status. Leidend kader voor de RvT is het huishoudelijk reglement. Kanttekening bij dit kader is dat dit enkel procesafspraken bevat en geen uitspraken doet over de volkshuisvestelijke context waarbinnen Wonen Zuid opereert en de visie die de RvT daarop heeft. Veelbesproken onderwerpen in de Raad zijn tactisch-operationeel. In de projecten en auditcommissie wordt meer verdieping gezocht.
- > De RvT is betrokken bij Wonen Zuid maar zou sterker een eigen richting mogen kiezen, mag scherper inzetten op volkshuisvestelijk presteren en maatschappelijk binding van de corporatie. Hier hoort een actieve klankbord rol richting de bestuurder bij en het stimuleren tot ondernemerschap. Uitdaging voor de RvT en de nieuwe voorzitter in het bijzonder is om de taakopvatting van de Raad bij te buigen van interne procesbeheersing naar externe visievorming en strategisch klankbord van de bestuurder. De RvT zou de bestuurder actiever moeten stimuleren om het maatschappelijk perspectief leidend te laten zijn en eigen beleid te maken in de context van het speelveld. Het voorgaande mede gelet op de sterk veranderende rol en positie van corporaties.
- > Gevoelige kwestie is het conflict dat Wonen Zuid en huurdersvereniging Op het Zuiden met elkaar hebben. De visitatiecommissie betreurt de langdurigheid van het conflict en wijst beide partijen op de verantwoordelijkheid er samen uit te komen ten behoeve van de huurders en het belang van de volkshuisvesting. Gerechtelijke procedures escaleren het conflict en zijn daardoor contraproductief.
- > Wonen Zuid heeft een strategiedocument (Koers 2006-2010) dat is goedgekeurd door de RvT. Dit document is niet geactualiseerd en bevat wel richtinggevende uitspraken maar geen heldere doelstellingen. Het document bevat zeker een volkshuisvestelijke context maar deze is onvoldoende expliciet gemaakt. Via begrotingen worden ambities toegevoegd aan de agenda van de corporatie. De kwartaalrapportages zijn gedegen, maar vooral richt op financiële prestaties. Volkshuisvestelijke doelen en maatschappelijke binding zouden hieraan toegevoegd mogen worden.
- > Belanghouders worden betrokken via stakeholdersbijeenkomsten. Voor huurders zijn kwantitatieve metingen en klantenpanels. Wonen Zuid spant zich via haar website en jaarverslagen in om belanghouders te informeren. Belanghouders waarderen dit maar geven aan nog te weinig zicht te hebben op wat Wonen Zuid doet en wil bereiken. Wonen zou haar stakeholdersdialoog meer strategisch moeten doordenken, maar is op de goede weg. Uitdaging is de verbinding met de Limburgse samenleving actiever op te zoeken.

Bijlage I. Onderzoeksverantwoording

Deel I

De visitatie bestaat uit vijf ratio's:

- > **Presteren naar Opgaven (PnO)**, het betreft hier landelijke, lokale en regionale opgaven op het gebied van wonen
- > **Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)**, het betreft hier de eigen visie en doelstellingen van de corporaties
- > **Presteren volgens Belanghouders (PvB)**, in welke mate sluiten de prestaties aan bij de verwachtingen en wensen van andere betrokken partijen?
- > **Presteren naar Vermogen (PnV)**, in welke mate sluiten de prestaties aan bij de financiële mogelijkheden van de corporatie?
- > **Governance (Gov)**, is er sprake van een zorgvuldige besluitvorming, werkt het interne toezicht naar behoren, hebben Belanghouders invloed op het beleid en de activiteiten van de corporatie?

Iedere ratio is verdeeld in vier onderdelen ook wel 'standaarden' genoemd:

- > I Prestaties (*wegingspercentage 70%*);
- > II kennis en inzicht (*wegingspercentage 10%*);
- > III planning (*wegingspercentage 10%*);
- > IV monitoring (*wegingspercentage 10%*)

Voor de ratio's Presteren naar Vermogen (PnV) en voor Governance (Gov) wordt een iets andere indeling gebruikt.

