



Visitatierapport

Stichting Wonen Limburg
2016 - 2019



16 december 2020

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Evert Bartlema, visitor

Jan Wachtmeester, secretaris

Voorwoord

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

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Wonen Limburg over de periode 2016 -2019. Wonen Limburg heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Aw heeft gegeven om de visitatie maximaal 6 maanden uit te stellen.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	9
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT	11
2 Stichting Wonen Limburg	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	13
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
3.1 Beoordelingskader	14
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	14
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	15
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	18
3.6 Beoordeling van de ambities	21
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	24
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	24
4 Presteren volgens Belanghebbenden	25
4.1 Beoordelingskader	25
4.2 Werkwijze	25
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	25
4.4 Belanghebbenden over Wonen Limburg	29
4.5 De reputatie van Wonen Limburg	32
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	33
5 Presteren naar vermogen	34
5.1 Beoordelingskader	34
5.2 Relevante ontwikkelingen	34
5.3 Basisinformatie	34
5.4 Vermogensinzet	36
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	37
6 Governance	39
6.1 Beoordelingskader	39
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	39
6.3 Relevante ontwikkelingen	39
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	40
6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	42
6.6 Externe legitimering en verantwoording	44
6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	46
6.8 Totale beoordeling Governance	47

7	Bijlagen	48
	Positionpaper	49
	Factsheet maatschappelijke prestaties	53
	Overzicht geraadpleegde personen	60
	Korte cv's visitatoren	62
	Onafhankelijkheidsverklaringen	63
	Meetschaal	65
	Werkwijze visitatiecommissie	66
	Bronnenoverzicht	67
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	68
	Reputatie-Quotient	69
	Uitgebreid overzicht prestaties	70

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De visitatie van Wonen Limburg over de periode 2012-2015 (uitgevoerd in 2016) leverde een beperkt aantal aandachtspunten op:

- Werk verder aan de verbetering van de communicatie met de huurders.
- Wees nog meer bewust van het effect van omvang en daadkracht van Wonen Limburg op met name de collega-corporaties. Investeer in het betrekken en meenemen van deze corporaties in de visie, analyses, overwegingen en besluiten van Wonen Limburg. Bijzonder punt van aandacht was hierbij uitleg over het aanhouden van een gering bezit aan woningen in enkele gemeenten.
- Informeer belanghebbenden en huurders nog beter over de processen die intern gevolgd worden, zodat zij beter op de hoogte zijn van de afwegingen die intern nog worden gemaakt (onder andere financieel).
- Zet de in gang gezette verbetering van de primaire processen met kracht door.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd, zowel in de gesprekken als door waarneming in de beschikbare stukken, dat Wonen Limburg met de genoemde punten aan de slag is gegaan in de visitatieperiode 2016-2019. De communicatie met de huurders is sterk verbeterd en krijgt nog steeds veel aandacht; het volumevraagstuk speelt niet zo'n grote rol meer als 4 jaar geleden; de communicatie met externen wordt anno 2020 met hoge cijfers gewaardeerd en verbetertrajecten worden continue gevolgd.

1.2 Recensie

Bestendige koers, inspirerende visie

De in 2017 herijkte strategische koers is een voortzetting en versterking van de strategische koers van de periode daarvoor. De koers van Wonen Limburg is bestendig met aandacht voor het huisvesten van die mensen die dat zelf niet goed kunnen. Met de titel "Welkom Thuis" van haar strategische koers, geeft Wonen Limburg aan dat het haar gaat om meer dan een huis, niet alleen een dak boven je hoofd, maar ook een fijne en veilige woonomgeving.

Een visie die zowel richting geeft als inspiratie. Het is vanuit deze visie dat Wonen Limburg, als een van de weinige corporaties, gekozen heeft voor een aparte BV voor het niet-DAEB bezit: Wonen Limburg Accent. Een visie die ook inspirerend werkt voor de organisatie en werkwijze. In gesprek met de medewerkers is de commissie gebleken dat er een grote gedrevenheid is om zich ten behoeve van de huurders in te zetten. Wonen Limburg brengt mede daardoor de visie "Welkom Thuis" gedreven in de praktijk door naast de aandacht voor een goede woning, nadrukkelijk aandacht te hebben voor leefbaarheid en de woonomgeving. De toenemende kwetsbaarheid in de wijken vergt steeds meer aandacht en creativiteit. De ontwikkeling van de organisatie waarin een steeds groter deel van de medewerkers werkt aan de "zachte" kant, past hierbij en wordt vanuit de visie richting gegeven.

Wonen Limburg slaagt er daarbij in om niet alle vraagstukken en problemen op haar bordje te krijgen, Wonen Limburg blijft duidelijk binnen de wettelijke kaders van de taken van een corporatie. Waar Wonen Limburg in uitblinkt, is in het betrekken van alle mogelijke partners en belanghebbenden en het goede gesprek te organiseren zodat gezamenlijk antwoorden op vraagstukken worden gevonden. Een wethouder formuleerde dit als: *"Wonen Limburg biedt een platform voor het goede gesprek over oplossingen en voor samenwerking"*. De visitatiecommissie heeft meerdere projecten van Wonen Limburg mogen bezoeken waar in deze samenwerking zeer creatieve oplossingen zijn ontstaan. Voor de visitatiecommissie waren dat inspirerende bezoeken.

Sociaal hart, zakelijk verstand

Zoals hiervoor aangegeven heeft Wonen Limburg veel aandacht voor de sociale kant van de volkshuisvesting. Op een maatschappelijke vraag zegt Wonen Limburg in principe geen nee, zo werd door het bestuur aangegeven. Tegelijkertijd maakt Wonen Limburg degelijke afwegingen rond de financiële haalbaarheid van projecten. Projecten worden zorgvuldig afgewogen op gevolgen op zowel de korte als de lange termijn. Wonen Limburg neemt geen onverantwoorde risico's en toont zich een goed rentmeester met oog voor het in stand houden van de financiële mogelijkheden op de lange termijn. In de visie is dit verwoord als *"Onze dienstverlening heeft een sociale inslag en een zakelijk karakter..."* Wonen Limburg geeft op een aansprekende manier invulling aan deze strategische doelstelling.

Wonen Limburg doet het voor de huurders

In alle gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, is duidelijk geworden dat Wonen Limburg steeds het belang van de huurders scherp voor ogen heeft. In de visitatieperiode heeft Wonen Limburg sterk ingezet op het in contact komen en zijn met de bewoners. Wonen Limburg wil beter weten wat er leeft, waar ze bewoners mee kunnen helpen en welke wensen er onder de bewoners leven. Opvallend vond de commissie dat medewerkers van Wonen Limburg huis-aan-huis huurders hebben bezocht om deze te informeren over voorgenomen renovatie en om wensen en ideeën op te halen om de renovatie vorm en inhoud te geven. Hierbij zijn honderden bezoeken afgelegd. Onder druk van de Corona-crisis zijn deze bezoeken vervangen door vragenlijsten. Deze leverden ook een opvallend hoge respons op. Ook organiseert Wonen Limburg zogenaamde Dankjeweldagen voor haar vrijwilligers, een Welkom Thuis dag voor statushouders, een Verhalenfestival voor huurders en pizza-avonden in de wijken, die waardevolle informatie voor Wonen Limburg opleveren.

Zorgen over verzwakkende wijken

In toenemende mate maakt Wonen Limburg zich zorgen over de toenemende kwetsbaarheid in de wijken. Zoals in de Positionpaper wordt beschreven, wonen mensen langer zelfstandig thuis, wonen er minder mensen in de instellingen, zijn er meer statushouders gekomen en moeten de corporaties passend toewijzen. Zoals aangegeven in het Positionpaper, zal dit van Wonen Limburg vragen om te veranderen van een vastgoedorganisatie met een sociaal hart naar een sociaal maatschappelijke organisatie die met vastgoed werkt. Wonen Limburg ziet zich door al deze ontwikkelingen geplaagd door vraagstukken die het niet zelf kan oplossen, maar waar de oplossingen juist van andere partijen moeten komen. Zo worden, in de dagelijkse werkzaamheden, medewerkers soms geconfronteerd met ernstige zorgvraagstukken, waar serieuze inzet van een zorgverlener vereist is. Het oppakken van deze zorgvraag door de juiste partij stelt Wonen Limburg soms voor een stevige klus. Steeds duidelijker wordt dat het zorgen voor een goed thuis intensieve samenwerking met tal van partners vraagt. Het is voor de visitatiecommissie duidelijk geworden dat Wonen Limburg daar veel tijd en energie in steekt.

Ketensamenwerking

Niet alleen ten behoeve van veilige en leefbare wijken en het welbevinden van haar huurders zoekt Wonen Limburg de samenwerking. Wonen Limburg is ook met diverse partners een zogenaamde ketensamenwerking aangegaan. Wonen Limburg heeft een dergelijk samenwerkingsverband voor niet-planmatig onderhoud en voor Energieprojecten. De ketensamenwerking voor niet-planmatig onderhoud is in 2019 geëvalueerd door Brink Management/Advies. In deze evaluatie wordt geconcludeerd dat deze ketensamenwerking erg succesvol is en dat in de loop van de samenwerking de dienstverlening is geprofessionaliseerd en de operational excellence doelen in grote mate zijn bereikt. Zowel door Wonen Limburg als door de ketenpartners is veel tijd en geld geïnvesteerd om de ketensamenwerking op het niveau te brengen waar het nu is.

Een dergelijk samenwerkingsverband functioneert niet vanzelf optimaal en vraagt van partijen grote inzet om tot een succes te komen. Het is de commissie gebleken dat bij zowel de ketenpartners als Wonen Limburg er een grote gedrevenheid om de samenwerking succesvol te laten zijn. Samen wordt gewerkt aan verbeteringen. Aandachtspunt is de communicatie en dienstverlening aan de huurders. De samenwerking voor niet-planmatig onderhoud laat zien dat dit veel aandacht van alle partijen vergt om snel en duidelijk te

communiceren over het vervolg en aanpak van de vraag. Vanuit de belanghebbenden komt ook het signaal dat ze graag (nog) sneller en beter op de hoogte willen worden gebracht en gehouden over activiteiten en voortgang rond zaken als reparaties, verduurzaming en planmatig onderhoud. De stappen gezet bij niet-planmatig onderhoud kunnen daarbij als voorbeeld dienen.

De commissie stelt daarbij vast dat de aandacht vanuit Wonen Limburg voor dit thema er inmiddels wel toe heeft geleid dat de KWH-scores voor dienstverlening een duidelijke stijging hebben laten zien.

Zeer tevreden belanghebbenden

Opvallend in de visitatie is de toename van de tevredenheid van de belanghebbenden ten opzichte van de vorige visitatie, van gemiddeld een 7,1 in de vorige visitatieperiode naar nu gemiddeld een 8,1. De gesprekken die de visitatiecommissie met een groot aantal belanghebbenden heeft gevoerd, onderschrijven deze verbetering. De belanghebbenden prijzen Wonen Limburg voor de aandacht en zorgvuldigheid waarmee wordt gecommuniceerd en de relatie wordt onderhouden, de betrouwbaarheid van Wonen Limburg waar het gaat om het uitvoeren van gemaakte afspraken en de betrokkenheid van Wonen Limburg bij de lokale vraagstukken. Wonen Limburg levert ook maatwerk in de prestatieafspraken. Wonen Limburg stelt een bod op voor elke gemeente waar zij bezit heeft en zorgt ervoor dat dit bod is afgestemd op de specifieke gemeente. Vanuit de gemeenten komt wel de vraag om een stap te maken naar meerjarige prestatieafspraken, zoals door Wonen Limburg inmiddels in meerdere gemeente is geïnitieerd. Ook geven partijen aan dat ze graag meer evenwicht in inbreng tussen gemeente en Wonen Limburg zouden willen realiseren. Naar de mening van de visitatiecommissie is dit ook terug te leiden op het voorzetten van de in de vorige visitatieperiode ingezette stijl en werkwijze in de relatie met de belanghebbenden, die in de huidige visitatieperiode is doorgezet en versterkt.

Belangrijk voor Limburg

Wonen Limburg is belangrijk voor het wonen in Limburg. Wonen Limburg heeft in het merendeel van de gemeenten in Limburg bezit. Daarnaast is Wonen Limburg graag bereid bij te dragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. De gedeputeerde van de Provincie Limburg geeft aan dat Wonen Limburg ook in de ogen van de provincie een belangrijke partner is, die bereid is om verder te gaan dan menig ander en ook andere partijen aanzet tot activiteit. Wonen Limburg heeft daarnaast vaak meer mogelijkheden tot investeren dan collega's. Wonen Limburg heeft een goede balans ontwikkeld in het bereid zijn de handschoen op te pakken, zonder het initiatief van anderen in de weg te lopen. Wonen Limburg is zeer open en transparant in haar wensen en voornemens, maar laat het initiatief aan collega-corporaties als die een meer voor de hand liggende partij zijn in een gemeente. Pas als een meer lokale partij de handschoen niet opneemt, zal Wonen Limburg dat doen. Ook stelt Wonen Limburg zeer ruimhartig opgedane kennis, inzichten en ervaringen beschikbaar aan anderen. Collega-bestuurders hebben aangegeven dat zij deze wijze van handelen zeer waarderen. Deze open en transparante werkwijze heeft ertoe geleid dat er ten opzichte van de vorige visitatie minder terughoudendheid is ten opzichte van Wonen Limburg.

Governance

Wonen Limburg stuurt adequaat op de prestaties. De systemen en rapportages hiervoor zijn goed op orde en worden ook steeds verder ontwikkeld. Wonen Limburg weet veel draagvlak te verkrijgen voor haar activiteiten en door de openheid en transparantie daarover.

Punt van aandacht is het vastleggen van een toezichtvisie door de raad van commissarissen, met daarin een uitwerking van de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen. Duidelijk is dat de raad van commissarissen gedurende de gehele visitatieperiode aandacht heeft voor dit onderwerp. Deze aandacht heeft er nog niet toe geleid dat er een uitgewerkte visie is op de rol van de raad van commissarissen in deze. Op dit punt lijkt winst te boeken.

Wonen Limburg accent

Als een van de weinige corporaties in Nederland heeft Wonen Limburg gekozen van het onderbrengen van het niet-DAEB bezit in een aparte BV. Met Wonen Limburg Accent is Wonen Limburg ook actief in het segment van de middenhuur. Dit biedt Wonen Limburg mogelijkheden om ook voor deze groep huurders in huisvesting te voorzien. Daarnaast geeft deze vorm betere en ruimere mogelijkheden om differentiatie in wijken te bevorderen. Wonen Limburg Accent is na de oprichting volledig geherfinancierd in de markt. Ook gebruikt Wonen Limburg de winst van Wonen Limburg Accent in de sociale sector. De Huurdersraad heeft ten aanzien van Wonen Limburg Accent eenzelfde positie. Op deze manier draagt Wonen Limburg Accent op een goede wijze bij aan het realiseren van de strategie van Wonen Limburg.

