



## **Woningstichting Wittem**

### **Visitatierapport**



Woningstichting Wittem

*Utrecht, september 2011*

#### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

De heer H.D. Albeda (voorzitter)  
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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, en 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 borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

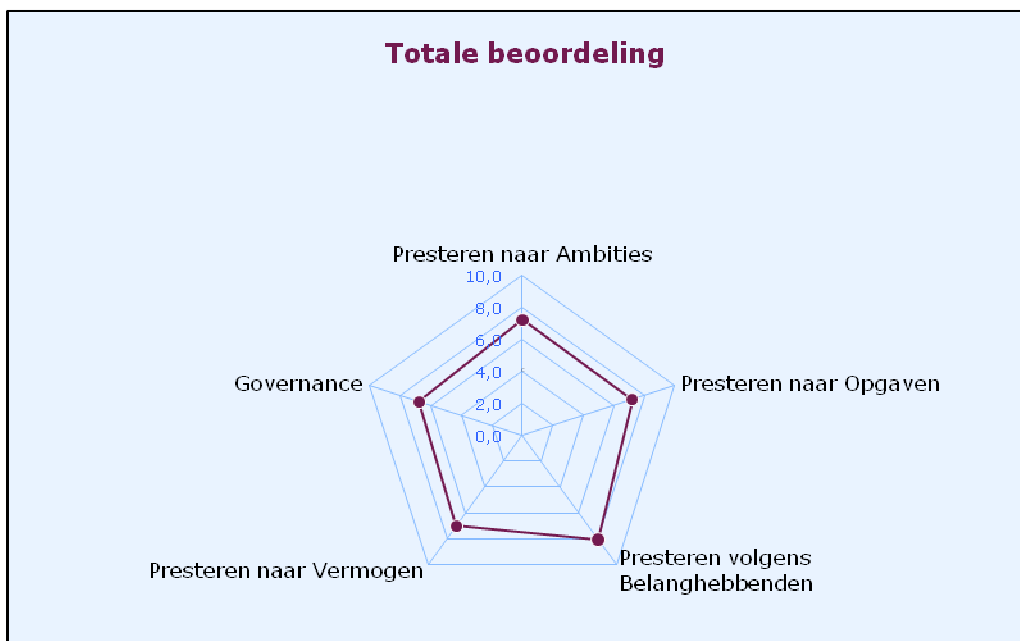


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In februari 2011 heeft Woningstichting Wittem te Mechelen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen mei 2011 en september 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 27 juni 2011.

**Woningstichting Wittem wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,2.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,2
Presteren naar Opgaven	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	8,0
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,8
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,2</b>

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Wittem goed presteert en conform de methodiek 4.0 boven de norm van een 7,0 scoort.

Op het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden presteert zij meer dan voldoende. De Governance is op een beperkt onderdeel na eveneens op orde, maar hier scoort Woningstichting Wittem iets lager. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

### **Presteren naar Ambities**

Woningstichting Wittem behaalt gemiddeld een 7,2 voor haar Presteren naar Ambities. Op alle prestatieonderdelen behaalt de corporatie ruim voldoende tot goede resultaten. Woningstichting Wittem investeert in betaalbare woningen, past specifieke koopformules toe om starters aan een eigen woning te helpen en heeft haar toewijzingssysteem zo ingericht dat de woonruimteverdeling op een effectieve en efficiënte wijze verloopt. De kwaliteit van de woningen is op orde; huurders en andere belanghebbenden zijn tevreden over de dienstverlening. Het onderdeel 'huisvesten van doelgroepen met behulp van een specifieke aanpassing' heeft de commissie hoger gewaardeerd. De commissie is onder de indruk van de kleinschalige en passende maatregelen die de corporatie weet te treffen om aan de groeiende vraag naar specifieke woonvormen met aanvullende diensten tegemoet te komen. Een voorbeeld daarvan is het Eschveld in Epen. Ook in andere kernen zoekt de corporatie actief naar mogelijkheden om de vergrijzing en de mogelijk stijgende zorgvraag het hoofd te bieden. Daarnaast heeft de corporatie op de andere twee prestatieonderdelen, namelijk (des)investeren in vastgoed en werken aan de kwaliteit van wijken en dorpen, resultaten behaald. De afgelopen vier jaar heeft Woningstichting Wittem geïnvesteerd in nieuwbouw en herstructurering op een bij haar schaalomvang passende manier. Tevens weet zij faciliteiten ter beschikking te stellen aan bewoners, waardoor de sociale cohesie in de verschillende kernen gewaarborgd en waar mogelijk versterkt wordt.

### **Presteren naar Opgaven**

Ook wat betreft het Presteren naar Opgave scoort Woningstichting Wittem een ruime 7,2. De gemeente Gulpen-Wittem heeft te maken met vergrijzing en ontgroening, waardoor het draagvlak onder voorzieningen afneemt. Voor de opvang van met name de vergrijzing in de kernen vraagt dat om behoedzaam te investeren in woningen en voorzieningen, zodanig dat de huidige inwoners van de gemeente langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen. De betaalbaarheid van de voorraad dient de sociaaldemografische ontwikkeling te volgen. Verwacht wordt dat er in de toekomst meer vraag naar betaalbare huurwoningen zal zijn, dan nu. Op alle onderdelen van het Presteren naar Opgave is zichtbaar dat Woningstichting Wittem een volwaardige bijdrage levert om aan de volkshuisvestelijke behoefte tegemoet te komen. Voor de meeste onderdelen is zij daarvoor gewaardeerd met een 7. Dat geldt voor het waarborgen van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen (zie boven). Het geldt eveneens voor de kwaliteit van de voorraad ook wat betreft de duurzaamheid en het beperken van het energieverbruik. Woningstichting Wittem weet goede projecten te ontwikkelen en activiteiten te ontplooiën voor bijzondere doelgroepen. Dit specifieke onderdeel heeft de commissie met een 8 gewaardeerd. Het investeren in de woningvoorraad en de zorg voor de kwaliteit van de kernen zijn eveneens op orde en zijn met een 7 gewaardeerd.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

Alle belanghebbenden zijn lovend over de prestaties en de samenwerking met woningstichting Wittem. Dat geldt zowel voor de samenwerking met het bestuur als voor de samenwerking met de medewerkers. Open, betrokken, flexibel en goed op de hoogte van wat er leeft in de kernen; dat zijn de reacties die belanghebbenden geven gevraagd naar een typering van de woningstichting.

De prestaties die de woningstichting in de afgelopen vier jaar heeft geleverd, waarden de diverse belanghebbenden met een 8,0 gemiddeld. Woningstichting Wittem levert goede prestaties op alle velden, mede dankzij haar lokale verankering.

De belanghebbenden zijn daarin unaniem van oordeel, of het nu om huurders, de gemeente of om zorg- en welzijnsinstellingen gaat.

### **Presteren naar Vermogen**

Het Presteren naar Vermogen is met 7,0 ruim voldoende. De vermogenspositie is in de afgelopen jaren op orde geweest en blijft op orde. Het WSW acht de corporatie kredietwaardig, maar wijst wel op hoge onderhoudsuitgaven. Deze worden mede veroorzaakt door pieken in de onderhoudscycli. De corporatie heeft goed inzicht hoe zij geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering kan betalen.

Woningstichting Wittem heeft in haar jaarlijks bijgestelde meerjarenbegrotingen alle kasstromen tien jaar vooruit in beeld gebracht. De kwartaalrapportages sluiten op de meerjarenprognoses aan. De accountant is positief over de kwaliteit van het financieel beheer. Er is sprake van een integraal risicomangement.

De woningstichting is kritisch op project- en bedrijfskosten en stuurt op tijd bij, de bedrijfslasten zijn gestegen maar niet boven die van de referentiecorporatie.

De corporatie heeft kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen. Hoewel een kleine corporatie klem kan komen te zitten tussen de kasstroom en het vermogen weet deze corporatie goed te presteren waar het gaat om maximalisatie van de inzet van het vermogen.

### **Governance**

De commissie beoordeelt de Governance op een 6,8.

De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces, monitort de prestaties en verantwoordt het presteren in transparante jaarverslagen. De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen voordoen. Het planningsstelsel en de terugkoppeling van resultaten werkt goed. Dat betekent niet dat er geen afwijkingen optreden: in een kleine organisatie is de kostenontwikkeling minder stabiel dan in een grote organisatie. Het geheel wordt steeds transparant verantwoord in de jaarverslagen. Door de simpele en eenduidige opbouw en duidelijke toelichting op verschillen tussen begroting en uitvoering is ook door partners de voortgang goed te volgen. De continuïteit in haar bedrijfsvoering heeft Woningstichting Wittem kunnen waarborgen door slim samen te werken met een grotere corporatie uit de regio. Hierdoor is de kwetsbaarheid van haar beperkte schaalomvang adequaat opgevangen. De raad van commissarissen functioneert ruim voldoende. De sfeer is open, integriteit en belangenverstrengeling zijn een vast aandachtspunt. Regelmatig wordt tijdens het besloten overleg van de raad van commissarissen aandacht geschonken aan zelfreflectie, maar tot een vastgelegde evaluatie is het niet gekomen. De raad van commissarissen is zich goed bewust van zijn rol en hanteert een actueel toetsingskader. De toepassing van de Governancecode is een onderdeel dat meer aandacht behoeft. Hoewel de praktijk dicht bij de doelen van de Governancecode aansluit dan de statuten en de uitleg in de verslagen van de raad van commissarissen suggereren, acht de commissie transparantie van de toepassing van de code en uitleg bij afwijkingen onvoldoende.

De externe legitimatie is ruim voldoende: De woningstichting betreft belanghebbenden bij beleid en verantwoording en er is sprake van een volwaardige dialoog.

## Recensie

De visitatiecommissie heeft Woningstichting Wittem leren kennen als een betrokken, goed maatschappelijk verankerde, initiatiefrijke corporatie, die ondanks haar beperkte schaal een volwaardige bijdrage levert aan de kwaliteit van wonen in de gemeente Gulpen-Wittem.

Mede dankzij de grondige kennis van haar werkgebied weet deze corporatie proactief in te spelen op de behoefte aan wonen en dienstverlening. Woningstichting Wittem maakt daarbij doordachte keuzes: samen met belanghebbenden zoekt zij flexibel naar passende en duurzame oplossingen om de effecten van vergrijzing en de ontgroening in de gemeente op te vangen. Belanghebbenden en klanten waarderen dat en vinden in Woningstichting Wittem een betrouwbare, constructieve en van haar maatschappelijke rol bewuste partner.

Voor alle belanghebbenden en dus ook voor haar klanten is Woningstichting Wittem een open, communicatieve en toegankelijke organisatie. Dat geldt voor bestuurlijke contacten, maar ook voor de contacten met medewerkers van de woningstichting. De open en constructieve houding van de woningstichting is daarmee goed geborgd. De aansturing van de organisatie is goed op orde. De planning- en controlcyclus is passend afgestemd op de maat van de corporatie en de activiteiten die zij verricht. In het toezicht zijn treffende maatregelen genomen om de kwaliteit voor de toekomst te waarborgen.