De te beoordelen prestaties zijn onderverdeeld in een aantal prestatievelden die zijn ontleend aan het BBSH en de decemberbrief van toenmalige Minister van VROM. Het betreft de volgende prestatievelden:

1. **Beschikbaarheid** van woningen voor de aandachtsgroep door het bij voorrang toewijzen van betaalbare woningen aan huishoudens uit de aandachtsgroep passend bij de opgave in haar werkgebied.
2. **Betaalbaarheid** van woningen voor de aandachtsgroep.
3. **Bijzondere doelgroepen**, realiseren van huisvesting die specifiek geschikt is voor ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven of speciale eisen aan hun woning stellen.
4. **Leefbaarheid** in de wijken en buurten waarin de woningen van de corporatie zijn gelegen.
5. **Bouwproductie** in de vorm van nieuwbouw, verkoop, aankoop, aanpassing of verbetering.
6. **Stedelijke vernieuwing** door fysiek, sociale en economische investeringen.
7. **Energie en duurzaamheid**, bijvoorbeeld door het gebruik van duurzame materialen en verantwoord omgaan met energieverbruik.

Een beoordeling gegeven in cijfers die kunnen variëren van 5 tot en met 8. In de onderstaande tabel is weergegeven wanneer welk cijfer wordt toegekend.

Beoordeling in rapportcijfers	Kwantitatieve meetpunten	Kwalitatieve meetpunten
Rapportcijfer 8	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van Belanghouders: overschrijding is meer dan 25%.	De corporatie voldoet geheel aan de norm: <i>“Ja”</i> .
Rapportcijfer 7	De prestatie komt overeen met de doelstelling, de opgave of de verwachting van Belanghouders: afwijking maximaal + of – 25%.	De corporatie voldoet aan de norm, maar verbetering is nog mogelijk: <i>“Ja, maar...”</i> .
Rapportcijfer 6	De prestatie is lager dan de doelstelling/ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van Belanghouders: afwijking – 25% tot – 50%.	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar de corporatie is bezig met verbeteringen: <i>“Nee, maar ...”</i> .
Rapportcijfer 5	De prestatie is aanzienlijk lager dan de doelstelling de opgave of de verwachting van Belanghouders: afwijking meer dan - 50%.	De corporatie voldoet niet aan de norm en de corporatie heeft geen maatregelen genomen om haar prestaties te verbeteren.

Bijlage II. Samenstelling visitatiecommissie

Korte beschrijving van de leden van de visitatiecommissie

Dr. Leo Gerrichhauzen

Leo Gerrichhauzen is managing partner bij Gerrichhauzen en Partners, een middelgroot adviesbureau met ruim 20 professionals en met een uitgebreid netwerk van freelancers en kenniscentra. Hij beschikt over een brede bestuurlijke ervaring. Ook heeft hij veel ervaring opgedaan als commissaris zowel bij woningcorporaties, als bij andere publieke ondernemingen waaronder de BNG. Daarnaast heeft hij tal van columns, artikelen en boeken gepubliceerd. Hij is gepromoveerd op een proefschrift over woningcorporaties. Voor Gerrichhauzen en Partners leidt hij voornamelijk projecten op het gebied van strategieontwikkeling voor overheden en woningcorporaties en daarnaast projecten waar het formeren van samenwerkingsverbanden een belangrijke rol speelt.

Thomas Hoyng RA

Oprichter managementadviespraktijk voor ondernemingen met tevens een maatschappelijke doelstelling. Zijn specialisatie is het onderzoek naar de effectiviteit van de financiële functie binnen deze organisaties. Hij is de grondlegger voor het gezamenlijk onderzoek - Benchmark- naar de effectiviteit van de financiële functie in de zorg. Daarvoor was hij werkzaam bij KPN in diverse financiële managementposities en gaf in zijn laatste functie leiding aan de reorganisatie en vernieuwing van de financiële functie bij KPN.