Aandachtspunten

- Zet verdere stappen in het verbeteren van de dienstverlening. Er is een duidelijke behoefte aan snelle reactie en goede communicatie over reparaties, onderhoud en verduurzaming met duidelijkheid over de activiteiten en de planning. Het is van belang om hier met de ketenpartners goede afspraken over te maken en deze ook adequaat te monitoren.
- Werk een toezichtsvisie uit, met daarin een visie op de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen in een passende verhouding tot het bestuur. Benut daarbij de opbrengsten van de Comenius-leergang.
- Zet, samen met de gemeenten, stappen om te gaan werken met meerjarige prestatieafspraken en van daaruit invulling per jaar.
- Houdt de bestendige koers vast die Wonen Limburg zo herkenbaar en gewaardeerd maakt.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities							
	Thema				gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	8	8	7,5	75%	7,9
Ambities in relatie tot de opgaven					9	25%	
Presteren volgens belanghebbenden							
	Thema				gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4			
Maatschappelijke prestaties	7,8	7,8	8,5	8,5	8,2	50%	8,1
Relatie en communicatie					8,4	25%	
Invloed op beleid					7,5	25%	
Presteren naar vermogen							
							eindcijfer
Vermogensinzet					8		8
Governance							
					gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming			8	8,5	33%	7,8
	Prestatiesturing			9			
Maatschappelijke oriëntatie RvC					7	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie			9	8,0	33%	
	Openbare verantwoording			7			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling
2. Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Leefbaarheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Wonen Limburg over de periode 2016 – 2019 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in september 2020.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,9

Wonen Limburg is een corporatie die met 20 gemeenten prestatieafspraken maakt. Wonen Limburg levert maatwerk en komt ook de gemaakte afspraken netjes na. Opvallend vindt de commissie de ketensamenwerking die Wonen Limburg met 4 aannemers tot stand heeft gebracht om 4.000 woningen te verduurzamen. Ook bewondert de visitatiecommissie de inspanningen die Wonen Limburg op het gebied van leefbaarheid levert. Wonen Limburg maakt gebruik van de wettelijke regeling die het mogelijk maakt om meer geld te investeren dan het vastgestelde richtbedrag met expliciete toestemming van de gemeente. De commissie is het met de Aw eens dat dit een voorbeeld is voor andere corporaties. De ambities van Wonen Limburg zijn helder en duidelijk en ook consistent en bieden een goed houvast om antwoorden te vinden voor de diversiteit en opgaven in het werkgebied van Wonen Limburg. De visie geeft ook duidelijk richting aan het werk van Wonen Limburg. Belanghebbenden herkennen de stijl van Wonen Limburg.

Belanghebbenden tonen zich duidelijk tevreden met de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken. Wonen Limburg slaagt erin om elke gemeente adequaat te bedienen, met een bod op maat, waarbij Wonen Limburg zich veel inspanningen getroost om voor elke gemeente een passend en bij de lokale situatie aansluitend bod op te stellen. De sleutel ligt daarbij bij een tamelijk groot aantal medewerkers dat zich richt op het realiseren van "Publieke Waarde", maar ook het enthousiasme en de grote betrokkenheid van deze medewerkers die continue bezig zijn met de vraagstukken in de diverse gemeenten. Het vormt een bron van inspiratie voor de andere partijen om tijd en energie te steken in het proces en de samenwerking rond de prestatieafspraken. Het resultaat is een proces en een samenwerking die als voorbeeld kunnen dienen voor andere gemeenten en corporaties en afspraken die natuurlijk altijd beter en concreter kunnen en waar meer partijen bij betrokken kunnen worden, maar wel afspraken die ertoe doen voor wonen en leefbaarheid.

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,1

De belanghebbenden van Wonen Limburg zijn zeer positief over Wonen Limburg. Dit betreft zowel de maatschappelijke prestaties (8,2), de relatie en de communicatie (8,4) en de invloed op het beleid (7,5). Bij de maatschappelijke prestaties scoren vooral de verduurzaming en de inzet op leefbaarheid een belangrijke rol voor de belanghebbenden. Wonen Limburg is volgens alle belanghebbenden uitstekend in staat een goede relatie met iedereen te onderhouden. Ook de tevredenheid over de invloed op het beleid van Wonen Limburg is over het algemeen groot. Al met al zeer goede scores waar Wonen Limburg trots op kan zijn.

Presteren naar Vermogen: 8

Wonen Limburg is een financieel gezonde corporatie, die zich inspant om haar vermogen zo goed mogelijk in te zetten voor maatschappelijke prestaties. Aan de inzet van het vermogen liggen duidelijke visies ten grondslag. De commissie constateert dat de grenzen worden opgezocht, maar tevens goed bewaakt, vanuit de zorg voor continuïteit op langere termijn. De ambitieuze doelstellingen op gebied van betaalbaarheid,

leefbaarheid en duurzaamheid via de meerjarenbegrotingen worden daadwerkelijk omgezet in concreet beleid en concrete projecten. Op uitgebreide wijze wordt de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties wordt verantwoord in jaarverslagen en tussentijdse rapportages.

Governance: 7,8

De strategievorming (Plan) en sturing op prestaties (Check en Act) is goed op orde: er wordt gewerkt op grond van een actuele en ambitieuze beleidsvisie, die op diverse manieren is geoperationaliseerd. In tussentijdse rapportages worden zowel management als raad van commissarissen adequaat geïnformeerd, zodat bijsturing zo nodig goed mogelijk is. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,5. De raad van commissarissen opereert professioneel en is goed op de hoogte van de landelijke en regionale discussies. Een geëxpliciteerde visie ontbreekt echter nog. De commissie geeft een 7 voor de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen, vanwege de intensiteit waarmee de raad van commissarissen maatschappelijke thema's in relatie tot de taak van Wonen Limburg behandelt. Voor de externe legitimatie en verantwoording geeft de commissie een 8. De commissie is onder de indruk van de wijze waarop Wonen Limburg belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen het gesprek voert over de uitvoering van het beleid. Voor dit aspect van de externe legitimatie geeft de commissie een 9. De openbare verantwoording in jaarverslagen en op de website is ruim voldoende, voor dit aspect geeft de commissie een 7.

1.5 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterkte punten
• Dienstverlening en communicatie met de huurders rond zaken als reparatie, onderhoud en verduurzaming: sneller contact en goede informatie over wat wanneer gaat gebeuren • Ontwikkel, daar waar dit nog niet gerealiseerd is, samen met de gemeenten meerjarige prestatieafspraken als basis voor de jaarlijkse afspraken • Uitwerken en versterken toezichtvisie	• Imago • Innovativiteit • Externe communicatie • Intensieve contact met de huurders • Bestuurlijk netwerk • Voorloper in verduurzaming
Kansen	Bedreigingen
• Samenwerking andere corporaties • Samenwerking zorg en welzijn • Intensivering samenwerking met gemeenten • Uitbouwen en verbeteren van de ketensamenwerking • Inspelen op demografische ontwikkelingen	• Risico dat meer ingewikkelde maatschappelijke vraagstukken aan Wonen Limburg worden overgelaten. • Gevolgen van demografische ontwikkelingen

2 Stichting Wonen Limburg

Wonen Limburg is in 2004 ontstaan door een fusie tussen Stichting Wonen Limburg (Roermond), Stichting Woningbeheer Limburg (Geleen) en Stichting Wonen Weert (Weert). In 2014 is Wonen Limburg gefuseerd met Woningstichting Urmond (circa 550 vhe).



Het werkgebied betreft de woningmarktregio Limburg. In de praktijk werkt Wonen Limburg anno 2019 in 24 gemeenten. De gemeenten met de meeste woningen zijn Venray en Weert (beide net iets meer dan 5.000 woningen) en Peel en Maas en Horst aan de Maas (beide ruim 2.800 woningen). Wonen Limburg heeft met 20 van de 24 gemeenten prestatieafspraken. Met de gemeenten Beek, Voerendaal, Cranendonck en Someren worden geen specifieke prestatieafspraken gemaakt, omdat Wonen Limburg slechts een heel klein aandeel in de huurwoningvoorraad heeft in deze gemeenten. Wonen Limburg biedt de gemeenten wel de mogelijkheid als dat gewenst is om op onderdelen concrete afspraken te maken. De betreffende

gemeenten hebben hiermee ingestemd. Daarnaast behoort de gemeente Voerendaal tot de regio Parkstad en de gemeente Beek behoort tot de regio Westelijke Mijnstreek. Voor zowel Parkstad als de Westelijke Mijnstreek worden op regionale basis gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt. Deze regionale afspraken zijn voldoende overkoepelend en gelden uiteraard ook voor de prestaties in de gemeente Voerendaal en Beek.

Voor meer informatie over het bezit van Wonen Limburg wordt verwezen naar de prestatie-monitor Opgaven en Ambities welke als bijlage is opgenomen.

Wonen Limburg wordt bestuurd door een tweehoofdig bestuur (per 2011). Het intern toezicht wordt uitgeoefend door de raad van commissarissen die bestaat uit 6 leden, waarvan 2 door de huurders zijn voorgedragen.

De werkorganisatie bestaat anno 2019 uit ruim 250 medewerkers. De huurdersvertegenwoordiging van Wonen Limburg bestaat uit verschillende organisaties. Voor het totale werkgebied van Wonen Limburg vindt de vertegenwoordiging plaats via de Huurdersraad Wonen Limburg. Deze heeft een onafhankelijke voorzitter en secretaris en verder komen de bestuursleden uit de 4 verschillende regionale huurdersorganisaties: Huurdersvereniging Noord Limburg, Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg, Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer en Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg. Deze getrapte structuur is in 2015 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De visie van Wonen Limburg luidt: *"Wonen Limburg wil een thuis bieden aan iedereen die dat niet zelfstandig lukt. Bij ons draait het om de bewoner achter de voordeur; ons vastgoed gebruiken we als middel. We bevorderen samenredzaamheid in onze buurten en wijken en waar mogelijk willen we dat bewoners zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving."*

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Wonen Limburg heeft prestatieafspraken op zowel regionaal (Midden-Limburg, Westelijke Mijnstreek en Parkstad) als lokaal niveau (met 20 gemeenten in 2019). Deze prestatieafspraken zijn vaak ook samen met andere woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast neemt Wonen Limburg deel aan tal van andere overeenkomsten en convenanten met een breed scala aan deelnemers (zoals zorg en welzijn).

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling
2. Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Leefbaarheid

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Wonen Limburg nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO₂ neutraal in 2050 en het klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst inzake het functioneren door Wonen Limburg binnen kaders toegevoegd.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De visitatieperiode kan voor Wonen Limburg worden getypeerd als het versterken en bestendigen van de eerder ingezette koers en ontwikkelingen. In 2017 is de strategische koers herijkt, waarbij de visie die al eerder gold, verder en geconcretiseerd is. In de vorige visitatieperiode zijn er grote veranderingen in de organisatie doorgevoerd. In de huidige visitatieperiode is er sprake van steeds kleine ontwikkelstappen, zo is er onder andere een beweging gemaakt van drie naar twee stuurlijnen.

In de visitatieperiode is Wonen Limburg ook steeds intensiever gaan samenwerken met alle partners.

3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming worden in deze paragraaf besproken. Eerst volgen bevindingen van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten, vervolgens volgt een beschouwing van de visitatiecommissie, tenslotte volgt een beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

In de meeste afspraken wordt benoemd welke partijen betrokken zijn bij een prestatieafpraak en wie de kartrekker is. Als Wonen Limburg niet de enige actieve corporatie is in het gebied, is er ook vaak aangegeven wat elke corporatie doet. Zoals benoemd bij 2.1 is dit niet altijd specifiek. Bij afspraken over statushouders wordt bijvoorbeeld aangegeven dat dit naar rato wordt verdeeld onder corporaties, maar er staat niet bij hoe deze verdeling er procentueel uit ziet.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

In een groot deel van de prestatieafspraken speken de partijen intenties uit, “streven naar” of spreken ze af elkaar te informeren. Deze afspraken zijn niet SMART (en dus lastig te toetsen) en om die reden zijn deze afspraken niet opgenomen in de prestatietabel. Uit de voortgangsoverzichten van de prestatieafspraken blijkt een onderliggende ambitie die niet SMART is geformuleerd, maar dat wel hadden kunnen zijn, zoals een minimum of maximum getal in plaats van “fors bedrag” of “voldoende woningen”. Prestatieafspraken over bijzondere doelgroepen en leefbaarheid zijn niet voor alle gemeenten gekwantificeerd, terwijl Wonen Limburg in andere gemeenten aantoont dat dit wel kan. De relevante onderwerpen komen allemaal aan bod in de prestatieafspraken, al dan niet allemaal even meetbaar.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

Wonen Limburg brengt een bod uit bij alle gemeenten waar zij woningen bezit, ongeacht het aantal woningen. Bij gemeenten waar niet gereageerd wordt op dit bod, zet Wonen Limburg zich in om toch reactie te krijgen door middel van verschillende herinneringen, zoals bij de gemeente Roerdalen in 2016. Wonen Limburg steekt heel veel energie in de prestatieafspraken en de relaties met de partners. Dit is ook terug te zien in de organisatie-inrichting, waar met de afdelingen "Publieke Waarde" en "Leven" ook organisatorisch het belang dat Wonen Limburg hecht aan goede relaties en goede afspraken, tot uiting komt.

Betrokkenheid van partijen

Naast de wettelijk verplichte partijen (woningcorporaties, huurdersverenigingen en gemeenten) worden er geen andere partijen betrokken bij het maken van prestatieafspraken. Wonen Limburg is in de uitvoering van de prestatieafspraken zeer actief in het betrekken van alle relevante partners en betreft ook intensief de huurders, onder andere door deze actief te bezoeken.

De actualiteit van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken worden actueel gehouden doordat zij één of twee keer per jaar op bestuurlijk niveau besproken worden. In de meeste gemeenten is daarnaast ook een werkgroep of regiegroep aanwezig die de prestatieafspraken voorbereid en periodiek evalueert. Deze groepen komen meerdere keren per jaar bijeen, wat zorgt voor een goede bewaking van de prestatieafspraken en de afstemming op de feitelijke situatie in een gemeente.

Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Alle betrokken partijen geven aan dat zij zeer tevreden zijn over de kwaliteit van de prestatieafspraken. De lokale omstandigheden komen goed tot uiting in de afspraken. Gemeenten en ook de huurdersvertegenwoordiging zijn hier zeer positief over, Wonen Limburg is goed op de hoogte van de lokale vraagstukken en houdt daar ook duidelijk zichtbaar rekening mee in haar bod. In nog niet alle gemeenten wordt gewerkt met meerjarige prestatieafspraken, deze gemeenten geven aan dat ook zij graag met meerjarige prestatieafspraken willen gaan werken.

Belanghebbenden zijn ook positief over het proces. Wonen Limburg levert grote inspanningen in de voorbereiding van de prestatieafspraken, waarbij, indien nodig, ook veel huurders worden geraadpleegd. Dit is typerend voor het gehele proces rond de prestatieafspraken. Alle betrokken partijen zijn actief om tot goede afspraken te komen in het belang van de sociale huursector en de leefbaarheid in de betreffende gemeente.

Beschouwing visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgt een reflectie van de visitatiecommissie.

Wonen Limburg heeft met 20 gemeenten prestatieafspraken. In de ene gemeente is het proces beter en strakker georganiseerd dan in de andere gemeente. De commissie heeft in haar gesprekken geconstateerd dat er geen enkele gemeente is die zich op enigerlei wijze achtergesteld voelt. Wonen Limburg slaagt erin om elke gemeente adequaat te bedienen, met een bod op maat. Wonen Limburg maakt geen uitzonderingen voor gemeenten waar zij slechts een gering bezit heeft. Wonen Limburg getroost zich veel inspanningen om voor elke gemeente een passend en bij de lokale situatie aansluitend bod op te stellen. De sleutel ligt daarbij bij een tamelijk groot aantal medewerkers dat zich richt op het realiseren van "Publieke Waarde", maar ook het enthousiasme en de grote betrokkenheid van deze medewerkers die continue bezig zijn met de vraagstukken in de diverse gemeenten: de managers publieke waarde, de gebiedsontwikkelaars, de medewerkers leefbaarheid en dergelijke. Die grote deken van betrokkenheid en inzet zorgt voor een goede verhouding met andere partijen zoals de gemeenten, de huurders en de huurdervertegenwoordigers en de zorg- en welzijnsorganisaties. Het vormt ook een bron van inspiratie voor de andere partijen om tijd en energie te steken in het proces en de samenwerking rond de prestatieafspraken. Het resultaat is een proces en een samenwerking die als voorbeeld kunnen dienen voor andere gemeenten en corporaties en afspraken die natuurlijk altijd beter en concreter kunnen en waar meer partijen bij betrokken kunnen worden, maar wel afspraken die ertoe doen voor wonen en leefbaarheid.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Wonen Limburg is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Naast de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de diverse belanghebbenden, waarin hen is gevraagd naar zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, is aan de deelnemers van het driepartijenoverleg in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek. Naast de betrokken partijen, is ook aan de corporatie zelf gevraagd om zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken te

beoordelen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten, meer evenwichtig, te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Wonen Limburg heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld. In de enquête is hiervoor onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten
- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Zoals gesteld is aan alle betrokken belanghebbenden een enquête toegezonden en hebben met alle belanghebbenden gesprekken plaatsgevonden.

De drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. In onderstaande tabel zijn de scores per partij en per conditie weergegeven.

	Gemeente	Huurlersorganisatie	Corporatie	Gemiddelde
Initiële condities	7,6	8,2	6,0	7,3
Niveaubepalende condities	7,5	8,0	5,8	7,1
Effectuerende condities	7,8	8,8	6,8	7,8
Faciliterende condities	6,8	8,0	6,5	7,1
Gemiddelde	7,4	8,2	6,3	7,3

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,3. Dat is een goede score en toont dat de partijen tevreden zijn met het tripartite overleg en de invulling van de condities voor een resultaatgerichte samenwerking. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De huurdersorganisatie geeft gemiddeld een 8,2, de gemeenten een 7,4 en Wonen Limburg geeft zelf een 6,3. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

Gemeenten

Zoals de volgende woordwolk laat zien, zijn de gemeenten in het algemeen positief, zij vinden het overleg constructief, effectief en resultaatgericht. Er wordt echter ook aangegeven dat er meer te halen is uit de

samenwerking rond de prestatieafspraken en dat er meer ambitie mag zijn. De commissie vindt opvallend dat er ook wordt aangegeven dat Wonen Limburg best wat meer het voortouw mag nemen.

In onderstaande woordwolk staan alle typeringen van de samenwerking rond de prestatieafspraken die de gemeenten hebben gegeven:



Als verbeteringen worden door de gemeenten genoemd het aanbrengen van een betere balans tussen regionaal en lokaal, het gaan werken met meerjarige prestatieafspraken en meer gelijkwaardigheid in het partnerschap.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging is het meest positief over de samenwerking rond de prestatieafspraken. Zij zijn verheugd over de onderbouwing en het maatwerk dat wordt geleverd bij de prestatieafspraken. De huurdersvertegenwoordiging is zich hierbij zeer bewust van de ongelijkwaardige positie die zij innemen als vrijwilligers ten opzichte van de professionals bij de gemeenten en Wonen Limburg. Wonen Limburg zorgt daarbij voor professionele ondersteuning van de huurdersvertegenwoordiging.

Als belangrijkste verbetering zien de huurdersvertegenwoordigers de uitbreiding van kennis. Zij willen zelf meer tijd steken in het vergaren van kennis, maar zouden overdracht van kennis vanuit andere partijen toejuichen.

Wonen Limburg

Wonen Limburg geeft aan dat het gehele traject in de 20 gemeenten waar Wonen Limburg actief is, een intensief en veelomvattend gebeuren is. Ook constateert Wonen Limburg dat het een proces en samenwerking is die nog volop in ontwikkeling is. Als verbetering ziet Wonen Limburg dat gemeenten meer waarde kunnen hechten aan de prestatieafspraken en daar ook meer tijd en energie in steken.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht. Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

Thema 1: Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Binnen dit thema heeft Wonen Limburg afspraken gemaakt met de gemeenten over het twee-huren beleid, waarbij er voor een belangrijk deel van de woningen de huurprijs wordt aangepast aan de aftoppingsgrens op basis van het inkomen van de huurder. Dit leidt tot een betere betaalbaarheid en bereikbaarheid. Ook heeft Wonen Limburg afspraken gemaakt om samen met de gemeenten in een zo vroeg mogelijk stadium te reageren bij huurschulden. Wonen Limburg stelt daarbij voor elke huurder met betalingsproblemen een zogenaamde budgetcoach beschikbaar. Wonen Limburg heeft met de gemeenten ook afspraken gemaakt over de wijze waarop bewoners betrokken worden bij bouw- of renovatieplannen.

Per gemeente en per jaar heeft Wonen Limburg daarnaast afspraken gemaakt over te realiseren nieuwbouw- en renovatieprojecten. Ook heeft Wonen Limburg afspraken gemaakt over maximaal aantal te verkopen woningen.

Wonen Limburg realiseert de gemaakte afspraken.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 2: Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Wonen Limburg heeft met de gemeente afgesproken om maximaal 15% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Ook heeft Wonen Limburg met de gemeenten afgesproken om bij alle nieuwbouwplannen levensloopbestendige woningen te realiseren. Gemeenten en Wonen Limburg hebben volgens afspraak een WMO-uitvoeringsconvenant ondertekend.

Samen met de zorgpartijen onderzoekt Wonen Limburg in de verschillende gemeenten de behoefte aan zorgwoningen en het ontwikkelen van nieuwe zorgconcepten. Naast de zorgpartijen werkt Wonen Limburg hierbij ook samen met de andere corporaties die in een gemeente actief zijn.

Partijen hebben ook afgesproken om samen te werken en maatwerkoplossingen te zoeken voor personen met meerdere problematieken.

Tenslotte heeft Wonen Limburg met een deel van de gemeenten afgesproken dat in samenwerking meerdere individuele statushouders in één gezinswoning te gaan huisvesten.

Wonen Limburg komt de gemaakte afspraken na.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wonen Limburg heeft in de beginperiode van de visitatieperiode vanuit De Stroomversnelling conform afspraak geïnvesteerd in Nul op de Meter renovaties. Deze benadering is vervangen en opgevolgd door een ketensamenwerking met een aantal aannemers waarbij in de periode van 2017 -2020 4.000 woningen energetisch verbeterd worden naar gemiddeld label B. De commissie heeft vastgesteld dat het genoemde aantal van 4.000 energetisch verbeterde woningen gehaald zal worden.

Ook is afgesproken dat Wonen Limburg voldoet aan het "Convenant Energiebesparing Huursector", deze afspraak is inmiddels staand beleid in alle gemeenten en onderdeel van de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken is ook afgesproken dat Wonen Limburg elke vrijkomende geschikte grondgebonden woning van zonnepanelen zal voorzien. Wonen Limburg realiseert deze afspraak.

De visitatiecommissie geeft voor dit thema een 8 op grond van de volgende argumenten:

- Wonen Limburg evenaart de gemaakte afspraken en overtreft deze op onderdelen. De maatschappelijke doelen worden met het realiseren (of overtreffen) van de gemaakte afspraken ondersteund.
- Wonen Limburg is zeer creatief en actief geweest in het tot stand brengen van de ketensamenwerking met 4 partijen voor het realiseren van de verduurzaming van 4.000 woningen in de periode 2017-2020. Deze innovatieve aanpak leidt tot verduurzaming op grote schaal met een eenduidige aanpak, zodat ook de huurders weten wat hen te wachten staat.
- Wonen Limburg toont zich ook zeer creatief in het vinden van bij de lokale omstandigheden passende oplossingen. Zo heeft Wonen Limburg bij drie in verschillende gemeente gelegen voormalige verzorgingshuizen oplossingen gevonden en gerealiseerd. In Weert is volledige nieuwbouw gepleegd waar senioren levensloopbestendige woningen kunnen huren of kopen en waar een zorginstelling gevestigd is, zodat ook zorg op maat geleverd wordt. In Venray heeft Wonen Limburg in Schuttersveld het bestaande complex zo aangepast dat er deels seniorenwoningen zijn, deels time-out woningen voor tijdelijk verblijf voor meerdere groepen en deels kantoor-/werkruimte voor instellingen die bepaalde doelgroepen opvangen en/of ondersteunen. Wonen Limburg heeft daarbij grote inspanningen geleverd om alle benodigde partijen te betrekken en het gezamenlijk verblijven in één pand soepel te laten verlopen.
In Horst heeft Wonen Limburg het voormalige verzorgingstehuis omgebouwd naar levensloopbestendige appartementen van diverse grootte. Hierbij is intensief samengewerkt met (toekomstige) bewoners en zorgpartijen om woningen te realiseren in een gebouw die aan de wensen van alle partijen voldoen.
- Naast voorgaande voorbeelden is Wonen Limburg ook zeer creatief en actief in het betrekken van partijen, inclusief de (toekomstige) bewoners, bij nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Thema 4: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wonen Limburg heeft in alle gemeenten waar zij prestatieafspraken heeft gemaakt, afspraken gemaakt over het ondersteunen van bewonersinitiatieven ten behoeve van het verbeteren van de leefbaarheid. Wonen Limburg heeft conform afspraak diverse van deze initiatieven ondersteund. Met een groot deel van de gemeenten is, met nadrukkelijk akkoord van de gemeente, afgesproken dat Wonen Limburg meer uit geeft aan leefbaarheid dan het wettelijk richtbedrag voor leefbaarheid. Dit is conform de wettelijke regeling. Deze afspraak past in de visie dat zij niet alleen zorgt voor een woning, maar ook voor een prettige en veilige woonomgeving.

Daarnaast zijn lokale projecten met de gemeenten afgesproken, waar Wonen Limburg samen met de gemeente en ook andere partijen activiteiten uitvoeren in wijken gericht op verbetering van de leefbaarheid.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema met een 8, op grond van de volgende argumenten:

- Wonen Limburg evenaart de gemaakte afspraken, waarbij een positieve bijdrage aan de leefbaarheid wordt gegeven.
- Wonen Limburg maakt op een uitstekende wijze gebruik van de wettelijke mogelijkheid om meer te besteden aan leefbaarheid dan het wettelijke richtbedrag. De Aw gebruikt deze creatieve handelswijze als voorbeeld voor andere corporaties in Nederland.
- Wonen Limburg gaat in haar inspanningen en werkwijze aanmerkelijk verder dan de gemaakte afspraken. Wonen Limburg heeft in haar organisatie-inrichting heel herkenbaar capaciteit ingericht gericht op leefbaarheid. Medewerkers leefbaarheid, managers publieke waarde, gebiedsontwikkelaars zijn enkele van de ingerichte functies, naast bijvoorbeeld budgetcoaches.
- Doordat de aandacht voor leefbaarheid en een goede woning op deze manier is ingebed is Wonen Limburg in de praktijk ook zeer actief in het reageren op problemen en vraagstukken op het gebied van leefbaarheid. Dit leidt tot snelle reacties die het tempo van het maken van prestatieafspraken veruit overstijgen.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De ambities van Wonen Limburg zijn vastgelegd in de twee versies van "Welkom Thuis", de Strategische Koers voor 2013-2016 en de Strategische Koers voor 2017-2021. De titel "Welkom Thuis" geeft ook de visie van Wonen Limburg weer: *"Wonen Limburg wil een thuis bieden aan iedereen die dat niet zelfstandig lukt. Bij ons draait het om de bewoner achter de voordeur; ons vastgoed gebruiken we als middel. We bevorderen samenredzaamheid in onze buurten en wijken en waar mogelijk willen we dat bewoners zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving."*

Wonen Limburg heeft vanuit deze visie vijf strategische thema's benoemd. Deze thema's beschrijven de werkwijze: hoe werkt Wonen Limburg toe naar de doelen die zij zich heeft gesteld? Bij alle doelstellingen komen deze thema's terug.

De thema's zijn:

"Wederkerigheid"

Wij hebben met al onze bewoners en professionele partners een zakelijke relatie. Bij een gezonde relatie hoort nemen én geven en andersom. We streven daarom naar een samenwerking waarin iedereen een steentje bijdraagt. Niet per se in harde euro's, maar bijvoorbeeld in tijd, energie of ideeën die kunnen leiden tot een maatschappelijke meerwaarde voor bewoners en hun omgeving. Bewoners dagen we uit om hun tijd en talenten in ons gezamenlijk belang in te zetten. We zijn altijd nieuwsgierig en luisteren goed naar onze bewoners, om erachter te komen wie wat kan en wil doen.

Vastgoed als middel

Een huis is niets meer of minder dan lucht met een muur en een dak eromheen. Totdat mensen erin leven, leren en werken. Onze doelstellingen hebben daarom altijd te maken met de mensen die ons vastgoed leven inblazen; het vastgoed zelf is een middel om die doelstellingen te bereiken.

Een betere samenleving

In de waan van de dag blijft het soms onderbelicht, en het klinkt misschien hoogdravend, maar: we staan als organisatie ook stil bij waartoe we eigenlijk op aarde zijn. Dit thema geeft uitdrukking aan het verlangen om de wereld – dat deel althans waarin wij werkzaam zijn – net wat mooier en beter te maken. Daarom deinzen we er niet voor terug om brede maatschappelijke opgaven op te pakken, van eenzaamheid en armoede tot bevolkingskrimp en milieu. Als maatschappelijke organisatie rekenen we dat nadrukkelijk tot onze taken.

Tevreden bewoners

We zijn een organisatie met een maatschappelijke taak. Het is dus logisch dat we ons succes in eerste instantie afmeten aan het maatschappelijk rendement dat onze inspanningen opleveren. Een belangrijke graadmeter daarvoor is de tevredenheid van onze bewoners. 'Bewoners' vatten we daarbij breed op: het gaat niet alleen om huurders, maar om alle bewoners van een buurt waarin Wonen Limburg bezit heeft. Of om omwonenden die op wat voor manier dan ook bijdragen aan de zelfredzaamheid van huurders. Daar is onze dienstverlening dan ook op afgestemd: we helpen wanneer het écht nodig is, zonder dat we de stap naar zelfredzaamheid in de weg staan.

Zakelijk en Professioneel

Onze bedrijfsvoering, onze mensen, en de manier waarop we omgaan met onze relaties zijn zakelijk en professioneel. Daardoor kunnen we onze mensen en middelen maximaal inzetten om onze maatschappelijke doelstellingen te behalen. Soms gaat maatschappelijke winst ten koste van financieel gewin. We moeten ons verdienmodel dus goed op orde hebben, om onze maatschappelijke investeringen mogelijk te maken.

Het betekent ook dat we scherpe keuzes moeten maken; het moet uit de lengte of uit de breedte komen. We zijn daarom duidelijk over wat mensen van ons kunnen verwachten, en maken die verwachtingen ook waar."

