



Woningstichting Simepveld

Visitatierapport



Utrecht, februari 2011

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer J. Kleijwegt (voorzitter)
Mevrouw A. de Klerk (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

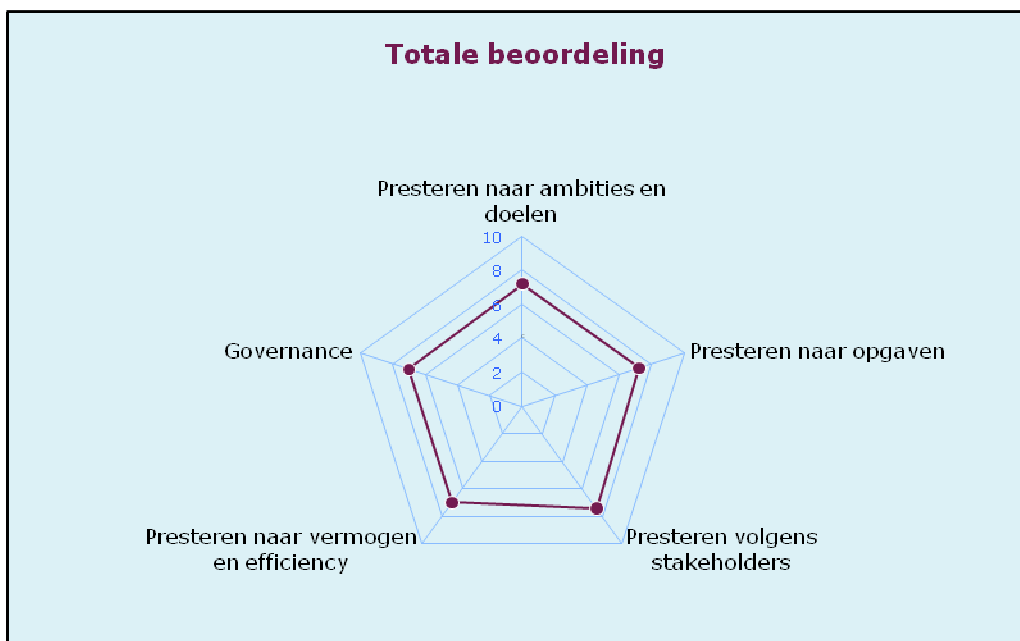
Samenvatting en recensie

Samenvatting

In november 2009 heeft Woningstichting Simepveld te Simepveld opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 (startbijeenkomst met Domaas-corporaties) en april 2011 (eindoplevering visitatierapport). De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2010.

Woningstichting Simepveld is lokaal georiënteerd en heeft haar werkgebied in kernen van de gemeente Simepveld. De corporatie heeft de laatste jaren veel belangrijke projecten geïnitieerd en de governance verder geprofessionaliseerd. De visitatie betreft de periode vanaf 2006 tot 2010 en geeft een doorkijk naar de periode 2010 tot 2014.

Woningstichting Simepveld wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	7
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	7
Gemiddelde score	7

Samenvattend stelt de commissie dat het Woningstichting Simepveld is gelukt om een groot aantal projecten te initiëren, die door vrijwel alle stakeholders als zeer gewenst worden beschouwd. De visitatiecommissie constateert dat de corporatie veel heeft

bereikt, maar dat de feitelijke oplevering van veel van de projecten vertraging ondergaan. Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de vijf verschillende prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Simpelveld gemiddeld op alle (hoofd)prestatievelden goed presteert. Hieronder treft u een samenvatting per prestatieveld.

De corporatie heeft voor de periode 2006 tot 2010 gemiddeld een 7 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*. Er is nauwelijks een tekort aan *betaalbare eengezinswoningen*. De corporatie heeft haar doelen behaald voor de doelgroepen van beleid, voor het passend toewijzen van woningen en de huurverhoging. Daarnaast heeft de corporatie een toewijzingssysteem waarmee zij beter inzicht krijgt of vrijkomende woningen passend zijn voor de beoogde kandidaten. Woningstichting Simpelveld heeft diverse nieuwbouwprojecten geïnitieerd om te voldoen aan de kwalitatieve vraag naar seniorenwoningen. Deze projecten waren in ontwikkeling in de periode 2006 tot 2010.

De corporatie werkt aan de *kwaliteit van de woningvoorraad* en aan *dorpsvernieuwing*. Ze heeft een kwaliteitshandboek voor de bestaande voorraad en nieuw te bouwen projecten geïntroduceerd. De corporatie heeft vrijwel alle geplande onderhouds- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd en heeft een nieuwe methodiek voor het sneller afhandelen van klachten ingevoerd. Daarnaast heeft ze VVE-beheer geïntroduceerd. De corporatie controleert regelmatig de veiligheid van waterinstallaties en op brandveiligheid. De corporatie heeft in totaal 8 % van haar woningvoorraad aangepast of afgestoten.

Op het gebied van *leefbaarheid* heeft de corporatie bijna alle geplande complexgewijze maatregelen uitgevoerd. Daarnaast participeert de corporatie in diverse overleggen (bijvoorbeeld overlast, bewonersdiensten, schuldsanering). Ze heeft een Henneconvenant opgesteld en zeven ontruimingën gedaan. De corporatie heeft beleid opgesteld voor schotelantennes en een opruimactie ondersteunt. De gemeente heeft samen met de corporatie een revolverend legeskostenfonds voor leefbaarheidsprojecten.

De corporatie werkt ook actief aan *wonen en zorg*. De plannen voor nieuwbouw zijn allen levensloopbestendig. Daarnaast bereidt de corporatie de nieuwbouw van een zorgsteunpunt, een wijkzorgcentrum en Welzijns Medisch Centrum voor. Delen van het bestaand bezit van Woningstichting Simpelveld zijn inmiddels opgeplust (bijv. Sterflat). Woningstichting Simpelveld werkt mee aan het convenant wonen-welzijn-zorg en aan zorgwoningen in kader van de koploperspilot. Daarnaast participeert ze in overlegorganen (projectgroep WWZ, zorgmakelaarsoverleg) en voorziet ze in woonruimte voor mensen met een medische indicatie.

De corporatie had voor de periode 2007 tot 2010 het plan 78-83 *nieuwbouwwoningen* te realiseren en vanaf 2005 112 woningen te *verkopen* (tot einde looptijd exploitatie). De visitatiecommissie waardeert het dat de corporatie relatief veel nieuwbouwprojecten in ontwikkeling heeft. In 2006 waren dit Rode Put, Woonzorgcentrum Simpelveld, Centrumplan en Kanthuis. Daarna zijn er de afgelopen jaren meerdere nieuwbouwprojecten bijgekomen. Door vertraging heeft de corporatie in de periode 2006 tot 2010 nog geen woningen kunnen opleveren. Vertragingen hadden in de meeste gevallen goede redenen, zoals marktomstandigheden, juridische procedures en politieke redenen. In enkele gevallen was er sprake van dusdanig complexe projecten (veel partijen en belangen) dat dit meer tijd kostte dan voorzien. Veel projecten worden/zijn vanaf 2010 opgeleverd. Veel projecten zijn vanaf 2010 of worden in 2011 opgeleverd. Het aantal verkochte woningen was beperkt. De corporatie heeft wel stimuleringsmaatregelen genomen onder meer door de actieve

benadering van 76 bewoners, maar het aantal verkochte woningen in de periode 2006 tot 2010 bleef beperkt tot 11 woningen.

De corporatie besteedt uitgebreid aandacht aan het bevorderen van de *klantvriendelijkheid en keuze voor de klant*. De visitatiecommissie waardeert het dat Woningstichting Simpelveld vrijwel al haar doelen heeft gerealiseerd. De prestaties variëren van voorlichting over huurtoeslag en de invoering van een woondienstenmodel tot verbetering van het mutatieproces en het introduceren van beleid voor trouwe huurders. Eveneens krijgt de klant meer inspraak bij nieuwbouw, renovatie en mutatie, bijv. keuken, tegelwerk, afwerking.

Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie Woningstichting Simpelveld met het cijfer 7. De opgave *beschikbaarheid betaalbare woningen* is met name kwalitatief van aard. Er is sprake van een tekort aan seniorenwoningen. De corporatie heeft 36 reguliere woningen in het centrumplan omgezet in zorgwoningen. Woningstichting Simpelveld heeft bijgedragen aan de prestatieafspraken om het particuliere woningbezit te bevorderen. Zoals eerder vermeldt heeft de corporatie een beperkt aantal woningen verkocht in de periode 2006 tot 2010.

Woningstichting Simpelveld en de gemeente hebben geen prestatieafspraken gemaakt over de *kwaliteit van de woningvoorraad en diensten*.

Om de *leefbaarheid van wijken en buurten* te bevorderen heeft Woningstichting Simpelveld huismeesters ingezet bij diverse complexen. Ze heeft groenvoorzieningen opgeknapt (onder andere in Hulsveld) en gezorgd voor openbaar groen in de kloostertuin en bij de parkeerplaats. Eveneens heeft ze een bijdrage geleverd aan de inrichting van het centrumplan. Er is een werkgroep opgezet voor de herinrichting van de markt in Simpelveld en het voorterrein van de Sterflat. De ervaringen van bewoners worden hierbij nauw betrokken. Er is bijvoorbeeld een bewonersenquête geweest bij de renovatie van de Sterflat en er heeft overleg met bewoners plaatsgevonden over de renovatie Scheelenstraat. De corporatie ondersteunt ook wijk- en buurtactiviteiten, heeft aandacht voor veiligheidsmaatregelen, pakt hennepkwekerij aan en heeft een bijdrage geleverd aan het opknappen van een speeltuin.

Voor *bijzondere doelgroepen/wonen en zorg* investeert de corporatie in zorgaccommodaties, wijkzorgcentra en gezamenlijk met andere partijen in de ontwikkeling van woonservicezones. In het kader van het uitvoeringsprogramma wonen-welzijn-zorg ontwikkelt en/of participeert de corporatie diverse plannen voor onder meer seniorenwoningen. Daarnaast heeft de corporatie bestaand woonaanbod aangepast (bijv. door het plaatsen van automatische deuropeners in diverse complexen). Eveneens hebben partijen een nieuwbouwprogramma opgesteld voor zorgwoningen.

Met de gemeente is afgesproken dat de corporatie zich inspannt om te investeren in *nieuwbouw* en in *herstructurering*. Woningstichting Simpelveld investeert en zet zich actief in voor het ontwikkelen van nieuwbouw. In de periode 2006 tot 2010 groeide het aantal nieuwbouwprojecten. Allen zijn in voorbereiding (al dan niet vergevorderd stadium). De corporatie heeft onlangs in 2010 een inventarisatie van een groot aantal woningen gedaan in het kader van de herstructureringsopgave.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de *stakeholders* over Woningstichting Simpelveld samen met een cijfer 7. Stakeholders geven aan dat er in de gemeente Simpelveld in principe *voldoende betaalbare woningen* zijn. Bepaalde projecten zijn vanwege de ontspannen woningmarkt getemporeerd. Sommige stakeholders vinden de huurprijzen relatief hoog ten opzichte van andere corporaties in Parkstad. Daar staat echter – zo vinden zij – tegenover dat de locatie en kwaliteit aantrekkelijker is.

Stakeholders wensen dat de corporatie meer stimulerende maatregelen initieert om starters te behouden in of aan te trekken naar Simpelveld. Voorbeelden die zij hierbij noemen zijn: MGE-constructie¹, kansen pakken (met name voor Bocholtz) ten aanzien van de grootschalige ontwikkeling van de Hogeschool net over de Duitse grens.

Daarnaast kan gedacht worden aan betaalbare nieuwbouw voor starters.

De *kwaliteit en het onderhoud van het bestaand bezit en de diensten van de corporatie* worden door de meeste stakeholders als goed gewaardeerd. Een uitzondering hierop vormt Rode Put (voormalig gemeentelijk woningbezit), maar daar ontwikkelt de corporatie plannen voor. Een enkele stakeholder is niet gecharmeerd van de verouderde stijl van een deel van de woningvoorraad. De 3-hoogflats zijn volgens de stakeholders wel goed gerenoveerd.

Stakeholders waarderen eveneens de onderhoudsdiensten. Stakeholders geven aan dat Woningstichting Simpelveld een sociaal betrokken corporatie is met aandacht voor *leefbaarheid*. In samenwerking met de gemeente heeft ze volgens hen veel buitenvoorzieningen opgeknapt. Het seniorencomplex 34 (Dorpsstraat) kan nu gebruik maken van de lift en bij de deuren zijn sensoren geplaatst. Er zijn spiegels geplaatst bij uitritten. Het groenonderhoud is sterk verbeterd. De corporatie werkt samen met partijen aan wijkbeheer. Sommige stakeholders geven aan dat de corporatie zich nog proactiever kan opstellen door zelf met plannen en ideeën te komen.

Stakeholders zijn (zeer) positief over de prestaties op het gebied van *wonen en zorg/bijzondere doelgroepen*. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als voor aanpassingen aan bestaande woningen en/of de woonomgeving.

Stakeholders geven aan blij te zijn met Woningstichting Simpelveld, omdat zonder deze corporatie bepaalde *nieuwbouwprojecten* in Simpelveld niet van de grond waren gekomen. Men waardeert hierbij bijvoorbeeld het centrumplan in Simpelveld, waardoor het voorzieningenniveau verbetert. Stakeholders wensen dat de corporatie nog actiever inspeelt en/of doorpakt op de krimpopgave. De corporatie moet de komende tien jaar – evenals de gemeente - dertig woningen per jaar slopen.

Daarnaast vinden stakeholders het van belang dat de corporatie de kansen pakt die de ontwikkeling van de hogeschool in Duitsland met zich mee brengt. Stakeholders zien Woningstichting Simpelveld als een corporatie die maatschappelijk betrokken is en een onmisbare rol heeft bij wonen en zorg en leefbaarheid.

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Presteren naar Vermogen* een 7.

Het *volkshuisvestelijke vermogen* van Woningstichting Simpelveld blijft gezond ook na de nieuwbouw van 40 woningen in 2010 en 50 woningen in 2011. Enige tijd geleden is er meer duidelijkheid gekomen over de nieuwbouw- en krimpopgave voor de komende jaren. Deze is fors en zal een serieus effect hebben op de financiële situatie van de corporatie. De corporatie heeft de opgave in 2009 vertaald in "houtskoolschetsen". Ze heeft aangegeven recentelijk ruim 150 te herstructureren woningen te hebben aangewezen en een financiële doorrekening van de opgave te hebben gemaakt.

De corporatie heeft niet in beeld gebracht wat er gebeurt als verkopen tegenzitten. De visitatiecommissie vraagt zich af of de transformatie- en krimpopgave dan nog wel financieel haalbaar is, ondanks de goede financiële uitgangspositie. De corporatie verwacht de totale krimpopgave niet geheel zonder (externe) steun te kunnen realiseren.

De visitatiecommissie constateert dat de corporatie kostenbewust is. De corporatie heeft relatief lage *bedrijfslasten*; zeker gezien het groot aantal projecten dat zij heeft

¹ Maatschappelijke Gebonden Eigendom

geïnitieerd. Ten aanzien van *economisch rendement* voert de corporatie een kostenbewust beleid, optimaliseert ze haar financieringspositie zo veel mogelijk en bij de uitvoering van het strategisch voorraadbeheer houdt ze rekening met de ontwikkelingen binnen de kasstromen. Ze hanteert algemene uitgangspunten voor sociale huur, commercieel vastgoed en maatschappelijk vastgoed. Voor sociale huur houdt ze rekening met een onrendabele top. Voor commercieel vastgoed wordt rendement gerekend en bij maatschappelijk is het rendement nihil. De corporatie stuurt – evenals veel andere corporaties- op de criteria van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporatie heeft aandacht voor rendementsbeïnvloedende factoren als kostenniveau en onrendabele investeringen. De corporatie sluit aan aangesloten bij de door het CFV aangegeven buffers voor het eigen vermogen.

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Governance* een 7. Ten aanzien van *goed bestuur* constateert de visitatiecommissie het volgende. De samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC) vindt plaats op basis van een profielschets op hoofdlijnen. De RvC laat zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren inzake de voortgang van de beleidsdoelen, de projecten, externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van de belanghebbenden. Jaarlijks vindt een evaluatie met de bestuurder en een zelfevaluatie, eventueel met externe begeleiding, plaats. De toezichthouders zijn lokaal verankerd en betrokken. Dit heeft in de visie van de commissie positieve kanten, maar kunnen met name bij de uitvoering van zaken die discussie op kunnen leveren bij de uitvoering lastig zijn, bijvoorbeeld de toekomstige sloopopgave. Vooralsnog heeft de commissie het beeld dat de commissarissen voldoende afstand houden van de bestuurlijke verantwoordelijkheid en voldoende deskundigheid aanwezig is. De Woningstichting geeft *externe verantwoording* aan haar stakeholders over haar ambities via onder meer het jaarverslag en de website. In het Trendrapport 2010 van het Glazen Huis² krijgt de corporatie een relatief hoog cijfer. Dit oordeel sluit aan bij het beeld dat de visitatiecommissie heeft van het jaarverslag. Daarnaast voert de corporatie tot op het niveau van de Raad van Commissarissen overleg met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging. De corporatie houdt stakeholdersdagen, waar zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau, is gesproken over de prioriteiten van beleid. De commissie heeft kunnen vaststellen dat alle stakeholders goed geïnformeerd zijn over en betrokken zijn bij de ambities van de woningstichting. Er is een duidelijke lokale binding en een gedeelde visie op de noodzakelijke ambities en doelen.

² De Glazenhuisprijs is een prijs in het leven geroepen voor het, vanuit het oogpunt van maatschappelijke verantwoording, beste jaarverslag door wooncorporaties. De prijs voor transparante wooncorporaties is voor het eerst in 2006 uitgereikt.

Recensie

Woningstichting Simepveld is een ambitieuze corporatie, die weet wat er speelt en betrokken is met haar huurders. De corporatie heeft in korte tijd veel nieuwbouwprojecten geïnitieerd en is actief op het gebied van leefbaarheid. Stakeholders zien Woningstichting Simepveld als een corporatie die maatschappelijk betrokken is en een onmisbare rol heeft bij wonen en zorg en leefbaarheid. Sinds 2002 is de corporatie met sprongen vooruit gegaan.