Financieel gezien is de organisatie gezond en weet zij een goed evenwicht te bewaren tussen ambitie, opgave en financierbaarheid.

Het belang van zelfstandigheid in beleid en het behoud van de lokale verankering weet Woningstichting Wittem op een adequate manier te koppelen aan het waarborgen van de continuïteit en de professionaliteit van de organisatie. Woningstichting Wittem heeft door samenwerking met een andere corporatie te zoeken haar continuïteit verzekerd, met behoud van zelfstandigheid. De commissie heeft dan ook vertrouwen in een zelfstandige toekomst van deze corporatie en verwacht dat de woningstichting ook in de komende jaren een rol van betekenis zal blijven spelen in haar werkgebied.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>9</b>
<b>1 Woningstichting Wittem en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningstichting Wittem	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>13</b>
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	13
2.3 Conclusies en motivatie	14
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>17</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	18
3.3 Conclusies en motivatie	18
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>21</b>
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Wittem	21
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	22
4.3 Conclusies en motivatie	22
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>25</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	25
5.2 Conclusies en motivatie	25
<b>6 Governance</b>	<b>29</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	29
6.2 Conclusies en motivatie	29
<b>7 Integrale scorekaart</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>49</b>



# 1 Woningstichting Wittem en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Woningstichting Wittem te Mechelen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen mei 2011 en september 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 27 juni 2011. De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D. Albeda (voorzitter) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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 woningcorporatie Woningstichting Wittem de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren de wens om vooruit te kijken naar de toekomst: welke prestaties verwachten de belanghebbenden van Woningstichting Wittem gezien de ontwikkelingen in de krimpregio waar de corporatie haar werk verricht. Woningstichting Wittem wil de visitatie als input voor het ondernemingsplan gebruiken. De visitatie betreft de periode 2007-2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Woningstichting Wittem

Woningstichting Wittem is opgericht in 1949. Woningcorporatie Woningstichting Wittem beheert 470 woningen en werkt in de gemeente Gulpen-Wittem. Deze gemeente telt circa 14.500 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de Huurdersvereniging Wittem, de gemeente Gulpen-Wittem en de zorginstellingen Sevagram, Meander, Traject Heuvelland. In dit werkgebied zijn ook Woningvereniging Gulpen, Woonpunt en Maasvallei actief. Zij beheren respectievelijk circa 520, 270 en 28 woningen in deze gemeente. Woningstichting Wittem heeft woningen en maatschappelijk vastgoed in de kernen Mechelen, Epen, Slenaken, Wahlwiller, Partij, Nijswiller en Eys. Bij Woningstichting Wittem werken vijf medewerkers; in totaal 3,5 fte. De leiding van de corporatie berust bij een bestuur bestaande uit drie personen. Het interne toezicht bestaat uit een raad van commissarissen met vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

## 1.3 Het werkgebied

Woningstichting Wittem is werkzaam in de gemeente Gulpen-Wittem in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied. De woningmarkt in dit gebied bestaat voornamelijk uit koopwoningen (ruim 70 procent), particuliere huurwoningen (circa 10 procent) en sociale huurwoningen (circa 20 procent). De woningvoorraad van Woningstichting Wittem bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen (67 procent). De meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '70 tot '90 (ruim 50 procent). 24 procent van de voorraad is gebouwd in de periode daarna.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5, dat wil zeggen als corporatie met een gemiddeld profiel. Wanneer Woningstichting Wittem wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 122 corporaties in 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 (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (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 5 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

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Wittem in relatie tot de ambities.

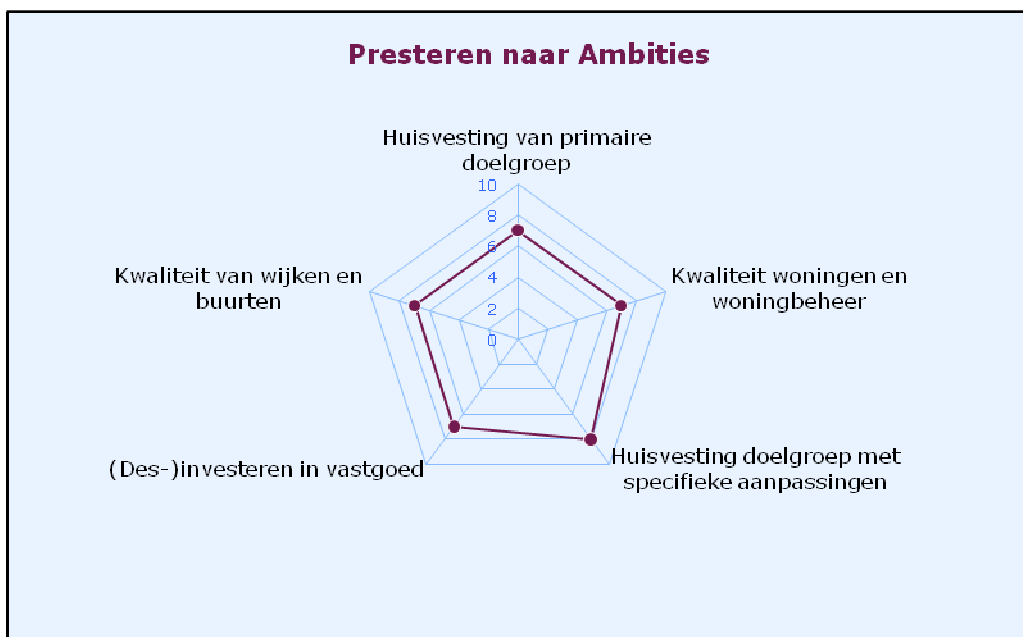
### 2.1 Missie en ambities

Woningstichting Wittem heeft in haar ondernemingsplan 2007-2011 de volgende missie en ambities verwoord:

*Woningstichting Wittem is een maatschappelijk betrokken ondernemer. Onze kernactiviteit is het beheren en ontwikkelen van een breed scala aan woongerelateerde diensten en producten. Ons primair werkgebied is de voormalige gemeente Wittem. Wij richten ons vooral op de kwetsbare groepen in de samenleving. Mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van een goede huisvesting en/of de daaraan verbonden diensten en producten. Voor deze speciale doelgroepen willen wij op dit vlak dé aanbieder en gesprekspartner in ons werkgebied zijn. Aan de speciale doelgroepen ontleen wij ons bestaansrecht als woningcorporatie.*

De ambities zoals door Woningstichting Wittem vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

### 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



<b>Presteren naar Ambities</b>	
<b>Prestatievelden</b>	<b>Cijfer</b>
Huisvesting van primaire doelgroep	<b>7,0</b>
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<b>7,0</b>
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	<b>8,0</b>
(Des-)investeren in vastgoed	<b>7,0</b>
Kwaliteit van wijken en buurten	<b>7,0</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,2</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,2, iets boven de norm. Woningstichting Wittem weet passende resultaten te halen op alle prestatievelden. De ambities zijn gestoeld op kennis van wat leeft in de verschillende kernen in het werkgebied en de ontwikkelingen die zich in deze woningmarkt aftekenen.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In het ondernemingsplan 2007-2011 heeft Woningstichting Wittem het vraaggericht bouwen van betaalbare woningen als haar kerndoel benoemd. Daarbij wil de corporatie ook koopwoningen inzetten. De kernvoorraad wil zij afstemmen op de demografische ontwikkelingen. Het waarborgen van de betaalbaarheid wil zij mede zien te bereiken door slim samenwerken, inkopen van grond en het bevorderen van doorstroming.

In totaal heeft de corporatie 19 woningen opgeleverd, panden en locaties aangekocht om nieuwe woningen te bouwen (zie ook investeren in vastgoed). Het leeuwendeel van de woningvoorraad behoort tot de goedkope (7,1 procent) en betaalbare voorraad (89,9 procent). Daarnaast biedt de woningstichting een beperkt aantal woningen te koop aan tegen 90 procent van de taxatiewaarde. In eerste instantie had de verkoop het optimaliseren van het beheer en het verkrijgen van investeringsruimte als belangrijkste drijfveren. In 2009 heeft woningstichting Wittem besloten om de formule 'Slimmer Kopen' aan te kopen, waarmee mensen met een bescheiden inkomen in staat worden gesteld om een woning te kopen, mede dankzij een terugkoopregeling. De korting kan daarmee oplopen tot 30 procent van de taxatie waarde. Dit besluit is genomen om beter aan de vraag van startende huishoudens tegemoet te komen. Het aantal te verkopen woningen is vervolgens uitgebreid tot 66 in 2010. In totaal heeft Woningstichting Wittem de afgelopen vier jaar twaalf woningen verkocht.

### Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningstichting Wittem heeft in haar ondernemingsplan de ambitie uitgesproken om de voordelen van het huren te vergroten door huurders delen van onderhoud uit handen te nemen en meer in te spelen op individuele wensen met het aanbieden van collectieve diensten en arrangementen. De Slimmer Kopenregeling is zo'n arrangement.

In de afgelopen vier jaar heeft Woningstichting Wittem gewerkt met een pilot om een deel van het huurdersonderhoud voor eigen rekening te nemen.

Daarnaast werkt de corporatie aan energiebesparing, onder meer door de oprichting van een warmtelevering BV. In het strategisch voorraadbeleid heeft de corporatie het verbeteren van de energieprestaties in de woningen als onderdeel van de te treffen maatregelen meegenomen.

In het overzicht van de prestaties is zichtbaar dat het de corporatie niet altijd is gelukt om haar plannen voor het planmatig onderhoud te halen. Woningstichting Wittem heeft samenwerking gezocht met collega-corporatie Woonpunt om de organisatie van het onderhoud te versterken. Uit het strategisch voorraadbeleid en uit de gesprekken met belanghebbenden blijkt overigens de kwaliteit van de woningen en van de dienstverlening op orde te zijn.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Woningstichting Wittem wil proactief bijdragen aan het verbinden van wonen, welzijn en zorg. Dat wil zij niet alleen bereiken door levensloopbestendig te bouwen, maar ook door zich te richten op de realisatie van zorginfrastructuur. De corporatie doelt daarbij op woonzorgcentra in de verschillende kernen waarbij op afroep beschikbare zorg aanwezig is. Daarnaast gaat het om twee centra met activiteiten en direct beschikbare intensieve zorg. Deze zorginfrastructuur is bedoeld als aanvulling/vervolg op het zelfstandig wonen in levensloopbestendige woningen. Woningstichting Wittem heeft in de afgelopen vier jaar gewerkt aan de bouw van levensloopbestendige woningen en het bouwen van een woonzorgcomplex in Epen met vijf appartementen, een intramurale zorgafdeling en een steunpunt extramurale zorg. In andere locaties tracht de corporatie door samenwerking met zorginstellingen passende oplossingen te vinden om ouderen langdurig zelfstandig te laten blijven wonen. Daarbij weet de corporatie initiatieven te ontplooien, die haalbaar en realiseerbaar zijn. De beperkte omvang van de verschillende kernen in het werkgebied stelt grenzen aan de mogelijkheden om woonzorgcomplexen te realiseren. Desondanks weet Woningstichting Wittem binnen haar mogelijkheden voorzieningen te treffen die bijdragen aan de opvang van de vergrijzing, zoals ruimte voor ontmoeting en levensloopbestendig bouwen. Belanghebbenden geven aan dat Woningstichting Wittem daarin opvallend goed presteert.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Het bouwen van woningen is in het werkgebied van de woningstichting gebonden aan strenge regels: de bouw mogelijkheden zijn beperkt, zowel uit landschappelijk oogpunt als uit demografische motieven. De regio zal de komende jaren sterk krimpen. Daarmee zijn de mogelijkheden om betaalbare woningen te bouwen beperkt.