Wonen Limburg heeft de strategische thema's verder uitgewerkt naar drie strategische doelstellingen die weer zijn uitgewerkt in concrete beloften:

1. *"We bieden service op maat, op basis van samenredzaamheid", met als concrete beloften*
 - Bewoners kennen elkaar en weten elkaar te vinden bij het oppakken van vraagstukken in de wijk/buurt. Om ervoor te zorgen dat deze vraagstukken aangepakt kunnen worden en we samen een veilige, prettige leefomgeving creëren, reserveren we €28 miljoen.
 - Service op maat betekent ook woningen aanbieden waar vraag naar is. Dus ook woningen beschikbaar hebben voor het middensegment. We groeien de komende jaren naar een aandeel van 7% geliberaliseerde huurwoningen binnen ons totale woningbezit.
 - We ontwikkelen vastgoed op basis van de vraag. We kiezen er in sommige regio's bewust voor om geen woningen toe te voegen, omdat de voorraad al groter is dan de woningbehoefte. Om een tijdelijke vraagpiek op te kunnen vangen stellen we €6,5 miljoen beschikbaar voor investeringen in circa 80 tijdelijke woningen, zoals de Kompaswoning.
 - Bij nieuwbouw willen we stapsgewijs af van het traditionele ontwikkel- en bouwproces. Wonen Limburg wil de komende jaren groeien naar 50% aankoop van woonproducten die geen bouwactiviteiten kennen op locatie.
 - Onze dienstverlening is afgestemd op ieders financiële situatie, wensen, talent, leefstijl én mate van eigen inzet!
 - Alternatieve woon- en eigenaarsvormen zijn een standaard onderdeel van ons aanbod. Zo realiseren we ook voor bewoners met een laag inkomen meer zeggenschap over hun woning en hun directe woonomgeving. We zijn pas tevreden als bewoners ons een vanzelfsprekende partner vinden bij de opstart van coöperatieve vormen inclusief zelfbeheer.
2. *"Onze dienstverlening heeft een sociale inslag en een zakelijk karakter, waarbij we uitblinken in de uitvoering"*
 - We zorgen ervoor dat ons vastgoed continu in goede staat verkeert. De komende jaren investeren we maximaal €170 miljoen in onze woningportefeuille door middel van grootschalig onderhoud en energieprojecten.
 - Ook blijven we onze woningvoorraad vernieuwen en uitbreiden. We verwachten de komende jaren toe te groeien naar een portefeuille van circa 30.000 woningen.
 - We brengen onze investeringen rondom geplande energetische verbetering niet in rekening bij onze bewoners. Hierdoor realiseren zij een extra besparing op de totale woonlasten. Hiermee brengen we €3 miljoen van onze energieprojecten die gepland staan in de periode 2017 – 2020 niet in rekening bij onze bewoners.
 - Keuzevrijheid vinden we erg belangrijk. Een woningzoekende kan door het toepassen van het tweehurenbeleid een woning zoeken die past bij zijn of haar woonwensen. Indien de woningzoekende recht heeft op huurtoeslag wordt de huurprijs naar beneden bijgesteld. Het werken met dit tweehurenbeleid zorgt ervoor dat we over een periode tot en met 2030 in totaal maximaal €30 miljoen aan huur niet in rekening brengen bij onze bewoners.
 - Bij de jaarlijkse huurverhoging passen we een inflatievolgend huurbeleid toe voor de komende 4 jaar. Als gevolg daarvan dalen de huurinkomsten van Wonen Limburg met €4,5 miljoen.
3. *"We pakken maatschappelijke vraagstukken aan door partijen te verbinden en innovatie te realiseren"*
 - Betalingsachterstanden van huurders kennen wij niet door onze set aan preventieve maatregelen opgesteld binnen een netwerk van betrokken partijen.
 - Om onze verantwoordelijkheid in CO2 uitstoot te onderstrepen, streven we naar zoveel mogelijk woningen die in 2030 niet afhankelijk zijn van aardgas.
 - Particuliere eengezinswoningen die langdurig leegstaan worden veelal slecht onderhouden. Door hierin te investeren en de woningen te zijner tijd weer te verkopen geven we ook in kwalitatieve zin een impuls aan de bestaande voorraad. We reserveren hiervoor maximaal €20 miljoen tot en met 2021.

- Partijen binnen en buiten de branche zien ons als voor de hand liggende partner bij het oppakken van vraagstukken op het gebied van onderwijs, gezondheid, armoede en milieu.
- We realiseren in coöperatie een aantal fondsen waarbij maatschappelijk kapitaal ingezet wordt in wijken en buurten. Daarnaast is er een podium ontstaan waar bewoners en medewerkers een innovatief idee kunnen pitchen.
- Sector overstijgend denken en innoveren is de maat. Tijdelijke en structurele samenwerkingsvormen met nieuwe en bestaande partners zijn geïnitieerd om deze denkracht ook om te zetten naar resultaat.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Wonen Limburg met een 9.

Wonen Limburg heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied.

"Welkom Thuis" is de titel van de strategische koers van Wonen Limburg. Deze titel is meteen een goede typering van waar Wonen Limburg voor wil staan en geldt al vanaf 2013 en is tussentijds herijkt en aangescherpt. De visie straalt goed de balans uit die Wonen Limburg weet te vinden tussen sociaal en zakelijk. Wonen Limburg heeft continu aandacht voor het minimaliseren van de kosten en het maximaliseren van de opbrengsten, zodat Wonen Limburg maximaal kan beschikken over middelen om invulling te geven aan haar maatschappelijke taak: de sociale volkshuisvesting. Wonen Limburg gaat daar zelfs verder in door zich ook de problematiek rond de middenhuur aan te trekken en via de BV Wonen Limburg Accent middels niet-DEAB bezit ook bij te dragen aan het oplossen van het tekort aan woningen in deze categorie. Maar ook hier wendt Wonen Limburg deze mogelijkheid aan om de leefbaarheid in de wijken te verhogen door het bouwen van gedifferentieerde wijken.

Wonen Limburg weet op een aansprekende manier bij te dragen aan het aanpakken van maatschappelijke vraagstukken. Wonen Limburg slaagt er op een goede manier daarbij in om niet het werk van anderen te doen, maar juist, conform de strategische doelstelling, partijen bijeen te brengen en aan elkaar te verbinden. Zoals een wethouder het stelde: *"Wonen Limburg biedt een platform voor het goede gesprek"*. Wonen Limburg ondersteunt dit ook door met innovatieve oplossingen te komen op het gebied van huisvesting, wonen en leefbaarheid.

De strategie en instelling van Wonen Limburg passen uitstekend bij de vraagstukken in de provincie Limburg, het werkgebied van Wonen Limburg. Doordat Wonen Limburg zich richt op het leveren van maatwerk, kan Wonen Limburg goed inspelen op de verschillen tussen de regio's binnen Limburg. De verschillen in vraagstukken tussen Noord, Midden en Zuid zijn aanzienlijk en ook de verschillen tussen de steden en het platteland. Wonen Limburg slaagt erin om schijnbaar zonder moeite met al deze verschillen rekening te houden. Mede om die reden ziet ook de provincie Wonen Limburg als een belangrijke partner.

De commissie geeft een 9 op grond van de volgende overwegingen:

- De ambities die Wonen Limburg heeft geformuleerd, zijn volledig en passen bij de vraagstukken rond de lokale volkshuisvesting. De ambities benadrukken het maatwerk dat nodig is om tegemoet te komen aan de diversiteit in vraagstukken in het werkgebied van Wonen Limburg.
- Wonen Limburg heeft vanuit haar visie de scheiding DAEB-niet-DAEB vorm en inhoud gegeven en is een van de weinige corporaties die gekozen heeft voor een aparte BV (Wonen Limburg Accent). Deze keuze en de wijze waarop de BV ten goede wordt gebruikt bij de vraagstukken rond Wonen en Leefbaarheid, onder andere door de mogelijkheden om tot meer diversiteit in de wijken te komen, vraagt om navolging op andere plekken. Wonen Limburg is daarbij bereid om, daar waar de mogelijkheden van Wonen Limburg Accent ook andere corporaties en gemeenten kunnen helpen in het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, de BV ook daar te laten bijdragen.
- Wonen Limburg heeft hoge ambities, passend bij de soms complexe vraagstukken in Limburg, zoals daling van het aantal inwoners in een deel van Limburg en juist groei in een ander deel en soms

omvangrijke wijken met relatief oude woningen. Wonen Limburg zoekt daarbij naar oplossingen en blijkt daarin bijzonder creatief. Zo heeft Wonen Limburg drie verschillende vormen ontwikkeld voor de bestemming van voormalige verzorgingshuizen. Deze vorm past precies bij de vraagstukken en behoeften die lokaal in de gemeente spelen. De visitatiecommissie heeft daarbij vastgesteld dat het leveren van dit maatwerk geen uitzondering is, maar juist typerend is voor de werkwijze van Wonen Limburg. Tegelijkertijd neemt Wonen Limburg hierbij steeds zakelijk gezien een zeer afgewogen beslissing. Wonen Limburg neemt absoluut geen onverantwoorde risico's.

- De ambities en doelstellingen worden regelmatig geactualiseerd. De visitatiecommissie vindt het mooi dat deze actualisatie vanuit een stabiele visie op rol en bijdrage van Wonen Limburg plaatsvindt. De ambities en doelstellingen van Wonen Limburg worden daardoor steeds scherper en preciezer en sluiten ook steeds beter aan bij de lokale vraagstukken.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wonen Limburg heeft een goed en scherp geformuleerde visie en strategie, die Wonen Limburg is staat stelt een duidelijke rol te vervullen bij de diversiteit aan vraagstukken in Limburg.
- Het opzetten van de ketensamenwerking ten behoeve van de verduurzaming leidt tot een constante stroom van woningen die worden verduurzaamd. Wonen Limburg levert daarvoor aanmerkelijke inspanningen.
- Wonen Limburg maakt op een goede wijze gebruik van de wettelijke regeling dat met toestemming van de gemeente de uitgaven voor leefbaarheid het wettelijke richtbedrag te boven mogen gaan.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,9 op presteren naar opgaven en ambities.

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

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling	7	
Thema 2: Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken	7	
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	8	
Thema 4: Leefbaarheid	8	
Oordeel	7,5	9
Gewogen oordeel	7,9	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

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

De opvattingen van huurdersorganisatie en gemeenten over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten zijn opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeenten, de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd zouden gaan worden. De deelnemers aan de gesprekken hebben ook grotendeels de enquête ontvangen. Alle geraadpleegde belanghebbenden zijn in de bijlage vermeld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. Het is dit totaal aan geraadpleegde belanghebbenden dat in deze rapportage is opgenomen.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Wonen Limburg is werkzaam in 24 gemeenten in de provincie Limburg. In de gemeenten Venray en Weert bevindt zich een groot deel van het bezit van Wonen Limburg (beide circa 5.000 vhe's). De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. In de bijlagen treft u een exact overzicht aan van de belanghebbenden waarmee is gesproken en de belanghebbenden die enkel een digitale enquête hebben ingevuld. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Stichting Huurdersraad Wonen Limburg

In de Huurdersraad zijn 4 regionale/lokale huurdersorganisaties vertegenwoordigd. Samen hebben zij elk twee afgevaardigden in de Huurdersraad en de voorzitter van iedere huurdersorganisatie zit in het bestuur. De huurdersorganisaties zijn: Huurders Belangenvereniging Noord-Limburg in Venray, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg in Weert, Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer in Roermond en Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg in Heerlen. De Huurdersraad vertegenwoordigt de huurders van Wonen Limburg op provincieniveau.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren J. Steijvers, ambtelijk secretaris, T. Doensen, penningmeester (en bestuurslid Stichting Huurdersbelangen Weert) en W. Tryba, lid (en bestuurslid Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg).

Toekomstige bewoners Bosweg, Montfort

De visitatiecommissie heeft met mevrouw P. Franken en de heer M. Meyer gesproken. Zij zijn toekomstige bewoners die meepraten over de vormgeving van het nieuwe wijkje en de 20 woningen aan de Bosweg in Montfort.

Projectgroep hofjeswoningen Weert

De visitatiecommissie heeft met een tweetal leden van de projectgroep gesproken die de bouw van een aantal appartementen en hofjeswoningen voor allochtone senioren voorbereiden en begeleiden. De leden met wie gesproken is, zijn mevrouw C. Saes en mevrouw T. Habets.

Bewoners Hornehoof in Weert

De Hornehoof betreft een complex van ruim 80 zelfstandige woningen, waarbij in ongeveer 30 woningen 24-uurszorg wordt geleverd. De visitatiecommissie heeft gesproken met de bewonerscommissie van het appartementencomplex Hornehoof.

Gemeente Horst aan de Maas

Horst aan de Maas is een fusiegemeente in Noord-Limburg. Ze is in eerste instantie ontstaan bij een gemeentelijke herindeling van 1 januari 2001 uit de toenmalige gemeenten Broekhuizen, Horst en Grubbenvorst. Pas dankzij deze toevoegingen kwam de vergrote gemeente Horst ook aan de Maas te liggen. Per 1 januari 2010 is Horst aan de Maas verder gefuseerd met de gemeente Sevenum en een deel van de gemeente Meerlo-Wanssum. De opnieuw vergrote gemeente, die de naam Horst aan de Maas bleef behouden, bestaat uit zestien kernen.

De gemeente telt 42.291 inwoners (1 januari 2019) en heeft een oppervlakte van 191,92 km² (waarvan 3,32 km² water). Qua inwonertal is zij na Venlo, Venray en Peel en Maas de vierde gemeente van Noord-Limburg. Qua oppervlakte is de gemeente Horst aan de Maas de grootste gemeente van Limburg.

Wonen Limburg heeft ruim 2.800 woningen in Horst aan de Maas. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer R. Bouten, wethouder.

Gemeente Roerdalen

Roerdalen is een gemeente in Limburg. De gemeente telt 20.615 inwoners (1 januari 2019) en heeft een oppervlakte van 93,84 km² (waarvan 0,47 km² water). De gemeente Roerdalen bestaat uit zes kerkdorpen en acht buurtschappen en gehuchten.

Wonen Limburg heeft ruim 1.700 woningen in Roerdalen. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw E. Cuijpers en de heer J. Smits, beiden wethouder.

Gemeente Weert

Weert is een gemeente in de provincie Limburg (Midden-Limburg). De oppervlakte bedraagt 104,3 km² en het aantal inwoners 49.842 per 1 januari 2019. Daarmee is Weert zowel qua oppervlakte als qua inwonertal de zesde gemeente van Limburg. De gemeente Weert bestaat uit de volgende officiële kernen: Altweeterheide, Boshoven, Laar, Stramproy, Swartbroek, Tungelroy en Weert (gemeentehuis). Sinds 1998 maakt de tot dan toe zelfstandige gemeente Stramproy deel uit van Weert.

Wonen Limburg heeft ruim 5.000 woningen in Weert. De visitatiecommissie heeft gesproken met de dames W. van Eijk, wethouder en M. Arts, beleidsadviseur.

Gemeente Roermond

Roermond is een gemeente in het midden van de provincie Limburg. Zij telt 58.209 inwoners (1 januari 2019) en heeft een oppervlakte van 74,19 km². Roermond kent vele wijken en stadsdelen. Roermond (stad) bestaat uit de wijken: Binnenstad, Voorstad Sint Jacob, Hammerveld, Roerzicht, Roer-Zuid, Hoogvonderen, Donderberg, De Kemp, Kitskensberg/Heide, Kitskensdal, Kapel in 't Zand, Gulickerweijde, Roermondse Veld, Vrijveld, de buurtschappen De Weerd en Hatenboer.

Het stadsdeel Maasniel met daarin de wijken Maasniel, De Wijher, Tegelarijeveld, Leeuwen en Asenray en de buurtschappen Maalbroek, Spik, Straat en Thuserhof.

Het stadsdeel Herten met daarin de wijken Herten, Musschenberg, Molenveld, Merum en Oolderveste en de buurtschappen Ool en Aan de Rijksweg.

Het stadsdeel Swalmen met daarin de wijken Swalmen, Boukoul en de buurtschappen Asselt, Einde en Wieler.

Wonen Limburg heeft ruim 1.000 woningen in Roermond. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer F. Pleyte, wethouder.

Gemeente Stein

Stein is een gemeente in de provincie Limburg. De hoofdplaats is de gelijknamige plaats Stein, waar ook het gemeentehuis staat. De gemeente telt 24.961 inwoners (1 januari 2019) en heeft een oppervlakte van 22,77 km² (waarvan 1,42 km² water). De gemeente Stein maakt samen met de gemeente Beek en de gemeente Sittard-Geleen deel uit van de stedelijke agglomeratie van de Westelijke Mijnstreek. De gemeente Stein telt één hoofdkern (Stein), vier dorpen en vier met plaatsnaamborden aangeduide gehuchten.

Wonen Limburg heeft ruim bijna 700 woningen in Stein. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren D. Hendrix, wethouder en M. Jennekens, beleidsmedewerker.

Gemeente Heerlen

Heerlen is een stad en gemeente in het zuidoosten van de provincie Limburg. Op 1 januari 2019 had Heerlen 86.832 inwoners. Heerlen is daarmee de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek en de vierde van Limburg, na Maastricht, Venlo en Sittard-Geleen.