De corporatie blijft zich lokaal oriënteren op de kernen in de gemeente Simepveld. De corporatie heeft geen ambities daarbuiten, maar richt haar ambities en doelen op de uitdagingen in de kernen. De corporatie focust zich nadrukkelijk op het verbeteren van leefbaarheid in kernen.

De corporatie heeft over het algemeen een proactieve houding en stakeholders geven aan dat de rol van de corporatie cruciaal was bij de realisatie van een aantal projecten. Op enkele terreinen kan de corporatie haar proactieve houding nog beter tot haar recht brengen. Dit geldt met name voor het aantrekken van starters en het inspelen op kansen die zich in de regio voordoen.

De stakeholders typeren de corporatie als een organisatie die haar rol goed kent en oppakt. De corporatie wordt beschouwd als transparant en communicatief. Enkele citaten uit de visitatiegesprekken spreken voor zich: "Huurder wordt met een hoofdletter H geschreven" en "ze zijn maatschappelijk betrokken". Stakeholders spreken met respect over de corporatie.

De corporatie streeft naar transparantie en wordt ook als zodanig gewaardeerd door haar stakeholders. Dat de corporatie transparantie belangrijk vindt blijkt onder meer uit het feit dat zij een hoge score heeft behaald voor de wijze waarop het jaarverslag is opgezet. In het kader van het Glazen Huis heeft zij hiervoor een relatief hoge score behaald.

De corporatie heeft relatief lage bedrijfslasten, zeker gezien het feit dat het een kleine corporatie is en ze veel projecten onderhanden heeft. De corporatie is kostenbewust, maar wel investeringsbereid daar waar het gaat om projecten die maatschappelijk resultaat opleveren. Stakeholders geven wel aan dat de corporatie soms doelmatiger kan zijn, door het inhuren van externe deskundigheid daar waar het ontbreekt aan kennis in eigen huis. Hierdoor hadden sommige projecten wellicht sneller gerealiseerd kunnen worden.

Woningstichting Simepveld heeft op dit moment een goede financiële positie, maar de komende jaren eveneens een zeer forse herstructureringsopgave (circa 300 woningen). Of deze opgave financieel haalbaar is voor de corporatie is de vraag.

De toezichthouders zijn lokaal verankerd en betrokken.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Woningstichting Simpelveld en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningstichting Simpelveld	13
1.3 Het werkgebied	13
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar ambities en doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	17
2.3 Conclusies en motivatie	17
3 Presteren naar opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	23
3.3 Conclusies en motivatie	23
4 Presteren volgens stakeholders	27
4.1 De stakeholders van Woningstichting Simpelveld	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	28
4.3 Conclusies en motivatie	28
5 Presteren naar vermogen en efficiency	31
5.1 Kerngegevens	31
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	31
5.3 Efficiency	32
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	33
5.5 Conclusies en motivatie	33
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Scorekaarten	41
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	47
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	51
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	57
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	61
Bijlage 5 Definities	81

1 Woningstichting Simpelveld en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2009 heeft Woningstichting Simpelveld opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010, waarin de startbijeenkomst voor participerende Domaas-corporaties plaatsvond en april 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer J. Kleijwegt (voorzitter) en mevrouw A. de Klerk (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor Woningstichting Simpelveld het kritisch bekijken van de prestaties en hiervan leren een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren. De visitatie betreft de periode 2007 tot 2011 en 2011 tot 2015. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Simpelveld

De Woningstichting Simpelveld (WSS) is sinds 1 december 1916 werkzaam als toegelaten instelling. Woningstichting Simpelveld bezit 1.223 verhuureenheden en werkt in de gemeente Simpelveld. Het bezit is verdeeld over kernen Simpelveld (827) en Bocholtz (396). De gemeente Simpelveld telt een totale woningvoorraad van 4.963 inwoners (bron: transformatieopgave Parkstad Limburg, 2008). WSS is de grootste aanbieder van huurwoningen in deze gemeente. Belangrijkste stakeholders zijn de gemeente Simpelveld, de huurdersbelangenvereniging en de zorginstanties De Koraalgroep en Meandergroep Zuid-Limburg. In dit werkgebied zijn, met uitzondering van Mooiland Vitalis met een beperkt bezit in Bocholtz, geen andere corporaties actief. Bij Woningstichting Simpelveld werken 17 medewerkers; in totaal 13,6 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directiebestuurder. Het interne toezicht bestaat uit 7 leden, waarvan 2 leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Simpelveld is werkzaam in de gemeente Simpelveld in de provincie Limburg. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied en is onderdeel van de regio Parkstad. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 9, dat wil zeggen corporaties met marktgevoelig bezit. Wanneer Woningstichting Simpelveld wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Simpelveld in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

Ambities en doelen voor de periode 2006 tot 2010

Woningstichting Simpelveld werkte in de periode 2006 tot 2009 met jaarlijks vastgestelde bedrijfsdoelen. In het kader van deze bedrijfsdoelen werden diverse beleidsplannen opgesteld:

- Strategisch voorraadbeleid (2008);
- Huurbeleid (2008);
- Actieplan verkoop woningen;
- Uitzettingsbeleid;
- ZAV beleid;
- Beleid voor klantvriendelijkheid.

Daarnaast initieerde woningstichting Simpelveld meerdere nieuwbouwprojecten.

In het *Strategisch voorraadbeleid 2005* maakte de corporatie de volgende strategische keuzes:

- Ongeveer 11 procent van de voorraad woningen wordt gedurende de looptijd van het SVB indringend aangepast, dan wel afgestoten;
- De huidige nieuwbouwplannen (98-113 woningen) blijven qua aantallen ongeveer gelijk aan de te verkopen woningen (112 woningen);
- Voor 17 procent van de voorraad wordt het doelgroepenbeleid aangepast;
- Het merendeel van de voorraad (70 procent) kan zonder noemenswaardige maatregelen worden doorgeëxploiteerd;
- Aanpassing woningvoorraad op vergrijzing daar waar mogelijk;
- Nieuwbouwcomplexen zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen.

Toekomstige ambities en doelen

Woningstichting Simpelveld heeft in *het Kaderplan 2009-2013* haar missie en ambities verwoord. In dit kaderplan zijn enkele strategische speerpunten waaraan WSS wil werken opgenomen:

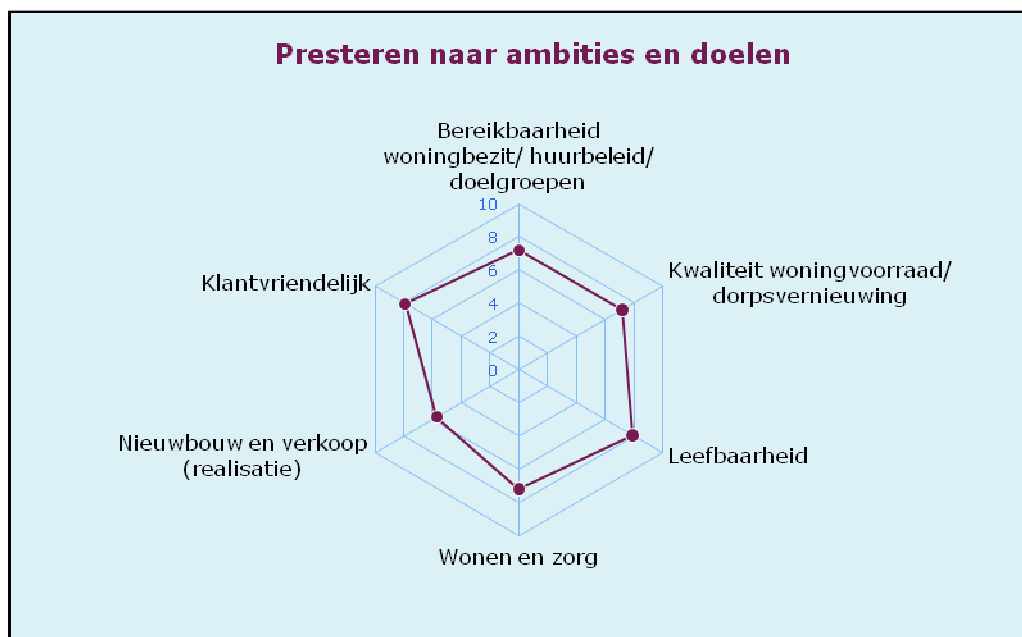
- Wonen: adequate huisvesting aan diegenen die daarin zelf niet kunnen voorzien. Om haar primaire taak uit te voeren zal Woningstichting Simpelveld – mede met het oog op belangrijke veranderende omstandigheden (waaronder bevolkingskrimp) – de komende jaren fors investeren in passende nieuwbouw en in de aanpassing van de bestaande voorraad.
- Wonen, welzijn en zorg: actief bijdragen aan het faciliteren van wonen in samenwerking met welzijns- en zorgpartners in Simpelveld. Om tegemoet te komen aan de vraag naar seniorenhuisvesting met bijbehorende voorzieningen zal Woningstichting Simpelveld de komende jaren flink investeren in Wonen, Welzijn en Zorg complexen.

- Woningtoewijzing: de woningvoorraad passend en transparant aanbieden aan potentiële klanten. Op dit moment werkt de corporatie met het distributiemodel. Er is geen acute aanleiding hiervan af te stappen. Wel is de wens aanwezig te bezien of verbreding c.q. uitbreiding mogelijk is teneinde een bredere doelgroep te bereiken.
- Woningvoorraad afstemmen op toekomstige marktvraag (middels Strategisch voorraadbeheer). De koers uitzetten voor verbetering, vernieuwing, uitbreiding en krimp van het productenaanbod. Met het oog op de ouderdom van het bezit en maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. krimpproblematiek Oostelijke mijnstreek) zijn mogelijke maatregelen benoemd welke vanwege hun enorme financiële impact niet allen tegelijk uitvoerbaar zijn.
- Doelgroepenbeleid: vraag en aanbod in de toekomst zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. Gezien de veranderende klanteisen (meer kwaliteit), individualisering (apart wonen) en stijging van woonlasten zal de woningstichting continu haar prijskwaliteitsbeleid dienen te monitoren en bij te stellen.
- Sturen op klanttevredenheid: inzicht krijgen in hoe de klant Woningstichting Simpelveld beoordelen. Woningstichting Simpelveld wil haar klantgerichte houding structureren en uitbouwen om een meer (zelf-)kritische houding als vaste waarde te hebben.
- Positionering: midden in de maatschappij staan. De corporatie maakt enerzijds deel uit van de Regio Parkstad, maar heeft vanwege haar geografische ligging ook verbondenheid met Heuvelland en Duitsland. De corporatie wil een gericht netwerk ontwikkelen, waarbij recht wordt gedaan aan deze positie en de kansen die dit biedt.
- Krimp en ontgroening: werk maken van de toekomst door het ontwikkelen van beleid om in te spelen op krimp en ontgroening te temporiseren.

Aan het kaderplan is een activiteitenplan gekoppeld waarin per speerpunt concrete acties zijn benoemd en is aangegeven in welk jaar deze worden uitgevoerd. Daarnaast heeft WSS enkele speerpunten genoemd, die taakvelden betreffen omtrent bedrijfsvoering, financiën en stakeholders. Deze worden in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten, omdat deze niet direct, maar indirect bijdragen tot maatschappelijke resultaten.

De visitatiecommissie heeft deze laatste ambities betreffende 2009-2013 bij de beoordeling van de prestaties in dit hoofdstuk grotendeels buiten beschouwing gelaten. Dit komt omdat de visitatieperiode 2006 tot 2010 betreft. Het geeft echter wel een beeld van de ambities waar de corporatie in de nabije toekomst mee aan de slag gaat. Het is bij de hoofdstukken *Presteren naar Opgave* en *Governance* relevant om een beeld van deze ambities te hebben.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Bereikbaarheid woningbezit/ huurbeleid/ doelgroepen	7,2
Kwaliteit woningvoorraad/ dorpsvernieuwing	7,2
Leefbaarheid	7,9
Wonen en zorg	7,2
Nieuwbouw en verkoop (realisatie)	5,7
Klantvriendelijk	7,9
Gemiddelde score	7

2.3 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Woningstichting Simpelveld in de periode 2006 tot 2010. Daar waar geplande prestaties nog niet zijn gerealiseerd, maar waarvan de visitatiecommissie wel verwacht dat de corporatie deze in de periode 2010-2014 realiseert, heeft dit een positief effect op de beoordeling.

Hieronder wordt de score per onderdeel toegelicht. In bijlage 4, *Presteren naar ambities en doelen*, treft u per onderdeel een overzicht van de meetbare doelen en feitelijke prestaties aan. De corporatie heeft voor de periode 2006 tot 2010 gemiddeld een 7 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*.

Bereikbaarheid woningbezit/ huurbeleid/ doelgroepen

Woningstichting Simpelveld heeft diverse doelen benoemd in het *strategisch voorraadbeleid 2005* en haar jaarlijkse activiteitenplannen. Het belangrijkste doel met maatschappelijke impact is het op peil houden van het aanbod van goedkope en betaalbare woningen bestemd voor de primaire doelgroep. Woningstichting Simpelveld

wil doorstroming bevorderen door nieuwbouwplannen te realiseren. Daarnaast heeft de corporatie zichzelf doelen gesteld voor de doelgroepen van beleid, een gedifferentieerd huurverhogingspercentage toe te passen en te onderzoeken of haar bezit is afgestemd op de vraag.

De visitatiecommissie constateert dat sprake is van een ontspannen markt in Simpelveld en dat er daarom nauwelijks een tekort is aan betaalbare eengezinswoningen. De corporatie heeft haar doelen behaald voor de doelgroepen van beleid, voor het passend toewijzen van woningen en de huurverhoging. Daarnaast heeft de corporatie een toewijzingssysteem waarmee zij beter inzicht krijgt of vrijkomende woningen passen zijn voor de beoogde kandidaten.

Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de corporatie een relatief hoge huurprijs hanteert. Daarnaast is er sprake van een kwalitatief tekort aan (betaalbare) seniorenwoningen. Woningstichting Simpelveld heeft daarom diverse nieuwbouwprojecten geïnitieerd. De nieuwbouwprojecten van Woningstichting Simpelveld waren in de periode 2006 tot 2010 nog in ontwikkeling. Naar verwachting zal de nieuwbouw vanaf 2010 opgeleverd worden (zie prestatieveld nieuwbouw).

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Kwaliteit van de woningvoorraad/ dorpsvernieuwing

Woningstichting Simpelveld heeft voor de periode 2006 tot en met 2010 in haar strategische voorraadbeheer als doel gesteld om circa 11 procent van de voorraad aan te passen of af te stoten. Deze doelstelling heeft betrekking op de periode 2005 tot einde looptijd (gemiddeld 2027). De maatregelen die zij hiervoor inzet zijn verkoop (9 procent van de voorraad), sloop en renovatie. Daarnaast heeft zij onderhoudswerkzaamheden gepland en nog diverse andere doelen gesteld.

De doelstelling met betrekking tot het aanpassen van de woningvoorraad (renovatie, sloop) zijn ruimschoots gehaald. De corporatie voert VVE-beheer³ bij een tweetal VVE's. Eveneens heeft de corporatie een kwaliteitshandboek voor de bestaande voorraad en nieuw te bouwen projecten geïntroduceerd. De corporatie heeft vrijwel alle geplande onderhouds- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd en heeft een nieuwe methodiek voor het sneller afhandelen van klachten ingevoerd. De corporatie controleert regelmatig de veiligheid van waterinstallaties en op brandveiligheid. Samen met de gemeente heeft ze in 2010 onderzoek uitgevoerd naar extra maatregelen in het kader van brandpreventie bij 186 portieketagewoningen.

De corporatie heeft in totaal 8 procent van haar woningvoorraad aangepast of afgestoten. Er is bij de uitvoering van het beleid sprake van tegenvallende verkoopresultaten. De corporatie heeft veel woningen in de verkoop gezet, maar de vraag was beperkt. De extra maatregelen, die de corporatie heeft ingezet, waaronder een kortingsregeling en correspondentie (bijv. mailing, advertenties, artikelen), leverden weinig resultaat op. In 2010 heeft de corporatie alle grondgebonden

³ Beheer van Verenigingen van Eigenaren

woningen aangewezen voor verkoop. Hierdoor werden in 2010 tien woningen verkocht.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Leefbaarheid

Woningstichting Simpelveld heeft voor de periode 2006 tot 2010 diverse complexgewijze maatregelen gepland variërend van veiligheidsmaatregelen tot groenonderhoud en het aanbrengen van voorzieningen. Op drie (van de 12) maatregelen na zijn alle complexgewijze maatregelen uitgevoerd. Daarnaast participeert ze in diverse overleggen (bijv. overlast, bewonersdiensten, schuldsanering, maatschappelijk werk, opstellen huisreglement). In 2006 zijn huisreglementen opgesteld. Er is een Henneconvenant opgesteld en er hebben zeven ontruimingën plaatsgevonden. De corporatie heeft beleid opgesteld voor schotelantennes en een opruimactie ondersteunt. De gemeente heeft samen met de corporatie een revolverend legeskostenfonds opgericht waarin met de ingelegde gelden gezamenlijk leefbaarheidsprojecten worden gefinancierd.

De visitatiecommissie beoordeelt deze ambitie met een 7,9.

Wonen, welzijn en zorg

De plannen voor nieuwbouw zijn allen levensloopbestendig. Daarnaast bereidt de corporatie de nieuwbouw van een zorgsteunpunt, een wijkzorgcentrum en een Welzijns Medisch Centrum voor. De komende jaren worden deze projecten opgeleverd. Delen van het bestaand bezit van Woningstichting Simpelveld zijn inmiddels opgeplust (bijv. Sterflat). De corporatie heeft een eigen onderhoudsdienst geïntroduceerd. Woningstichting Simpelveld heeft het convenant wonen-welzijn-zorg getekend en wil meewerken aan de uitvoering door de realisatie van zorgwoningen in kader van de koploperspilot. Ze heeft hiervoor 76 woningen van het centrumplan en het wijkzorgcentrum aangemeld. Daarnaast participeert ze in overlegorganen (projectgroep WWZ, zorgmakelaarsoverleg) en voorziet ze in woonruimte voor mensen met een medische indicatie.