Drs. Guus Terlingen

Guus Terlingen is organisatiekundige en werkt als senior adviseur bij Gerrichhauzen en Partners. Hij volgde een communicatieopleiding aan de Fontys Hogeschool Eindhoven en beleids- en organisatiewetenschappen aan de UvT. Zijn aandacht ligt op het gebied van organisatiestrategie, organisatieontwikkeling en strategische samenwerking. In zijn werk ondersteunt hij organisaties bij het vormgeven en uitwerken van hun strategische ambities, waaronder fusiebegeleiding. Daarnaast is hij specialist op het gebied van strategische communicatie en participatie. Guus Terlingen heeft diverse corporaties en gemeenten begeleid bij de koersontwikkeling, positionering en verdere ontwikkeling van hun organisatie.

Bijlage III. Overzicht geïnterviewde personen

Gesprek met de directeur/bestuurder van Wonen Zuid op 30 maart 2010

De heer Arnold van Malde

Gesprek met de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid 30 maart 2010

De heer drs. J.B.V.N. Pleumeekers

De heer prof. drs. J.F.H. Spaubeck

De heer H.Th.P. Knops

Mevrouw J.C.M. Jacobs

De heer drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MSc

De heer mr. H.M.J. Offermans

De heer O.P. Mraz RA

Gesprek met regiodirecteuren en managers van Wonen Zuid 30 maart 2010

De heer M. Schroten

Mevrouw T. van Dijk

De heer R. Vissers

De heer H. Lardinois

De heer V. Jansen

Gesprek met een vertegenwoordiging van medewerkers van Wonen Zuid 30 maart 2010

Mevrouw S.D. Achille

Mevrouw M. Claessen

De heer J. Stams

Mevrouw N. Peelen

De heer H. Reumkens

Gesprek met de ondernemingsraad van Wonen Zuid 30 maart 2010

Gesprek met bewonersvertegenwoordigers HTM en SPR 21 april 2010

Pascal Kockelkorn (SPR)

Rene Sulmann (SPR)

Els van Binsbergen (HTM)

Jo Colberts (HTM)

Simon Benjamins (HTM)

Jeu Welters (HTM)

Gesprek met bewonersvertegenwoordigers Op het Zuiden 21 april 2010

Lenne Valkenburg

Arie Kuijper

Dieneke Suykerbuyk

Wim Dings

Wilma Koning

Hans Hoffman

Gesprek met bewonersvertegenwoordigers Componistenbuurt 21 april 2010

Hans Thijssen (Wijkagent Donderberg)

Jacques Valkenburg (Bewonersvereniging De Harp)

Annemarie Janssen (Bewonersvereniging De Harp)

Nellie Steevens (Bewonersvereniging Beethovenstaete)
Josette Thissen (Wel.Kom)

Face-to-face gesprekken en/of enquête met belanghouders

De heer T. Schreurs, wethouder Roermond, 12 april 2010
De heer E. Geurts, wethouder gemeente Brunssum, 21 april 2010
De heer H. Vos, burgemeester gemeente Nuth, 12 april 2010

Telefonische interviews en/of enquête met belanghouders

De heer A. Walraven, wethouder gemeente Leudal, 18 maart
De heer L. Smeets, wethouder gemeente Heerlen, 4 mei
De heer K. Smitsmans, regiodirecteur Wonen Roer & Maas, 26 april 2010
De heer J. Gorgels, bestuurder Weller, 26 maart 2010
De J. Vinken, bestuurder Hestia, 17 maart 2010
De J. Linders, accountmanager WSW, 25 maart 2010
De Heer F. Oosting, districtsadviseur CFV, 26 maart
De heer G. Van den Biggelaar, accountmanager ING Bank, 25 maart 2010
De heer R.Dohmen, partner PWC, 31 maart 2010
De heer M. Wijers, bestuurder Proteion, 13 april 2010
Mevrouw H. Heussen, directrice Ciceroi Zorggroep, 31 maart 2010
De heer J. Saes, manager Westrom, 18 maart 2010
De heer W. Curfs, directeur Meander Maatschappelijke dienstverlening, 19 april 2010
Mevrouw G. Jacobs, manager Regio roermond Wel.Kom, april 2010