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex dat nu geldt als het best bewaarde antieke gebouw in Nederland. Als 'Herle' bleef de plaats bewoond in de Middeleeuwen. Indrukwekkende groei volgde pas weer aan het begin van de twintigste eeuw, door de winning van steenkool. De mijnbouw zorgde voor welvaart en bevolkingsgroei. Na het verdwijnen van de mijnen kampte Heerlen lange tijd met werkloosheid en economische tegenspoed. Deze werd deels opgevangen door de vestiging van een aantal grote bedrijven en overheidsinstanties.

Wonen Limburg heeft ruim 1.100 woningen in Heerlen. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer J. Clemens, wethouder.

Stadsregio Parkstad

Parkstad werkt sinds 2014 met een Gemeenschappelijke Regeling. Deelnemende gemeenten zijn Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Beekdaalen, Simpelveld en Voerendaal. Het Dagelijks Bestuur wordt gevormd door de burgemeesters van de zeven gemeenten. Het Algemeen Bestuur bestaat uit de burgemeesters aangevuld met zeven wethouders, van iedere gemeente één. Verder zijn er vier bestuurscommissies: Economie & Toerisme, Wonen en Herstructurering, Ruimte en Mobiliteit. Een bestuurscommissie is samengesteld uit één portefeuille houdend collegelid per aan het onderwerp deelnemende gemeente. Het regiobureau faciliteert de samenwerking tussen de zeven gemeenten op basis van de onderwerpen uit de kernagenda en de keuze-agenda. Het doel is te komen tot een samenhangend beleid en uitvoering op de thema's: ruimte, mobiliteit, economie & toerisme, wonen & herstructurering, energie en duurzaamheid.

De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw S. Lipsch, programmamanager ruimte en infrastructuur.

Provincie Limburg

Limburg is sinds 1867 een van de provincies van Nederland. Het is op Flevoland na de jongste provincie van Nederland. De hoofdstad is Maastricht. Limburg telde op 1 januari 2020 1.117.201 inwoners; in absolute cijfers is het een middelgrote Nederlandse provincie, maar met 519 inw./km² na de Randstadprovincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht wel een van de dichtstbevolkte. Limburg kent drie regio's: Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Van de inwoners woont 53,45% (597.184 personen) in Zuid-Limburg en 46,55 % in Noord- en Midden-Limburg (520.017 personen).

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer A. Drippy, gedeputeerde en mevrouw M. Steijver, senior beleidsmedewerker wonen.

Collega-corporaties

Woonwenz is de grootste woningcorporatie in de regio Venlo en heeft circa 8.300 woningen en 1.950 andere vastgoedobjecten in eigendom en beheer. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer F. van Engelen, directeur-bestuurder.

Nester is per 1 juli 2020 ontstaan door de fusie tussen Woongoed 2-duizend (Reuver) en Domus (Swalmen). Zij heeft ongeveer 6.500 woningen. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer H. Oosterlee, directeur-bestuurder.

ZOwonen (Sittard-Geleen) heeft bijna 17.000 woningen in de gemeenten Brunssum, Beek, Echt-Susteren, Onderbanken, Schinnen en Sittard-Geleen. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw J. Godderij, directeur-bestuurder.

Weller heeft ongeveer 9.800 woningen in de gemeenten Heerlen, Brunssum en Schinveld. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer R. Kersjes, directeur-bestuurder.

Servatius is een Maastrichtse woningcorporatie met bijna 13.000 woningen. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer G. Weenink, directeur-bestuurder.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Radar ondersteunt mensen met een (verstandelijke) beperking in Zuid-Limburg. Radar helpt hen invulling te geven aan hun leven op het gebied van wonen, werk en dagbesteding, leren en vrije tijd. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw M. Heffels, bestuurder.

Vivantes Zorggroep is een organisatie die zorg en diensten aan ouderen levert. Zij zijn sterk geworteld in en verbonden met de Westelijke Mijnstreek. In negen locaties, verspreid over de kernen van Geleen, Stein, Elsloo, Urmond en Beek, leveren zij ouderenzorg die dicht bij het leven van alledag in deze kernen staat. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw K. Velstra, bestuurder.

Brede School Markeent in Weert. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw Y. Vaes, directeur van Basisschool Het Dal.

De Zorggroep Met een ruim assortiment aan zorgdiensten en vele woon- en zorgcentra staat De Zorggroep in Noord- en Midden-Limburg klaar voor iedereen die zorg nodig heeft, van jong tot oud. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren W. Derks, teamleider Service Support en Th. Janssen, projectleider bouw en huisvesting.

Proteion is een middelgrote zorgorganisatie in Noord- en Midden-Limburg. Naar behoefte ondersteunen, verzorgen, verplegen en behandelen zij hun cliënten met ruim 3.000 professionele medewerkers en 1.500 enthousiaste vrijwilligers. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer H. Laumen, directeur control & vastgoed.

bijvoorbeeld Schuttersveld in Venray. Wonen Limburg loopt niet voor de lastige vragen weg. De inzet van Wonen Limburg voor het tijdelijke wonen wordt door iedereen gezien en gewaardeerd als een goede, innovatieve bijdrage aan het huidige tekort op de woningmarkt.

Thema 2: Huisvesting inwoners met bijzondere kenmerken (7,8)

Alhoewel ook op dit thema sprake is van een hoge gemiddelde score, wijkt de beoordeling van de huurders hier enigszins vanaf. Dit heeft vooral te maken met de druk die zij in gewone buurten en wijken zien ontstaan door het steeds meer toewijzen van mensen die op de een of andere manier overlast veroorzaken. Dat beoordelen zij met een 6. Zowel de gemeenten als de overige belanghebbenden (en dan vooral de zorg- en welzijnspartijen) beoordelen de prestaties van Wonen Limburg binnen dit thema als juist zeer positief en geven (zeer) hoge cijfers hiervoor.

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid (8,5)

Het thema kwaliteit en duurzaamheid scoort ook goed bij alle belanghebbenden van Wonen Limburg. De innovatieve projecten die Wonen Limburg uitvoert, worden zeker gezien (zoals de Nur Holz-woningen in Weert) en de meeste belanghebbenden kwalificeren Wonen Limburg als voorloper op dit thema in het werkgebied.

Thema 4: Leefbaarheid (8,5)

De prestaties van Wonen Limburg binnen het thema leefbaarheid worden zonder uitzondering door iedereen als zeer goed ervaren. Wonen Limburg probeert continu met haar huurders in contact te zijn / te komen om te achterhalen wat er bij hen speelt en op welke manier Wonen Limburg daarbij kan ondersteunen. Dat wordt door de huurders gezien en zeer nadrukkelijk gewaardeerd (met een 9!). Ook samen met de gemeenten en andere organisaties is Wonen Limburg constant in de weer met de vraagstukken die in de buurten en wijken leven.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,4

De tevredenheid over de relatie en de communicatie is met een gemiddelde van 8,4 groot te noemen. Iedereen roemt de manier hoe de bestuurders opereren in de bestuurlijke netwerken en de visie van Wonen Limburg over het voetlicht brengen. Het feit dat Wonen Limburg actief is in zoveel gemeenten, doet daar niets aan af. Alle gemeenten zijn daar positief over: Wonen Limburg is over het algemeen een zeer prettige partner die aanwezig is, meedoet en samenwerkt. Dat uit zich bijvoorbeeld ook sterk in de prestatieafspraken (zie hiervoor de opmerkingen in hoofdstuk 3).

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,5

De tevredenheid van de belanghebbenden over de invloed op het beleid is met een gemiddelde van 7,5 goed te noemen. De gemeenten zijn tevreden over het proces van prestatieafspraken en zijn van mening dat hun ambities en wensen goed gehoord worden en zo mogelijk ook ingevuld. De huurders vinden dat zij goed door Wonen Limburg worden betrokken. Zorg- en welzijnspartijen hebben vaak wat specifiekere belangen en zien die niet altijd gerealiseerd kunnen worden maar zijn toch tevreden in het algemeen. De collega-corporaties zien dat Wonen Limburg de samenwerking zoekt, maar ook wel eens doorstoomt. Hier ligt vooral ook het verschil in omvang aan ten grondslag, wat iedereen ook wel weer begrijpt.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend. In totaal hebben 60 mensen hun waarderingen gegeven over de verschillende onderwerpen.

Thema's		Gemeenten	Huurders	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Beschikbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling	7,6	7,5	8,2	7,8
	Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken	8,4	6,0	8,8	7,8
	Kwaliteit en duurzaamheid	8,2	8,5	8,7	8,5
	Leefbaarheid	8,2	9,0	8,2	8,5
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,8	7,8	8,7	8,4
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,5	8,0	7,0	7,5

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Wonen Limburg. Deze punten zijn samengebundeld en worden hieronder weergegeven.

Verbeterpunten als het gaat om de communicatie:



Communicatie

Afspraken Mogen Nog Beter Worden Nagekomen

Administratief Minder Log

Kennis

Afstemming

Meer Lokale Fysieke Zichtbaarheid

Uitwisseling

Meer Open Communiceren

Duidelijk Zijn In Hun Informatie En Communicatie

Meer Samen Optrekken

Continuïteit Richting Contactpersonen Gemeente

Goede Kefensamenwerking Bij Oa Overlastcasussen

Maatschappelijk Vastgoed

Koppelingen

Meer Integrale Benadering Nieuwbouw

Specifiekere

Minder Wisselingen Van Personeel

Gebiedsgerichte

Nog Eerder Samenspraak Zeken Met Onze Organisatie

Huurprijs

Samsenwerken

Ga Zo Door

Gebiedsontwikkeling

Meenemen In Ontwikkelingen

Prestatieafspraken

Ontwikkeling Alternatieve Bouwmethodieken

Verkoopstrategie Woningen

Meer Lokale Fysieke Zichtbaarheid

Uitwisseling

Experimenteren Met Tijdelijk Goedkope Huur Als Overbrugging Voor Woningzoekenden Met Schulden

Afspraken Mogen Nog Beter Worden Nagekomen

Communicatie

Meer Open Communiceren

Duidelijk Zijn In Hun Informatie En Communicatie

Meer Samen Optrekken

Continuïteit Richting Contactpersonen Gemeente

Goede Kefensamenwerking Bij Oa Overlastcasussen

Maatschappelijk Vastgoed

Koppelingen

Meer Integrale Benadering Nieuwbouw

Specifiekere

Minder Wisselingen Van Personeel

Gebiedsgerichte

Nog Eerder Samenspraak Zeken Met Onze Organisatie

Huurprijs

Samsenwerken

Ga Zo Door

Gebiedsontwikkeling

Meenemen In Ontwikkelingen

Prestatieafspraken

Ontwikkeling Alternatieve Bouwmethodieken

Verkoopstrategie Woningen

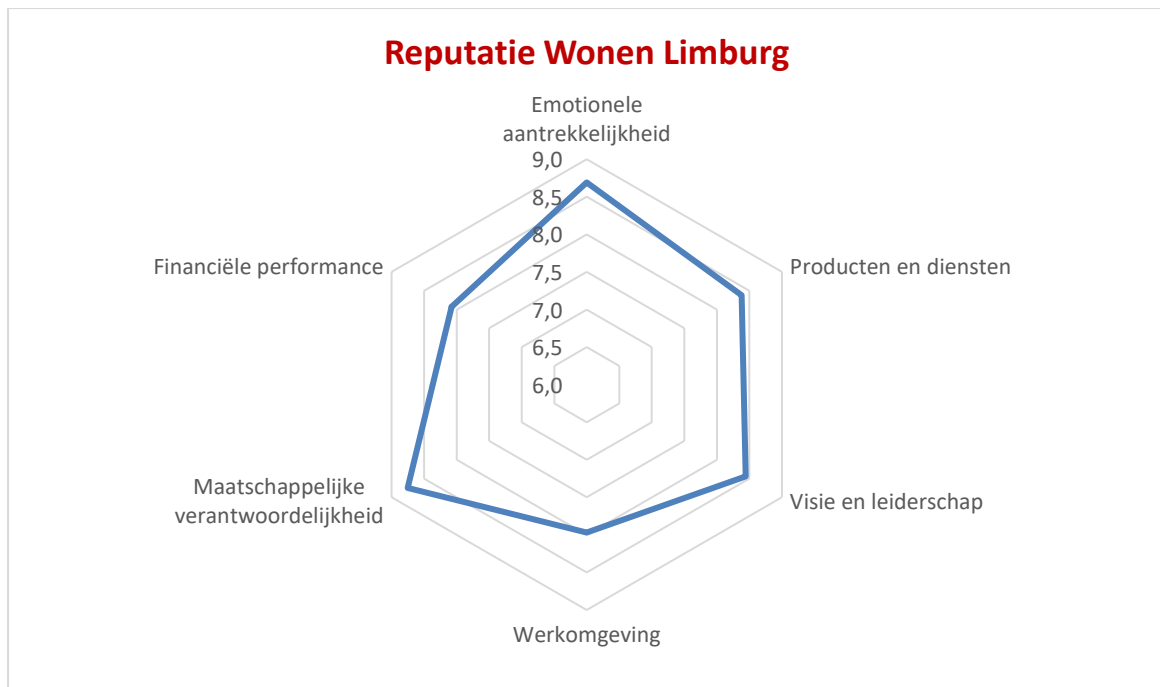
Meer Lokale Fysieke Zichtbaarheid

Uitwisseling

Experimenteren Met Tijdelijk Goedkope Huur Als Overbrugging Voor Woningzoekenden Met Schulden

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Wonen Limburg. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Visitatierapport Wonen Limburg 2016-2019



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wonen Limburg heeft een uitstekend imago bij haar belanghebbenden: zij staat voor haar huurders en is altijd bereid samen met anderen naar oplossingen voor problemen te zoeken en schuwt experimenten niet.
- De visie van Wonen Limburg wordt, zonder uitzondering, door de belanghebbenden herkend.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Wonen Limburg voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting medio 2015 werden diverse nieuwe regels van kracht, op het vlak van de financieel-administratieve organisatie (scheiding DAEB en niet-DAEB en waardering op marktwaarde), maar ook op het vlak van het in- en externe toezicht. In 2015 en 2020 werd de Governance Code vernieuwd. De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door wijzigingen in het belastingregime (waaronder de Verhuurderheffing), naast een toename van de regeldruk voor de gehele corporatiesector.

De externe toezichthouders beoordelen Wonen Limburg in de visitatieperiode positief. De Aw ziet, zo blijkt uit de oordeelsbrieven, geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel is in de visitatieperiode stevig van gedachten gewisseld over de juridische splitsing van het DAEB- en niet-DAEB-bezit (in een toegelaten instelling en een aparte BV). Wonen Limburg is er na een flinke inspanning als een van de weinige corporaties in Nederland in geslaagd om zo'n juridische splitsing te realiseren. Na een afrondend gesprek over het proces concludeerde de Aw dat "hierbij voor beide partijen lessen zijn getrokken". Een ander discussiepunt tussen Aw en Wonen Limburg betrof de grote inzet van Wonen Limburg op leefbaarheid, waardoor de uitgaven boven het normbedrag per woning uitkwamen. Dat is alleen toegestaan indien hierover in de prestatieafspraken expliciete afspraken zijn opgenomen. Wonen Limburg zegde toe met alle betrokken gemeenten en huurdersorganisaties nadere afspraken te zullen maken, door middel van een addendum op de prestatieafspraken. Voor de Aw volstond dit niet; er is vervolgens "uitvoerig en gedetailleerd" met Wonen Limburg gesproken over de leefbaarheidsbegroting. Uitkomst was dat de inzet werd gecontinueerd en dat Wonen Limburg de verantwoording in de jaarverslagen hierover zou aanscherpen.

Het WSW concludeerde eind 2019 dat het risicoprofiel van Wonen Limburg ten opzichte van de voorgaande jaren niet is gewijzigd en laag blijft. Eerder dat jaar merkte het WSW op dat de financiële positie een sterke basis geeft voor financierbaarheid van de toekomstige transitie. In 2017 zag het WSW een gedegen vastgoedsturingsproces, dat gedragen wordt door de organisatie.