De visitatiecommissie is van mening dat de corporatie goede resultaten heeft geboekt. De vertraging van de nieuwbouwprojecten heeft een negatief effect op de score. De corporatie krijgt de score 7,2.

Nieuwbouw en verkoop

De corporatie had voor de periode 2007 tot 2010 het plan 78-83 nieuwbouwwoningen te realiseren en in 2005 112 woningen aangewezen voor de verkoop (tot einde looptijd exploitatie). In 2010 werden alle grondgebonden woningen aangewezen voor verkoop.

De corporatie heeft in de periode vanaf 2006 hard gewerkt aan de ontwikkeling van (complexe) nieuwbouwprojecten. Alle destijds geplande nieuwbouwprojecten waren in de periode 2006 tot en met 2009 nog in ontwikkeling. Een aantal is in 2010 opgeleverd of op dit moment in een ver gevorderd stadium. De destijds benoemde projecten zijn: Rode Put, Wijkzorgcentrum Simpelveld, Centrumplan, Kanthuis. Daarnaast zijn er enkele nieuwbouwprojecten bijgekomen: Welzijns Medisch Centrum Simpelveld, Gasthof Bocholtz, Grachtstraat 2 Simpelveld, I Gen Bende,

Huisartsenpraktijk Simpelveld en het terrein Greuzen /Dr. Poelstraat. Vertragingen hebben in de meeste gevallen goede redenen, zoals de marktomstandigheden, juridische procedures en politieke redenen. In enkele gevallen was er sprake van dusdanig complexe projecten (veel partijen en belangen) dat dit meer tijd kostte dan voorzien. Veel projecten worden/zijn vanaf 2010 opgeleverd.

Het aantal verkochte woningen in de periode 2006 tot 2010 was beperkt, namelijk 11 woningen. De corporatie heeft daarom stimuleringsmaatregelen geïnitieerd en 74 bewoners actief benaderd met een kortingsregeling. Vanwege vastgelopen verkoopmarkt en financiering krimpproblematiek is in 2010 besloten om nagenoeg alle grondgebonden woningen in aanmerking te laten komen als verkoopwoning. In de begroting 2010 is het aantal verkopen begroot op 5 tot 8 per jaar.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Klantvriendelijk

De corporatie heeft een lange lijst met doelen om de klantvriendelijkheid en keuze voor de klant te bevorderen. Deze doelen variëren van voorlichting over huurtoeslag en de invoering van een woondienstenmodel tot verbetering van het mutatieproces en het introduceren van beleid voor trouwe huurders. Eveneens krijgt de klant meer inspraak bij nieuwbouw, renovatie en mutatie, bijv. keukens, tegelwerk, afwerking. Een volledige lijst van doelen treft u in bijlage 4.

Woningstichting Simpelveld heeft vrijwel alle doelen gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt deze ambitie met een 7,9.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie werkt goed vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd. Zij heeft hiervoor in de periode 2006 tot 2010 een strategisch voorraadbeleid en andere beleidsplannen gebruikt. (praktisch en basis van wat een corporatie behoort te doen). De doelen en ambities betreffen zowel interne doelen als maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie constateert echter dat de corporatie in deze periode geen overkoepelend beleids- of kaderplan had. Recentelijk heeft ze wel een Kaderplan opgesteld. De visitatiecommissie waardeert het onderdeel 'kennis en inzicht' daarom met een 7,0.

De corporatie heeft de doelen goed geoperationaliseerd in jaarlijkse activiteitenoverzichten en bedrijfsdoelstellingen en heeft haar doelen verwerkt in de begrotingen en financiële meerjarenramingen. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel 'planning' daarom met een 8,0.

De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities goed en trekt daaruit conclusies. De beleidsdocumenten, activiteitenoverzichten en bedrijfsdoelen hanteert de corporatie in de dagelijkse praktijk. Veel van de doelen worden gerealiseerd en als ze niet worden gerealiseerd kan de corporatie dit uitleggen. Het primaire proces (bijv. voor onderhoud) loopt goed. Zij stelt haar doelen bij waar nodig. De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel 'monitoring' gemiddeld een 7,8.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Sijpeveld in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Opgaven over de periode 2006 tot 2010

De regionale woonvisie 'Parkstad Limburg geeft Ruimte' (11 december 2006) beschrijft de opgaven voor acht gemeenten over de periode 2006 tot 2010. Een van deze acht gemeenten is de gemeente Sijpeveld. De regio kampt met een sterke afname in het inwonersaantal. Volgens de regionale woonvisie krimpt de bevolking in Parkstad vanaf 2006 binnen 30 jaar met 44.000 inwoners. Daarbovenop komt een sterk veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing). In de regionale woonvisie staat het streefbeeld verwoordt in de volgende kernwoorden: herstructurering, verjonging, zorg, innovatie en betaalbaarheid met een kwantitatieve vertaalslag. Voor Woningstichting Sijpeveld zijn de volgende ambities (voor de regio) relevant:

- a) een netto toevoeging van ca. 2.000 reguliere woningen en het stimuleren van de koplopers-zorgwoningen (ca. 1.200 netto toevoeging);
- b) een kwalitatieve opgave in de huidige woningvoorraad (ca. 111.000 woningen).

Deze herstructureringsopgave en de nieuwbouwopgave kunnen volgens de woonvisie niet los van elkaar worden gezien, ze zullen elkaar namelijk moeten versterken vanuit de gemeenschappelijke ambities voor de duurzame ontwikkeling van de regio. Parkstad centrum moet het hart worden van de regio en de uitbreiding zal hier 600 netto zijn. Voor Sijpeveld is vooral van belang de doelstelling: de Landelijke woonmilieus in nieuwe woonconcepten. Samen met de gemeenten Onderbanken en Voerendaal heeft Sijpeveld de opgave te zorgen voor netto-toevoeging van 500 woningen, waarbij eveneens de (sociale) huuropgave wordt opgepakt. Op basis van de inventarisatie bij de gemeenten, wordt voor de periode tot 2010 uitgegaan van een bijna even grote sloop opgave (vergelijkbaar in omvang met de netto nieuwbouwopgave).

Ten aanzien van de kernen beoogt de regionale woonvisie het volgende:

Sijpeveld: "Gevarieerd wonen in groene omgeving"

- sterke sociale structuur op dorpsniveau behouden/versterken;
- sterk inzetten op levensloop bestendigheid (vanuit het hele dorp bezien);
- centrumplan realiseren voor behoud basisvoorzieningen en het bevorderen van doorstroming;
- nieuwe bouwlocaties inzetten voor bijzondere woonmilieus;
- Bocholtz: "Agrarisch en sociaal hechte kern met toeristische potentie";
- het dorp meer openstellen voor nieuwkomers vanuit huidige woningvoorraad; maar ook
- nieuwe bouwlocaties inzetten voor bijzondere woonmilieus;
- sterk inzetten op levensloop bestendigheid (vanuit het hele dorp bezien).

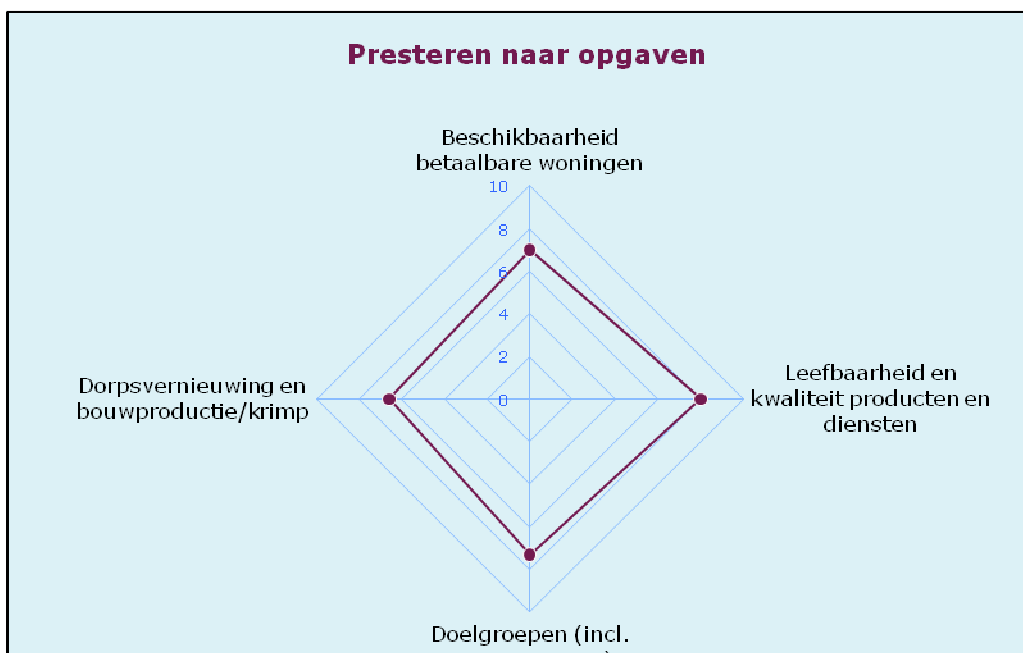
De gemeente Simpelveld kent geen lokale woonvisie. De gemeente Simpelveld en de woningstichting hebben echter wel prestatieafspraken gemaakt over de periode 2008-2010. Het betreft een uitgebreide lijst van afspraken, die zijn opgenomen in bijlage 4. Daarnaast heeft de corporatie geparticipeerd in Parkstad Limburg Convenant Koploper Modernisering AWBZ (21 december 2005). Dit is een convenant tussen diverse gemeenten, zorgpartijen, welzijnsorganisaties corporaties en Provincie Limburg. Eveneens is er een convenant tussen Woningstichting Simpelveld en de gemeente Simpelveld in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en specifiek hiervan de woonvoorziening (april 2008). Het Hennepconvenant is getekend door gemeenten, politie, openbaar Ministerie, corporaties en overige instanties (1 november 2005). Tot slot is er het Uitvoeringsprogramma Wonen – Welzijn – Zorg 2005-2015 (maart 2005).

Toekomstige opgaven

In 2008 zijn er in de rapportage '*Transformatieopgave Parkstad Limburg 2008-2020*' nieuwe cijfers gepubliceerd over de te verwachte marktontwikkelingen in Parkstad. Van de bijna 115.000 woningen die Parkstad telt zal 5,4 procent verminderd moeten worden in de periode 2008-2020. Deze afname spitst zich toe op Kerkrade en Heerlen. In 2009 is een en ander uitgewerkt in de '*Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg*'. Toegespitst op de gemeente Simpelveld worden de volgende conclusies getrokken. Hierin wordt een kwantitatieve transformatieopgave voor 2008-2020 berekend van - 6,1 procent (-304 woningen) in Simpelveld. De kwantitatieve opgave ligt met name in de kern Simpelveld (-9,6 procent van de voorraad, - 250 woningen) en in mindere mate in de kern Bocholtz (- 2,3 procent/ -54 woningen). Er is een kwalitatieve transformatieopgave van 12,5 procent (635 woningen) over de totale woningvoorraad. Qua omvang is de kwalitatieve opgave in de kern Simpelveld vergelijkbaar met die in der kern Bocholtz. De kwantitatieve opgave voor de periode 2008, 2009 en 2010 betreft - 167 woningen.

De visitatiecommissie heeft de opgave voor de periode vanaf 2010 bij de beoordeling van de prestaties in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Het geeft echter wel een beeld van de opgave waarmee de corporatie in de nabije toekomst te maken krijgt en het is bij de hoofdstukken *Presteren naar vermogen en efficiency* en *Governance* relevant om een beeld van de opgaven te hebben.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,0
Leefbaarheid en kwaliteit producten en diensten	8,0
Doelgroepen (incl. wonen en zorg)	7,3
Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp	6,6
Gemiddelde score	7

3.3 Conclusies en motivatie

Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie Woningstichting Simpelveld met het cijfer 7. De opgaven in het werkgebied zijn gesteld in de regionale woonvisie en vertaald naar de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. In bijlage 4 (*presteren naar opgave*) treft u een overzicht van de gestelde opgave volgens deze documenten. Hieronder volgt een toelichting op de beoordeling per prestatieveld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De opgave is met name kwalitatief van aard. Er is sprake van een tekort aan seniorenwoningen. Dit thema wordt beoordeeld bij 'wonen en zorg'. De corporatie heeft prestatieafspraken met de gemeente gemaakt om te streven naar een evenwichtige verdeling van kansen voor woningzoekenden en het eigen woningbezit met name onder lagere inkomens te bevorderen. Daarnaast is afgesproken om de kernvoorraad af te stemmen op de lokale behoefte. De doelen zijn eerder ambities dan

dat ze SMART⁴ geformuleerd zijn. Het oordeel van de visitatiecommissie is daarom gedaan in het licht van de totale opgaven.

De visitatiecommissie constateert dat sprake is van een ontspannen markt in Simpelveld en dat er daarom nauwelijks een tekort is aan betaalbare eengezinswoningen. De kernvoorraad wordt afgestemd op de lokale behoefte door in te spelen op de vergrijzing. In dit kader zijn 36 reguliere woningen in het centrumplan omgezet in zorgwoningen.

Woningstichting Simpelveld heeft beperkt bijgedragen aan het bevorderen van het eigen woningbezit voor lage inkomens. Er zijn 11 woningen verkocht in de periode 2006 tot 2010. De actie die de corporatie heeft ondernomen om verkoop te stimuleren was het actief benaderen van 76 bewoners. Opgemerkt moet worden dat ook binnen de particuliere sector de verkoop in toenemende mate moeizaam verloopt en verkoop niet moet bijdragen aan een potentieel overschot op de totale woningmarkt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Leefbaarheid en kwaliteit producten en diensten

Woningstichting Simpelveld heeft in de prestatieafspraken met de gemeente afgesproken datgene uit te voeren dat in haar Strategisch Voorraadbeheer staat. Daarnaast hebben partijen afspraken gemaakt om de leefbaarheid van wijken en buurten te bevorderen. Woningstichting Simpelveld en de gemeente hebben afgesproken dat de corporatie een actieve rol vervult bij onderhoud van grote delen van de openbare ruimte. Daarnaast is afgesproken dat de corporatie beheer-, verhuur-, en investeringsmaatregelen treft om de leefbaarheid te bevorderen. De aanpak van hennepkwekerijen en overlast zijn ook door de partijen op de agenda gezet.

Woningstichting Simpelveld heeft huismeesters ingezet bij diverse complexen. Ze heeft groenvoorzieningen opgeknapt (onder andere Hulsveld) en gezorgd voor openbaar groen in de kloostertuin en bij de parkeerplaats. Eveneens heeft ze een bijdrage geleverd aan de inrichting van het centrumplan. Er is een werkgroep opgezet voor de herinrichting van de markt in Simpelveld en het voorterrein van de Sterflat. De ervaringen van bewoners worden hierbij nauw betrokken. Er is bijvoorbeeld een bewonersenquête geweest bij de renovatie van de Sterflat en er heeft overleg met bewoners plaatsgevonden over de renovatie Scheelenstraat. De corporatie ondersteunt ook wijk- en buurtactiviteiten, heeft aandacht voor veiligheidsmaatregelen, pakt hennepkwekerij aan en heeft een bijdrage geleverd aan het opknappen van een speeltuin. Meer activiteiten treft u aan in bijlage 4.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Bijzondere doelgroepen / wonen en zorg

De gemeente en woningstichting Simpelveld hebben afgesproken om te investeren in zorgaccommodaties en wijkzorgcentra en gezamenlijk met andere partijen

⁴ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden.

woonservicezones te ontwikkelen. Daarnaast hebben de gemeente en corporatie afgesproken een gezamenlijke programmering van zorgwoningen op te stellen en mee te werken aan het Uitvoeringsprogramma Wonen-welzijn-zorg. Eveneens staat de aanpak van de bestaande voorraad op de agenda. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt om te zorgen voor passende huisvesting voor: starters, eenoudergezinnen, mensen met een beperking en statushouders.

De corporatie heeft goede prestaties geleverd op al deze terreinen. In het kader van het uitvoeringsprogramma wonen-welzijn-zorg ontwikkelt en/of participeert de corporatie diverse plannen. In Simpelveld betreft het: Wijkzorgcentrum (als centrum woonservicezone), Centrumplan, en zorgwoningen Rode Put. In Bocholtz betreft het: voorzieningenniveau Bocholtz, Wijkzorgsteunpunt, 4 levens-loopbestendige woningen en 34 zorgwoningen. Seniorenwoningen vormen onderdeel van deze plannen. Daarnaast heeft de corporatie bestaand woonaanbod aangepast (bijv. door het plaatsen van automatische deuropeners in diverse complexen). Eveneens hebben partijen een nieuwbouwprogramma opgesteld voor zorgwoningen.

De visitatiecommissie waardeert de inzet van de corporatie als goed, maar omdat in de periode 2006 tot 2010 nog geen nieuwbouw daadwerkelijk gerealiseerd is, heeft dit een negatief effect op de beoordeling van de prestaties. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp

Met de gemeente is afgesproken dat de corporatie zich inspannt om te investeren in nieuwbouw en in herstructurering. Uit de regionale woonvisie blijkt eveneens een opgave te liggen. Voor de kern Simpelveld geldt het streefbeeld: gevarieerd wonen in groene omgeving met een sterke sociale structuur op dorpsniveau, levensloopbestendige woningen/wijken, centrum met basisvoorzieningen, het bevorderen van doorstroming en nieuwe bouwlocaties met bijzondere woonmilieus. Voor de kern Bocholtz geldt het streefbeeld: agrarisch en sociaal hechte kern met toeristische potentie, openstellen voor nieuwkomers, maar ook nieuwe bouwlocaties inzetten voor bijzondere woonmilieus en levensloopbestendige woningen/wijken.