Woningstichting Wittem heeft zich de afgelopen vier jaar op verschillende manieren met het (des-)investeren in vastgoed bezig gehouden. Er zijn woningbouwprojecten gestart gericht op het bouwen van levensloopbestendige woningen, betaalbare appartementen en zorgvastgoed. Daarnaast heeft de corporatie geïnvesteerd in de renovatie van bestaande woningen, locaties aangekocht en herontwikkeld, zoals een pand in Eys. In totaal heeft de corporatie negentien woningen en een zorgsteunpunt opgeleverd, conform de ambities die zij voor zichzelf gesteld heeft.

## **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In haar ondernemingsplan geeft de woningstichting aan dat zij zich verplicht voelt om een bijdrage te leveren en activiteiten te ondernemen gericht op het vergroten van de leefbaarheid en de veiligheid in haar werkgebied. Woningstichting Wittem neemt zich onder meer voor om jaarlijks een bedrag te oormerken voor leefbaarheid en de besteding daarvan in nauw overleg met de huurdersvereniging te bepalen. De commissie constateert dat door de actieve houding van de woningstichting de leefbaarheid in de verschillende kernen wordt gefaciliteerd. Zo stelt zij om niet een aantal algemene ruimtes in woonzorgcentra ter beschikking aan ouderen en andere bewoners in de kernen, om daar verschillende (welzijns)activiteiten te ontplooiën. De corporatie is actief in het Buren Ruzie Team en draagt bij aan de veiligheid door het aanbrengen van politiegekeurd hang- en sluitwerk. Op verzoek van de huurdersvereniging heeft zij een defibrillator bij een ontmoetingsruimte in Eys geplaatst, als besteding van het leefbaarheidsbudget.

Door de korte en persoonlijke contacten met bewoners weet Woningstichting Wittem goed wat er leeft in de gemeenschap en weet zij daar adequaat op in te spelen, zo blijkt onder meer uit de gesprekken met de verschillende belanghebbenden.

Daarnaast beheert de corporatie zeven centra die als maatschappelijk vastgoed fungeren. Het gaat om twee ontmoetingsruimten, een zorgcentrum, twee activiteitencentra, een voormalige school en een wijksteunpunt voor het Groene Kruis.



## 3 Presteren naar Opgaven

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

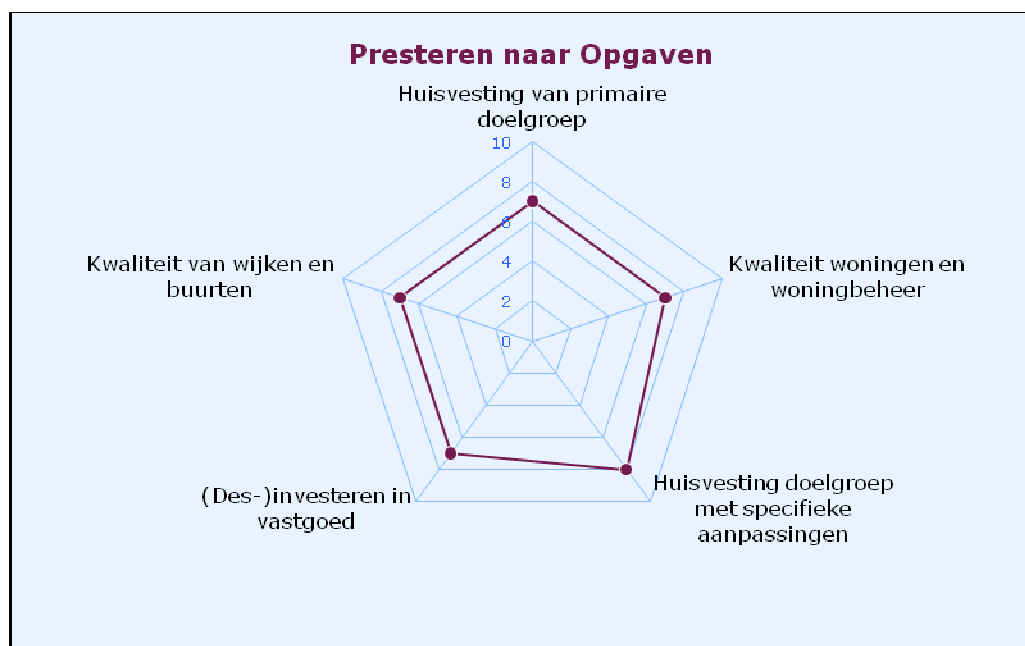
### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Woningstichting Wittem heeft haar werkgebied in de kernen die voorheen deel uit maakten van de gemeente Wittem, maar na de gemeentelijke herindeling tot de gemeente Gulpen-Wittem behoren. De gemeente is gelegen in Zuid-Limburg, een gebied dat te maken heeft met een krimpende bevolking, vergrijzing en ontgroening. Verwacht wordt dat de gemeente Gulpen-Wittem in inwonersaantal zal afnemen van 15.000 in 2010 tot 11.000 in 2040. De ontgroening en vergrijzing leiden tot een verandering in de vraag naar woningen.

De belangrijkste ontwikkelingen in de woningmarkt en de gevolgen daarvan voor de gemeente Gulpen-Wittem zijn vastgelegd in het Woonplan 2010-2020. Op basis van dit woonplan zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de drie in de gemeente actieve corporaties en de gemeente. De belangrijkste elementen zijn:

- Het invoeren van een uniform systeem van woonruimteverdeling;
- Toename vraag naar betaalbare woningen in sociale segment en de grote kloof tussen huren en kopen vraagt om aangepaste maatregelen zoals het stimuleren van koopstarters en het in kaart brengen van minimaal na te streven kernvoorraad;
- Het uitwerken van energieafspraken met de corporaties en het vergroten van de kwaliteit van de woningvoorraad ondermeer door levensloopbestendig te bouwen;
- Toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen met een zorgvraag;
- Focussen op bouw seniorenwoningen, om doorstroming op gang te brengen;
- Bouw door herstructurering om vraaguitval te voorkomen;
- Nieuwbouw beperkt tot 55 woningen per jaar voor de gehele gemeente;
- Draagvlak voorzieningen dreigt weg te vallen door vergrijzing en ontgroening, met gevolgen voor leefbaarheid kernen.

## 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,2</b>

## 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2.

Uit de documentatie en uit de gesprekken met belanghebbenden blijkt dat Woningstichting Wittem een volwaardige rol speelt in het vervullen van de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De commissie constateert dat Woningstichting Wittem diverse activiteiten heeft ondernomen om de huisvesting van de primaire doelgroep te waarborgen. Het huurbeleid is gematigd. Met nieuwbouw heeft woningstichting Wittem een aantal betaalbare woningen toegevoegd en gewerkt aan doorstroming. Verder heeft woningstichting Wittem met de aanschaf van Slimmer Kopen (zie ook hoofdstuk 2) pogingen ondernomen om de kloof tussen huren en kopen te verminderen. De woningen worden over het algemeen passend toegewezen (86 procent). Woningstichting Wittem voldoet hiermee aan de norm.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningstichting Wittem heeft in 2009 een strategisch voorraadbeleidsplan opgesteld, waarin zij de na te streven kwaliteit en de toekomst van haar woningbezit heeft vastgesteld. Het cyclisch planmatig onderhoud, gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit en de energieprestaties maakt daar onderdeel van uit.

Woningstichting Wittem heeft de afgelopen jaren hard gewerkt om de onderschrijdingen op planmatig onderhoud in de greep te krijgen. De kosten voor met name het mutatieonderhoud zijn daardoor hoger uitgevallen en komen boven het niveau van de referentiecorporatie uit (410 euro per vhe, ten opzichte van 188 euro per vhe bij de referentiecorporatie). Uit de gesprekken met belanghebbenden blijken de kwaliteit van de woningvoorraad en de kwaliteit van de dienstverlening op orde te zijn. Dat komt ook naar voren uit het hierboven genoemde strategisch voorraadbeleid.

Tot slot blijkt uit de documentatie dat de woningstichting activiteiten ontplooit om het energieverbruik terug te dringen. Een van de voorbeelden daarvan is het oprichten van een warmteleveringsbedrijf. Het concept is ontwikkeld met een andere corporatie uit Limburg en is inmiddels door drie andere corporaties overgenomen. Alles tegen elkaar afwegend constateert de commissie dat de woningstichting ook in dit prestatieveld aan de norm voldoet.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Woningstichting Wittem is actief in het ontwikkelen van woonvormen van ouderen al dan niet in samenwerking met zorginstellingen. Daarmee speelt zij in op de ontwikkelingen die zich in haar woningmarktgebied voordoen. In het voorgaande hoofdstuk zijn een aantal van deze activiteiten toegelicht. In bijlage 5 staan alle prestaties vermeld. Als gevolg van deze activiteiten en de activiteiten uit de voorgaande jaren is het aandeel ouderenwoningen van deze corporatie hoog in vergelijking met de referentiecorporatie (32,9 procent ten opzichte van 16,4 procent bij de referentiecorporatie). Het aandeel toewijzingen aan ouderen is eveneens hoog: 34,1 procent ten opzichte van 17,9 procent bij de referentiecorporatie in 2009. Het aanbod ouderenwoningen en nultredenwoningen is naar verwachting niet voldoende gezien de grote behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. De woningstichting probeert binnen de beperkte mogelijkheden die er in dit werkgebied zijn haar nieuwbouwactiviteiten te richten op deze doelgroep. Daarbij herontwikkelt zij oude woningen tot nieuwe woningen en koopt nieuwe locaties aan. Om de zorgvraag op te vangen of voor te zijn, stelt zij ontmoetingsruimten ter beschikking aan zorg- en welzijnsinstellingen. De commissie is van mening dat deze woningstichting meer doet dan elders gebruikelijk is (zie ook de cijfers van het Centraal Fonds) en heeft daarom de waardering hoger gesteld dan de norm.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningstichting Wittem heeft de afgelopen jaren op verschillende wijze geïnvesteerd in vastgoed. Naast de oplevering van negentien woningen en een zorgsteunpunt heeft de corporatie locaties en panden aangekocht met het oogmerk om deze te herontwikkelen voor nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en woningen voor starters. Daarnaast heeft de corporatie dertig bestaande woningen gerenoveerd en voor de toekomst geschikt gemaakt. De commissie is daarom van oordeel dat Woningstichting Wittem adequaat op de investeringsopgave in dit werkgebied heeft ingespeeld.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In de gemeente Gulpen-Wittem is geen vastgestelde opgave op het gebied van de kwaliteit van leefbaarheid. De leefbaarheid is van hoge kwaliteit voor zover het de veiligheid en het woonklimaat betreft. Wel zet de groeiende vergrijzing en ontgroening het draagvlak voor voorzieningen onder druk.