De accountant bevestigt in zijn verslagen de goede financiële positie van Wonen Limburg en constateert dat ruimschoots wordt voldaan aan de normen van de toezichthouders. Als kwaliteit noemt hij expliciet het anticiperen op de doorlopende veranderingen.

5.3 Basisinformatie

De financiële ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van de Aw en het WSW tijdens de visitatieperiode en de opgave door Wonen Limburg. De ratio's in onderstaande tabel zijn voor 2016 en 2017 gebaseerd op de bedrijfswaarde, voor 2018 en 2019 op de beleidswaarde. De ICR, als maat voor de kasstroom, is onafhankelijk van deze systematiek.

Uit het jaarverslag 2019 volgt een marktwaarde van € 3,2 miljard en een beleidswaarde van € 2,2 miljard, bijna 70% van de marktwaarde. De maatschappelijke bestemming (de zogenaamde waterval) is aldus € 1,0 miljard, waarvan verreweg het grootste deel, € 0,7 miljard, bestemd is voor de betaalbaarheid. Gelet op de inkomenspositie van de (nieuwe) huurders in Limburg is dit een begrijpelijk offer. De bedrijfswaarde (ultimo 2017) ligt circa 17% onder de beleidswaarde (ultimo 2018), een relatief groot verschil bij Wonen Limburg.

Toegevoegd is de zogenaamde buffer: het verschil van de solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid. Voor het totale risico in de buffer is 20% gehanteerd, op basis van de CIP-publicatie 2015.

	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	37%	32%	42%	49%
Buffer (norm >0) in %	17%	12%	22%	29%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	1,9	1,7	1,6	2,1
Loan to value (norm WSW < 75) in %	67%	70%	66%	55%

Bronnen: jaarverslagen Wonen Limburg, accountantsverslag 2017 en 2019, CIP 2015

De visitatiecommissie constateert samen met alle toezichthouders dat de financiële ratio's sterk zijn. De tijdelijke afname in de ICR is onder meer het gevolg van de Verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. De stijging in 2019 is onder meer het gevolg van het aflossen van leningen met een hoog rentepercentage. De oplopende buffer indiceert een zekere vermogensovermaat. Wonen Limburg hanteert een actuele portefeuillestrategie met een grote, financierbare transitieopgave, maar kiest er bewust voor om geen interne strengere normen te hanteren voor de diverse ratio's. Overweging hierbij is dat dan onnodig extra reserves zouden worden aangehouden. De interne sturing en het risicomanagement zijn in de ogen van de visitatiecommissie op orde en van een goed niveau. Aan het risicomanagement is op verschillende momenten expliciet aandacht besteed, ook met externe ondersteuning.

In de Aedes Benchmark 2020 scoort Wonen Limburg op de bedrijfslasten een B. De score betreft de beïnvloedbare bedrijfslasten; die zijn in de visitatieperiode elk jaar iets gedaald (over vier jaar met 6%). Hoewel landelijk de bedrijfslasten in die periode net iets meer afnamen (met 8%), bleef Wonen Limburg telkens een B-score halen. Voor de Onderhouds- en verbeteringslasten scoort Wonen Limburg in de benchmark 2019 eveneens een B, binnen de marge van het gemiddelde van de referentiegroep met een grootteklasse XL > 25.000 vhe. Op duurzaamheid wordt een B gescoord. Inmiddels is de energie-index van 1,38, waarmee een A gescoord zou worden in de benchmark.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017, 2018 en 2019, weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van het DAEB-deel van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum op de middellange termijn, zonder veiligheidsmarge. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. Het IBW dient dus met enige voorzichtigheid, in combinatie met de vermogensbuffer, te worden gezien. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021, 2018/2022 en 2019/2022. Ter illustratie is ook de dPi 2020 toegevoegd.

Wonen Limburg voornemens in IBW/dPi			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Gemiddelde huurverhoging
2017-2021	1.269 vhe	€ 140 mln.	1,32%
2018-2022	890 vhe	€ 209 mln.	1,76%
2019-2023	1.233 vhe	€ 196 mln.	2,33%
2020-2024	1.285 vhe	€ 228 mln.	2,12%

Uit de dPi's komt naar voren dat Wonen Limburg voornemens is forse investeringen in zowel nieuwbouw als duurzaamheid te plegen. Betaalbaarheid wordt een speerpunt genoemd, met een gematigde (inflatievolgende) huurverhoging bij de sociale huur en een zwaar accent op het verlagen van de energiekosten voor de huurders. In 2017 is de verbetering van 4.000 woningen aanbesteed bij ketenpartners, recentelijk is die aanpak voor nog eens 2.000 woningen vervolgd. Voor de energetische verbeteringen wordt geen huurverhoging gevraagd. Bij de nieuwbouw wordt via de energieprestatie-vergoeding (EPV) een bijdrage van de huurders gevraagd.

IBW Wonen Limburg in miljoenen €€			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	327	258	4,8
2018-2022	27,3	24,3	0
2019-2023	283	243	7,6

Uit de IBW-tabel komt naar voren dat de bestedingsruimte, behoudens een dip in 2018, relatief groot blijft. Wonen Limburg laat weten dat enige nuancering op zijn plaats is, zo is bij de IBW 2019 uitgegaan van dpi op bedrijfswaarde, terwijl de IBW al rekende met beleidswaarde met als gevolg dat de investeringsruimte ruimer lijkt dan deze feitelijk is. Daarnaast is de juridische splitsing in 2018 ingerekend alsmede een niet-opgenomen deel van de liquiditeitsbuffer voor de derivaten.

Wonen Limburg heeft het voornemen om fors te blijven investeren in duurzaamheid. Ook is Wonen Limburg met meerdere gemeenten in gesprek over aanzienlijke nieuwbouw en renovatieprojecten (zoals voor de wijk Donderberg in Roermond). De visitatiecommissie acht het een verstandige koers om hiervoor de investeringsruimte beschikbaar te hebben.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt in deze paragraaf of Wonen Limburg de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie voldoende motiveert en verantwoordt.

In de visitatieperiode acteert Wonen Limburg op basis van twee opeenvolgende strategische visies, die beide "Welkom Thuis" zijn genoemd. De meest recente visie is nader uitgewerkt in drie documenten: het portefeuilleplan 2018-2030, een visie op duurzaamheid en een visie op dienstverlening. In de meerjarenbegrotingen worden de strategische ambities vertaald in concrete budgetten en investeringsvoornemens. In de jaarverslagen wordt vervolgens uitgebreid verantwoording afgelegd, waarbij onder andere inzichtelijk wordt gemaakt hoe de marktwaarde zich verhoudt tot de beleidswaarde (en eerder de bedrijfswaarde). De maatschappelijke offers worden zorgvuldig toegelicht en gevisualiseerd met behulp van de 'waterval'.

De visitatiecommissie ziet de ambities uit de koersdocumenten terug in de wijze waarop middelen worden aangewend. De focus ligt op betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Op al deze terreinen spant Wonen Limburg zich in om huurders te ondersteunen. Dat vertaalt zich in de visitatieperiode in zeer gematigde huurverhogingen en een tweehurenbeleid (woningzoekenden met recht op huurtoeslag betalen zo nodig een lagere prijs), in leefbaarheidsuitgaven die boven de wettelijke norm liggen (maar wel toegestaan door opname in prestatieafspraken) en in verduurzamingsingrepen zonder huurverhoging. Waar nodig schuwt Wonen Limburg experimenteren niet, in de wetenschap dat de middelen het toelaten om af en toe iets te doen dat bedrijfseconomisch gezien wellicht niet meteen de beste keuze is. Er wordt niet op grote schaal nieuw gebouwd, deels vanwege beperkte beschikbaarheid van betaalbare locaties, deels door verwachte daling van de vraag in specifieke gebieden. In dat laatste geval wordt wel gezocht naar alternatieven, in de vorm van tijdelijke woningen (Kompaswoningen). Ook wordt geïnvesteerd in leeggekomen verzorgingshuizen, zowel middels sloop-nieuwbouw en verbouw als via een tijdelijke invulling. In meerdere gemeenten wordt een actieve bijdrage geleverd aan gebiedsontwikkeling, ook in

gemeenten waar Wonen Limburg maar een kleine speler is. Voorbeelden: de inzet in de Donderberg in Roermond en de aankoop van de Saffierflat in Heerlen.

Uit de gesprekken en documenten is de visitatiecommissie gebleken dat Wonen Limburg goed in de gaten houdt hoe de inspanningen zich verhouden tot de financiële mogelijkheden. De grenzen worden opgezocht, maar tevens goed bewaakt, vanuit de zorg voor continuïteit op langere termijn. Ten behoeve hiervan worden regelmatig scenario-analyses gemaakt, die onder andere zijn terug te vinden in het portefeuilleplan.

Om ervoor te zorgen dat middelen beschikbaar blijven voor de maatschappelijke doelstellingen, heeft het assetmanagement een duidelijke plek in de organisatie. Hier wordt voor het vastgoed de vertaalslag gemaakt van strategisch naar tactisch en operationeel niveau en vandaar naar de complexen, inclusief het inzichtelijk maken van de kasstromen per complex. Alle complexen worden eens per 3 jaar vanuit diverse disciplines beoordeeld.

Belangrijk is ook de oprichting eind 2017 van Wonen Limburg Accent. Daaraan lagen in de eerste plaats inhoudelijke motieven ten grondslag (bedienen van lagere middeninkomens, bijdragen aan leefbare, gemengde wijken). Maar de doelstelling is ook expliciet om via dividenduitkeringen bij te dragen aan de huisvestingsopgaven van Wonen Limburg. Door een snelle herfinanciering binnen de niet-DAEB-tak konden al in 2018 interne leningen vervroegd worden afgelost. Daardoor is de rente- en financieringsdruk binnen Wonen Limburg verminderd. En over 2020 is een dividenduitkering aan Wonen Limburg in 2021 voorzien. Wonen Limburg Accent heeft heldere rendementsdoelen gesteld, die juist ook zijn geënt op het genereren van middelen voor de Wonen Limburg.

De visitatiecommissie stelt vast dat Wonen Limburg voldoet aan het ijkpunt voor een zes en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De uitgebreide wijze waarop de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties wordt verantwoord in jaarverslagen en tussentijdse rapportages.
- De bereidheid om te experimenteren en (beheerste) risico's te nemen, in het besef dat Wonen Limburg makkelijker als eerste kan bewegen dan kleinere opdrachtgevers.
- De bereidheid om nieuwe volkshuisvestelijke opgaven op te pakken (zoals aankoop van particulier bezit), passend bij de opgaven in betreffende krimpregio's, alsmede de bereidheid om – desgevraagd – ook volkshuisvestelijke opgaven op te pakken in gemeenten waar de corporatie nog nauwelijks actief is.
- De unieke wijze waarop de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is vormgegeven, alsmede de heldere motivatie hiervoor (primair volkshuisvestelijk, secundair financieel en administratief). Met Wonen Limburg Accent is een vehikel gecreëerd waarmee flexibel kan worden ingespeeld op de behoefte aan middeldure huurwoningen in de provincie en de wens om gemengde wijken te behouden respectievelijk te realiseren, terwijl tegelijkertijd wordt bijgedragen aan een verbetering van de financiële positie van de DAEB-tak.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wonen Limburg toont zich bereid om op meerdere terreinen voor de troepen uit te lopen, terwijl de financiële condities goed worden bewaakt, met als belangrijkste voorbeelden de juridische scheiding, de ver doorgevoerde ketensamenwerking, vele leefbaarheidsinitiatieven (en uitgaven boven de norm) en de zoektocht naar samenwerking met zorgpartijen. Dat het WSW Wonen Limburg naar aanleiding van de ketensamenwerking bij het energetisch verbeteren van 4.000 woningen expliciet complimenteert met haar innovatiekracht en de durf om buiten de gangbare paden te treden, zegt iets over de verantwoorde wijze waarop dit is georganiseerd.
- De beïnvloedbare bedrijfslasten liggen iets boven het landelijk gemiddelde, maar nog altijd binnen de bandbreedte voor een B-score in de benchmark. Gelet op de bovengemiddelde inzet op leefbaarheid (met extra personeelsinzet) en de inspanningen die nodig waren voor de juridische splitsing, is dat een knappe prestatie.

- Er worden in de vastgoedsturing heldere prioriteiten gesteld: in dorpen waar krimp wordt verwacht, wordt terughoudend om gegaan met nieuwbouw of gekozen voor tijdelijke woningen. Bij de ambitie om in woningaantal te groeien wordt aangetekend dat dit geen marktverstoring teweeg mag brengen, waardoor vooral op aankopen zal worden gefocust.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

De stichting Wonen Limburg is een toegelaten instelling voor de volkshuisvesting, met een specifieke toelating in de regio Limburg. De stichting kent een tweehoofdig bestuur en een raad van commissarissen die op 31 december 2019 bestond uit zes commissarissen. De stichting kent enkele dochterondernemingen, waarvan de belangrijkste Wonen Limburg Accent is. In deze B.V. is het niet-DAEB-bezit ondergebracht na de juridische scheiding eind 2017. Onder de stichting valt ook de Wonen Limburg Holding B.V., waarin enkele B.V.'s zijn ondergebracht die acteren op gebied van projectontwikkeling of warmtelevering.

Bestuur en raad van commissarissen beschikken beide over een actueel reglement, waarin de taken en bevoegdheden van beide gremia staan omschreven. Ook is een Governance Raamwerk opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de vijf principes uit de Governance Code zijn geoperationaliseerd in diverse documenten.

6.3 Relevante ontwikkelingen

Met de vaststelling van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 zijn op het gebied van governance en de verhouding met belanghebbenden nieuwe pijlpalen geslagen. Gedurende de visitatieperiode zagen de toezichthouders geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel is over twee onderwerpen met de Aw indringend gesproken, te weten de uitgaven voor leefbaarheid en de juridische splitsing (zie daarvoor verder hoofdstuk 5.2). De Aw voerde eind 2016 een governance-inspectie uit; daaruit kwamen geen bijzonderheden naar voren. Volgens de Aw biedt de governance “voldoende waarborgen voor de bescherming van het maatschappelijk vermogen en voor een rechtmatige en integere uitvoering van werkzaamheden”. De Aw zag in de volgende jaren geen aanleiding om op herhaling te gaan.

Binnen de organisatie is vooral opvallend dat Wonen Limburg zich, in eigen woorden, meer en meer ontwikkelt naar een mensgericht sociaal woonbedrijf. Steeds meer medewerkers houden zich bezig met de zachte kant van het werk, terwijl het werk aan het vastgoed grotendeels wordt uitbesteed aan ketenpartners. Dat is een antwoord op een maatschappelijke ontwikkeling waar de corporatie zich grote zorgen over maakt: de samenstelling van het huurdersbestand verandert in hoog tempo, kwetsbare huurders met zeer lage inkomens vormen een belangrijk deel van de instroom en huurders doen steeds meer beroep op de organisatie.