Woningstichting Simpelveld investeert en zet zich actief in voor het ontwikkelen van nieuwbouw. In de periode 2006 tot 2010 groeide het aantal nieuwbouwprojecten. Allen waren tot eind 2009 nog in voorbereiding. In 2010 zijn de eerste projecten opgeleverd. De nieuwbouwprojecten zijn: Wijkzorgcentrum Simpelveld, Welzijns Medisch Centrum Simpelveld, Centrumplan Simpelveld, Rode Put, Gasthof Bocholtz, Grachtstraat 2 Simpelveld, I Gen Bende, Huisartsenpraktijk Simpelveld en het terrein Greuzen /Dr. Poelstraat. De corporatie heeft ten behoeve van het centrumplan grond ingebracht en heeft 36 woningen (plus tien woningen in de achtervang) van de 51 woningen overgenomen. In Bocholtz heeft de corporatie een voor een projectontwikkelaar niet haalbaar plan overgenomen om te bezien of doorontwikkeling mogelijk is. De stand van zaken per project is opgenomen in bijlage 4. De corporatie heeft onlangs in 2010 een inventarisatie van een groot aantal woningen gedaan in het kader van de herstructureringsopgave.

De visitatiecommissie waardeert de inzet van de corporatie voor nieuwbouw als zeer positief. De corporatie heeft in korte tijd veel initiatieven neergezet. Er zijn echter nog geen projecten daadwerkelijk opgeleverd en dit heeft een negatief effect op de

beoordeling van de prestaties. De corporatie heeft de herstructureringsopgave voor de komende jaren (300 woningen) in beeld gebracht middels een 'houtschoolschets' en hiervan recentelijk een financiële vertaalslag gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,6.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgave. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies. Per prestatieveld is er wel een klein verschil in score. Voor de prestatievelden *leefbaarheid en kwaliteit producten en diensten, doelgroepen/wonen en zorg en dorpsvernieuwing* is de score het hoogst. Voor de prestatievelden *beschikbaarheid betaalbare woningen* en iets lager. Dit komt omdat de corporatie haar inzicht en (bijstelling van) plannen om starters te behouden verder kan verbeteren door bijvoorbeeld de kansen van ontwikkelingen in de regio en over de grens beter te benutten. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel 'kennis en inzicht', 'planning' en monitoring ieder afzonderlijk met een 7,8.

4 Presteren volgens stakeholders

Stakeholders van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Sijpeveld.

4.1 De stakeholders van Woningstichting Sijpeveld

Woningstichting Sijpeveld is actief in de gemeente Sijpeveld. De belangrijkste stakeholders van de corporatie zijn:

Gemeente Sijpeveld

Woningstichting Sijpeveld heeft met de gemeente prestatieafspraken opgesteld. Ze werken nauw samen aan diverse belangrijke projecten.

Huurdersbelangenvereniging

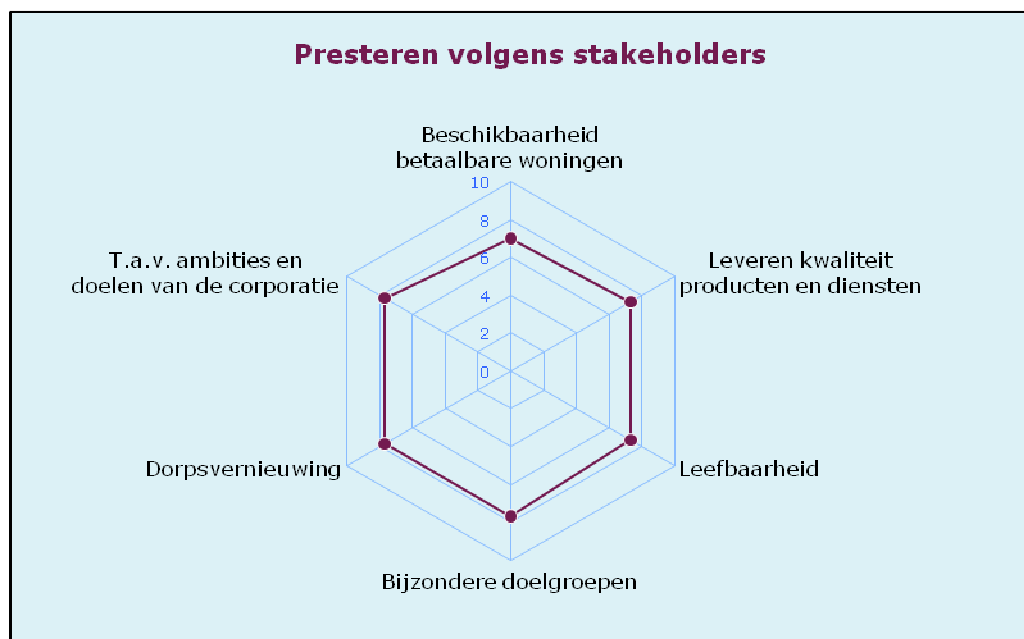
Woningstichting Sijpeveld heeft drie keer per jaar overleg met de huurdersbelangenvereniging. Diverse onderwerpen variërend van prestatieafspraken, projectontwikkeling tot meerjarenonderhoudsbegroting worden besproken. Uiteraard ontbreekt ook het huurbeleid niet op de agenda.

Zorginstanties

In samenwerking met de Meander en Koraalgroep realiseert Woningstichting Sijpeveld momenteel het Wijkzorgcentrum Sijpeveld. Daarnaast zijn beide partijen partners bij het aanbieden van wonen en zorg (o.a. zorgcentrum Bocholtz en WOZOCO Sijpeveld) en het zoeken naar nieuwe initiatieven in het kader van aanbieden van wonen en zorg (zorgwoningen in centrumplan Sijpeveld en Plan Rode Put).

MeanderGroep is de grootste zorgaanbieder in Parkstad en Westelijke Mijnstreek. De *Koraal Groep* bestaat uit negen stichtingen in Limburg en Noord-Brabant die advies en ondersteuning bieden aan mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,0
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,3
Leefbaarheid	7,3
Bijzondere doelgroepen	7,7
Dorpsvernieuwing	7,7
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	7,7
Gemiddelde score	7

4.3 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders over Woningstichting Simpelveld samen met een cijfer 7. Hieronder volgt een toelichting en beoordeling per prestatieveld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Stakeholders geven aan dat er in de gemeente Simpelveld in principe voldoende woningen zijn. Bepaalde projecten zijn zelfs vanwege de ontspannen woningmarkt getemporeerd. Stakeholders vinden de huurprijzen relatief hoog ten opzicht van andere corporaties in Parkstad. Daar staat echter – zo vinden zij – tegenover dat de locatie en kwaliteit aantrekkelijker is.

Stakeholders wensen dat de corporatie haar stimulerende maatregelen om starters te behouden in of aan te trekken naar Simpelveld versterkt. Voorbeelden die zij hierbij noemen zijn: MGE-constructie, kansen pakken (met name voor Bocholtz) ten aanzien van de grootschalige ontwikkeling van de Hogeschool net over de Duitse grens. Daarnaast kan gedacht worden aan betaalbare nieuwbouw voor starters.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,0.

Leveren kwaliteit producten en diensten

De kwaliteit en het onderhoud van het bestaand bezit wordt door meeste stakeholders als goed gewaardeerd. Een uitzondering hierop vormt Rode Put (voormalig gemeentelijk woningbezit), maar daar ontwikkelt de corporatie plannen voor. En enkele stakeholder is niet gecharmeerd van de verouderde stijl van een deel van de woningvoorraad. De 3-hoogflats zijn volgens de stakeholders goed gerenoveerd. Dat type flats is volgens hen elders meestal niet zo goed als in Simpelveld. Stakeholders waarderen eveneens de onderhoudsdiensten. Stakeholders hebben geen specifieke wensen voor wat betreft het verbeteren van de kwaliteit van producten en diensten.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,3.

Leefbaarheid

Stakeholders geven aan dat Woningstichting Simpelveld een sociaal betrokken corporatie is. In samenwerking met de gemeente heeft ze volgens hen veel buitenvoorzieningen opgeknapt. Het seniorencomplex 34 (Dorpsstraat) kan nu gebruik maken van de lift en bij de deuren zijn sensoren geplaatst. Er zijn spiegels geplaatst bij uitritten. Het groenonderhoud is sterk verbeterd. De corporatie werkt samen met partijen aan wijkbeheer. Sommige stakeholders geven aan dat de corporatie zich nog proactiever kan opstellen door zelf met plannen en ideeën te komen.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,3.

Bijzondere doelgroepen (met name voor senioren)

Stakeholders zijn (zeer) positief over de prestaties op het gebied van wonen en zorg. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als voor aanpassingen aan bestaande woningen en/of de woonomgeving. Sommige stakeholders geven aan dat de corporatie aan slagkracht kan winnen door in sommige situaties extern advies in te huren, met name bij complexe nieuwbouwprojecten.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,7.

Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp

Stakeholders geven aan blij te zijn met Woningstichting Simpelveld, omdat zonder deze corporatie bepaalde projecten in Simpelveld niet van de grond waren gekomen. Men waardeert hierbij bijvoorbeeld het centrumplan in Simpelveld, waardoor het voorzieningenniveau verbetert. Stakeholders wensen dat de corporatie nog actiever inspeelt en/of doorpakt op de krimpopgave. De corporatie moet de komende tien jaar – evenals de gemeente – dertig woningen per jaar slopen. Daarnaast vinden stakeholders het van belang dat de corporatie de kansen pakt die de ontwikkeling van de Campus bij Aken met zich mee brengt.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,7.

Ten aanzien van ambities en doelen corporatie

Stakeholders zien Woningstichting Simpelveld als een corporatie die maatschappelijk betrokken is en een onmisbare rol heeft bij wonen en zorg en leefbaarheid.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,7.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen zij kan voldoen en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders bij de formulering van toekomstige prestaties. Per prestatieveld is er wel een klein verschil in score. Voor de prestatievelden *kwaliteit producten en diensten en leefbaarheid* is de score het hoogst. Voor de prestatievelden *beschikbaarheid betaalbare woningen, bijzondere doelgroepen/wonen en zorg* en *dorpsvernieuwing* en *eigen ambities en doelen* iets lager. Dat deze prestatievelden iets lager scoren heeft te maken met de wens van stakeholders dat de corporatie een proactievare houding heeft op het gebied van kansen pakken in de regio, het ontwikkelen van stimuleringsmaatregelen voor starters en het oppakken van de herstructureringsopgave. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een cijfer voor de onderdelen 'kennis en inzicht', 'planning' en 'monitoring' ieder afzonderlijk met een 7,3.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van de Woningstichting, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kernegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van Woningstichting Simpelveld opgenomen.

Kernegevens 2009	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	€ 43.881	€ 30.344	€ 37.888
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	€ 110.153	€ 180.627	€ 159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	€ 23.578	€ 11.724	€ 13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	€ 19.664	€ 21.310	€ 16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 37.600	€ 22.901	€ 30.955
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 33.807	€ 20.221	€ 27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	€ 1.637	€ 1.069	€ 1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	€ 5.134	€ 4.144	€ 4.894
- netto kasstroom na rente	€ - 339	€ 811	€ 684
Rentedekkingsgraad in %	0,8%	1,8%	1,5%
Schuldverdien ratio in %	-110,9	28,3	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	€ 1.036	€ 1.286	€ 1.396
Aantal VHE per fte	91	134	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	12,2%	26,2%	19,5%
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)	€ 3.011	€ 1.171	€ 1.445
- Klachtenonderhoud	€ 387	€ 191	€ 325
- Mutatieonderhoud	€ 167	€ 88	€ 205
- Planmatig onderhoud	€ 2.458	€ 891	€ 915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	€ 2.500	€ 4.335	€ 15.948
Continuïteitsoordeel	A1	75%	81%
Solvabiliteitsoordeel	JA	100%	98,6%

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010*

Uit bovenstaande cijfers blijkt een gezonde uitgangspositie op basis van bedrijfswaarde, maar zijn op basis van de woningmarktontwikkeling binnen de regio vragen te stellen over de waardeontwikkeling en verhuurbaarheid van de woningen op langere termijn. De effecten van de (recent berekende) krimpogave voor de komende jaren zijn in huidige meerjarenbegroting nog slechts in beperkte mate opgenomen. In het vervolg van dit hoofdstuk zullen wij hier nader op ingaan.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

De exploitatiewaarde per VHE van de corporatie is sinds 2006 op basis van de gegevens CFV ruim boven het landelijk niveau. De corporatie heeft hierbij een

verhoudingsgewijze hoge gemiddelde huurprijs en relatief laag niveau van bedrijfslasten.

Het vermogen zal de komende jaren naar verwachting op basis van de meerjarenbegroting gepresenteerde meerjarenbegroting toenemen. Op basis van de jaarrekening 2009 wordt aangegeven dat de resultaten uit hoofde van nieuwbouw van het Wijkzorgcentrum (40 zorgwoningen en 4.000 m² zorgcentrum) en het Centrumplan (46 eenheden) hoger uitvallen dan begroot. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat de totale onrendabele investering niet gespreid in 2009 en 2010 wordt verantwoord maar geheel in het boekjaar 2009. Een andere ontwikkeling die wel direct van invloed is op de kasstromen van de corporatie is dat de opbrengsten op verkoop achterblijven.

Daarnaast is sprake van een bijzondere situatie op de woningmarkt binnen Simpelveld. De toenemende vergrijzing in de regio in combinatie met de zeer beperkte belangstelling van woningzoekenden buiten de regio zijn duidelijke indicatoren voor de krimp en legt duidelijk druk op de transformatie van het bezit van de corporatie en haar financiële positie. Onderzoeksinstituut E'til heeft in 2008 de kwalitatieve en kwantitatieve transformatieopgave in beeld gebracht voor de gehele Parkstadregio. Hieruit blijkt dat de bevolkingsdaling in Simpelveld nog sneller inzet dan het gemiddelde in Parkstad en de sloopopgave van 590 woningen voor zowel de huur- en koopsector significant is.

Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de WOZ-waarde van het bezit van de corporatie relatief lager is dan het landelijke gemiddelde en sinds 2006 neemt de WOZ-waarde jaarlijks zelfs af (terwijl het landelijke gemiddelde stijgt). In 2006 was deze 116.203 euro per woning. In 2009 110.153 euro. De ontwikkeling valt te verklaren door de afnemende vraag naar met name grondgebonden woningen binnen de regio. Uit recente marktgegevens (NVM) blijkt dat de prijzen ook 2009 en 2010 verder dalen en het aantal transacties afneemt. Aangezien door de corporatie in haar meerjarenbegroting rekening wordt gehouden met de nodige verkopen kan bij een stagnatie hiervan de financiële positie onder druk komen te staan.

In de managementletter 2009 van de accountant wordt daarnaast aangegeven dat er sprake is van spanning tussen de financieringsbehoefte van de corporatie en het faciliteringsvolume dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beschikbaar stelt. Mede op basis hiervan is het verkoopprogramma geïntensiveerd en het project Rode Put stopgezet. De mogelijkheid om te kunnen beschikken over voldoende financiering zal de komende jaren in sterke mate bepalen in hoeverre de corporatie in staat zal zijn projecten te realiseren en de bestaande ambitie te temporiseren.

Als norm voor het minimaal gewenste weerstandsvermogen worden de uitgangspunten van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) gehanteerd. Het CFV heeft de corporatie bij de laatste beoordeling een A beoordeling toegekend.

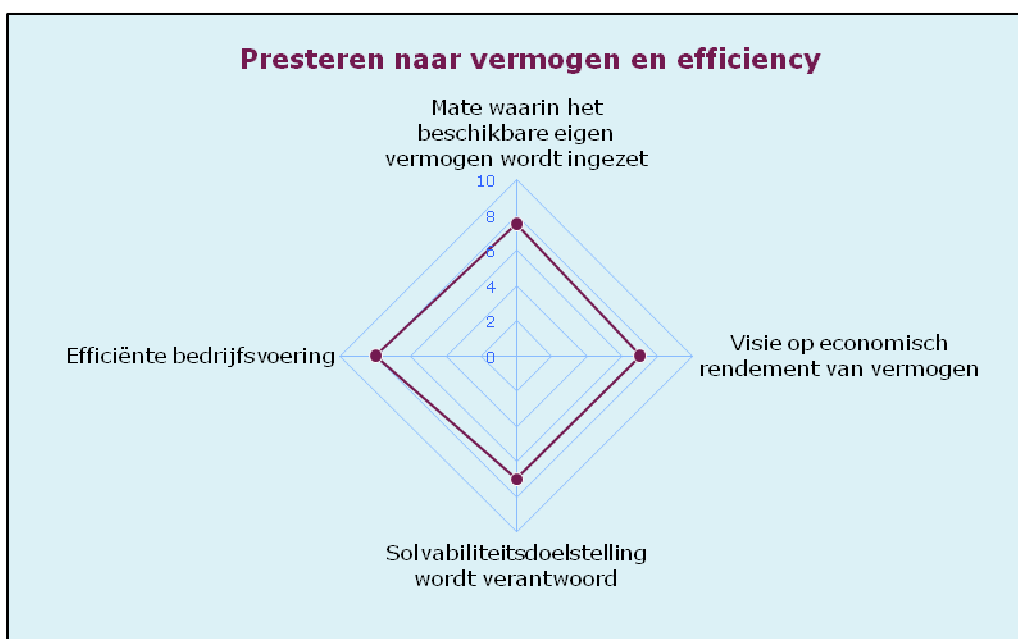
5.3 Efficiency

Woningstichting Simpelveld scoort qua aantal verhuureenheden in verhouding aantal medewerkers met 104 (landelijk 92) relatief gunstig. De netto bedrijfslasten zijn

relatief beperkt toegenomen in de periode 2006-2009. Anno 2009 zijn ze met 1.036 euro per verhuureenheid ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 1.396 euro gunstig. De bedrijfsvoering is in dat opzicht als relatief efficiënt te typeren

De kosten voor onderhoud per verhuureenheid zijn over 2009 met totaal 3.011 euro ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 1.445 euro hoog te noemen. De kosten hebben te maken met het versneld vervangen van 186 balkons in de Brand- en Scheelenstraat ten gevolge van betonrot. Zonder dit incident zijn de kosten in lijn met het landelijke beeld. Voor de komende jaren zal de corporatie relatief hoge bedragen blijven uitgeven aan onderhoud om de woningen binnen de kwetsbare woningmarkt op een kwalitatief hoog niveau te houden. Hierbij zal nadrukkelijk gekeken worden naar de transformatieopgave in het kader van de krimp en vergrijzing.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,5	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	7,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	8,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Presteren naar vermogen en efficiency* een 7,0.