Bijlage IV. Overzicht geraadpleegde documenten

Onderstaande documenten zijn door Wonen Zuid aangeleverd op 15 maart 2010

Document	Map
Presenteren naar Opgave	
<i>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</i>	
* Provinciale woonvisie Limburg 2005 met bijlage en achtergrondinformatie (verhuur overige hoogbouw december 2009 en januari 2006 Brunssum en Kerkrade, Overzicht aantal objecten januari 2006 en november 2009)	Provincie PnO/PnAD
* RPL: Regionale woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010	RPL PnAD
* RPL: Regionaal woningbouwprogramma 2006-2010	RPL PnAD
* RPL: Transformatieopgave Parkstad Limburg, Heerlen, Brunssum, Kerkrade + intentieovereenkomst herstructurering RPL 2008	RPL PnAD
* RPL: Lekker thuis in Parkstad Limburg, regionale woonmilieus	RPL PnAD
* RPL: Kwaliteitsturing regionale woningmarkt "van zeef naar zwengel"	RPL PnAD
* RPL: Krimp als kans 2007 en achtergrondinformatie (aantal objecten regio Parkstad Limburg 2006 en 2009)	RPL PnAD
* RPL: Krimp als structureel probleem 2009	RPL PnAD
* RPL: Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg november 2009	RPL PnAD
* RML: Gemeente Roermond structuurvisie voor de wijken De Kemp, Kitskensberg en Heide 1998	RML PnO Roermond
* RML: Structuurvisie Kitskensberg 2009 en verder	RML PnO Roermond
* RML: Een visie op de herontwikkeling van het Roermondse Veld 1999	RML PnO Roermond
* RML: Gebiedsvisie Regio Roermond Zuid 2008 en collegebesluit	RML PnAD
* RML: Dorpsontwikkelingsprogramma gemeente Maasgouw 2008 deel I en II	RML PnAD
* RNV: Woonvisie gemeente Nuth 2006 tot 2010 Wortels in het verleden, toekomst in bloei	RNV PnAD
* RNV: Regionale woonvisie Maastricht/Mergeland 2005-2009 en procesverloop woningaanpassingen Valkenburg	RNV PnAD
<i>Prestatieafspraken met stakeholders</i>	
* RPL: prestatiecontract gemeente Kerkrade 2008 en 2007 Oost en Noord, notulen overleg met gemeente Kerkrade over nieuwe arrestatieafspraken 2009 e.v., lijst verkoopwoningen gemeente Kerkrade, uitdraai uit primair informatiesysteem inzake jaarschijf Kerkrade 2007 en 2008 renovatie, huur en koop.	RPL PnO Kerkrade
* RPL: masterplan Wonen Welzijn en Zorg Brunssum 2003	RPL PnAD
* RPL: samenwerkingsovereenkomst revitalisering Treebeekplein e.o., mei 2008 en lijst verkoopwoningen gemeente Brunssum	RPL PnO Brunssum
* RPL: prestatiecontract gemeente Heerlen 2008 t/m 2010, verkooplijst gemeente Heerlen en uitdraai uit ons primair informatiesysteem betreffende huurgegevens en achtergrondinformatie PnO Heerlen (Omvang bezit nultredenwoningen, aantal objecten in exploitatie 2006 en 2009, maximaal redelijke subsidiabele huur, kengetallen jaarverslag).	RPL PnO Heerlen
* RPL: intentieovereenkomst herstructureringsvisie woningvoorraad Parkstad 2008 en instemmingsbrief herstructureringsvisie Parkstad (namens de corporaties) november 2009	RPL PnAD