Woningstichting Wittem investeert in het welzijn van oudere bewoners, door ontmoetingsruimten ter beschikking te stellen. Om overlast te bestrijden participeert de woningstichting in het Buren Ruzie Team. Belanghebbenden geven aan dat de corporatie passend inspringt op knelpunten in woonsituaties. De commissie constateert dat de corporatie daarmee ruim voldoende inspeelt op de opgave in het werkgebied.

### **Overige/andere prestaties**

De commissie heeft geen andere prestaties aangetroffen.

## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden 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. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Wittem.

### 4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Wittem

#### Huurdersorganisatie

Huurdersvereniging Wittem behartigt de belangen van de 470 huurders van de woningstichting. De huurdersvereniging overlegt minimaal twee keer per jaar met het bestuur van de woningstichting. Aan de orde komen onderwerpen als het huurbeleid, Slimmer Kopen, de onderhoudsplanning, het woningbehoefteonderzoek in de gemeente en het energielabel. De samenwerking verloopt plezierig en in alle openheid, aldus de huurdersvereniging.

#### Gemeente(n)

Woningstichting Wittem onderhoudt verschillende contacten met de gemeente. Naast een bestuurlijk overleg waarbij de ontwikkelingen op de woningmarkt en de prestatieafspraken aan de orde komen, zijn er ook diverse contacten op projectniveau. In 2008 en 2009 zijn prestatieafspraken gemaakt, die voornamelijk uit procesafspraken bestonden. In 2010 zijn op basis van het Woonplan 2010-2014 meerjarige afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders, duurzaamheid, ouderenbeleid, de overdracht van woonwagens, verkeer/parkeren/waterhuishouding bij projecten en de uitvoering van het Woonplan. Ook hier gaat het deels om procesafspraken (inventarisatie van woonbehoefte) en deels om zogenaamde handelingsafspraken, zoals het voeren van intensief overleg over een uniform systeem van woonruimteverdeling.

Daarnaast heeft de gemeente met de corporaties een WMO-convenant afgesloten, waarbij partijen afspraken hebben vastgelegd over aanpasbaar (ver)bouwen.

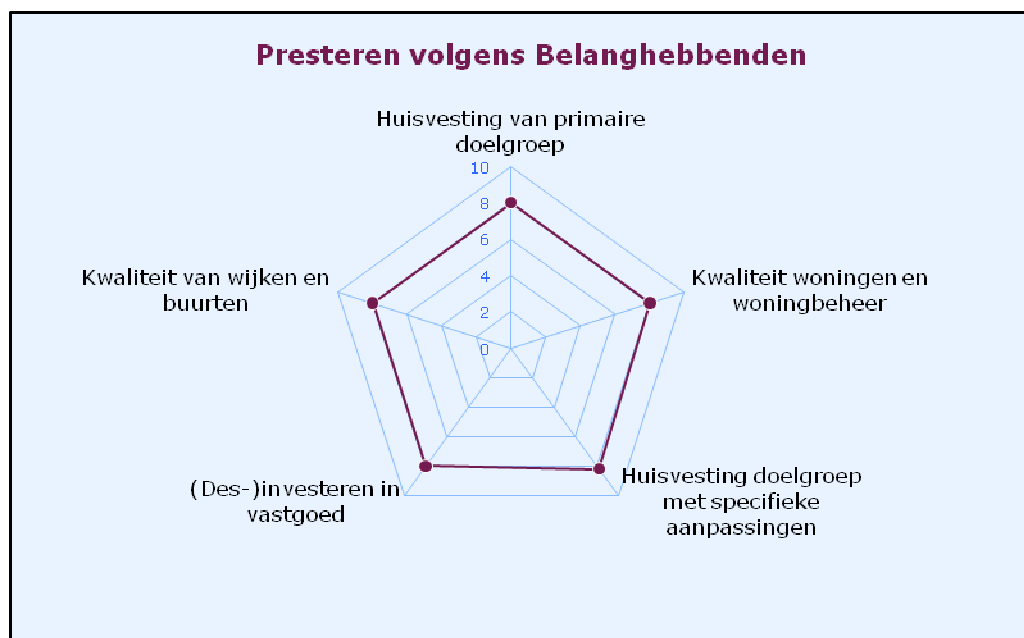
De gemeente geeft aan Woningstichting Wittem een belangrijke samenwerkingspartij te vinden.

#### Zorg- en Welzijnspartijen

Mede gezien de sterke vergrijzing en de focus van de woningstichting op het huisvesten van bijzondere doelgroepen, onderhoudt Woningstichting Wittem intensieve contacten met zorginstellingen, met name bij de ontwikkeling van projecten en bij het huisvesten van specifieke cliënten.

Zorg- en welzijnspartijen zijn positief over de constructieve en betrouwbare houding van de woningstichting. Zij vinden dat deze woningstichting zichtbaar maatschappelijk gedreven, maar op een prudente manier omgaat met woonzorgvraagstukken.

## 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,2
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8,0</b>

## 4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woningstichting Wittem een 8,0 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

Alle belanghebbenden zijn zonder uitzondering lovend over de samenwerking en de prestaties van deze woningstichting. Dit geldt op alle terreinen. De houding waarmee de woningstichting opereert wordt zeer gewaardeerd: zoekend naar mogelijkheden, open en betrouwbaar, met beide benen op de grond en met hart voor de mensen waarvoor zij actief zijn.

### **Huisvesting van primaire doelgroep**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Alle belanghebbenden zien dat Woningstichting Wittem zich inspant om de doelgroep te huisvesten in betaalbare woningen. Daarin treedt de woningstichting adequaat op. Zo heeft zij het woningtoewijzingsstelsel aangepast toen bleek dat door de werkwijze woningen leeg bleven staan. Met het huidige aanbodmodel zijn de woningen wel verhuurd.

Alle belanghebbenden geven aan dat de huurders en bewoners in het werkgebied van de woningstichting 'Kernvast' zijn; bewoners willen graag in hun eigen kern blijven wonen. De woningstichting zoekt dan ook actief naar mogelijkheden in alle kernen om hier een passend aanbod te creëren.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Huurders zijn vol lof over de wijze waarop de woningstichting omgaat met onderhoud bij reparatieverzoeken en bij renovatie. Woningstichting Wittem speelt flexibel in op woonwensen, maar geeft ook helder beargumenteerd aan wanneer zij niet aan wensen tegemoet kan komen. Huurders worden persoonlijk benaderd en zijn 'geen nummer' bij de woningstichting. Daarnaast zijn zij tevreden over de wijze waarop de corporatie haar energiebeleid invulling geeft. De labels zijn voor huurders opvraagbaar. De huurdersvereniging heeft goede ervaringen met de na-isolatie van bestaande woningen.

Ook de gemeente en de zorginstelling zijn vol lof over de wijze waarop de woningstichting haar rol als beheerder en dienstverlener uitvoert.

### **Huisvesting doelgroep m.b.v. specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,2.

Alle belanghebbenden zijn bijzonder tevreden over de prestaties die de woningstichting op dit onderdeel levert. De opgave is complex, zo geven zij aan. Nagenoeg alle bewoners willen graag in hun eigen kern blijven wonen. De kernen zijn echter soms zo beperkt van omvang dat het vestigen van een permanent zorgsteunpunt niet haalbaar is.

De zorginstellingen constateren dat Woningstichting Wittem oog heeft voor de wensen van klanten en open communiceert met samenwerkingspartners over de mogelijkheden en onmogelijkheden om hiervoor passende oplossingen te bedenken. De woningstichting opereert daarbij 'vanuit het hart', is betrouwbaar en constructief. Daarin weet de woningstichting effectiever te opereren dan andere corporaties, aldus de zorginstellingen.

Huurders en gemeente hebben eveneens waarderend gesproken over de prestaties van de woningstichting. De woningstichting neemt diverse initiatieven, zoekt actief naar mogelijkheden om wonen en zorg te combineren en weet een aantal daarvan om te zetten in resultaten, ook in de kleinere kernen zoals Epen en Nyswiller.

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

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Ook hiervoor geldt dat de woningstichting actief op zoek gaat om binnen de beperkte bouw mogelijkheden in dit werkgebied woningen in combinatie met voorzieningen te realiseren. De corporatie koopt daartoe locaties aan of herontwikkelt eigen bezit zoals in het A Ge Veld om aan de vraag naar jongeren- en ouderenhuisvesting tegemoet te komen.

De gemeente ziet dat de woningstichting bereid is om haar nek uit te steken en te investeren als de situatie daarom vraagt. Zo onderneemt de corporatie pogingen om particulier woningbezit aan te kopen, om deze later te herontwikkelen. In een aantal gevallen lukt dat wel, in andere gevallen weer niet.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

De gemeente heeft veel waardering voor de activiteiten die de woningstichting onderneemt als in een kern gemeenschapsvoorzieningen dreigen weg te vallen, voor bijvoorbeeld oudere bewoners. Woningstichting Wittem is dan bereid om haar nek uit te steken en andere mogelijkheden te zoeken. Het ter beschikking stellen van ontmoetingsruimten in Epen en Nyswiller wordt zeer gewaardeerd. Ook de bemoeienis van de corporatie met het Buren Ruzie Team is goed, waardoor overlast adequaat wordt bestreden.

### **Overige/andere prestaties**

Er zijn geen andere prestaties beoordeeld.

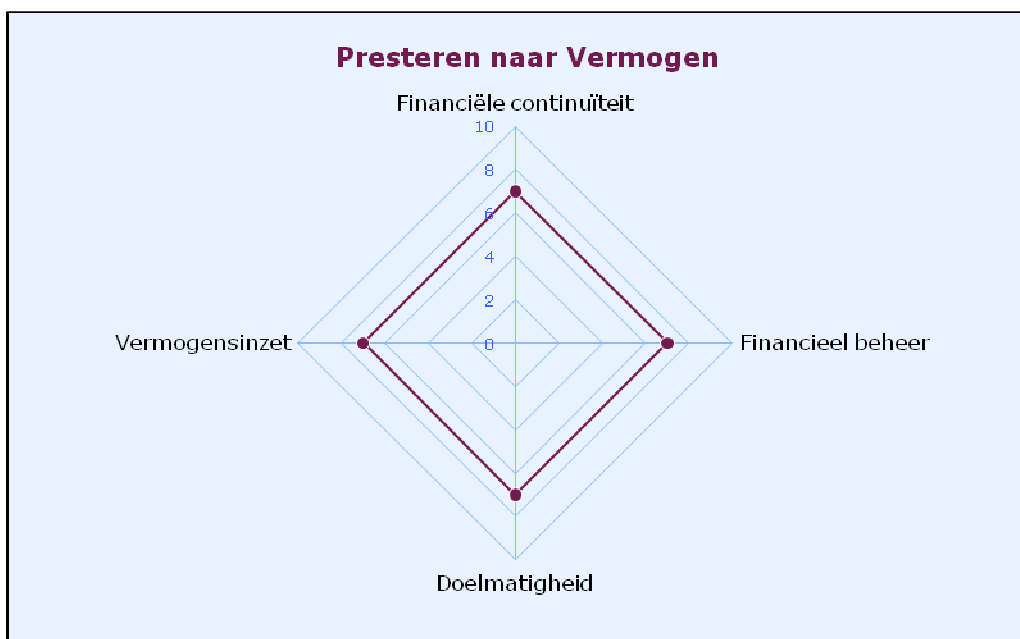


## 5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Wittem, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het presteren naar vermogen met gemiddeld een 7,0.