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

Het *volkshuisvestelijke vermogen* van Woningstichting Simpelveld blijft gezond ook na de nieuwbouw van 40 woningen in 2010 en 50 woningen in 2011. Enige tijd geleden is er meer duidelijkheid gekomen over de nieuwbouw- en krimpopgave voor de komende jaren. Deze is fors en zal een serieus effect hebben op de financiële situatie van de corporatie. De corporatie heeft de opgave in 2009 vertaald in "houtschoolschetsen". Ze heeft aangegeven recentelijk ruim 150 te herstructureren woningen te hebben aangewezen en een financiële doorrekening van de opgave te hebben gemaakt.

De corporatie heeft niet in beeld gebracht wat er gebeurt als verkopen tegenzitten. De visitatiecommissie constateert dat de marktomstandigheden niet gunstig zijn en de corporatie te maken heeft met een relatief lage WOZ-waarde. De visitatiecommissie acht de kans groot dat het begrote aantal niet wordt gehaald. De visitatiecommissie vraagt zich af of de transformatie- en krimpopgave dan nog wel financieel haalbaar is, ondanks de goede financiële uitgangspunten. De corporatie verwacht zelf de totale krimpopgave niet geheel zonder (externe) steun te kunnen realiseren.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Visie op economisch rendement van vermogen

Woningstichting Simpelveld heeft geen concrete normen geformuleerd voor het economisch rendement. Ze hanteert wel algemene uitgangspunten voor sociale huur, commercieel vastgoed en maatschappelijk vastgoed. Voor sociale huur houdt ze rekening met een onrendabele top. Voor commercieel vastgoed wordt rendement gerekend en bij maatschappelijk is het rendement nihil. De corporatie geeft aan dat ze een kostenbewust beleid voert, haar financieringspositie zo veel mogelijk optimaliseert en bij de uitvoering van het strategisch voorraadbeheer rekening houdt met de ontwikkelingen binnen de kasstromen.

Woningstichting Simpelveld heeft in haar Treasurystatuut uitgangspunten opgenomen voor financieringsbeleid. Hiermee beoogt ze financiering tegen zo laag mogelijk en kosten en zo gering mogelijk risico. Ze noemt per financieringsvorm (extern, intern, combinatie) een bepaalde kapitaalmarktrente als criterium. De corporatie stuurt daarnaast, evenals veel andere corporaties, op de criteria van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De mogelijkheden van financiering van bestaande activiteiten en nieuw beleid is hiervan immers in sterke mate afhankelijk.

Hoewel de rendementseisen niet formeel zijn vastgelegd is er aandacht voor sturing op sector relevante parameters, namelijk rendementsbeïnvloedende factoren als kostenniveau en onrendabele investeringen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De corporatie heeft geen vastgelegde eigen visie op solvabiliteit. Ze sluit wel aan bij de buffers voor het eigen vermogen, zoals berekend door het CFV. Daarnaast heeft de corporatie enkele scenario's berekend van het verloop van het toekomstige eigen vermogen op basis van een variatie in de financiële parameters rente, inflatie,

bouwkosten en huurstijging. De corporatie verwacht de totale krimpopgave niet geheel zonder (externe) steun te kunnen realiseren.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Efficiënte bedrijfsvoering

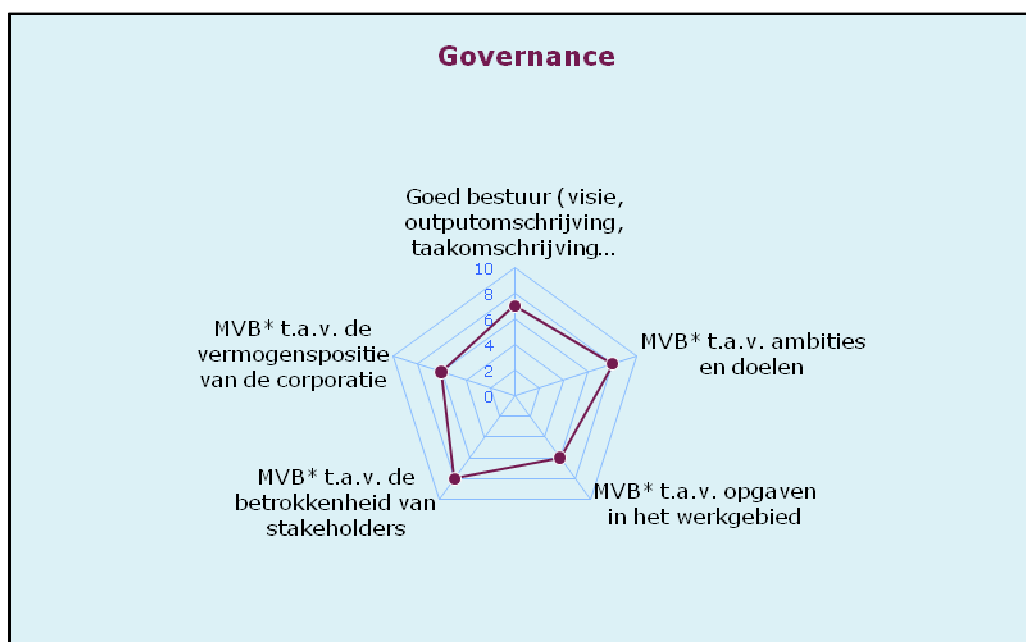
De corporatie heeft relatief lage bedrijfslasten, zeker voor een kleine corporatie en het aantal lopende (nieuwbouw)projecten. Over 2009 zijn de netto bedrijfslasten met 1.036 euro per verhuureenheid aanmerkelijk lager dan het landelijk gemiddelde van 1.396 euro per verhuureenheid.

De commissie beoordeelt de corporatie op dit punt met 8,0.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	7,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	8,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	6,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	8,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	7

* *Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding*

6.2 Conclusies en motivatie

Over het algemeen kan gesteld worden dat de teksten in het jaarverslag er erg goed uitzien. Vrijwel alle relevante documenten ten aanzien van de *governance* zijn binnen de corporatie aanwezig ter bevordering van goed bestuur en ten aanzien van 'maatschappelijke verantwoording. In het jaarverslag 2009 geeft de corporatie expliciet aan op welke punten van de Governancecode kanttekeningen kunnen worden geplaatst bij de toepassing van de code binnen de eigen stichting.

Goed bestuur

De samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC) vindt plaats op basis van een profielschets op hoofdlijnen en een profielschets voor de voorzitter. Bij elk van de commissarissen is in de jaarrekening aangegeven welke aandachtsgebieden/ deskundigheden aansluiten bij hun kennis en ervaring. In het jaarverslag van 2008 is aangegeven welke commissarissen op grond van het BBSH als vertegenwoordigers van de huurders zitting hebben in de RvC. In de andere jaarverslagen niet. Uit de vastlegging van de activiteiten blijkt dat de RvC intensief betrokken is bij de algemene zaken van de corporatie en het terzijde staan van de directie. De RvC laat zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de voortgang van de beleidsdoelen, de projecten, externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van de belanghebbenden.

Jaarlijks vindt een evaluatie met de bestuurder en een zelfevaluatie - eventueel met externe begeleiding- plaats. In de eerste helft van 2010 heeft een zelfevaluatie met externe begeleiding plaatsgevonden waarvan de resultaten zullen worden toegelicht in de jaarverslaggeving 2010.

De benoemingstermijn van de commissarissen is voor zittende leden, voor de implementatie van de Governancecode, in een aantal gevallen langer dan de maximale termijn van 12 jaar (3 maal 4 jaar). De Raad zal vanaf 2010 voor de nieuwe leden deze termijnen wel naleven. De toepassing hiervan wordt conform de code toegelicht in het jaarverslag.

De toezichthouders zijn nadrukkelijk lokaal verankerd en betrokken. Dit heeft in de visie van de commissie positieve kanten, maar ook valkuilen als het gaat om de toekomstige implementatie van de krimpopgaven. Bijvoorbeeld de uitwerking van de sloop en herstructureringsopgave kan dit lastige discussies opleveren. Vooralnog heeft de commissie het beeld dat de commissarissen voldoende afstand houden van de bestuurlijke verantwoordelijkheid en nadrukkelijk voldoende deskundigheid aanwezig is.

De beoordeling van de commissie op dit punt is een 7,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen

De Woningstichting geeft externe verantwoording aan haar stakeholders over haar ambities via onder meer het jaarverslag en de website. Daarnaast voert de corporatie tot op het niveau van de Raad van Commissarissen overleg met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging. Extra zijn de gehouden stakeholdersdagen waar zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is gesproken over de prioriteiten van beleid. De onderwerpen wonen-welzijn-zorg, wonen, woningtoewijzing, doelgroepenbeleid, krimp en ontgroening en financiële continuïteit hebben hierbinnen een belangrijk plaats gekregen en vormen de basis voor het nieuwe strategische kader.

De commissie heeft kunnen vaststellen dat alle stakeholders goed geïnformeerd zijn over en betrokken zijn bij de ambities van de woningstichting. Er is een duidelijke lokale binding en een gedeelde visie op de noodzakelijke ambities en doelen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de opgave

De opgaven voor wonen en zorg, leefbaarheid van de kernen en de transitie van de bestaande woningvoorraad zijn groot in Simpelveld. Er is nu reeds sprake van een relatief ontspannen markt waar koopwoningen moeilijk en tegen een dalende prijs worden verkocht. De verantwoording richt zich nu vooral nog op de realisatie van woningen en voorzieningen die samenhangen met de vergrijzing van een doelgroep die nu reeds een gemiddelde leeftijd heeft van circa 62 jaar.

De commissie heeft vastgesteld dat alle stakeholders zich – zoals reeds in de vorige paragraaf is geconstateerd - goed geïnformeerd voelen. Ten aanzien van de vertaling van de toegewezen krimpopgave in het beleid en financiën van de corporatie zal nog wel een belangrijke en soms voor betrokken huurders en particulieren pijnlijke slag gemaakt moeten worden. Voor de praktische uitwerking hiervan is de corporatie overigens ook afhankelijk van de gemeente, waarmee verdere uitwerking van de plannen plaatsvindt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van stakeholders

In het Trendrapport 2010 van het Glazen Huis krijgt de corporatie een relatief hoog cijfer (8,09 ten opzicht van het gemiddelde van 6,6 voor alle deelnemende corporaties). Dit oordeel sluit aan bij het beeld dat de visitatiecommissie heeft van het jaarverslag. De directe en belangrijkste stakeholders hebben mede door de sterke lokale verankering zeer goed inzicht in het functioneren van de Woningstichting. De opgave voor transitie van het woningbezit lijkt door de sterke vergrijzing en ontspanning van de koopmarkt groter dan de corporatie voor haar rekening kan nemen. Daarnaast vormt het denken in verhuisketens (doorstroming van bewoners uit grondgebonden woningen naar seniorenhuisvesting) een uitdaging voor gezamenlijke visievorming. Doordat de partijen, ondanks de bestaande onzekerheid en de relatieve goede kwaliteit van het corporatiebezit, een goede en open communicatie hebben ziet de commissie goede aanknopingspunten om ook de toekomstige thema's bespreekbaar te houden.

De visitatiecommissie geeft een beoordeling van een 8,0 voor dit onderdeel.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen

De visitatiecommissie constateert dat alle stakeholders relatief weinig inzicht hebben in de financiële positie van de corporatie. Het risicomangement binnen Simpelveld hangt in sterke mate samen met de transitie in het kader van de krimp, het verder in kaart brengen van het strategisch voorraadbeleid en de beperkte omvang van de werkorganisatie.

Op basis van financiële scenario's lijkt de financiële positie voldoende, maar staat deze door een verslechtering van de koopmarkt en de aanstaande versnelde afname van de bevolking (op termijn) sterk onder druk. Het vraagstuk van de krimp lijkt de corporatie op termijn financieel boven het hoofd te groeien.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Bereikbaarheid woningbezit/ huurbeleid/ doelgroepen	7	7	8	8	7,2
Kwaliteit van de woningvoorraad/dorpsvernieuwing	7	7	8	8	7,2
Leefbaarheid	8	7	8	8	7,9
Wonen, welzijn en zorg/ levensloopbestendige woningen	7	7	8	8	7,2
Realisatie van nieuwbouw en verkoop	5	7	8	7	5,7
Klantvriendelijk	8	7	8	8	7,9
Gemiddelde score	7,0	7,0	8,0	7,8	7

Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	7	7	7	7,0
Leefbaarheid en kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8,0
Doelgroepen (incl. wonen en zorg)	7	8	8	8	7,3
Bouwproductie/ krimp/ dorpsvernieuwing	6	8	8	8	6,6
Gemiddelde score	7,0	7,8	7,8	7,8	7

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	7	7	7	7,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	8	8	8	7,3
Leefbaarheid	7	8	8	8	7,3
Bijzondere doelgroepen/ wonen en zorg	8	7	7	7	7,7
Dorpsvernieuwing	8	7	7	7	7,7
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	7	7	7	7,7
Gemiddelde score	7,5	7,3	7,3	7,3	7

Toelichting:

- I. De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,5	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee, volgend WSW en CFV		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	7,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	CFV volgend	7,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		8,0	10%
Gemiddelde score		7	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	20%
Gemiddelde score	7	

Bijlage 1 **Verantwoording visitatie**

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Feitelijke prestaties

- Jaarverslagen 2006, 2007, 2008 en 2009
- Managementrapportage 1^e, 2^e en 3^e kwartaal 2010
- Notitie uitkomsten klachtentevredenheidsonderzoek
- Inhuis enquête (enqueteformulier en resultaten)
- Uithuisenquête (enqueteformulier en resultaten)
- Klachtenonderhoud (enqueteformulier en resultaten)
- Brief PWC (oktober 2010) betreffende prijsuitreiking Glazen Huis 2010

Ambities en doelen

- Kaderplan 2009-2013
- Presentatie kaderplan (ppt presentatie)
- Bedrijfsdoelstellingen 2006, 2007, 2008, 2009 en 2010
- Activiteitenoverzichten 2006, 2007, 2008, 2009 en 2010
- Strategisch voorraadbeleid 2005
- Presentatie SVB

Opgaven en prestatieafspraken

- Regionale woonvisie parkstad 2006-2010
- Provinciale woonvisie
- Naar een duurzame vitale regio (zorg: hoofdstuk 4.3)
- Voor elkaar in Parkstad
- Woonwensenonderzoek Parkstad 2008-2009
- Woonmonitor Parkstad Limburg Stadsteel Simpelveld
- Verkenning Sociale kernvoorraad Parkstad Limburg 2008-2040
- Transformatieopgave Parkstad stadsdeel Simpelveld 2008-2010
- Prestatieafspraken 2008 t/m 2010 gemeente Simpelveld
- Wonen Welzijn Zorg convenant Simpelveld

Stakeholders

- Stakeholderregister bestuurders
- Stakeholderregister beleidsmedewerkers
- Positioneringsmatrix stakeholders
- Verslag stakeholdersbijeenkomst 10 nov 2009 (beleidsmedewerkers)
- Verslag stakeholdersbijeenkomst 24 nov 2009 (bestuurders)
- Presentatie stakeholdersdag 2009 (ppt-presentatie)
- Enqueteformulier stakeholdersdag 2009
- Bewonersblad 2009 en 2010
- Verslagen Overlegvergaderingen bewonersraad 2008 t/m 2010 Persbericht stakeholdersdag 2009
- Convenant koploper Parkstad
- Prestatieafspraken 2008 t/m 2010 gemeente Simpelveld
- Samenwerkingsovereenkomst met bewonersraad WS Simpelveld
- WMO convenant met gemeente Simpelveld
- Hennepconvenant District Kerkrade
- Wonen Welzijn Zorg convenant Simpelveld

Vermogen

- Financiële meerjarenprognose 2010-2019
- Accountantsverslag 2009
- Managementletter 2008 en 2009

- Treasurystatuut
- Oordeelsbrief Ministerie 2008 en 2009
- Reactie WSS d.d. 28 januari 2010 op oordeelsbrief 2009
- Reactie Ministerie d.d. 24 maart 2010
- CFV continuïteitsoordeel 2009 en 2010
- CFV solvabiliteitsoordeel 2009
- WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2009 en 2010
- Corporatie in perspectief 2009
- Samenvatting corporatie in perspectief 2009
- Individuele positionering Aedes kengetallen 2007 en 2008

Governance

- Organogram
- Statuten d.d. 25 aug 2003
- Reglement RvC
- Profielschets RvC
- Huishoudelijk reglement WSS
- Huisreglement WSS
- Hoofdstuk Governance jaarverslag 2009
- Verslag RvC 2009
- Verslag zelfevaluatie RvC 29 juni 2010
- Reglement audit commissie (concept)
- Treasurystatuut
- Integriteitscode WSS
- Klokkeluidersregeling WSS
- Gedragscode elektronische media
- Notitie RvC 3 nov 2009 inzake SVB-verkoopbeleid
- Notitie RvC 15 dec 2009 inzake SVB
- Notitie RvC 15 dec 2009 inzake leefbaarheidsplan
- Notitie RvC 9 febr 2010 inzake SVB herstructureringsbeleid
- Notitie RvC 15 dev 2009 inzake urgentiebeleid
- Notitie RvC 27 apr en 2 juni 2010 inzake woonruimteverdeling
- Verslagen Rvc vergaderingen 2008, 2009 en 2010
- Brief Ministerie Vrom en WWI van 30 november 2007 aangaande oordeel over voorgaande verslagjaar.

Geïnterviewde personen

Directeur bestuurder en MT woningstichting Sjmpelveld

- De heer J.Evers (dir-bestuurder)
- De heer P.Smeets (hoofd woondiensten)

Raad van commissarissen

- De heer J.Baggen (voorzitter)
- De heer J.Lennertz (lid)
- De heer P. Andriolo (lid)

Huurdersbelangenvereniging

- Mevrouw R. Brouwers
- De heer J. Kleijnen
- De heer W. Moison
- De heer H. Schöller

Gemeente Sjmpelveld

- De heer H. Bogman (burgemeester)

- De heer R. Ridderbeek (portefeuillehouder wonen),
- De heer W.Weijers (vrml. wethouder tot 2010, port. welzijn en zorg)

Telefonische interviews

Gemeente Simpelveld

- De heer drs. R. Palmen (voormalig wethouder en portefeuillehouder wonen, nu burgemeester van Hilvarenbeek)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.