* RML: prestatieafspraken gemeente Roermond 2004 t/m 2008 en woningbouwplanning gemeente Roermond 2009 en achtergrondinformatie (aantal woningen Roermond 2006 en 2009, aantal woningen Roermondse Veld en Kemp, toets ambitieaantallen vastgoeddoel "stabilisatie van eengezinswoningen in de huur", renovatie naar achtergrondkenmerken, erfpachtingregeling RML 2009, aanvullende informatie nieuwbouw in 2009 RML)	RML PnO Roermond
* RML: realiseringsovereenkomst structuurbeelden Haelen-Horn 2006 deel I en II	RML PnO Leudal
* RML: samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Haelen-Horn 2006 deel I en II	RML PnO Leudal
* RML: convenant voor meerjarenontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2005-2009	RML PnO Roermond
* RML: samenwerkingsovereenkomst Roermondse Veld 1999, bouwvergunningen en realiseringsovereenkomsten stedelijke vernieuwing Roermondse Veld	RML PnO Roermond
* RML: samenwerkingsovereenkomst revitalisering gebied Kemp Kitskensberg/Heide 1999	RML PnO Roermond
* RML: samenwerkingsovereenkomst Roerdalen Leigraaf 1996	RML PnO Roerdalen
* RML: intentieovereenkomst ontwikkeling Melickerveld 2002	RML PnO Roerdalen
* RML: brieven inzake programma woninginbraken regio Midden Limburg	RML PnO Regio
* RNV: prestatieafspraken gemeenten Valkenburg 2007-2010, achtergrondinformatie PnO Valkenburg (aantal objecten in exploitatie 2006 en 2009, aantal objecten per bbsh-klasse, uitdraai personeelsoverzicht, uitdraai AOIC) en overzicht primair informatiesysteem inzake toewijzing goedkope woningen aan minimuminkomens, toekomstperspectief Broekhem-Noord Valkenburg.	RNV PnO Valkenburg
* RNV: prestatieafspraken gemeenten Nuth 2007-2010 met aanvullende A4tjes 2008 en 2009, achtergrondinformatie PnO Nuth (aantal objecten in exploitatie 2006 en 2009, overgangsregeling ZAV-beleid), uitvoeringsprogramma woningbouw Nuth 2006-2010, overzicht statushouders WZ, brief van Rd4 aan WZ over inzameling restafval, projectovereenkomst opknopbeurt Bavowijk, brief gemeente Nuth verlenging sloopvergunning Bavowijk, uitdraai systeem toewijzing hts-grens, overzicht huisvesting sociale urgenten 2008, lijst verkoopwoningen gemeente Nuth en Valkenburg, verslagen bestuurlijk overleg Nuth en Valkenburg, Programma van eisen Oosterbeemd 8-1-2008, eigendomsbewijs aankoop woonwagens Nuth.	RNV PnO Nuth
Relevante convenanten, contracten	
* RPL: convenant energiebesparing regio Kerkrade januari 2009-2011	RPL PnO Kerkrade
* RPL: convenant Hennep district Kerkrade	RPL PnO Kerkrade
* RPL: convenant gemeente Kerkrade "Vroeg eropaf 2010-2011"	RPL PnO Kerkrade
* RPL: convenant schuldhulpverlening gemeente Heerlen 2007	RPL PnO Heerlen
* RPL: convenant Hennep Nuth, Brunssum, Heerlen 2005	RPL PnO Regio
* RPL: convenant Duurzaam bouwen in Limburg Regio Parkstad Limburg	RPL PnO Regio
* RML: OOGZ-convenant Roermond 2006	RML PnO Roermond
* RML: convenant voor overbewoning en onrechtmatige bewoning Leudal 2009	RML PnO Leudal
* RML: brief gemeente Leudal en MT-stuk inzake buurtbemiddeling	RML PnO Leudal
* RML: stukken gemeente Roermond en MT-besluit energiebesparing en duurzaamheid.	RML PnO Roermond
* RML: convenant voor overbewoning en onrechtmatige bewoning Roermond 2006 en lijsten redenen afwijzing	RML PnO Roermond