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,0	20%
Financieel beheer	7,0	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,0	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,0</b>	

### 5.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 7,0. De waardering is op alle prestatieonderdelen gelijk. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

## Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Daarbij heeft de commissie de volgende onderwerpen beoordeeld:

- Vermogenspositie;
- Middelen;
- Kasstromen.

**Vermogenspositie:** De vermogenspositie is anno 2011 op orde, dit geldt tevens voor de jaren daarvoor. Het Centraal Fonds heeft de corporatie een A1 oordeel gegeven. Volgens de gegevens van het Centraal Fonds is het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal toegenomen van 17,6 procent in 2007 tot 25,8 procent in 2009. Ter vergelijking, de referentiecorporatie heeft in dezelfde periode met een daling te kampen gehad: van 36,2 procent van het balanstotaal naar 25,8 procent van het balanstotaal.

Voor de komende tien jaar voorziet de corporatie na een aanvankelijke stijging een daling in de solvabiliteit in 2018, waarna de solvabiliteit weer toeneemt. De solvabiliteit komt niet lager dan circa 38 procent, op basis van de bedrijfswaarde. De doelstelling rond het eigen vermogen en solvabiliteit is niet (schriftelijk) beredeneerd, maar de corporatie stuurt wel op een solvabiliteit die niet onder de 17,6 procent komt en in elk geval voldoende is om de risico's zoals berekend door het Centraal Fonds te kunnen dekken.

De woningstichting rekent op een toenemende noodzaak van vreemd vermogen tot 2018. Dit leidt echter niet tot een vermogenspositie die in gevaar komt. Het rendement op het totaal vermogen blijft positief over de periode van nu tot 2020.

**Middelen:** Het WSW vindt de corporatie in haar beoordeling in 2010 onverminderd kredietwaardig, maar spreekt haar zorgen uit over de hoge verwachte onderhoudsuitgaven die zijn ingerekend in de meerjarenbegroting. De druk op de operationele kasstromen zouden in de toekomst geen tegenvallers kunnen opvangen, aldus het WSW.

De woningstichting gaat uit van een gunstig effect van verkoopopbrengsten tegenover een negatief effect van hoge onderhoudsuitgaven, de vennootschapsbelasting, de heffing projectsteun en de verwachte huurtoeslagbijdrage. De commissie meent dat dit haalbaar is. Hoge onderhoudsuitgaven zijn mede veroorzaakt door pieken die zijn ontstaan op basis van de cycli voor vervangen van badkamer, toilet en keuken. De corporatie heeft goed inzicht hoe zij geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering kan betalen.

**Kasstromen:** Woningstichting Wittem heeft in haar meerjarenbegrotingen alle kasstromen tien jaar vooruit in beeld gebracht. Ze kijkt naar de samenhang tussen de diverse kasstromen (operationeel, portfolio en financiering). Daaruit blijkt dat de kasstromen in de jaren na 2014 onder druk komen te staan. Voor een corporatie met deze omvang komt een corporatie snel klem te zitten tussen de eisen aan de kasstroom en het vermogen. Een nieuw groot project zal snel een beroep doen op meer dan de kasstroom. In 2014 heeft de woningstichting een onrendabele investering gepland van 942.000 euro vanwege een nieuwbouwproject (de Goerschenweg 792.000 euro) en onthuringskosten voor de verbouw van een voormalig klooster (150.000 euro). De corporatie rekent er op elk jaar zes woningen te kunnen verkopen om zo ruimte voor investeringen te hebben. Hoewel dit een ambitieus aantal is, lijkt dit haalbaar. De realisatie-index voor verkoop is beter dan het landelijk gemiddelde. Al met al stuurt de woningstichting goed op de kasstromen.

Momenteel beschikt Woningstichting Wittem over een rentedekkingsgraad van 1,7, hoger dan de referentie en ruim hoger dan de minimaal gewenste 1,2.

### Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Hierbij heeft de commissie gelet op de:

- Financiële planning en controlecyclus;
- Treasury.

Wat betreft de financiële planning en control is de commissie van mening dat de corporatie over een adequate wijze van plannen en checken beschikt. Er zijn meerjarenramingen voor handen en het strategisch voorraadbeleid is vastgesteld en meegerekend in de meerjarenprognose. De kwartaalrapportages sluiten op de meerjarenprognoses aan. De accountant is positief over de kwaliteit van het financieel beheer. Er is sprake van een integraal risicomangement.

Diverse onderdelen van het financieel beheer zijn geregeld, de omgang met relaties wordt besproken. Daardoor is er in de praktijk een gedragscode als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het geheel is nog niet vastgesteld in een treasury-statuut, maar gezien de omvang van de organisatie en het beeld dat uit verslagen van bestuur en raad van commissarissen naar voren komt heeft de commissie het geheel toch als ruim voldoende beoordeeld.

### Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.250 euro	1.252 euro	1.293 euro
Toename netto bedrijfslasten	7,9 procent	21,6 procent	19,5 procent
Aantal vhe per fte	140	93	88
Personeelskosten per fte	67.647 euro	62.852 euro	61.818 euro

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

De woningstichting streeft aantoonbaar naar het vergroten van de efficiëntie. De netto bedrijfslasten per vhe zijn licht lager dan de bedrijfslasten van de referentiegroep. Het aantal verhuureenheden per fte ligt hoger dan die van de referentiegroep, wat duidt op zeer efficiënt werken. Daar staat tegenover dat de personeelskosten per fte hoger zijn. De ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten geven een wisselend beeld. In 2008 zijn de lasten sterker gestegen dan die van de referentiecorporatie, terwijl in 2009 een daling zichtbaar is. De variatie in de ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten hangen samen met de beperkte schaal van deze corporatie.

Het beeld van de doelmatigheid is daarmee niet eenduidig. Bij vergelijking met andere kleinere woningcorporaties is dit een herkenbaar beeld. Al met al zijn de bedrijfslasten net onder het niveau van de referentiegroep. Daarom is het oordeel van de commissie dat de woningstichting ruim voldoende presteert. De woningstichting is kritisch op project- en bedrijfskosten en stuurt op tijd bij, de bedrijfslasten zijn gestegen maar niet boven die van de referentiecorporatie.

### **Vermogensinzet**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen. Rond de vermogensinzet kijkt de commissie naar drie onderdelen:

- De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in;
- De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen;
- De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties.

De uiteindelijke waardering voor de vermogensinzet is op de beoordeling van deze drie subonderdelen gebaseerd.

De corporatie heeft geen schriftelijk vastgelegde visie op inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. In de praktijk is er wel een aantal uitgangspunten dat ertoe leidt dat de corporatie haar vermogen beargumenteerd in zet. Daarbij kijkt de corporatie steeds naar de inzet van het vermogen in relatie tot het maatschappelijk rendement in de lokale kernen. Daarmee scoort de corporatie op dit punt voldoende.

De corporatie heeft, zeker gezien haar omvang, goed in beeld welke mogelijkheden de corporatie heeft om het vermogen te verruimen. Daarbij kijkt ze naar verkoop, samenwerking, optimaliseren van inkomsten en rendement op totaal vermogen. Ze werkt met inzichtelijke financiële meerjarenramingen waarbij keuzen rond de inzet van vreemd vermogen getoetst en op tijd bijgestuurd kunnen worden. De corporatie scoort op dit punt ruim voldoende.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties. Er wordt geïnvesteerd vanuit een beeld van de toekomst en goede kennis van huidige, en de verwachtingen rondom toekomstige, lokale wensen. De corporatie is zich bewust van de (krimp)risico's van het gebied waarin zij opereert, is niet risicomijdend maar neemt ook geen onverantwoorde risico's. Waar ze extra investeert, zoals in het concept van warmtepompinstallatie Heuvelland, zoekt ze naar manieren om de opgedane leerervaring te gelde te maken. Dat lukt ook, het concept is al meerdere malen verkocht.

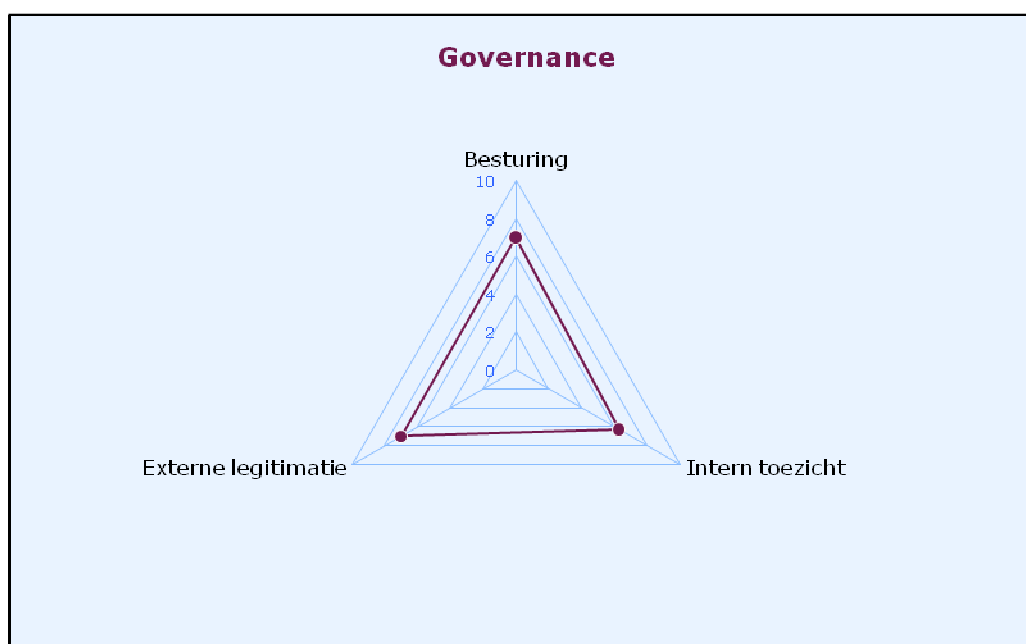
Al met al concludeert de commissie dat de woningstichting op waar het de maximale inzet voor prestaties betreft, de norm overtreft en beoordeelt zij dit onderdeel als goed.

## 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 besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

De commissie beoordeelt de Governance van Woningstichting Wittem met een 6,8 gemiddeld.



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	7,0
Intern toezicht	6,3
Externe legitimatie	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,8</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces, bewaakt de prestaties en verantwoordt het presteren in transparante jaarverslagen en de corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij. De visitatiemethodiek onderscheidt hierbij de onderdelen Plan, Check en Act.