Voorzitter:

Naam, voorletters:
Kleijwegt J.

Geboorteplaats en -datum:
Zevenbergen, 10 juli 1970

Woonplaats:
Nijmegen

**Huidige functie:**

- Senior Manager BDO Organisation & Control
- Verantwoordelijk voor dienstverlening BDOinCONTROL
- Lid branchegroep Woningcorporatie, Zorg en Vastgoed
- Commissaris woningcorporatie Rochdale te Amsterdam

Onderwijs:

- Tias Business school opleiding Register Controller
- Katholieke Universiteit Brabant post-doctorale opleiding Accountancy (afgestudeerd in 2000 op het onderwerp maatschappelijke verslaggeving door woningcorporaties)
- HEAO RA/AA Ichthus Hogeschool Rotterdam
- Master Neurolinguïstisch programmeren
- PRINCE2 Foundation én Practitioner

Loopbaan:

- Senior Manager CampsObers Business Control en trekker focusgroep Complexe Controlling Services en Projectmanagement Services
- Senior Consultant BDO CampsObers Business Control
- Senior cliëntmanager en Regio coördinator Volkshuisvesting Zuid Nederland voor BDO CampsObers Accountants
- Teamleider BDO Accountants
- Walgemoed accountants en adviseurs controleleider
- EsaVé Accountants assistent accountant
- VB accountants assistent accountant
- Directievoering van een tuinbouwbedrijf

Nevenfuncties:

- Reserve officier/ projectmanager 1 CIMIC-bataljon ministerie van Defensie

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Domaas corporaties (9) te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, of de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer J. Kleijwegt

Geboortedatum

10-07-1970

Handtekening



Datum

11/3/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3502 RB Utrecht / (030) 220.31.50 / www.raeflex.nl / info@raeflex.nl

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

De Klerk, drs. A.

Geboorteplaats en -datum:

Axel, 8 april 1969

Woonplaats:

Amersfoort



Huidige functie:

- Zelfstandig Adviseur Ondersteboven Advies (mensen, wonen en wijken)

Onderwijs:

- 1988 – 1994 Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der
Beleidswetenschappen, afstudeerrichting Planologie

Loopbaan:

- 2002 - heden Secretaris Raeflex
- 1999 – 2009 Adviseur bij Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 1998 – 1999 Consultant bij Kolpron/Ecorys te Rotterdam
- 1994 – 1997 Beleidsmedewerker gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijk aanpak en stadvernieuwing)

Nevenfunctie:

- Bestuurslid Stichting UP te Houten (ondersteunen projecten voor kansarme kinderen in India)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

de Domaas corporaties te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 07 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, of de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : Mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 8-4-1969

Handtekening : 

Datum : 16-4-2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vo vs. 2.0

Raeflex Catharijnsingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8008 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee van de volgende aspecten zijn van toepassing op de corporatie:

- de corporatie kent alle relevante stakeholders,
- de stakeholders kennen de opgaven van de corporaties in het werkgebied,
- de stakeholders zijn onderbouwd tevreden,
- alle in het toetsingskader genoemde bronnen (zie hieronder) zijn aanwezig.
 - Stakeholdersregister;
 - Documenten met opvattingen van stakeholders;
 - Verslagen van overleg met stakeholders;
 - Onderzoeken tevredenheid;
 - Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Uitmuntend (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

De in deze bijlage vermelde cijfers betreffen de beoordeling van de visitatiecommissie voor de feitelijke en geprogrammeerde prestaties (zie score I, Hoofdstuk 7). In de hoofdstukken over de prestatievelden treft u de gemiddelde cijfers voor hieronder genoemde thema's. Deze kunnen afwijken van het in deze bijlage genoemde cijfer. In de hoofdstukken zijn namelijk de gemiddelde cijfers opgenomen van de feitelijke en geprogrammeerde prestaties (score I) en de scores op II, III en IV (zie hoofdstuk 7).

Presteren naar ambities en doelen

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
1. Bereikbaarheid woningbezit/ huurbeleid/ doelgroep				7
Vanaf 2006	Het op peil houden van het aanbod van goedkope en betaalbare woningen bestemd voor de primaire doelgroep. (2, 3, 4,5,6)	Doorstroming bevorderen door nieuwbouwplannen. Zoveel als mogelijk toewijzen aan de doelgroep met beperkingen die de lokale krimpende markt kent. Aandeel passend toegewezen woningen bedraagt 88,7 % over de periode 2005-2008 (jaarverslag 2009)	Oplevering nieuwbouw-woningen Wijkzorgcentrum en centrumplan in 2011	
Vanaf 2005	Voor 17% van de voorraad wordt het doelgroepenbeleid aangepast. (1)	Het in het SVB in 2005 gewijzigde doelgroepenbeleid wordt sindsdien toegepast bij mutatie. (jaarverslag 2006)	Continueren beleid	
2006	Bij woningmutaties huur harmoniseren naar gedefinieerd streefhuurpercentage SVB (2)	Huurharmonisatie vindt plaats op basis van streefhuurniveaus bij mutatie (jaarverslag 2006)	Aanpassing SVB in 2010/2011	
2006	Gedifferentieerd huurverhogingspercentage (2)	Bij vaststelling van het SVB 2005, zijn de streefhuurpercentages per product vastgesteld. Genoemde percentages vormen het kader bij de jaarlijkse huurverhoging en mutatie.(jaarverslag 2006)	Continueren beleid	
2007	Onderzoeken of bezit is afgestemd op de vraag van de klant: - Prijs/kwaliteitverhouding Huurprijzen/inkomen - Wensen toekomstige klant op woningaanbod (3)	De toewijzing van woningen vindt sinds 2007 plaats aan de hand van een vernieuwd registratiesysteem voor woningzoekenden. Hiermee wordt op voorhand beter inzicht verschaft of vrijkomende woningen passend zijn voor de beoogde kandidaten.	Continueren beleid	
2008	Onderzoek naar mogelijkheid vrijkomende woningen in een bredere context aan te bieden. (4)	Na onderzoek is besloten om moeilijk verhuurbare woningen via een samenwerking met een externe commerciële partner aan te gaan bieden.	Continueren beleid	
2008	Uitwerking huurbeleid op corporatie- en complexniveau (4)	Bij huur- en mutatiebeleid wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de te gewenste streefhuurniveaus (jaarverslag 2008)	Continueren beleid	
Vanaf 2006	Participeren in het overkoepelend orgaan Zeer Moeilijk Plaatsbaren/ZMP (2)	Continueren		
Vanaf 2006	In overleg met gemeente beleidsbepalende maatregelen opstellen i.g.v. (dreigende) uitzetting bewoners (2,3)	Procesafspraken met gemeente gemaakt.		
Vanaf	Statushouders huisvesten	Jaarverslagen:		

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
2006	conform norm. (2, 3, 4, 5)	- 2006: 9 statushouders (2 woningen) - 2007: 5 statushouders (1 woning) - 2008: geen - 2009: geen		
Vanaf 2006	WVG doelgroep: optimale afstemming. (2, 3, 4, 5)	In overleg met gemeente afspraken gemaakt over toewijzing aangepaste woningen en verhuisprimaat. Vervolgens vastgelegd in WMO convenant (mei 2008)	Uitvoering WMO- en WWZ-convenant t/m 2015	
Vanaf 2007	Periodiek overleg met maatschappelijk werk inzake urgente gevallen (3).	Continue		
2009	Actualisering beleid t.a.v. vertrokken huurders met schuld of overlast. (5)	Uitzettingsbeleid is geëvalueerd en geactualiseerd (jan.2010)		
2009	Opzetten toewijzingsbeleid kwetsbare doelgroepen. (5)	Urgentiebeleid met betrekking tot sociaal- en medische urgente woningzoekenden opgesteld.		
2. Kwaliteit van de woningvoorraad/ dorpsvernieuwing				7
Vanaf 2005	Circa 11% van de voorraad aanpassen of afstoten in de periode 2006 t/m 2010 (1)	82 % van deze maatregel heeft betrekking op verkoop van woningen bij mutatie. 18 % heeft betrekking op het aanpassen van de voorraad. Laatstgenoemde maatregel is het SVB benoemd als maatregel bij mutatie (afhankelijk van wens nieuwe huurder) ter bevordering van de verhuurbaarheid. In praktijk blijkt wens bewoners niet opportuun, maar blijft wel mogelijk. Resultaten 2006 tot 2010: • Verkoop: 11 woningen • Renovatie: 60 woningen (Sterflat) • Opplussen: 15 woningen (Bongerdplein) • Sloop: 12 woningen (Rode Put, Marktstraat) 8% van de voorraad is aangepast of afgestoten.	Verkopen van woningen conform in 2010 vastgesteld verkoopbeleid, waarbij in principe alle grondgebonden woningen voor verkoop in aanmerking komen	
Vanaf 2005	24 woningen slopen en nieuw bouwen (bijstelling SVB 2005 in 2007)	Gesloopt 12 woningen (6 woningen Rode Put (jaarverslag 2007) en 6 woningen Marktstraat (jaarverslag 2009)).	Sloopopgave in kader van herstructureringsopgave jaarlijks bijstellen	
2006/2007	Inventarisatie woningbezit en opnemen in begrotings/cyclussystematiek zijn opgenomen (2)	In 2007 is inventarisatie afgerond. (4)		
2009	Implementatie VVE-beheer (8)	Vanaf 2009 doet WSS administratief en technisch beheer van een 2-tal VVE's	Continueren beleid	
2006	Basiskwaliteit van bezit, nieuwbouw, renovatie en mutatie vaststellen en invoeren. (2, 3, 4, 5)	In 2006 is basiskwaliteit voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad vastgesteld. Invoering in 2007. (2)	Evaluatie in 2011 en indien wenselijk actualisatie	
2006	Opstellen Programma van Eisen voor nog nieuw te bouwen projecten (2)	In 2006 is een kwaliteitshandboek nieuwbouw geïntroduceerd		
2006 - 2010	Uitvoering geplande werkzaamheden, jaarlijks: - Schilderwerk bij diverse complexen - Renovatie badkamers, toiletten, keukens - Vervangen/plaatsen cv-ketels/Hr-ketels In 2006 (2):	Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd met uitzondering ee post in 2009 welke vooruit is geschoven in de onderhoudsplanning.	Uitvoering onderhoudsprogramma 2011 en volgende jaren. In 2011 onderzoek naar uitvoering werkzaamheden op basis van eenheidsprijzen	

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> - Vernieuwen daken 33 woningen - Beheersplan waterinstallaties - Extra leuningen in trappenhuisen <p>In 2007 (3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakisolatie/vernieuwen daken, dakgoten etc. van complex 16 - Vernieuwen buitenkozijnen complex 20 - Vernieuwen verwarmingsketsel diverse complexen. <p>In 2008 (5):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vernieuwing daken van 13 woningen <p>In 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie balkons 186 woningen (betonrot) - Vernieuwen schoorstenen 2 complexen - Vernieuwen balkonhekwerken 1 complex 			
		<p>Uitgevoerde renovaties volgens Jaarverslagen 2006 t/m 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2006: 39 keukenrenovaties, 52 badkamerrenovaties, 44 toiletrenovaties (Jaarverslag 2007) - 2007: 110 keukenrenovaties, 68 badkamerrenovaties, 57 toiletrenovaties. - 2008: 43 keukens, 45 badkamers, 38 toiletten. - 2009: staat niet vermeld in jaarverslag. <p>Geplande werkzaamheden onderhoudsbegroting 2006 t/m 2009 over diverse complexen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - buitenschilderwerk, vochtwerende maatregelen, vervanging cv-installaties, vervanging dakpannen, renovatie intern casco bij diverse complexen, aanbrengen van trappen, vernieuwen van balkonvloeren, voegwerk, overschilderen van hout, beton en staal, aanbrengen deurautomaten bij seniorencomplexen, betonbeschermende maatregelen, vernieuwen dakbedekking, vervangen raamkozijnen, herbestraten voordeurpaden/brandpaden, vervangen bestaande balkons, vernieuwen collectieve cv-installatie. Totale onderhoudsinvestering in de woningvoorraad bedroeg over 	<p>Aanpassing voorraad m.b.t. woonkwaliteit, energie milieu en duurzaamheid</p>	

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
		<p>periode 2006-2009 € 10,8 mln.</p> <p>Jaarverslag 2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij mutatie, nieuwbouw en renovatieprojecten aandacht voor inbraakpreventie en toegankelijkheid. - Beveiliging 372 ramen van bergingen en woningen <p>Jaarverslag 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investerings uit hoofde van het SVB zijn aangehouden ivm aankomende actualisatie van dit beleid. Wel is een technische inventarisatie van de complexen uitgevoerd. <p>Jaarverslag 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Over meerdere jaren gezien: Toename klachten en klachtenonderhoud, piek in 2007. - Controle op brandveiligheid van portiek-etagecomplexen. Complexen voldoen. <p>Jaarverslag 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inventarisatie mbt energielabeling. Gemiddelde energielabel: D 		
2007	Invoering monitoringsysteem mutatie- en klachtenonderhoud (3)	In 2007 is een nieuwe methodiek mbt het afhandelen van klachten, zodat snellere afhandeling richting huurder wordt geborgd en monitoring plaatsvindt van de prestaties van aannemers (4)	Continueren en periodiek evalueren	
2007	Actualisering aanbestedingsbeleid (3)	In 2007 heeft een actualisatie plaatsgevonden	Continueren beleid	
Vanaf 2007	Regelmatig controleren veiligheid waterinstallaties en brandveiligheid (3)	Uitvoering legionella beheersplan. Periodieke inspectie brandveiligheid complexen in samenwerking met brandweer. Samen met gemeente in 2010 onderzoek uitgevoerd naar extra maatregelen in het kader van brandpreventie bij 186 portiek-etage woningen .	Continueren beleid	
2010	Actualisatie SVB	In het kader van de actualisatie van het SVB heeft in 2010 een inventarisatie plaatsgevonden van een deel van het bezit welk mogelijk als herstructureringsgebied in aanmerking kan komen.	Krimp faciliteren (7)	
3. Leefbaarheid				8
Vanaf 2006	Participatie in diverse overleggen (2, 3, 4, 5): <ul style="list-style-type: none"> - overleg preventief netwerk schuldsanering - bewonersdienstenoverleg - huurschuldoverleg - overlastteam - overleg maatschappelijk werk, politie en gemeente - overleg met bewonersraad en gemeente 	Continu	Continueren beleid	
2006	Opstellen en invoeren huisreglementen voor diverse complexen (2)	In 2006 zijn huisreglementen opgesteld. Invoering in 2007. (3)	In 2011 zal actualisatie plaatsvinden in overleg met bewonersgroepen (7)	
Vanaf	Optreden bij hennepkweek en	Hennepconvenant. Diverse artikelen in	Continueren beleid	

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
2006	andere overlast veroorzakende activiteiten (2)	bewonersblad. Huuropzegging/ontruiming woningen met Henneplantage. In periode 2006-2010 7 panden ontruimd.		
2006	Opstellen en invoering beleid inzake schotelantennes (2)	In 2006 is beleid opgesteld. Uitvoering in 2007. (3)	Continueren beleid	
Vanaf 2008	Legeskosten van sociale huurwoningen inzetten tbv leefbaarheid	In 2008 is een revolverend legeskostenfonds opgericht. Met de ingelegde gelden financieren gemeente en WSS gezamenlijke projecten in het kader van onder andere leefbaarheid.	Continueren beleid	
2006-2010	Complexgewijze maatregelen: In 2006 (2): - vernieuwing openbaar groen taluds Diddenstraat/ St. Georgestraat - bomen kappen bij flats Brand- en Scheelenstraat - Aanpassen/drempelvrij maken galerijvloeren flats Bongerdplein In 2007 (3): - Afsluitbaar maken achterterrein woningen Cochemstraat - Modernisering entree woningen Cochemstraat - Oplussen galerijvloeren flats Bongerdplein In 2008 (4): - Aanpassen/uitbreiding van trappen tbv toegankelijkheid in het Hulsveld. In 2009 (5): - Automatische deuropeners aanbrengen - Toegangspoorten, slagbomen etc. - Veiligheidsvoorzieningen - Groenonderhoud - Nieuwe voorzieningen gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes	Alle complexgewijze maatregelen zijn uitgevoerd met uitzondering van drie maatregelen in 2007, welke uit de begroting zijn geschrapt.	Uitvoering onderhoudsprogramma 2011 en volgende jaren	
2009	Ondersteunen wijkgerichte bewonersinitiatieven (5)	Opruimactie schilterstraat, faciliteren bewoners(groepen) initiatieven (jaarverslag 2009)	Actief benaderen bewoners(groepering en) voor nieuwe initiatieven	
2009	Onderzoek beheer Klooster (8)	Gestart met onderhoudsbeheer voor klooster		
2010	Invoeren sponsorbeleid leefbaarheid (8)	In 2010 is een sponsorbeleid ter bevordering van leefbaarheidinitiatieven opgesteld	Uitvoering geven aan beleid vanaf 2011	
4. Wonen, welzijn en zorg/ levensloopbestendige woningen				7
Vanaf 2005	Uitvoering Wonen-Welzijn-Zorg convenant	Uitvoering gegeven aan de realisatie van zorgwoningen in kader van de koploperspilot (in totaal 76 woningen aangemeld)	Afronden bouw en toewijzen aan (zorgvragende) huurders	
Vanaf 2005	Nieuwbouwcomplexen zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen. (SVB 2005)	Jaarverslag 2006 t/m 2009: Alle nieuwbouwprojecten betreffen levensloopbestendige woningen (vanaf	Vanaf 2011 zullen nieuwe afspraken over realisatie van	