In de visitatieperiode hebben zich veel wijzigingen voorgedaan in de bezetting van de raad van commissarissen. Er is een groot aantal commissarissen aangetreden als vervanging van uitgetreden leden.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

In deze paragraaf beoordeelt de commissie of Wonen Limburg een actuele lange termijnvisie heeft op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en of deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

Tijdens de visitatieperiode zijn twee opeenvolgende strategische visies van kracht, beide onder de titel “Welkom Thuis” (strategische koers 2013-2016 en strategische koers 2017-2021). Niet alleen uit de titel, ook uit de inhoud blijkt een consistente koers. Kenmerkend is een brede maatschappelijke taakopvatting, waarbij vastgoed wordt gezien als middel; de doelstellingen betreffen primair de bewoners van dat vastgoed. In beide documenten wordt op heldere, beknopte wijze ingegaan op de veranderende positie en behoefte van de doelgroep. Ook worden op de onderscheiden strategische thema’s concrete beloften geformuleerd, in het laatste koersdocument 17 stuks. Waar relevant zijn daar bedragen bij genoemd en/of woningaantallen. Nieuw in de koers 2017-2021 is de verruiming van de doelgroep met de lagere middeninkomens, die nu ook moeite hebben met het vinden van betaalbare woonruimte. Deze koers is nader uitgewerkt (“tactisch vertaald”) in drie documenten: het portefeuilleplan 2018-2030, een duurzaamheidsvisie en een visie op dienstverlening. De drie visies leveren op hun beurt – in aanvulling op de reeds geformuleerde concrete beloften - elf integrale doelstellingen op, die weer terugkomen in de meerjarenbegrotingen. Het portefeuilleplan is gebaseerd op de opgaven zoals die zijn geformuleerd in de woonvisies van de gemeenten, aangevuld met demografische gegevens en eigen verhuurgegevens. Omdat er binnen het grote werkgebied sprake is van flinke verschillen, is de portefeuille opgesplitst in tien verschillende deelportefeuilles. Per deelportefeuille is benoemd wat de opgave is, zodat recht wordt gedaan aan de lokale wensen en omstandigheden.

De visitatiecommissie stelt vast dat Wonen Limburg voldoet aan het ijkpunt voor een zes en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De consistentie in de koersdocumenten door de jaren heen. De visie van de organisatie wordt daardoor nu intern en extern goed herkend. Daarbij helpt ook dat de concrete beloften terugkomen in diverse andere documenten, zoals de meerjarenbegroting, het jaarverslag en tussentijdse rapportages. De visie, doelen en plannen worden met andere woorden actief gehanteerd. Het motto “Welkom thuis” en de ambitie om meer te zijn dan een leverancier van stenen zit inmiddels in het DNA van de organisatie en is de basis van al het handelen. Dat komt zelfs terug in de wijze waarop de buurtwinkels en het centrale kantoor (het Wonen Limburg Huis) zijn ingericht: als ontmoetingsplaats, niet als bureaucratische veste.
- De actualiteit van de verschillende visies, maar vooral ook de wijze waarop met lef positie wordt gekozen in actuele maatschappelijke discussies over m.n. leefbare wijken, betaalbaarheid en duurzaamheid. Daarbij wordt goed gelet op de behoeften van de doelgroep en van lokale stakeholders. In de visies wordt helder verwoord op grond van welke omstandigheden welke prioriteiten worden gesteld. De posities die worden ingenomen en de prioriteiten die worden gesteld, worden vertaald in concrete doelen. Die zijn ook zodanig ambitieus, dat de organisatie wordt geprikkeld tot (extra) inzet.
- De actieve wijze waarop de ambitieuze doelstellingen op gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid via de meerjarenbegrotingen daadwerkelijk worden omgezet in concreet beleid en concrete projecten.
- De zorgvuldige wijze waarop het portefeuilleplan is afgestemd op lokale omstandigheden en ambities en is vertaald naar concrete opgaven per deelregio, alsmede de wijze waarop het plan actief wordt benut bij de verdere vastgoedsturing en het assetmanagement.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

In deze paragraaf beoordeelt de commissie of Wonen Limburg periodiek en systematisch de vorderingen volgt van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en bijstuurt als zij afwijkingen heeft geconstateerd, in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

Wonen Limburg heeft een compleet systeem van rapportage en monitoring. Maandelijks rapporteren de drie afdelingen over de KPI's (kernprestatie-indicatoren) die voor hun afdeling relevant zijn. In totaal zijn ruim 40 KPI's onderscheiden, die in veel gevallen verder zijn uitgesplitst in meerdere concrete PI's (prestatie-indicatoren). De KPI's en PI's zijn afgeleid van de doelstellingen uit de strategische visies en de meerjarenbegrotingen. De rapportages zijn voorzien van een overzichtelijk dashboard en zoveel mogelijk gekwantificeerde normen, zodat direct zichtbaar is in welke mate een doel op koers ligt. Bij elke prestatie-indicator staan twee stoplichten: één betreffende de actuele stand en één betreffende de prognose einde jaar. Bij de meeste indicatoren staat een schriftelijke toelichting, die zo nodig maandelijks wordt geactualiseerd. De maandrapportages worden in het managementteam besproken. Elke vier maanden wordt een tertiaalrapportage opgesteld voor de raad van commissarissen, waarin over een selectie van de KPI's (en achterliggende PI's) wordt gerapporteerd. Wanneer een prestatie niet wordt gehaald (op oranje of rood staat), wordt aangegeven of en hoe er kan worden bijgestuurd. Zo nodig wordt het beoogde doel aangepast. Vanaf 2018 wordt voor de raad van commissarissen een aparte tertiaalrapportage over Wonen Limburg Accent opgesteld, die op vergelijkbare wijze (en met een deel van dezelfde KPI's) is opgebouwd. In aanvulling op de tertiaalrapportages wordt voor de raad van commissarissen ook elke vier maanden een aparte financiële resultatenrekening plus toelichting opgesteld.

De visitatiecommissie constateert dat eenzelfde wijze van sturen en rapporteren feitelijk ook in het eerste visitatiejaar al aan de orde was, toen met een net iets anders opgebouwde – maar minstens zo complete – maand- en tertiaalrapportage.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Het compleet en inzichtelijk zijn van het monitoring- en rapportagesysteem. De rapportages bevatten relevante en goed toegankelijke stuurinformatie, waardoor zowel management als raad van commissarissen op gedegen wijze in staat worden gesteld te volgen hoe de organisatie op de belangrijkste doelstellingen presteert. Ook bieden de rapportages een goed aangrijpingspunt om zo nodig bij te sturen.
- De duidelijke samenhang van de KPI's en PI's met de doelstellingen in de verschillende koersdocumenten. Dat draagt bij aan de consistentie die de visitatiecommissie ook eerder al signaleerde ten aanzien van de belangrijkste doelstellingen van de organisatie. De belangrijkste doelstellingen krijgen ook een plek in de HR-cyclus en landen zo dus in alle lagen van de organisatie.
- De wijze waarop in diverse KPI's en PI's is gepoogd om ook de 'zachtere' doelstellingen te normeren en zelfs te kwantificeren. Zo is de doelstelling "we bieden service op maat, op basis van zelfredzaamheid" in onder andere de volgende concrete prestaties geoperationaliseerd: 70% van de bewoners voelt zich eigenaar van een leefbaarheidsactiviteit, in 70% van de leefbaarheidsactiviteiten is de samenredzaamheid verbeterd, er zijn minimaal 30 nieuwe initiatieven van, door en met bewoners ontstaan. Onder de doelstelling "de dienstverlening aan bewoners wordt als excellent ervaren" hangt als prestatie-indicator o.a. "we vinden in complexe situaties goed aansluiting bij partners in het netwerk", waarop ja of nee kan worden gescoord. En de doelstelling "er zijn geen beïnvloedbare ontruimingen waarbij geen vangnet is geregeld" wordt in 2019 onder andere geoperationaliseerd in "15% minder ontruimingen waarbij bewoners al vertrokken zijn zonder contact met Wonen Limburg, zonder opgaaf van toekomstig adres en zonder dat er sprake is van een vangnet".

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 8,5:

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	8
Sturing op prestaties	9
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	8,5

6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke oriëntatie? Heeft de raad van commissarissen een visie op zijn maatschappelijke oriëntatie en hoe betreft de raad van commissarissen het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

6.5.2 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie constateert dat de raad van commissarissen gedurende de visitatieperiode zijn oriëntatie als toezichthouder professioneel en op een kwalitatief goede wijze heeft vervuld. De relatie met het bestuur is open en kritisch, met een goede balans tussen afstand en betrokkenheid. De raad is daarbij ook in staat kritisch naar zichzelf te kijken.

Het netwerk van Wonen Limburg kent uiteraard een lokale component in de gemeenten en wijken. Tegelijkertijd is voor Wonen Limburg als grote corporatie, werkend in de hele provincie Limburg het regionale en zelf landelijke netwerk ook uitermate relevant. Voor de introductie van innovaties is belangrijk dat ook de "Haagse belanghebbenden" en de "provinciale belanghebbenden" de door Wonen Limburg voorgestane aanpak ondersteunen. Vanuit deze overweging hecht Wonen Limburg meer belang aan een goed regionaal en/of landelijk netwerk bij de leden van de raad van commissarissen dan aan een lokaal netwerk. In het profiel van de leden van de raad van commissarissen is dit ook vastgelegd.

Het onderhouden van met name het lokale netwerk en het inventariseren van de lokale context is in deze opvatting primair een taak voor het bestuur, die daarover de raad informeert en minder voor de leden van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen richt zich meer op de regionale en landelijke netwerken en context. De visitatiecommissie heeft wel vast kunnen stellen dat vertegenwoordigers van de raad van commissarissen aanwezig zijn bij bijeenkomsten met lokale belanghebbenden.

Uit zowel de verslagen als de gesprekken met de raad van commissarissen, bestuur en directie blijkt dat de raad van commissarissen een kritisch stimulerende oriëntatie vervult bij de invulling en borging van de maatschappelijke doelen van Wonen Limburg. Deze inbreng wordt door bestuur en directie zeer gewaardeerd.

Een bijzondere vorm die door Wonen Limburg is gekozen om invulling te geven aan samenhang tussen strategie en beleid en de maatschappelijk vraagstukken en doelen is het volgen van een Comeniusleergang specifiek op maat voor Wonen Limburg. In deze leergang worden thema's onder externe begeleiding, met introductie en toelichting door externe deskundigen diepgaand besproken in, in totaal 6 bijeenkomsten van 2 dagen. Aan deze bijeenkomsten nemen de raad van commissarissen, het bestuur en de directie deel. Door deze opzet vindt er over relevante thema's een intensief gesprek plaats, met inspiratie ook van buiten de eigen organisatie. In de verslagen van de raad van commissarissen komt het resultaat van deze bijeenkomst ook regelmatig naar voren. De bijeenkomsten bieden ook uitstekende momenten van reflectie voor zowel de invulling van de maatschappelijke oriëntatie.

De visitatiecommissie constateert dat de contacten tussen de raad en de huurdersorganisatie op orde zijn. Naar tevredenheid van zowel huurders als raad vindt twee keer per jaar overleg plaats tussen de huurderscommissarissen en het bestuur van de huurdersraad. Ook het contact met de raad voor medezeggenschap is naar het oordeel van beide gremia goed. De raad heeft verder een goed beeld van het 'tweede echelon' in de organisatie, mede door de hiervoor genoemde gezamenlijke leergang. De raad geeft aan zich verder vooral op de hoogte te houden via het eigen netwerk, Aedes, de VTW en landelijke en regionale media.

De visitatiecommissie vindt het opvallend dat de rolverdeling en invulling van de maatschappelijke oriëntatie niet zijn vastgelegd in een toezichtsvisie van de raad van commissarissen. Naar mening van de commissie zou het uitwerken van een dergelijke visie, zeker wanneer daar de kennis en inzichten uit de Comenius-leergang in worden opgenomen een versterking betekenen van de netwerkrol van de raad van commissarissen. Ook biedt het mogelijkheden om de balans tussen lokale-, regionale- en landelijke maatschappelijke doelen en netwerken beter en gedetailleerder uit te werken.

De raad van commissarissen is, zo stelt de visitatiecommissie vast, op inhoud goed geïnformeerd en op politiek-maatschappelijk vlak een goede sparringpartner voor het bestuur. Bij belangrijke strategische keuzes is de raad voldoende betrokken (huurbeleid, scheiding DAEB en niet-DAEB, investeringen). De raad van commissarissen is inmiddels ook nadrukkelijker betrokken bij het proces van prestatieafspraken en de biedingen aan de gemeenten. Eind 2019 staan 2 van de 20 biedingen ter illustratie op de agenda. De visitatiecommissie heeft uit de gevoerde gesprekken en afgenomen enquêtes wel de stellige indruk dat het strategische gesprek tussen bestuur en raad met de huidige raad goed wordt gevoerd. Dat medio 2019 de halve raad is vernieuwd, heeft hieraan mogelijk bijgedragen.

Verantwoording wordt door de raad van commissarissen afgelegd in een eigen, apart deel van het jaarverslag, dat een tijkje plichtmatig is van opzet, maar wel zeer uitgebreid en compleet. In het (openbare) reglement van de raad van commissarissen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de taken en bevoegdheden van de raadsleden.

De commissie komt tot het oordeel van een 7, op grond van de volgende overwegingen:

- De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust is van zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een netwerk en daar professioneel vorm aan geeft.
- Maatschappelijk thema's worden zeer intensief besproken tussen raad van commissarissen, bestuur en directie. Het gezamenlijk volgen van een op maat gemaakte Comenius-leergang door raad van commissarissen, bestuur en directie geeft hier een sterke impuls aan.
- De raad van commissarissen is, op een gewaardeerde manier, kritisch stimulerend bij strategievorming en beleidsontwikkeling. Hierbij is er ruim aandacht voor de balans tussen maatschappelijke doelen en de mogelijkheden van de organisatie.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

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

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wonen Limburg zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Daarmee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een zes. De commissie ziet op dit terrein een groot aantal extra inspanningen van Wonen Limburg, dat zich erop laat voorstaan huurders zoveel mogelijk aan de voorkant te betrekken en dat ook op diverse manieren in de praktijk brengt. De organisatie heeft in de visitatieperiode ook actief geïnvesteerd in een goede relatie en het goede gesprek met andere stakeholders, waaronder met name gemeenten en collega-corporaties. Zoals al in hoofdstuk 4 van deze rapportage is gemeld, heeft dat geleid tot uitzonderlijk hoge scores van belanghebbenden op de kwaliteit van de relatie en onderlinge communicatie. In het algemeen leidt dit ook tot een positief oordeel over de invloed op beleid.

De commissie ziet, net als vier jaar eerder, aanleiding voor drie pluspunten. Opmerkelijk is dat daarvoor haast dezelfde algemene onderbouwing kan worden geleverd als in 2016: “de zeer actieve houding in de relatie met de belanghebbenden, de manier waarop de aanspreekbaarheid voor de huurders op meerdere manieren is georganiseerd en de actieve manier waarop op diverse manieren huurdersparticipatie wordt georganiseerd”. Meer specifiek geeft de commissie de pluspunten nu op basis van de volgende overwegingen:

- De intensieve manier waarop naar huurders wordt geluisterd en met huurders wordt gesproken, zowel in het kader van gebiedsontwikkelingen als in algemene zin. Zo hebben medewerkers in het kader van de aanpak van Brukske in Venray met 750 huishoudens ‘keukentafelgesprekken’ gevoerd. Ook in Weert en Roermond is in het kader van voorgenomen gebiedsontwikkeling met heel veel huurders persoonlijk gesproken. Tijdens de landelijke dag van het huren in 2017 zijn 180 medewerkers bij 250 huurders op de koffie gegaan, in 2018 is dat herhaald, met 170 medewerkers bij 170 huurders. Er worden regelmatig – in afstemming met de huurdersraad – enquêtes onder huurders uitgezet om hun mening te polsen. Periodiek wordt een Wonen Limburg Lab georganiseerd, een rondetafelgesprek waarin met huurders over één thema wordt gesproken. Op de website worden huurders nadrukkelijk uitgenodigd hun mening te geven, onder andere door middel van een aparte knop “Ik denk graag mee”. Twitteren of via Facebook reageren kan ook. De zeven buurtwinkels worden bewust gepositioneerd als plek waar huurders in contact met medewerkers kunnen komen. Op het moment dat de winkels dreigden te verworden tot alleen een vergader- en werkplek voor medewerkers, is ingegrepen. Er wordt kortom een groot scala aan instrumenten ingezet om huurders te horen en te betrekken bij beleidsvoornemens. Ook de formele huurdersorganisatie wordt serieus betrokken bij diverse beleidsvoornemens en voelt zich zeer serieus genomen. “We worden altijd én tijdig geïnformeerd en betrokken.”