**Plan:** De te ondernemen activiteiten zijn vastgelegd in het financieel meerjarenbeleid, de begroting en gezamenlijke afspraken met partners. De corporatie overlegt goed met zorgpartners, de gemeente en de huurders over de plannen voor de toekomst. Dit gebeurt formeel en informeel. De woningstichting betreft partners actief en luistert goed. Zo roemt de gemeente de wijze waarop met gemeente en corporatie wordt gesproken over het woonhuis in de toekomst. De woningstichting weet wat er nodig is in zijn werkgebied en weet met gemeente, zorgpartners en bewoners steeds te komen tot goede plannen, waarin ieder zijn eigen rol heeft.

Het planningsysteem en de terugkoppeling van resultaten werkt goed. Dat betekent niet dat er geen afwijkingen optreden: in een kleine organisatie is de kostenontwikkeling minder stabiel dan in een grote organisatie. De voorspelkracht van de cijfers is dan ook aanleiding voor de minister om in de oordeelsbrieven (2008, 2009 en 2010) aandacht te vragen voor afwijkingen tussen de planning en daadwerkelijke realisatie. De minister verbindt er echter geen consequenties aan en de afwijkingen zijn ook voor de commissie geen aanleiding de planning minder te beoordelen. Hoewel er geen klanttevredenheidsonderzoek wordt uitgevoerd onder de huurders blijkt dat de corporatie de klanten kent en de diverse wensen als input gebruikt voor de plannen. De klant voelt zich geen nummer en de corporatie probeert zoveel mogelijk op individuele wensen in te spelen, zo is het oordeel van de huurdersorganisatie.

De gehele beleidscyclus is eenvoudig, maar degelijk omschreven in begroting, kwartaalrapportages en het strategisch voorraadbeleid. Daarbij staan de risico's beschreven. De raad van commissarissen bespreekt de kwartaalrapportages met het bestuur en is zo goed betrokken in de beleidscyclus. Diverse scenario's zijn niet schriftelijk vastgelegd, wel worden de uitgangspunten kritisch getoetst. In sommige gevallen wordt gewerkt met een second opinion.

**Check:** Door de kwartaalrapportages kan de hele organisatie de voortgang goed monitoren. Door de eerder genoemde mindere stabiliteit in kostenontwikkeling, waar een kleine corporatie mee te maken heeft, is de monitoring dan ook steeds aan de orde in de raad van commissarissen. Uit dat geheel blijkt dat de organisatie in control is. De monitoring van de efficiëntie van de bedrijfsvoering is minder gestructureerd dan de monitoring van de voortgang, maar uiteindelijk worden de financiële aansturing, efficiëntie en effectiviteit wel steeds bekeken.

Het geheel wordt steeds transparant verantwoord in de jaarverslagen. Door de simpele en eenduidige opbouw en duidelijke toelichting op verschillen tussen begroting en uitvoering is ook door partners de voortgang goed te volgen.

**Act:** De corporatie stuurt actief bij als zich afwijkingen voordoen en stelt partners op de hoogte. Ook vraagt de raad van commissarissen verantwoording en zo nodig bijstelling van de plannen of de uitvoering bij tegenvallende of afwijkende prestaties.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Voor intern toezicht bekijkt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen, het hanteren van een actueel toetsingskader en de toepassing van de governancecode.

**Functioneren raad van commissarissen:** De raad van commissarissen functioneert ruim voldoende. Er is sprake van een open sfeer waarin ieder lid zich veilig voelt om kritische vragen te stellen en de eigen mening na een discussie te handhaven dan wel bij te stellen. Dit is terug te vinden in de verslagen van de overlegvergaderingen en de gesprekken.

Regelmatig wordt tijdens het besloten overleg van de raad van commissarissen aandacht geschonken aan zelfreflectie, maar tot een vastgelegde evaluatie is het niet gekomen. In 2009 is wel afgesproken een dergelijke evaluatie te houden. Doordat fusieplannen veel aandacht vroegen is de raad van commissarissen lang in dezelfde samenstelling gebleven en heeft een dergelijke schriftelijke zelfevaluatie niet plaatsgevonden. Nu de fusieplannen zijn afgeketst en de woningstichting zelfstandig doorgaat zullen vier van de vijf plaatsen nieuw moeten worden ingevuld. Die werving en het profiel van nieuwe leden heeft meer aandacht gehad dan de formele evaluatie. Hoewel een schriftelijk vastgelegde evaluatie de transparantie zou vergroten, acht de commissie het reflecterend vermogen ruim voldoende. Integriteit en belangenverstrengeling zijn een terugkerend gespreksonderwerp, zo blijkt uit de verslagen en gesprekken.

De verantwoording rond zelfevaluatie en de verantwoording over het waken voor belangenverstrengeling is wel een aandachtspunt dat de commissie verder zal bespreken onder het prestatieonderdeel 'Governancecode'.

De raad van commissarissen waakt ervoor op de stoel van het bestuur te gaan zitten. De commissarissen zijn zich bewust van hun rol als toezichthouder en bewaren voldoende afstand. De raad is goed op de hoogte van wat er in werkkapitaal en onder de huurders afspeelt. De samenstelling is zodanig dat de nodige kennis in de raad van commissarissen aanwezig is om tegenwicht te kunnen bieden indien nodig. De persoonlijke stijlen van de commissarissen vullen elkaar aan. De werving van nieuwe commissarissen verloopt goed. Ook in de toekomst verwacht de commissie dat de raad adequaat toezicht zal kunnen houden.

De raad van commissarissen is goed in staat periodiek te beoordelen of het bestuur voldoende competenties heeft om de woningcorporatie te besturen. Wel zou ook deze beoordeling een formelere plaats kunnen krijgen.

**Toetsingskader:** De raad van commissarissen hanteert als actueel toetsingskader de Financieel Meerjaren Planning, waarin strategisch voorraadbeleid, meerjareninvesteringen, begroting, risico's en missie van de corporatie geïntegreerd worden bekeken. Dit toetsingskader wordt jaarlijks bijgesteld en besproken op grote veranderingen waar de corporatie mee te maken kan krijgen. Een financieringsstatuut ontbreekt. Wel zijn de onderwerpen die in een dergelijk statuut aan de orde horen te komen, onderwerp van gesprek in de overlegvergadering met het bestuur. Al met al acht de commissie het toetsingskader en de hantering in de praktijk ruim voldoende.

**Governancecode:** De toepassing van de Governancecode acht de commissie onvoldoende. Het betreft vooral de transparante manier van werken en de uitleg van afwijkingen van de code.

De commissie noemde al de vastgelegde zelfevaluatie. Zelfevaluatie is wel de praktijk, maar er is geen vastgelegde evaluatie. Dat geldt ook voor de belangenverstrengeling. De Governancecode geeft aan dat een huurder een specifiek belang heeft bij bepaalde besluitvorming in de raad van commissarissen en derhalve niet onafhankelijk is. Toch is een huurder tegelijk lid van de huurdersvereniging en lid van de raad van commissarissen. De raad heeft deze afwijking niet uitgelegd (of in het verslag van de raad van commissarissen erkend), terwijl dit dubbele belang wel besproken is bij zijn aantreden. In de praktijk blijkt bovendien dat door de raad en het betreffende lid steeds goed gelet wordt op deze dubbelrol.

De Governancecode bepaalt dat de raad van commissarissen nieuwe bestuursleden dient te benoemen. In de statuten van Woningstichting Wittem staat echter dat het bestuur nieuwe bestuursleden benoemt. In de praktijk blijkt dat de raad van commissarissen bij de benoeming een belangrijke rol heeft en daarmee conform de Governancecode handelt. Een uitleg waarom de statuten niet gewijzigd zijn, is nooit gegeven. De statuten dienen dan ook gewijzigd te worden of de woningstichting dient uit te leggen waarom ze de statuten wil handhaven. De huidige manier is niet transparant en komt uiteindelijk neer op de bevoegdheid van het bestuur om bestuursleden te benoemen.

Doel van de Governancecode is een systeem van checks and balances met onder meer samenhangend, sober en selectief toezicht. Hoewel de praktijk dichter bij de doelen van de Governancecode aansluit dan de statuten en de uitleg in de verslagen van de raad van commissarissen suggereren, acht de commissie transparantie van de toepassing van de code en uitleg bij afwijkingen onvoldoende.

### **Externe legitimatie**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De externe legitimatie van de woningstichting is ruim voldoende. De woningstichting betreft belanghebbenden bij beleid en verantwoording en er is sprake van een volwaardige dialoog. De raad van commissarissen is goed op de hoogte van deze dialogen met belanghebbenden en vergewist zich ervan dat belanghebbenden en de woningstichting beiden iets te winnen hebben bij dergelijk overleg over beleid en beleidsprestaties. Op deze wijze hebben belanghebbenden daadwerkelijk invloed, wordt goed verantwoording afgelegd en wordt bijsturing niet alleen een zaak van de corporatie.

Bij dat oordeel overweegt de commissie dat de ijkpunten die de methodiek hiervoor aanreikt niet aansluiten bij de omvang en aard van deze woningstichting. Het betreft hier vooral het ontbreken van formele en schriftelijke informatie. Zo is er geen belanghebbendenregister op de website, is er geen door de raad van commissarissen goedgekeurd overleg met belanghebbenden en is de raad van commissarissen niet voltallig aanwezig bij belanghebbendenoverleg. Wel zijn er verslagen van de overleggen en hebben ook de belanghebbenden de indruk dat zij als volwaardige gesprekspartner bij het beleid en de verantwoording betrokken worden.