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
		jaarverslag 2006). In 2007 is op initiatief van WSS besloten de standaard woningen van de centrumplan ontwikkelaar om te vormen tot zorgwoningen in het kader van de koploperspiloot.	zorgwoningen worden gemaakt met zorgpartijen	
2005-2006	Volledige renovatie 60 woningen complex 19 (sterflat)	Aanbrengen nieuwe entree, galerijen (opgeplust), scootmobielruimte, renovatie trappenhuis en vliesgevel geplaatst. Totale kosten € 1,8 mln.		
2006-2007	Plaatsen automatische deuropeners in seniorencomplexen	Autom deuropeners geplaatst in complexen 33, 35, 36, 58, waardoor alle seniorencomplexen nu zijn voorzien van automatische deuren (jaarverslagen 2006 en 2007)	In alle seniorencomplexen automatische deuropeners	
Vanaf 2005	Opplussen van de flat aan het Bongerdplein (1)	2006: Automatische deuropeners geplaatst. 2008: In lift is zitplaats gerealiseerd.	Onderzoek in 2011-2012 of opplussen galerijvloer wenselijk is in kader van inventarisatie ombouw bestaand bezit naar zorgwoningen (7)	
Vanaf 2005	het plaatsen van vliesgevels oude Kommerstraat 1-47 en de Markt 6-76. (1)	Plaatsen vliesgevels andere complexen uitgesteld.	Onderzoek in 2011-2012 of maatregel wenselijk is in kader van inventarisatie ombouw bestaand bezit naar zorgwoningen (7)	
Vanaf 2005	Onderzoek plateau lift Kommerstraat. (1)	Onderzoek is uitgevoerd.		
Vanaf 2005	Nieuwbouwcomplexen zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen. Mogelijke complexen: - Herstructurering Rode Put - Woningen bij Welzijns medisch Centrum Simpelveld - Centrumplan - Kanthuis (1,2)	Jaarverslag 2006 t/m 2009: geen nieuwbouw gerealiseerd, wel voortgang projecten.	De realisatie is gepland voor de periode: 2010-2013. Het wijkzorgcentrum (40 w.) en Welzijns Medisch Centrum Simpelveld worden 4 ^e kwartaal 2010 gerealiseerd.	
Vanaf 2006	Inventarisatie maken met gemeente van aantal zorgwoningen. Afstemming planning en programmering zorgwoningen (2, 3)	Bepaling aantal nieuwbouwwoningen/ WWZ covenant/inventarisatie herstructurering bestaande voorraad zorgwoningen (parkstad)	Vanaf 2011 wordt een inventarisatie van de woningvoorraad gemaakt inzake de omvorming van bestaande woningen naar zorgwoningen (7)	
Vanaf 2006	Participatie in (regionale) overlegorganen: - projectgroep WWZ - zorgmakelaarsoverleg (2)	Continue.	Voortzetting beleid	
Vanaf 2006	Vorbereiden nieuwbouw zorgsteunpunt. (2)	Het wijkzorgcentrum (40 w.) en Welzijns Medisch Centrum Simpelveld worden 4 ^e kwartaal 2010 gerealiseerd.	Oplevering zorgcentrum (7)	
Vanaf 2006	Voorzien in woonruimte voor mensen met een medische indicatie (i.o.m. gemeente). (2, 3,4,5)	Aantal WMO-toewijzingen per jaar		
2008	Onderzoek naar nieuwe diensten voor huurders (zorg-	Introductie eigen onderhoudsdienst in 2009.	Evaluatie ervaringen na 1 jaar exploitatie	

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
	en gemakdiensten). (4)		(eind 2010)	
2. Nieuwbouw en verkoop				5
2007 - 2011	98-113 nieuwbouwwoningen, waarvan 78 - 83 woningen in de periode 2007 tot 2010 (1). Het betreft projecten: <ul style="list-style-type: none"> - Rode Put - Clara Feij - Kloosterstraat - Centrumplan - Kanthuis 	<p>Jaarverslagen 2006 t/m 2009:</p> <p>Genoemde projecten in voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wijkzorgcentrum Simpelveld en Welzijns medisch centrum inclusief 40 zorgwoningen en 4000 m2 maatschappelijk vastgoed Totale investering € 20,2 mln, waarvan circa € 3 mln onrendabel - Centrumplan Simpelveld 36-46 woningen investering tussen € 8 en € 10 mln - Rode Put - Gasthof Bocholtz - Grachtstraat 2 Simpelveld - I Gen Bende - Huisartsenpraktijk Simpelveld - Terrein Greuzen /Dr. Poelstraat. <p>Start bouw en (oplevering wijkzorgcentrum) is op verzoek van partijen en gemeente aangehouden om eerstelijnszorg nog te laten participeren. WSS heeft gemeend dit te moeten faciliteren vanwege het grote maatschappelijke belang. Centrumplan Simpelveld waarbij WSS hoofdpartner is van de ontwikkelaar is door economische crisis vertraagd. Uiteindelijk heeft WSS het plan gered door het Plan Rode Put waar een bouwvergunning was afgegeven voor 18 woningen te reduceren tot een kleiner plan en een garantie van afname van 70 % van de verkoopwoningen in het centrumplan af te geven (jaarverslag 2009).</p>	<p>Stand van zaken in Jaarverslag 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wijkzorgcentrum : realisatie wordt voorzien 4^e kwartaal 2010. - Welzijns Medisch Centrum Simpelveld: idem - Centrumplan Simpelveld: In aanbouw. In 2011 en 2012 zullen 36-46 woningen worden afgenomen - Rode Put: onderzoek naar invulling locatie met andere type woningen (grondgebonden) - Gasthof Bocholtz: in 2010 wordt besluit genomen over invulling locatie. - Grachtstraat Simpelveld: voorlopig inrichten als parkeervoorziening: gebouw komt in 2010 vrij. - Huisartsenpraktijk Simpelveld: oplevering ultimo 2010 - Terrein Creuzen/ Dr Poelstaart: geen woonfunctie vanwege verontreinigingsproblematiek 	
Vanaf 2005	Volgens SVB 2005: 112 woningen verkopen. Doelstelling aanpast in 2007 naar: 102 woningen. In 2010 wederom aangepast: alle grondgebonden woningen kunnen worden verkocht.	<p>Jaarverslagen:</p> <p>2006: Verkoop 5 woningen 2007: Verkoop 2 woningen 2008: Verkoop 1 woning 2009: Verkoop 3 woningen Totaal 11 woningen verkocht. Verkoopactie in 2008 en 2009 van goedkopere voorraad aan huurders-bewoners (74 bewoners actief benaderd), waarbij WSS volledige kosten koper betaalde. Resultaten teleurstellend: 1 verkochte woning.</p>	Vanwege vastgelopen verkoopmarkt en financiering krimpproblematiek is in 2010 besloten om nagenoeg alle grondgebonden woningen in aanmerking te laten komen als verkoopwoning. Krimp faciliteren (7).	

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
		Ingezette krimp, vergrijzing en crisis drukken sterk de verkopen		
Vanaf 2005	Nieuwbouw is qua aantallen ongeveer gelijk aan aantallen te verkopen woningen. (1)	Jaarverslagen 2006 t/m 2009: Nieuwbouw: 0 (zie hierboven) Verkoop: 11 woningen (zie hierboven).	Keuze fasering svb (7)	
3. Klantvriendelijk				8
2007	Invoering woondienstenmodel om klantcontacten te centraliseren	Organisatie aangepast aan woondienstenmodel (jaarverslag 2007)	Bewoners betrekken bij actief klantgericht beleid (7)	
2006	Voorlichting aan klanten omtrent huursubsidie	In 2006 is een huursubsidie informatiepunt geïntroduceerd	Dienstverlening continueren	
2007	Verbeteren mutatieproces	Mutatieprocedure geactualiseerd	Continueren beleid	
2007 en 2008	Invoering monitoringsysteemklachten- en mutatieonderhoud	In 2007 is een nieuwe methodiek ingevoerd mbt het afhandelen van klachten, zodat snellere afhandeling richting huurder wordt geborgd en prestaties van aannemers beter kunnen worden gevolgd (4)	Continueren beleid	
Vanaf 2006	Continue proces voor receptie/secretariaat (Kaderplan 2009-2013)	2006: procedure klantvriendelijkheid geactualiseerd; procedure "bezoeken WSS" opgesteld 2008: introductie klachtenmelding over medewerkers/organisatie WSS 2008: procedure dienstverlening bij calamiteiten 2009: klantvriendelijkere procedure inzake afspraken met medewerkers	Continueren beleid	
Vanaf 2007	Beleid trouwe huurders introduceren (8)	Beleid trouwe huurders geïntroduceerd (felicities en € 250,- bij 50 jaar huur)	Actualiseren in 2010	
2007	Introductie bewonersenquetes over tevredenheid onderhoudswerkzaamheden. (3)	Jaarverslagen: - In 2008 gestart met structureel klanttevredenheidsonderzoek (bij vertrek, bij nieuwe woning) over deskundigheid, behulpzaamheid, afhandeling, bereikbaarheid. Resultaten 2008: 94% (zeer) tevreden, 2009: 97% (zeer) tevreden. - In 2009 gestart met enquêteren huurders over afhandeling klachtenonderhoud. Gemiddelde beoordeling: 8,3 - Vanaf 2008 actieve benadering bewonerscommissies.	Enquêtes structureel uitvoeren en evalueren (7)	
Vanaf 2006	ZAV-beleid	Jaarverslagen: 2006: 61 ZAV aanvragen in het kader van overgangsregeling en 90 nieuwe verzoeken gehonoreerd. 2007: 96 nieuwe verzoeken gehonoreerd. 2008: 51 nieuwe verzoeken gehonoreerd. 2009: 70 nieuwe verzoeken gehonoreerd.	Continueren beleid	
Vanaf 2007	Invoeren keuzepakket huurders	In 2007 is gestart met keuzepakket keuken, toilet, badkamer. In 2008 maakten 45 mensen hiervan gebruik in 2009 44 mensen	Evaluatie keuzepakket in 2010	
2008	Woonwensenonderzoek Bocholtz uitvoeren mbt nieuwbouwbehoefte	Eind 2008 is woonwensenonderzoek uitgevoerd op basis waarvan besluit is genomen verdere ontwikkeling van levensloopbestendige woningen te starten		
2006-2009	Overleg met bewonersgroeperingen	Overleg met bewonersgroepen of vertegenwoordigers over afspraken omtrent leefbaarheid in buurten en	Continueren beleid	

Ambities vanaf 2006	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
		wensen m.b.t. complexen		
2008	Actualiseren huurcontract	Huurcontract geactualiseerd in 2008		
2006	Invoering sociaal statuut (2)	Ingevoerd in 2006		
2006	Invoering geautomatiseerd woningzoekendenregistratie Systeem	In 2006 geïmplementeerd		
2006	Invoering geautomatiseerd Klanteninformatiesysteem (KIS) (2)	Systeem bezien en kosten-batenanalyse uitgevoerd; besloten systeem niet aan te schaffen vanwege hoge kosten in relatie tot meerwaarde voor kleine organisatie.		
2006/2007	Introductie bewonersblad (2) en brochures (3)	Bewonersblad en ZAV-brochure ingevoerd (2006) .	Continueren beleid	
2007	Klant krijgt meer inspraak bij nieuwbouw, renovatie en mutatie, bijv. keuken, tegelwerk, afwerking. (3)	In kader van aangepaste mutatieprocedure is keuzepakket voor huurders geïntroduceerd.	Bewoners betrekken in kader van actief klantgericht beleid (7)	
2009	Actualisatie keuzepakket. (5)	Keuzemogelijkheden voor huurders zijn geëvalueerd; naar tevredenheid van huurders; geen aanpassingen noodzakelijk	Continueren beleid	
2009	Evaluatie huidig woningaanbodmodel (5) en introductie regionaal woonruimte aanbod model	Evaluatie heeft plaatsgevonden. Besloten tot onderzoek naar gezamenlijke ontwikkeling van een regionaal woonmarketing model, waarbij woningaanbod regionaal en via internet wordt aangeboden.	Onderzoek naar implementeren woonmarketingmodel in 2010 (7). Implementatie in 2011	
2009	Betrekken stakeholders bij beleid (7)	Organisatie stakeholdersdagen in 2009, een dag voor beleidsmedewerkers en een dag voor bestuurders van belanghoudende partijen.	Organisatie stakeholdersdag (7)	

- (1) Bron: SVB 2005
- (2) Bron: Activiteitenoverzicht 2006
- (3) Bron: Activiteitenoverzicht 2007
- (4) Bron: Activiteitenoverzicht 2008
- (5) Bron: Activiteitenoverzicht 2009
- (6) Bron: Activiteitenoverzicht 2010
- (7) Bron: Kaderplan WSS 2009 tot en met 2013
- (8) Bron: bedrijfsdoelstellingen 2006 t/m 2010

Presteren naar opgaven

Opgaven werk-gebied 2006-2010	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				7
2008 tot 2011	Afname van de kernvoorraad mogelijk (aantal nader te bepalen in kader van woonvisie) (1)	Gemeente werkt momenteel aan Woonvisie. Daarna (in 2011) kan worden bepaald welke omvang van de kernvoorraad wenselijk is.	Doelgroepenbeleid en aanpassing voorraad per specifieke doelgroep (5);	
2008 tot 2011	Kernvoorraad van het bezit van WSS afstemmen op lokale behoefte (1)	Bij het voorraadbeheer wordt ingespeeld op de vergrijzing . In In dit kader zijn 36 reguliere woningen in het centrumplan omgezet in zorgwoningen	krimp faciliteren (5)	
2008 tot 2011	Huisvesten van personen welke in een kwetsbare- c.q. bijzondere positie verkeren (1)	Doelgroepenbeleid jaarverslag 2009. ZMP-convenant. Realisatie 5 groepswoningen in 2010 voor 30 psycho-geriatrische patiënten. Verhuur aanleunwoningen bij Zorgcentrum Bocholtz.		
2008 tot 2011	Streven naar evenwichtige verdeling van kansen voor woningzoekenden (1)	Jaarverslag 2006 t/m 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 2006: 91 woningen werden toegewezen (slaagkansen per doelgroep niet berekend) - 2007: 93 woningen werden toegewezen - 2008: 83 woningen werden toegewezen - 2009: 99 woningen werden toegewezen 		
2008 tot 2011	Bevordering eigen woningbezit m.n. onder lagere inkomens (1)	Verkoopactie 2008 en 2009 met koopkorting voor huurders. Verbreding verkoopbeleid in 2010		
2008 tot 2011	Huurbeleid is vastgelegd in samenwerkingsovereenkomst met bewonersraad (2)	Jaarverslagen: <ul style="list-style-type: none"> - 2006: 2,2% huurverhoging - 2007: 1,1% huurverhoging - 2008: 1,6% huurverhoging - 2009: 2,5% huurverhoging 		
2. Leefbaarheid en kwaliteit producten en diensten				8
2008 tot 2011	WSS vervult een actieve rol bij onderhoud van grote delen van de openbare ruimte (1)	Opknapt groenvoorziening Hulsveld; onderhoud groenvoorzieningen rondom complexen. Realisatie openbaar groen in kloostertuin bij parkeerplaats. Bijdrage aan inrichting centrumplan. Participatie in afkoppelingsplan hemelwaterafvoer. Werkgroep opgezet inzake herinrichting markt Simpelveld en voorterrein sterflat.		
2008 tot 2011	Bij het bepalen van gewenste acties voor leefbaarheid staat de vraag hoe buurt- en wijkbewoners de leefbaarheid ervaren centraal. (1)	Jaarverslag 2006: <ul style="list-style-type: none"> - Bewonersenquête: evaluatie onderzoek tevredenheid renovatie Sterflat. Jaarverslag 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Gezamenlijke opruimingsdag Schilterstraat - Sterflat: afspraken over herinrichting voorterrein, parkeren. - Overleg over renovatie Scheelenstraat - Overleg met huurders over 	Vanaf 2010 wordt met jaarlijkse leefbaarheidsplannen gewerkt om voorzieningen in kader van leefbaarheid op peil te houden (5)	

Opgaven werkgebied 2006-2010	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		nieuwe centrumplan en herinrichting markt Simplveld. - Bewonersoverleg in kader bouw wijzorgcentrum. - Gestart met structureren investeringen in leefbaarheid. Leefbaarheidsplan opgesteld in 2010.		
2008 tot 2011	Beheer-, verhuur- en investeringsmaatregelen vergroten de leefbaarheid van buurten en wijken. (1)	Jaarverslagen algemeen: - Openbare binnen- en buitenruimten onderhouden - Inzet huismeesters bij diverse complexen - Ondersteunen wijk- en buurtactiviteiten - Faciliteren WOZOCO aan Pleistraat (Simpelveld) 2006: - (Openbare) groenvoorziening in deel Hulsveld Simplveld en Kloosterhof Bocholtz vernieuwd/aangepast - Bijdrage aan opknappen speeltuin 2007: - Controle en aanbrengen voorzieningen brandveiligheid in algemene ruimtes van diverse appartementencomplexen (Sterflat, Markt, Kloosterstraat, Dorpstraat, Norbertijnenstraat, Wilhelminastraat, Pleistraat, Kommerstraat) - Toegangspoort parkeerplaats complexen Markt en Pleistraat geautomatiseerd - Aanbrengen video-installaties (Kloosterstraat, Kommerstraat) - Vernieuwing openbaar groen Haembuckerstraat. - Nieuwe zitjes in hal Koosterstraat. - Meegewerkt aan ondergrondse afvalvoorziening bij diverse appartementencomplexen 2008: - Extra buitentrappen aangebracht in Diddenstraat, Haembuckersstraat en St. Georganestraat - Vogelwering Sterflat - In lift Bongerdplein is zitplaats gerealiseerd. - Automatische deuropeners (Norbertijnenstraat) 2009: - Aanbrengen leuningen trappen door openbaar groen Hulsveld - Aanbrengen nieuwe groenvoorziening Brand-en Scheelenstraat - Organisatie gezamenlijke opruimdag Schilterstraat, overleg met huurders sterflat over herinrichting voorterrein,	Waarborgen leefbaarheid (5)	