* RML: convenant integrale schuldhulpverlening 2004 Leudal en Maasgouw	RML PnO Maasgouw
* RML: convenant voorkoming huisuitzetting Roermond 2005 tot heden	RML PnO Roermond
* RNV: convenant verbetering positie starters op woningmarkt 2007	RNV PnO Valkenburg
* RNV: convenant Wmo RNV - gemeente Nuth 2009 en overzicht procesverloop woningaanpassingen gemeente Nuth	RNV PnO Nuth
* RNV: intentieverklaring op den Toren - RNV, Gemeente Nuth, Cicero Zorggroep en Wonen Heuvelsteden 2008	RNV PnO Nuth
* RNV: samenwerkingsovereenkomst Cicero Zorggroep en RNV 2009	RNV PnO Regio
* RNV: aansluiting convenant Hennep regio Maastricht 2008	RNV PnO Regio
* RNV: convenant Ronald McDonald Kindervallei 2008	RNV PnO Valkenburg
Documenten met en over eigen doelstellingen, op allerlei terreinen	
* vastgoeddoelen RPL 2007 tot heden + MT besluit	RPL PnAD
* vastgoeddoelen RML 2008 -2011, MT besluit en ambitieaantallen vastgoeddoel Stabilisatie van eengezinswoningen in de huur.	RML PnAD
* benchmark presteren WZ CIP 2008	PnAD WZ Totaal
* Strategisch voorraadbeleid in AOIC	PnAD WZ Totaal
* SBBD - akte	PnAD WZ Totaal
Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend (bedrijfsplannen e.d.)	Niet aanwezig
Eigen woningmarktgegevens	
* RML: Woningmarktonderzoek 2007 WZ en Woongoed 2-Duizend	RML PnO Regio
* RNV: Masterplan portfoliebeleid RNV 2007 - 2010	RNV PnO Regio
* RPL: Kaders voor portfoliebeleid RPL 2006 Companen	RPL PnAD
* Stukken t.b.v. EPBD (kwaliteitshandboek, werkinstructie en Best Practice)	PnAD WZ Totaal
* Stukken t.b.v. het SEV-experiment 2010-2012 (MT-notitie, akkoordverklaring, MT presentatie over inhoud)	RML PnAD
* RML: achtergrond informatie bij RML PnAD (cijfers vastgoeddoel 2, 2008 en 2009, cijfers vastgoeddoel 1 2008 en 2009)	RML PnAD
* RML: resultaten enquête woningweigeringen 2007	RML PnAD
* RML: rapportage resultaten woonwensenonderzoek 2007	RML PnAD
* RML: verhuuranalyses (via DHW4all te actualiseren)	RML PnAD
* RNV: twee declaraties Feeddeks	RNV PnAD
* RML: Woningmarktonderzoek gemeente Roermond 2008	RML PnO Roermond
* RML: Woningmarktonderzoek gemeente Leudal 2008 en achtergrondinformatie PnO Leudal (aantal objecten in exploitatie 2006 en 2009)	RML PnO Leudal
* RML: Woningmarktonderzoek gemeente Maasgouw 2006 (WZ heeft hieraan meegewerkt) en achtergrondinformatie PnO Maasgouw (aantallen objecten in exploitatie 2006 en 2009, projectintake.	RML PnO Maasgouw
* RML: achtergrondinformatie PnO Nederweert (vastgoeddoel stabilisatie aantal eengezinswoningen versus verkoopbeleid)	RML PnO Nederweert
* Limburg Transformeert 2007 RO-groep	Provincie PnO/PnAD
* RNV: Screen zorgpotentieel de Weidehof Schimmert, WZ en Cicero Zorggroep 2008	RNV PnO Nuth
Strategisch voorraadbeleid	
* Complexengids per regio	RPL PnAD
Verkoopbeleid bezit	