## 7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Ambities</b>									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,0	8,0	7,0	7,0		7,2	1,0	<b>7,2</b>
<b>Presteren naar Opgaven</b>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	8,0	7,0	7,0		7,2	nvt	<b>7,2</b>
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	8,0	8,0	8,2	8,0	8,0		8,0	nvt	<b>8,0</b>
<b>Presteren naar Vermogen</b>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	<b>7,0</b>
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	7,0	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid					7,0	7,0	20%		
Vermogensinzet	Visie					6,0	7,0	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					8,0			
<b>Governance</b>									
Besturing	Plan					7,0	7,0	33%	
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,0	6,3	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimatie					7,0	7,0	33%		
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>									<b>7,2</b>
<b>* Prestatievelden</b>									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondernemingsplan 2007-2011</li> <li>• Strategisch voorraadbeleidsplan 2009</li> <li>• Jaarverslagen 2007, 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Kwartaalrapportages 2007, 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Begrotingen 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011</li> <li>• Verkoopbeleid 2010</li> <li>• Jaarverslagen klachtencommissies 2008 en 2009</li> </ul>
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonplan 2010-2020 Gemeente Gulpen-Wittem</li> <li>• Prestatieafspraken met gemeente Gulpen-Wittem 2008, 2009, 2010-2014</li> <li>• WMO-convenant 2008</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verslagen van overleg met huurdersvereniging 2007, 2008, 2009, 2010</li> </ul>
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2010</li> <li>• Oordeelsbrieven Ministerie 2008, 2009 en 2010</li> <li>• WSW kredietfacilitering 2009 en 2010</li> <li>• Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming 2007, 2008, 2009, 2010, 2011</li> <li>• Managementletters van de accountant 2007, 2008, 2009 en 2010</li> </ul>
Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statuten woningstichting Wittem, 2009</li> <li>• Bestuursreglement 2009</li> <li>• Reglement raad van commissarissen 2010</li> <li>• Profielschets raad van commissarissen</li> <li>• Beloning bestuur 2006</li> <li>• Integriteitscode en klokkeluidersreglement 2010</li> <li>• Toepassing Governancecode (VTW-checklist)</li> <li>• Verslagen overleg bestuur met raad van commissarissen, 2007-2010</li> <li>• Verslagen raad van commissarissen, 2007-2010</li> <li>• Statuten warmtelevering BV</li> </ul>

## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- De heer R. Frijns
- De heer J. Boumans
- De heer M. Vaendel
- De heer J. Sengers

### Bestuur

- De heer E. Peeters (voorzitter)
- De heer P. Vandenhove (secretaris)
- De heer E. Meessen (penningmeester)

### Huurdersvereniging

- De heer H. Brouwers (voorzitter)
- De heer R. Frijns (secretaris)

### Gemeente Gulpen-Wittem

- De heer J. Bormans (wethouder Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en milieu)
- De heer R. Defaux (beleidsambtenaar Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting)

### Zorg- en welzijnsinstellingen

- De heer J. Franssen (Sevagram, locatiemanager)
- De heer A. Vermeeren (Meander, beleidsadviseur Vastgoed en Zorg)
- Mevrouw V. Kosumi (Traject Heuvelland, maatschappelijk werk)

## **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. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

## Voorzitter

### Personalia

Naam, titel, voorletters:  
Albeda, H.D.

Geboorteplaats en -datum:  
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats:  
Utrecht



### Huidige functie:

- Adviseur

### Onderwijs:

- 1985 – 1986: MO-wiskunde aan d'Witte Lelie (lerarenopleiding MO-A behaald)
- 1977 – 1981: Wis- en natuurkunde met filosofie aan de Universiteit van Amsterdam (kandidaatsexamen behaald in 1981)
- 1972 – 1977: VWO Chr. sg. Melanchthon (cum laude)
- Diverse trainingen; strategisch wetgeven (1988), mediatraining (1993), onderhandelen (1995) innovations in governance (2006), gespreksvaardigheden (2006)

### Loopbaan:

- 2006 – heden: Zelfstandig adviseur
- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 1999 – 2005: Directeur Rekenschap
- 1997 – 1999: Adviseur adviesbureau Andersson Elffers Felix (o.a. advies over toezichthouders, advies over economische versterking van arme wijken in grote-stedenbeleid en adviezen over de versterking van de lokale sociale infrastructuur)
- 1990 – 1997: Beleidsmedewerker Consumentenbond
- 1986 – 1990: Fractiemedewerker van de PPR (1986 - 1990)/ Groen Links (1990) bij de Tweede Kamer
- 1982 – 1986: Fractiemedewerker van de PPR bij de gemeenteraad van Amsterdam

### Nevenfuncties:

- 2006 – heden: lid bestuur Agora Europa
- 2008 – 2009: voorzitter Dierenbescherming Utrecht Amersfoort
- 2002 – 2007: Lid forum Burger @ Overheid
- 2001 – heden: Secretaris Instituut voor Telecom Organisatie
- 2001 – 2004: Lid Raad van bestuur/initiatiefnemer Innovatiecentrum Vraagsturing (icv)
- 1998 – 2004: Voorzitter dierenbeschermingsorganisatie Wakker Dier

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Wittern te Mechelen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20-02-1959

Handtekening : 

Datum : 14/3/2011

## Secretaris

### Personalia

Naam, titel, voorletters:  
Bomhof, MOC, C.M.F.

Geboorteplaats en -datum:  
's-Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:  
Amsterdam



### Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

### Onderwijs:

- 2009 - 2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007 - 2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach!
- 2002 - 2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976 - 1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970 - 1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

### Loopbaan:

- 2010 - heden: visitator Raeflex
- 2003 - heden: secretaris Raeflex
- 1995 - heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985 - 1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 - 1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 - 1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Wittem te Mechelen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw C.M.F. Bornhof

Geboortedatum : 2 juli 1950

Handtekening : 

Datum : 04-03-'11



Catharijnesingel 56  
3511 GE UTRECHT  
Postbus 8068  
3503 RB UTRECHT  
Tel. (030) 230 31 50  
www.raeflex.nl  
secretariaat@raeflex.nl

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Wittem

Jaar visitatie : 2011

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Wittem op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 17 augustus 2011

Handtekening

## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelen te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelen en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

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:

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



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

### Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

### 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 kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus Vpb-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

## **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.

## **Vermogensovermaat**

De vermogensovermaat 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.