Opgaven werkgebied 2006-2010	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		overleg met diverse bewonersgroeperingen over complexgebonden investeringen. Bijdragen aan opknappen Hellingbos, donaties aan lokale activiteiten en bewonersinitiatieven.		
Vanaf 2005	Samenwerken in de aanpak van hennepkwekerijen (4)	Jaarverslagen: - 2006: Ontruiming 5 woningen - 2007: 0 ontruiming - 2008: 1 ontruiming - 2009: 1 ontruiming	Continueren beleid	
Vanaf 2006	Overlastbeleid (Bron: Jaarverslag 2006)	- Deelnemen aan overlastteams, periodieke overlegstructuur maatschappelijk werk en politie - Participeren Meldpunt Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP) - Regelmatig overleg met gemeente en huurdersorganisaties	Continueren beleid	
Vanaf 2010	Investeren in leefbaarheid van de openbare ruimte (bron jaarverslag 2009)	Significante bijdrage (ruim € 0,8 mln) leveren aan inrichting infrastructuur centrumplan Sijpeveld	Afronding in 2011-2012	
3. Doelgroepen (plus wonen en zorg)				7
2008 tot 2011	Passende huisvesting van medisch geïndiceerden (WMO-convenant. (1)	Uitvoering convenant, aanpassing urgentiebeleid en periodiek ambtelijk overleg.		
Vanaf 2006	Investeren in zorgaccomodaties en wijkzorzentra (1), (2), (3), (6)	Investeringen in eerstelijnszorgcentrum Bocholtz en WOZOCO Sijpeveld (dagbestedingsruimte (dementerende) ouderen) (bron: jaarverslag 2009)	Oplevering wijkzorgcentrum met 5 groepswoningen voor 30 PG-patiënten en oplevering eerstelijnszorgcentrum Sijpeveld eind 2010	
2008 tot 2011	Gezamenlijk met andere partijen ontwikkelen van woonservicezones. (1)	Met de MeanderZorgGroep is een wijkzorgcentrum ontwikkeld als centrum van woonservicezone. In de directe nabijheid zijn vervolgens 36-52 zorgwoningen toegevoegd, waarvan inmiddels 46 in aanbouw zijn.	Nieuwe afspraken maken over realisatie zorgwoningen (5)	
2008 tot 2011	Aanpassen van het bestaande woonaanbod tbv wonen, zorg en welzijn. (1)	Jaarverslag 2006/2007: - Automatische deuropeners geplaatst bij diverse complexen (Kloosterstraat Sijpeveld, Wilhelminastraat Bocholtz, Bongerdplein Bocholtz, Norertijnenstraat Sijpeveld)	Onderzoek bestaande voorraad (5)	
2008 tot 2011	Op korte termijn gezamenlijk planning en programmering zorgwoningen vast stellen. (1)	Zorgwoningen programma is tbv nieuwbouw is vastgesteld.	Nieuwe afspraken vanaf 2011 maken (5)	
Vanaf 2005	Meewerken aan Uitvoeringsprogramma Wonen-welzijn-zorg met als voor WSS relevante actiepunten: - Wijkzorgcentrum Sijpeveld - Centrumplan - Voorzieningennive	Jaarverslag 2006 t/m 2009: Participatie in diverse projecten: - wijkzorgcentrum Sijpeveld - Welzijns Medisch Centrum Sijpeveld - Zorgwoningen Rode Put Sijpeveld - Centrumplan Sijpeveld. - Toewijzingsprocedure opgezet	Stand van zaken 2009: In 2009 is gestart met de bouw wijkzorgcentrum Sijpeveld en Welzijnsmedisch centrum. Begin 2010 is gestart met de bouw van het centrumplan.	

Opgaven werkgebied 2006-2010	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> - au Bocholtz - Wijkzorgsteunpunt Bocholtz - 4 levensloopbestendige woningen en 34 zorgwoningen in Bocholtz - toewijzingsbeleid (2) 	<p>waarbij samen met gemeente WMO-geïndiceerde kandidaten worden toegewezen</p>		
Vanaf 2005	Corporaties streven ernaar, gezien de doelgroep uit de koploperspilot, voldoende woningen te creëren waarop huurtoeslag van toepassing is. (3)	Van de in het wijkzorgcentrum te realiseren zorgwoningen komt 53 % van de woningen in aanmerking voor huurtoeslag.	Doelgroepbeleid (5)	
2008 tot 2011	<p>Passende huisvesting voor doelgroepen die zelfstandig niet of moeilijk in woonruimte kunnen voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Starters - Een-oudergezinnen - Senioren - Mensen met lichamelijk en/of verstandelijke beperkingen - Statushouders - Overig (1) 	<p>Jaarverslagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2006: 9 statushouders (2 woningen) - 2007: 5 statushouders (1 woning) - 2008: geen - 2009: 1 statushouder <p>Ondanks de ingezette acties van gemeente en WSS, zijn de laatste tijd geen asielzoekers meer bereid gevonden om zich in Simpelveld te vestigen. Woningen worden momenteel ook aangeboden middels de website van COA. In 2010 was er wel een kleine achterstand tav huisvesten statushouders.</p>	Voorzien in behoefte woningzoekenden (5), Faciliteren vergrijzing, onderzoek naar ontgroening	
2008 tot 2011	Nieuwe urgentiemethodiek ontwikkelen (1)	Urgentiemethodiek met betrekking toewijzing medisch geïndiceerd is in 2010 aangepast		
Vanaf 2006	Bieden van huisvesting aan kansarmen (tweede kans beleid) (bron: activiteitenoverzichten 2006-2009)	Deelname in regionaal overleg Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ex-verslaafden ex-gedetineerden ex-psychiatrische patiënten). In 2009 hebben 2 toewijzingen plaatsgevonden en 2 inschrijvingen plaatsgevonden (jaarverslag 2009)	Continueren beleid	
4. Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp				6
2006-2010	<p>Simpelveld: "Gevarieerd wonen in groene omgeving"</p> <ul style="list-style-type: none"> • sterke sociale structuur op dorpsniveau behouden/versterken • levensloop bestendigheid • centrumplan/behoud basisvoorzieningen • bevorderen van doorstroming • nieuwbouw/bijzondere woonmilieus (7) 	<p>Participatie in diverse projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wijkzorgcentrum Simpelveld - Welzijns Medisch Centrum Simpelveld - Zorgwoningen Rode Put Simpelveld - Centrumplan Simpelveld. - Toewijzingsprocedure opgezet waarbij samen met gemeente WMO-geïndiceerde kandidaten worden toegewezen - Diverse aanpassingen om bestaande voorraad levensloopbestendiger te maken (zie doelgroepen) 	Zie plannen en investeringen centrumplan Simpelveld.	
2006-2010	Bocholtz: "Agrarisch en sociaal hechte kern	<ul style="list-style-type: none"> - Investerings in eerstelijnszorgcentrum Bocholtz 		

Opgaven werk-gebied 2006-2010	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	met toeristische potentie” <ul style="list-style-type: none"> • het dorp meer openstellen voor nieuwkomers vanuit huidige woningvoorraad • nieuwbouw/bijzondere woonmilieus • levensloop bestendigheid (7) 	(bron: jaarverslag 2009) <ul style="list-style-type: none"> - Diverse aanpassingen om bestaande voorraad levensloopbestendiger te maken (zie doelgroepen) 		
2008 tot 2011	WSS spant zich in te investeren in herstructurering en sloop (1)	WSS heeft ten behoeve van het centrumplan haar gronden ingebracht. Door de afname van 36 tot mogelijk 46 woningen is WSS hoofdfinancier van het Centrumplan Simepveld (verwachte investering circa € 8 tot € 10 miljoen). In Bocholtz heeft een overname plaatsgevonden van door ontwikkelaar gestart niet haalbaar plan om te bezien of doorontwikkeling mogelijk is. In 2010 heeft een inventarisatie van een groot aantal woningen plaatsgevonden in het kader van de herstructureringsopgave.	Uitvoeren ruimtelijke onderzoeken in kader van bouwen en wonen (5)	
Vanaf 2011	Faciliteren krimp	In 2010 is in het kader van het SVB een inventarisatie gemaakt van oudere complexen welke voor mogelijke herstructurering in aanmerking komen	Faciliteren krimp (5)	
2008 tot 2011	WSS spant zich in te investeren in nieuwbouw. Projectenoverzicht: <ul style="list-style-type: none"> - Centrumplan Simepveld - Postkantoor (gem) - Wijkzorgcentrum Clara Fey - Rode Put - Kanthuis - Kreusen - Sterflat - Gasthof Bocholtz (1)	Jaarverslagen 2006 t/m 2009: In de periode 2006 t/m 2009 groeide het aantal nieuwbouw projecten van vijf naar zeven. Allen zijn nog steeds in voorbereiding (al dan niet vergevorderd stadium). Het betreft: <ul style="list-style-type: none"> - Wijkzorgcentrum Simepveld, - Welzijns Medisch Centrum Simepvl. - Centrumplan Simepveld - Rode Put - Gasthof Bocholtz - Grachtstraat 2 Simepveld - I Gen Bende - Huisartsenpraktijk Simepveld - Terrein Greuzen /Dr. Poelstraat. 	Stand van zaken in Jaarverslag 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Wijkzorgcentrum: realisatie wordt voorzien 4^e kwartaal 2010. - Welzijns Medisch Centrum Simepveld: <ul style="list-style-type: none"> - Huurcontracten overeengekomen. - Centrumplan Simepveld: Afname van woningen op korte termijn (36-46 woningen) - Rode Put: onderzoek naar invulling locatie met andere type woningen (grondgebonden) - Gasthof Bocholtz: in 2010 wordt besluit genomen over invulling locatie. - Grachtstraat Simepveld: voorlopig inrichten 	

Opgaven werkgebied 2006-2010	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
			als parkeervoorziening : gebouw komt in 2010 vrij. - Huisartsenpraktijk Simpelveld: oplevering ultimo 2010 - Terrein Creuzen/ Dr Poelstaart: geen woonfunctie vanwege verontreinigingspr oblematiek	

- (1) Bron: Prestatieafspraken 2008-2010 gemeente Simpelveld – WSS
- (2) Bron: Uitvoeringsprogramma Wonen-Welzijn-Zorg 2005-2015, gemeente Simpelveld (maart 2005)
- (3) Bron: Convenant Koploper Modernisering AWBZ (Parkstad Limburg, 21 december 2005)
- (4) Bron: Henneconvenant (1 november 2005)
- (5) Bron: Kaderplan WSS 2009 t/m 2013
- (6) Bron: bedrijfsdoelstellingen 2006 t/m 2010
- (7) Bron: Regionale Woonvisie Parkstad 2006-2010

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				7
		Er zijn een dikke honderd woningzoekenden (ook jonge gezinnen). We hebben voldoende woningen. Bepaalde projecten heeft Wst. Vanwege slappe woningmarkt geparkeerd. Huurprijzen lijken hier wel hoog ivg met rest parkstad (maar je krijgt hier ook meer). € 500 – € 600. Beschikbaarheid is in orde. Er is een redelijk aanbod. Niet te ruim. Qua prijs ok. Er zijn wel enkele woningzoekenden.		
Meer impulsen om starters te behouden in Simpelveld of aan te trekken (bijv. MGE-constructie/ korting op verkoopprijs, kansen pakken voor m.n. Bocholtz t.a.v. ontwikkelingen universiteit Aken vlak over de grens)		<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw starterswoningen Rode Put is onbetaalbaar voor veel starters in Simpelveld. Animo lijkt vrij laag. - Verkoop bestaande huurwoningen levert weinig respons op. Misschien is een MGE-constructie interessant. 		
2. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten				7
		<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit bestaand bezit wordt door meeste stakeholders als goed gewaardeerd (m.u.v. Rode Put, vnl. gemeentelijk woningbezit, maar daar zijn plannen voor). - De 3-hoogflats zijn gerenoveerd. Dat type flats zijn ergens anders meestal niet zo goed. Hier is dat wel het geval. - Onderhoudsdiensten zijn voldoende. 		
3. Leefbaarheid				7
Pro-actievare opstelling Woningstichting t.a.v. wijkbeheer (zelf met plannen komen)		<ul style="list-style-type: none"> - Wst. Heeft veel opgeknapt aan buitenvoorzieningen. In overleg met gemeente. - Seniorencplex 34 (Dorpsstr.) kan gebruik maken van lift en bij deuren zijn sensoren geplaatst. - Spiegels geplaatst bij uitritten. - Groenonderhoud is sterk verbeterd. - Corporatie werkt samen met partijen aan wijkbeheer. - Sociaal betrokken. 		
Bijzondere doelgroepen/ Wonen en zorg				8
Externe deskundigheid inhuren/ advies inroepen gedurende proces nieuwbouw (omdat Wst. Simpelveld kleine organisatie is)		<p>Stakeholders zijn (zeer) positief over de prestaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonzorgcentrum met parkeergarage. - Samen met gemeente de bereikbaarheid van bestaande woningen Waarburg verbeterd. 		

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
4. Dorpsvernieuwing				8
Actiever inspelen en/of doorpakken op krimp/sloopopgave. Er moeten de komende tien jaar 30 woningen per jaar gesloopt gaan worden door de corporatie.				
Inspelen op kansen ontwikkeling universiteit Aken net over de grens		Prestaties corporatie: Als centrumplan in Simpelveld klaar is wordt voorzieningenniveau beter. Als corporatie niet in het centrumplan waren gestapt was het niet van de grond gekomen.		
5. T.a.v. eigen ambities en doelen				7
		Stakeholders zien Wst. Simpelveld als: <ul style="list-style-type: none"> - Maatschappelijk betrokken. - Denken mee. - Corporatie pakt nadrukkelijk haar rol bij wonen en zorg (voortrekkers rol). - Actief in wijkszorg 		

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Woningstichting Simpelveld op economisch rendement vermogen.

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Inzet van overmaat			7
In de Meerjarenbegroting 2010-2019 zijn diverse (des)investeringsprojecten genoemd. Er is geen specifieke visie vastgesteld over de inzet van vermogensovermaat.	MJB 2010-2019	De corporatie heeft onrendabele investeringen begroot voor woningen en maatschappelijk vastgoed. Per woning variëren de onrendabele investeringen tussen de € 15.000 en € 36.000.	
Economisch rendement vermogen			6
Rentabiliteitsratio wel in beeld gebracht in de Meerjarenbegroting 2010-2019, maar er is geen visie genoemd.	MJB 2010-2019		
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma			7
Geen specifieke visie op solvabiliteit.	MJB 2010-2019	In de Meerjarenbegroting 2010-2019 is opgenomen: "Op grond van de gepresenteerde prognose zal de solvabiliteit zich de hele begrotingsperiode (met uitzondering van 2019) onder de 20% bewegen. Wel is er vanaf 2010 jaarlijks een lichte stijging te zien. "	
Efficiënte bedrijfsvoering			8
Continuering huidige bedrijfsvoering met inflatiecorrectie voor de komende jaren	MJB 2010-2019		

Governance

Visie op Governance	Bereikte doelen	Beoogde doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, outputs vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder is aanwezig			
<ul style="list-style-type: none"> • Onderschrijven Governancecode • Het bestuur heeft in 2009 na goedkeuring van RvC strategische speerpunten voor de komende 4 jaar benoemd. • Gedrags/integriteitscode • Taken RvC: toezicht houden op realisatie van volkshuisvestelijke doelen, strategie en risico's, interne risicobeheersing- en controlesystemen, kwaliteitsbeleid en leefbaarheid, kwaliteit van maatschappelijke verantwoording, financiële continuïteit en verslaglegging, naleving van toepasselijke wet- en regelgeving. • Toezichtskader RvC: BBSH, strategisch kaderplan, bedrijfsdoelen, begrotingen, treasurystatuut, activiteitenplan, SVB, regionale woonvisie Parkstad, prestatieafspraken gemeente, uitvoeringsprogramma Wonen – Welzijn – Zorg. • RvC hanteert verschillende profielschetsen voor haar leden. • Jaarlijks zelfevaluatie. (Bron: Jaarverslag 2009)	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse Zelfevaluatie is uitgevoerd. • De samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC) vindt plaats op basis van een profielschets op hoofdlijnen die is toegesneden op het profiel van de Woningstichting Simpelveld. Bij elk van de commissarissen is in de jaarrekening aangegeven welke aandachtsgebieden/ deskundigheden aansluiten bij hun kennis en ervaring. • De RvC laat zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de voortgang van de beleidsdoelen, de projecten, externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van de belanghebbenden. • De benoemingstermijn van de commissarissen is voor zittende leden, voor de implementatie van de Governancecode, in een aantal gevallen langer dan de maximale termijn van 12 jaar (3 maal 4 jaar). De Raad zal vanaf 2010 voor de nieuwe leden deze termijnen wel naleven. De toepassing hiervan wordt conform de code toegelicht in het jaarverslag. 	Zie conclusies zelfevaluatie.	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen			
Zie jaarverslag 2009 en website. Stakeholdersdagen gehouden om beleid te bespreken met stakeholders.	De corporatie voert tot het niveau van de RvC overleg met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging. Extra zijn de gehouden stakeholdersdagen waar zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau is gesproken over de prioriteiten van beleid. De onderwerpen wonen-welzijn-zorg, wonen, woningtoewijzing, doelgroepenbeleid, krimp en ontgroening en financiële continuïteit hebben hierbinnen een belangrijk plaats gekregen en vormen de basis voor het nieuwe strategische kader.		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied			
Zie jaarverslag 2009. Regionale Woonvisie hanteert RvC als toetsingskader.	Idem		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders			
WSS hecht veel waarde aan overleg met haar belanghouders. Zij heeft haar belanghouders gepositioneerd obv enerzijds de mate waarvoor zij van belang zijn voor WSS en anderzijds naar de mate welke invloed zij kunnen uitoefenen op het beleid. Communicatie over beleid vond in 2009 bijv. plaats via stakeholders dagen. (Bron: Jaarverslag 2009)	Idem. Brief VROM (30 november 2007, oordeel verslagjaar 2006): Volgens het CFV-onderzoek behoort de verantwoording van de RvC, in vergelijking met andere corporaties, tot de beste 25.		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen			
<ul style="list-style-type: none"> - Risicobeheersing en controlesystemen (Bron: Jaarverslag 2009) - Benoeming externe accountant door RvC 			

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogenovermaat

De vermogenovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit
3. Parameters voor huurstijging, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.