* Verkoopbeleid Bestaand bezit WZ 2002, reactiegraad eengezinswoningen en gemiddelde verkoopprijs bestaand bezit.	PnAD WZ Totaal
* RML: notitie verkoop appartementen RML en MT-notitie verkoop complex 201/311 OLV-plein Roermond	RML PnAD
Presteren naar Ambitie/doelen	
Documenten over monitoring van prestaties	Zijn opgenomen in kwartaalrapportages en jaarverslagen.
Jaarplannen en werk- en activiteitenplannen	Jaarplannen zijn opgenomen in jaarverslagen, werk- en activiteitenplannen niet aanwezig.
Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende presentaties)	
* Zienswijze VROM/WWI op prestaties WZ over 2007	Governance
* Oordeelsbrief WWI 2009	RML PnO Roerdalen
Plannen: Beleids-, Ondernemings- en Operationeel plan, Strategische visie	Strategische visie is opgenomen in ondernemingsplan. Centraal beleidsplan en operationeel plan niet aanwezig.
* Ondernemingsplan Koers 2006 -2010	PnAD Totaal WZ
Jaarverslagen	
* jaarverslag Wonen Zuid 2006	PnAD Totaal WZ
* jaarverslag Wonen Zuid 2007	PnAD Totaal WZ
* jaarverslag Wonen Zuid 2008	PnAD Totaal WZ
Volkshuisvestingsverslagen	Zijn opgenomen in jaarverslagen.
Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeheer, leefbaarheid etc)	
* RML Beleid: geen tweede kansbeleid Hennep 2009	RML PnAD
* RML Beleid: laatste kans beleid gemeente Roermond 2009	RML PnAD
* WZ Totaal: Sociaal Plan	RML PnO Roermond
* WZ Totaal: ZAV-beleid	RNV PnO Nuth
Presteren volgens Stakeholders	
Stakeholders register	Relatiebestand aanwezig. Stakeholders
Documenten met opvattingen van stakeholders (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen etc.)	
* RNV: Herontwikkeling Op den Toren Nuth Cicero Zorggroep mei 2008 PVE en overigen	RNV PnO Nuth
* RML: Regionaal Kompas Regio Noord en Midden Limburg, Plan van aanpak project invoering ketenzorg 2008 en MT-notitie en besluit Plan van aanpak slepers d.d. 9 december 2008.	RML PnAD
Verslagen van overleg met stakeholders	
* RML: verslagen overleggen OhZ 2008 en 2009	Stakeholders