## **WMO**

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

## **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.

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*



## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>Huisvesting van primaire doelgroep</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<p><b>2007</b></p> <p><i>Jaarverslag 2007</i> Goedkoop: 7,9 procent Betaalbaar: 92,1 procent Duur: 0 procent</p> <p>Mutatiegraad 7 procent (32 woningen, waarvan 9 vanwege verhuizing naar koopwoning en 10 vanwege verhuizing naar verzorgingshuis) 41 procent toegewezen aan huurders met inkomen onder toeslagnorm, 59 procent daarboven Leegstand 0,38 procent Toewijzing 24 via distributiemodel; 8 via aanbodmodel Geen woningen verkocht</p> <p>Gemiddelde huurprijs als percentage maximaal redelijke huurprijs 69,8 procent (<i>CiP 2010</i>)</p> <p><b>2008</b></p> <p><i>Jaarverslag 2008</i> Goedkoop: 7,9 procent Betaalbaar: 91,9 procent Duur: 0,2 procent</p>	<p><i>Ondernemingsplan 2007-2011</i> Kerndoel is en blijft het vraaggericht bouwen van betaalbare huurwoningen. Daarnaast wil de corporatie ook koopwoningen inzetten. De kernvoorraad wil zij afstemmen op de demografische ontwikkelingen. Haar doelen om de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep te waarborgen wil zij mede zien te bereiken door slim samenwerken, inkopen van grond en het bevorderen van doorstroming.</p> <p><i>Jaarverslag 2007</i> 29 woningen voor verkoop geormerkt</p> <p><i>Jaarverslag 2008</i> aantal te verkopen woningen uitgebreid naar 36 woningen</p>		<p><i>Prestatieafspraken 2010-2014 gemeente Gulpen-Wittem</i> Corporaties onderzoeken invoering uniform systeem van woonruimteverdeling</p> <p><i>Prestatieafspraken 2010-2014 gemeente Gulpen-Wittem</i> Diagnose: gebrek aan beschikbare betaalbare woningen voor woningcarrièrezoekers, starters en jongeren Vraag naar betaalbare woningen in sociaal segment neemt toe Onoverbrugbare kloof tussen huurder en kopers</p> <p>In 2011 intensief overleg over uniform woonruimteverdelingsysteem</p> <p><i>Woonplan 2010-2020</i> Corporaties moeten de omvang van de woningvoorraad in relatie met primaire doelgroep concreet vaststellen</p> <p>Gemeente moedigt corporaties aan 20-25 procent van de woningvoorraad met voorrang beschikbaar te stellen voor jonge, startende huishoudens</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>28 mutaties (exclusief verkoop en nieuwbouw) Leegstand gedaald naar 0,28 procent Toewijzing (inclusief nieuwbouw) 33 via aanbodmodel, verder bijzondere toewijzing, geen distributie meer 5 woningen verkocht, twee panden in verhuurde toestand aangekocht van de gemeente</p> <p>Gemiddelde huurprijs als percentage maximaal redelijke huurprijs 70,8 procent (CiP 2010)</p> <p><b>2009</b></p> <p><i>Jaarverslag 2009</i> Goedkoop: 8,9 procent Betaalbaar 89,3 procent Duur 1,8 procent</p> <p>32 mutaties exclusief nieuwbouw en verkoop (7 van huur naar koop en 8 vanwege verhuizing naar verzorgingshuis) Leegstand 0,51 procent om diverse redenen Toewijzing 38 via aanbodmodel, drie bijzondere toewijzing</p> <p>Gemiddelde huurprijs 71,1 procent (CiP 2010) Passend toegewezen: 86 procent volgens CiP 2010 versus 90,2 procent van de referentiecorporatie</p> <p>Twee woningen verkocht, besloten tot deelname aan 'Slimmer Kopen'</p>			<p>Gemeente wil koopstarters meer kansen bieden in bestaande voorraad en start met startersleningen</p> <p>Gemeente wil meer invloed van toekomstige bewoners op woning, waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap</p> <p>In 2011 neemt gemeente besluit over monitor positie jonge en startende huishoudens</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p><b>2010</b></p> <p><i>Jaarverslag 2010</i>  Goedkoop: 7,1 procent  Betaalbaar: 89,3 procent  Duur: 3,6 procent</p> <p>24 mutaties, vijf van huur naar koopwoningen, zes vanwege verhuizing naar verzorgingshuis  Leegstand 0,51 procent</p> <p>Toewijzingsbeleid met ingang van februari 2011 herzien i.v.m. Europese regelgeving</p> <p>5 woningen verkocht; 66 woningen geormerkt als verkoopwoning</p>				
<p><b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b></p>		<p><b>7,0</b></p>		<p><b>7,0</b></p>
<p><b>2007</b></p> <p><i>Jaarverslag 2007</i>  Planmatig onderhoud blijft achter bij begroting 257.000 euro besteed versus 504.000 euro begroot  Klachten- en mutatieonderhoud stijgt  Klachtonderhoud ook gebruikt om planmatige werkzaamheden uit te voeren; gemiddelde mutatiekosten ruim 4.500 euro per woning  Nieuwe onderhoudsplanning opgesteld met hulp van Woonpunt</p>	<p><i>Ondernemingsplan 2007-2011</i>  Voordelen huren van woningen vergroten door onderhoud uit handen te nemen en nog meer in te spelen op individuele wensen, bijvoorbeeld door collectieve diensten/arrangementen aan te bieden, waar huurders gebruik van kunnen maken. Ook aandacht voor arrangementen waarbij de huurwoning op den duur migreert naar de eigen koopwoning</p>		<p><i>Prestatieafspraken 2010-2014 gemeente Gulpen-Wittem</i></p> <p>Gemeente Gulpen-Wittem heeft een omschakelconvenant afgesloten, waarbij gemeente heeft toegezegd vijf projecten in kader van lokale klimaatinitiatieven te komen waaronder het maken van energieprestatieafspraken met corporaties: deze worden in de komende periode uitgewerkt tot concrete afspraken</p> <p>Corporaties streven ernaar om bij renovatie woningen levensloopbestendig te maken  Corporaties verdiepen zich in GPR systeem,</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Verruimd onderhoudsproject voor rekening woningstichting met een jaar gecontinueerd</p> <p>Vier geriefsverbeteringen tegen huurverhoging (cv aanleg, standaardketel vervangen door combiketel, wc fonteintje geplaatst)</p> <p><b>2008</b></p> <p><i>Jaarverslag 2008</i> Planmatig onderhoud blijft ver achter bij begroting 194.000 euro besteed versus 362.000 euro begroot Klachtenonderhoud overschreden, wegens in verleden niet begroot planmatig onderhoud Mutatieonderhoud gedaald t.o.v. 2007: 3.500 euro per mutatie Besloten is om proef met overnemen deel huurdersonderhoud te continueren</p> <p>Drie woningen met geriefsverbetering: tweede toilet, standaardketel vervangen door combiketel, badkamer in plaats van slaapkamer inrichten</p> <p>Bij nieuwbouwproject in Epen, warmtelevering BV opgericht (energie opgewekt door warmtepompinstallatie)</p> <p><b>2009</b></p> <p><i>Jaarverslag 2009</i> Vanwege 60-jarig bestaan woningstichting</p>			<p>waarbij gekeken wordt naar energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde bij ontwikkeling nieuwbouwwoningen</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>heeft iedere huurder drie cadeaubonnen ontvangen in te wisselen bij de plaatselijke winkeliers voor een waarde van 60 euro</p> <p>Strategisch voorraadbeleid geactualiseerd</p> <p>Planmatig onderhoud 245.000 euro besteed, versus 516.000 euro begroot            Klachtenonderhoud begroting 90.000 euro versus besteding 123.000 euro            Verklaring gevonden in lage norm onderhoudsbegroting            Mutatieonderhoud meer dan begroot; gemiddeld 6000 euro per woning</p> <p>20 woningen geriefsverbeteringen aangebracht: tweede toilet, standaardketel vervangen door combiketel, dubbel glas, CV installatie</p> <p>Besteding volgens CiP 2010:            Klachtenonderhoud: 261 refcorp: 323 landel. 325            Mutatieonderhoud: 410 refcorp: 188 landel. 205            Planmatig onderhoud: 727 refcorp: 1052 landel. 905</p> <p><b>2010</b></p> <p><i>Jaarverslag 2010</i>            Planmatig onderhoud: 353.000 euro besteed, versus 521.000 euro begroot</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Klachtenonderhoud: 130.000 besteed versus 120.000 euro begroot            Mutatieonderhoud 186.000 euro besteed versus 175.000 besteed            Norm klachtenonderhoud verhoogd            Minderwerk is de grootste oorzaak van onderschrijding planmatig onderhoud</p> <p>22 woningen geriefsverbeteringen: standaardketel door combiketel en 3 dubbelglas</p>				
<p><b>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b></p>		8,0		8,0
<p><b>2007</b></p> <p><i>Jaarverslag 2007</i>            13 WMO-aanpassingen            1 statushouder gehuisvest</p> <p><b>2008</b></p> <p><i>Jaarverslag 2008</i>            31 procent van de woningen ouderen huisvesting            26 WMO aanpassingen            Zorgcentrum Eschveld opgeleverd met vijf appartementen, intramurale afdeling en zorgsteunpunt</p> <p>Vier levensloopbestendige woningen in Wahlwiller opgeleverd            Gestart met bouw woningen in Nyswiller</p>	<p><i>Ondernemingsplan 2007-2011</i>            Woningstichting Wittem wil proactief bijdragen aan het verbinden van wonen, welzijn en zorg. Daarnaast richt de corporatie zich op de realisatie van de zorginfrastructuur in haar primair gebied. Deze zorginfrastructuur bestaat enerzijds uit wozoco's (woonzorgcomplexen) in de kernen met activiteiten en op afroep beschikbare zorg en anderzijds uit twee centra met activiteiten en direct beschikbare intensieve zorg. De zorginfrastructuur is bedoeld als aanvulling op geheel zelfstandig wonen in levensloopbestendige woningen met op afroep beschikbare zorg</p> <p><i>Jaarverslag 2007</i>            Project Eschveld Epen in samenwerking met Meander (vijf appartementen met intramurale</p>		<p><i>Prestatieafspraken 2010-2014 gemeente Gulpen-Wittem</i>            Toenemend aantal senioren leidt tot meer vragen gericht op geschikte woningen voor deze groep</p> <p>In 2009 huisvesten van 1 statushouder door woningstichting Wittem            In 2010 4 personen door woningstichting Wittem</p> <p>Corporaties worden betrokken bij aanpassing en evaluatie WMO-convenant  <i>WMO-convenant 2008</i>            Corporaties spannen zich in om woningvoorraad zo doelmatig in te richten voor doelgroep            Verbeteren algemene woonvoorraad ten behoeve van mensen met een beperking</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>(nultredenwoningen)</p> <p>Vijf nieuwbouwwoningen toegewezen aan mensen met een WMO-indicatie Twee woningen aangeboden voor huisvesting statushouders</p> <p><b>2009</b></p> <p><i>Jaarverslag 2009</i> Tien appartementen geschikt voor ouderen in Nyswiller opgeleverd 21 aanpassingen WMO Een woning aangeboden voor huisvesting statushouder</p> <p><i>CiP 2010</i></p> <p>Aandeel ouderen/gehandicapten woningen: 32,9 procent (ref.corp: 16,4 procent Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen): 33,8 procent (ref.corp: 28,0 procent) Aandeel toewijzingen aan ouderen als % van totaal aantal toewijzingen: 34,1 procent (ref.corp: 17,9 procent)</p> <p><b>2010</b></p> <p><i>Jaarverslag 2010</i> 21 aanpassingen WMO 1 woning aangeboden voor statushouder</p>	<p>zorgafdeling en steunpunt extramurale zorg) gestart</p> <p>Starten met bouw complex nultredenwoningen in Nyswiller</p> <p>Starten met bouw vier levensloopbestendige woningen in Wahlwiller</p> <p><i>Jaarverslag 2008</i> Start ontwikkeling 8 levensloopbestendige woningen in Eys</p>		<p>Verder afspraken over aanpasbaar bouwen voor bredere doelgroep, woningtoewijzing en vergoeding kosten voor woningaanpassingen</p> <p><i>Woonplan 2010-2020</i> Grote belangstelling van gemeente voor woonservicezones en uitbreiding wozoco's in samenwerking met zorginstellingen</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<p><b>2007</b></p> <p><i>Jaarverslag 2007</i>  Project Eschveld gestart  Sloop gebouw Kerkstraat Nyswiller ter voorbereiding van nieuwbouwproject voltooid  Geplande renovatie dertig kalkzandsteen woningen in Mechelen, Partij, Nyswiller en Wahlwiller afgerond  Aankoop twee panden in Mechelen</p> <p><b>2008</b></p> <p><i>Jaarverslag 2008</i>  Oplevering project Eschveld met vijf woningen, intramurale afdeling en zorgsteunpunt</p> <p>Oplevering vier levensloopbestendige woningen in Wahlwiller opgeleverd</p> <p>Bouw tien appartementen in Nyswiller gestart  Twee kleine panden in Mechelen aangekocht</p> <p><b>2009</b></p> <p><i>Jaarverslag 2009</i>  Pand graanhandel in Eys aangekocht  Oplevering tien levensloopbestendige appartementen in Nyswiller  Sloop pand graanhandel Eys, ter voorbereiding van bouw negen levensloopbestendige (verkoop)appartementen</p>	<p><i>Jaarverslag 2007</i>  Drie woningbouwprojecten opgestart:  - Project Eschveld Epen in samenwerking met Meander (appartementen met intramurale zorgafdeling en steunpunt extramurale zorg)  - Project Kerkstraat in Nyswiller (10 appartementen)  - Project Aan de Beek in Wahlwiller (4 levensloopbestendige woningen)</p> <p><i>Jaarverslag 2008</i>  plannen ontwikkeld voor realisatie van acht levensloopbestendige woningen in Eys (verkoop); op plaats voormalige graanhandel Engelen</p>		<p><i>Prestatieafspraken 2010-2014 gemeente Gulpen-Wittem</i>  Mogelijkheden voor het bebouwen in kernen Zuid-Limburg beperkt door zogenaamd contourenbeleid Zuid-Limburg  Krimpende bevolking in de gemeente van 15.000 in 2010 naar 11.000 in 2040, verandering in demografie leidt tot andere woningvraag</p> <p>Uit woononderzoek 2008 blijkt ontstaan kwalitatief woningtekort. Doorstroming moet leiden tot meer mogelijkheden voor starters; bouw richten op seniorenwoningen. Bouw door herstructurering om vraaguitval in de toekomst te voorkomen: dus door sloop en vervangende nieuwbouw</p> <p>In 2011 neemt gemeente initiatief om overleg op te starten over inventarisatie noodzakelijke herstructurering</p> <p><i>Woonplan 2010-2020</i>  Streven naar bouw van gemiddeld 55 woningen per jaar in de gehele gemeente voor ouderen en jongeren  Op basis van deze inventarisatie maken corporaties en gemeente bindende afspraken over deze herstructurering</p>	



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Herstructurering A Ge Veld in Mechelen voorbereid</p> <p>CIP (2010): realisatie-index nieuwbouw: 0,68 (landelijk 0,56)</p> <p><b>2010</b></p> <p>Geen woningen opgeleverd</p>				
<p><b>Kwaliteit van wijken en buurten</b></p>		<p><b>7,0</b></p>		<p><b>7,0</b></p>
<p><b>2007</b></p> <p><i>Jaarverslag 2007</i> In bestaande woonzorgcomplexen stelt de woningstichting om niet algemene ruimtes ter beschikking aan bewoners voor activiteiten, ten behoeve van leefbaarheid voor ouderen Huurderwing 12.000 euro per jaar</p> <p>Deelname aan BRT (Buren Ruzie Team)</p> <p><b>2008</b></p> <p><i>Jaarverslag 2008</i> Geen nieuwe activiteiten vergeleken met 2007</p> <p><b>2009</b></p> <p><i>Jaarverslag 2009</i> Naast al eerder genoemde activiteiten: ruimte verhuurd aan vereniging IVN Gulp en Geul als verenigingslokaal voor 50 euro per jaar</p>	<p><i>Ondernemingsplan 2007-2011</i> De regie voor het vergroten van veiligheid en leefbaarheid ligt niet bij woningcorporatie, maar woningstichting voelt zich verplicht om bijdrage te leveren en activiteiten te ondernemen: direct inspringen op overlastsituaties, ondersteunen eventuele convenanten, jaarlijks een bedrag oormerken voor leefbaarheid; besteding ervan in nauw overleg met huurdersorganisatie</p>		<p><i>Prestatieafspraken 2009</i> Geen sprake van problemen op gebied van sociale veiligheid</p> <p><i>Prestatieafspraken 2010-2014 gemeente Gulpen-Wittem</i> Gevolg van ontgroening en wegtrekken jongeren, starters en woningcarrièrezoekers is het wegvallen van het draagvlak onder de voorzieningen</p> <p>Corporaties dienen rekening te houden met aspecten verkeer, parkeren en waterhuishouding</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>2010</b>  <i>Jaarverslag 2010</i> Geen nieuwe activiteiten benoemd				