* RPL: verslagen overleg HTM en SPR 2008 en 2009	Stakeholders
* RPL: verslagen Lokaal overleg volkshuisvesting Kerkrade (LOVK) 2008	RPL PnO Kerkrade
* RNV: verslagen overleg OhZ 2008 en 2009	Stakeholders
* Verslag stakeholdersbijeenkomst Financiën 27-11-2008	Stakeholders
* Verslag stakeholdersbijeenkomst Wonen, werken en leren 23-4-2009	Stakeholders
* Verslag stakeholdersbijeenkomst Wonen, welzijn en zorg 24-9-2009	Stakeholders
* Verslagen overleg OhZ centraal 2009	Stakeholders
* Verslagen overleg OhZ centraal 2008	Stakeholders
Onderzoek tevredenheid	
* Onderzoek tevredenheid RNV 2006 (reparatieverzoeken en klachtenafhandeling)	Stakeholders
* Onderzoek tevredenheid RNV 2007 en 2008 (reparatieverzoeken en klachtenafhandeling)	Stakeholders
* Bewonersmonitor Wonen Zuid mei 2007	Stakeholders
* Stukken t.b.v. van de pilot "online onderzoek RNV 2009" (MT-notitie, instructie pilotonderzoek, online enquête vertrek, online enquête reparatie, online enquête nieuwe woning)	Stakeholders
Samenwerkingsovereenkomst huurders	
* Samenwerkingsovereenkomsten HTM en SPR met bijlagen	Stakeholders
Presteren naar Vermogen	
Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief	
*analyse, samenvatting en toelichting 2007	PnAD WZ Totaal
*analyse, samenvatting en toelichting en oordeelsbrief 2008	PnAD WZ Totaal
*analyse, samenvatting en toelichting 2009	PnAD WZ Totaal
Jaarrekeningen	
Meerjarenbegrotingen en financiële sturing en efficiency	
* Begrotingen WZ Totaal 2006 t/m 2009	Vermogen
* Treasury statuten 2002 en 2008	Vermogen
* Treasury jaarplannen 2006 tot en met 2009	Vermogen
Verslagen en brieven van de accountant	
Verslag werkgroep financieel beleid	Vermogen
Managementletters	
* 2008 en 2008-2	Vermogen
Brieven CFV	
* Brieven m.b.t. B- en A-status 2006 t/m 2009 (categorie-indeling verslagjaar 2006, resultaten onderzoek financiële positie verslagjaar 2006)	Vermogen
* Continuïteits- en solvabiliteitsoordeel 2008 en 2009	Vermogen
Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency	Centrale stukken zijn opgenomen in jaarverslagen, begrotingen en kwartaalrapportages.
Borgingsverklaring WSW	
* 2006	Vermogen
* 2007	Vermogen
* 2008	Vermogen
* 2008 Beoordeling verantwoordingsgegevens	Vermogen
* 2009 Kredietwaardigheid en investeringsvolume	Vermogen
Kwartaalrapportages	

* Kwartaalrapportages WC Centraal 2009, Q1, Q2 en Q3.	Vermogen
Governance	
Documenten over toezicht incl. relevante notulen vergadering RvT en commissies	
* Statuten WZ	Governance
* Gedragscode Raad van Toezicht en Raad van bestuur 2008	Governance
* Integriteitsbeleid 2009	Governance
* Klokkenluidersregeling 2009	Governance
* Notulen vergaderingen RvT 2009, 24-3, 15-6, 15-9.	Governance
* Notulen vergaderingen auditcommissie 2009, 3-6, 3-9, 18-11.	Governance
* Notulen vergaderingen commissie voortgang projecten 2009, 21-4, 7-9, 25-11.	Governance
* Procesbeschrijvingen interne AO/IC-procedures (investeringen vastgoedprojecten, verkoop bestaand bezit, huurverhoging, planmatig onderhoud, zelf aangebrachte veranderingen, aanbesteding) en werkprogramma's interne audits 2009 (investeringen vastgoed Vrijveld, investeringen vastgoed Kon Regentesselaan, werkprogramma aanbesteding, huurverhoging, verkopen bestaand bezit)	SVB in PnAD WZ Totaal rest in Governance
* Auditverslag procesaudits 2008	Governance
* Auditjaarplan 2009	Governance
* CFV score op het gebied van governance 2006, prestatieoordeel WWI en VROM	Governance
Profielschetsen	Paspoorten/profielschetsen leden RvT in jaarverslagen
Zelfevaluatie	RvT voert jaarlijks een zelfevaluatie uit, hiervan zijn echter geen verslagen.
Reglement RvT	
* Huishoudelijk reglement RvT 2009	Governance
* Reglement auditcommissie van RvT 2007	Governance
* Reglement commissie voortgang projecten van RvT 2007	Governance
Rooster van aftreden	Governance
Rapportages aan RvT over functioneren organisatie	Zijn opgenomen in kwartaalrapportages en jaarverslagen.
Werkdocument/jaarplan RvT	Niet aanwezig.