- De manier waarop actief wordt gezocht naar coalities op gebied van wonen, zorg, werk en welzijn. Gelet op de toenemende kwetsbaarheid van de huurders wordt nu extra aandacht gegeven aan verbindingen met zorgorganisaties. Dat geen sprake is van een gratuit streven, blijkt ook uit het feit dat dit terugkomt in diverse KPI's en PI's, zodat hierover periodiek wordt gerapporteerd. Zo'n indicator is bijvoorbeeld "er worden 5 nieuwe coalities aangejaagd".
- De wijze waarop de organisatie is ingericht op het kunnen onderhouden van relaties met de 24 gemeenten en de daar actieve lokale partners. Vanuit de afdeling Publieke Waarde werken drie duo's in een eigen subregio; zij vormen daar het gezicht en aanspreekpunt. Dat wordt door de lokale partners herkend en gewaardeerd.
- De wijze waarop gemeenten worden meegenomen in het bod dat wordt uitgebracht in het kader van de prestatieafspraken. Er wordt een conceptbieding gedeeld met de Huurdersorganisatie alvorens die definitief wordt aangeboden. Aanvullend wordt bij het bod voor elke gemeente een 'gemeentekaart' meegestuurd, een praktische vertaalslag van de strategie en het portefeuilleplan naar één A4tje. Hierop worden zowel de fysieke als sociale opgaven aangegeven.
- De actieve rol die beide bestuurders spelen in de samenwerking met collega-corporaties, in de eerste plaats in het samenwerkingsverband C8. De relatie wordt door de collega's ervaren als gelijkwaardig. Ook wordt gewaardeerd dat de bestuurders van Wonen Limburg elkaar hebben opgevolgd in het Aedesbestuur en daarover actief terugkoppelen.
- De wijze waarop visie en doelen van Wonen Limburg in begrijpelijke publicaties zijn vervat. Dat geldt voor de strategische koers zelf, maar evenzeer voor deelvisies als de duurzaamheidsvisie. Ook op de website staan de (strategische) doelen van de organisatie zeer toegankelijk toegelicht.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De commissie beoordeelt of de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

Wonen Limburg stelt uitgebreide, goed leesbare jaarverslagen op. De uitgebreide financiële paragraaf is ook voor niet-financiële mensen goed leesbaar. De verslagen geven een compleet beeld van alle maatschappelijke prestaties. Ook wordt in de verslagen gememoreerd welke strategische ambities de organisatie heeft. In het jaarverslag 2016 wordt daarbij direct vermeld welke resultaten daarop in betreffend jaar zijn gehaald. Dat gebeurt niet in de volgende drie verslagen; dan moeten daarvoor de inhoudelijke hoofdstukken worden geraadpleegd. Zo is minder makkelijk te achterhalen hoe de organisatie presteert op haar eigen doelstellingen. De visitatiecommissie kan zich voorstellen dat in de verslagen ook iets explicieter wordt vermeld op welke punten een ambitie niet is gerealiseerd.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De jaarverslagen geven een zeer compleet en goed leesbaar beeld van alle geleverde prestaties. De transparantie in de verslaglegging wordt vergroot doordat de raad van medezeggenschap en de Huurdersraad, net als de raad van commissarissen, een aantal eigen pagina's krijgen in het verslag.

- De website bevat veel en goed toegankelijke informatie. In nieuwsberichten wordt zeer regelmatig gewag gemaakt van gerealiseerde prestaties en projecten. Aanvullend wordt op een aparte website ('de maatschappelijke kaart') een helder en uitgebreid overzicht verstrekt van alle behaalde resultaten op het gebied van participatie en leefbaarheid. Deze website is bedoeld ter inspiratie van zowel huurders als professionals.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8,0:

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	9
Openbare verantwoording	7
Oordeel	8,0

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De commissie is onder de indruk van de wijze waarop en de intensiteit waarmee Wonen Limburg daadwerkelijke ontmoetingen met huurders organiseert. Medewerkers gaan bij huurders op de koffie, niet bij een of twee, maar bij honderden. Medewerkers voeren keukentafelgesprekken met vele honderden huurders als voorbereiding op planontwikkelingen. Er worden regelmatig enquêtes uitgevoerd om de mening van huurders te peilen, er worden rondetafelgesprekken georganiseerd over inhoudelijke thema's en via de website worden huurders op allerlei manieren uitgenodigd om hun mening te laten horen. Dat gebeurt allemaal naast de formele participatiestructuur – maar wel in goed overleg met de daarbij betrokken huurders.
- De commissie waardeert de inzet die Wonen Limburg levert om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Ook worden structureel veel stagiaires ingezet. Wonen Limburg is een erkend leerbedrijf en heeft sinds 2019 een certificering 'Prestatieladder Socialer Ondernemen', waarmee de prestaties op gebied van 'social return' extern worden beoordeeld. Nu men zelf deze certificering heeft, wordt dit ook met klem van alle ketenpartners verwacht.
- Bijzonder is de precieze wijze waarop de doelstelling "voorbeeldgedrag tonen als het gaat om duurzaamheid" wordt bewaakt. Hiervoor zijn liefst 9 prestatie-indicatoren opgesteld, waarover maandelijks wordt gerapporteerd. Voorbeelden zijn het aantal gereden kilometers met Wonen Limburg-auto's, het reële gas- en stroomverbruik en het aantal zwart-wit en kleurenprints. Zo wordt voor alle medewerkers zeer tastbaar gemaakt hoe een bijdrage kan worden geleverd.

Verwonderpunten

- Het ontbreekt aan een toezichtvisie met daarin een uitwerking van de opvatting over de invulling van de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen.
- De productie van tekst is overweldigend. Zowel in de maandrapportages voor de eigen organisatie als de tertiaalrapportages voor de raad van commissarissen wordt veel toelichting geschreven op de voortgang van KPI's en PI's. Ook de meerjarenbegroting en het jaarverslag bevat uitgebreide tekstuele toelichtingen. Die zijn vrijwel altijd goed leesbaar, maar de commissie vraagt zich toch af of dit niet iets beknopter kan.

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,8:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	8,5
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	8
Oordeel Governance	7,8

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Referentiekader voor plus- en minpunten
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Reputatie-Quotiënt
- Waardering netwerk
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position Paper Wonen Limburg

Visitatie periode 2016-2019

Waar staan wij voor?

Wonen Limburg wil een thuis bieden aan iedereen die dat niet zelfstandig lukt. Bij ons draait het om de bewoner achter de voordeur; ons vastgoed gebruiken we als middel. We bevorderen samenredzaamheid in onze buurten en wijken en waar mogelijk willen we dat bewoners zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving.

We zijn er zowel voor huishoudens met een laag inkomen als huishoudens met een middeninkomen. Speciaal voor deze laatste groep hebben we, met het oog op de nieuwe Woningwet 2015, in 2017 Wonen Limburg Accent opgericht. Een aparte BV waarin we woningen verhuren met huurprijzen tussen de € 736,- en € 950,-. We zien namelijk dat mensen met een middeninkomen, zoals verpleegkundigen en leraren, op de woningmarkt tussen wal en schip vallen. Terwijl zij de motor van onze samenleving zijn. Bovendien werken we zo aan gemengde wijken, wat ook de leefbaarheid ten goede komt. We zijn een van de weinige corporaties in Nederland die een aparte BV voor deze middengroep heeft opgericht en zich dus ook expliciet inzet voor deze groep.

Onze strategische koers 'Welkom Thuis' herijkten we in 2017. We vertaalden deze door in elf doelstellingen. Die gebruiken we om al onze (beleids)plannen aan te toetsen.

Wonen Limburg in het kort

We hebben ruim 26.000 woningen, waarvan 1.833 zijn ondergebracht in Accent. Ook beschikken we over ruim 3.000 eenheden ander maatschappelijk vastgoed. Bij ons werken ca. 250 medewerkers, verspreid over het Wonen Limburg Huis en zeven lokale buurtwinkels. Een steeds groter deel van de medewerkers werkt aan de 'zachte' kant van ons werk. Dat komt omdat de kwetsbaarheid in de wijken steeds meer toeneemt. Mensen wonen langer zelfstandig thuis, er wonen minder mensen in instellingen, er kwamen meer statushouders en het passend toewijzen werd ingevoerd. We zien onszelf veranderen van een vastgoedorganisatie met een sociaal hart naar een sociaal maatschappelijke organisatie die met vastgoed werkt.

Interne ontwikkelingen

Na de grote reorganisatie in 2012 besloten we geen grote veranderingen ineens meer door te voeren, maar steeds kleine ontwikkelstappen te zetten. Zo zijn we van drie naar twee stuurlijnen gegaan. Hebben we niet iedere vacature 1-op-1 ingevuld. Zijn we gaan inzetten op eigenaarschap nemen en proberen we medewerkers zoveel mogelijk hun talenten te laten gebruiken. Het personeelsbestand is de laatste jaren flink vernieuwd. Waarbij we nadrukkelijk ook werven buiten onze eigen sector. Zoals bijvoorbeeld uit de zorg of juist uit de commercie vanwege het dienstverleningsniveau.

Samenwerking met huurders

De huurderstevredenheid is sinds 2015 gestegen van een gemiddelde KWH-score van 7,4 naar 7,8. Ieder jaar schenken we speciaal aandacht aan een bepaald onderdeel. Zo stelden we samen met onze ketenpartners een verbetertraject in rondom het onderdeel 'huur opzeggen'.

We zetten de afgelopen jaren vooral in op ontmoeting. We vinden het belangrijk bewoners beter te leren kennen; elkaar meer te gaan vertrouwen. Zodat we beter weten wat er leeft en waar we bewoners mee kunnen helpen. Zo organiseerden we Dankjeweldagen voor onze vrijwilligers, een Welkom Thuis dag voor statushouders, een Verhalenfestival voor alle huurders en pizza-avonden in de wijk waar we waardevolle info ophalen bij bewoners. In Brukske in Venray schoven we bij 750 huishoudens aan de keukentafel aan om te praten over hun huis en hun omgeving. Tijdens Dagen van het Huren belden we bij huurders aan met een kan koffie.

De samenwerking met de Huurdersraad is prettig en intensief. Nieuw beleid stemmen we met de Raad af. En ook de klachtenafhandeling is sterk verbeterd sinds we hierin samenwerken met de Raad. Toch hebben we te maken met een spanningsveld. Er wordt veel gevraagd van de huurdersorganisaties. Maar die hebben ook maar een beperkte capaciteit. Bovendien ligt hun hart vooral bij de wijk en blijft het een selecte groep mensen die een groep van 50.000 huurders vertegenwoordigt. Samen met de Huurdersraad zetten we daarom regelmatig discussietafels, (digitale) enquêtes, een digitaal platform en ander onderzoek in om een bredere groep te bereiken.

Huurders weten ons tevens steeds beter via social media te vinden. Ook via deze kanalen hebben we veelvuldig interactief contact.

Samenwerking met partners

De veranderingen in de zorg en de stijging van het aantal kwetsbare bewoners in onze wijken, vraagt om verregaande verbindingen met andere partijen. Het slechten van grenzen tussen sociaal en fysiek domein, werkgebieden en organisaties onderling blijkt echter een grote uitdaging. En als we kritisch naar onszelf kijken, dan is papier soms ook geduldiger dan de praktijk.

De Limburgse corporaties zoeken ook meer de samenwerking op. In lobby richting de politiek bijvoorbeeld, zoals aandacht voor de impact van de hoge belastingen. De acht grootste corporaties tekenden in 2018 een samenwerkingsovereenkomst met de provincie waarin zij hebben afgesproken de verduurzaming van de gebouwde omgeving te versnellen.

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 betrekken we ook de huurdersorganisaties bij het maken van de prestatieafspraken. Die processen lopen voorspoedig, al merken we ook hier de kwetsbaarheid van de huurdersorganisaties. We maken bij enkele gemeenten voorzichtig de doorontwikkeling naar afspraken op de langere termijn. Politiek bestuurlijk blijkt dit echter lastig. In ons jaarlijkse bod gaan we uit van wederkerigheid: we vragen nadrukkelijk ook iets van gemeenten.

Omdat we steeds meer veranderen in een sociale organisatie die met vastgoed werkt, intensiveerden we de ketensamenwerking met onderhoudsbedrijven. Bewoners met reparatieverzoeken komen direct terecht bij de ketenpartners. Ook dat draagt bij aan de hogere tevredenheidsscore.

Het bieden van perspectief aan bewoners vinden we belangrijk. Iemand die zijn leven op de rit heeft met een goede dagbesteding is beter in staat ook iets voor een ander te betekenen. Daarom maken we afspraken met onze ketenpartners over social return. Onze eigen kansmakelaars gaven veel bewoners een zetje naar (on)betaald werk of onderwijs en we laten ons actief zien bij speciale evenementen waarin bedrijven en bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Betaalbaarheid

Vaak zijn betaalproblemen niet de enige problemen die mensen hebben. Vroegsignalering vinden we daarom belangrijk. We nemen in geval van huurachterstand snel contact op met de bewoner, we werken veel met gemeenten samen, we zetten budgetcoaches en energiecoaches in. De verduurzaming van bestaande woningen doen we zonder huurverhoging. Verder pasten we de afgelopen jaren een minimale huurverhoging toe en we voerden het tweehurenbeleid in. Zodat een woningzoekende met recht op huurtoeslag mogelijk een lagere prijs betaalt. Dat vergroot de keuzevrijheid én het draagt bij aan een betere spreiding in de wijk.

Gebiedsontwikkeling

Bij gebiedsontwikkeling hebben we zowel voor de fysieke als de sociale ontwikkeling aandacht. De herstructurering in Brukske (Venray) is inmiddels zo goed als afgerond. We hebben bijna ons hele woningbezit hier energetisch verbeterd en met de bouw van een appartementencomplex en herstructurering van het winkelcentrum wordt het plan afgerond. In de Donderberg (Roermond) waren we met Wonen Zuid, gemeente en provincie actief met de uitvoering van het Wijkontwikkelingsplan. Omdat wij hier niet veel bezit hebben, lag onze focus vooral op de leefbaarheid. In Heerlen kochten we de problematische Saffierflat aan waar we eerst, met hulp van de gemeente, aan de slag gingen met de bewoners. Bijna allemaal hadden ze een zorgvraag. Na uithuizing gaan we de flat ook fysiek aanpakken. Ook in de Auroraflat in Heerlen kozen we voor een integrale aanpak. In Weert startten we samen met de gemeente met de gebiedsvisie voor Weert-Zuid. Hier staan veel oude portieketageflats. We zoeken hier nadrukkelijk ook de samenwerking met zorgpartner Land van Horne.

Vastgoedontwikkeling

We bouwen niet op grote schaal. Dat is enerzijds bewust, gezien de te verwachten daling van de vraag naar huurwoningen. We zetten de afgelopen jaren daarom veel in op tijdelijke woonconcepten. Anderzijds blijft onze nieuwbouw achter op onze plannen. Dat komt door de flink gestegen bouwkosten en het zeer geringe aanbod van betaalbare locaties door gemeenten.

Toch hebben we niet stilgezeten voor wat betreft nieuwbouw en transformatie. In Weert maakte een verzorgingshuis plaats voor 89 (zorg)appartementen en zes groepswoningen. Een verzorgingshuis in Horst verbouwden we grondig tot appartementen voor een mix aan bewoners. Evenals in Venray waar ook maatschappelijke partners een plek vonden. In Eygelshoven vervingen we 48 oude portiekwoningen door 26 levensloopbestendige woningen. En in Venray namen we een groot deel van de vakantiehuisjes op Roekenbosch over die we tijdelijk verhuren totdat de gemeente het recreatiepark ontmanteld heeft in de strijd tegen permanente bewoning.

Verder zien we de behoefte naar 'samen wonen' toenemen. Bewoners die er bewust voor kiezen ergens te wonen waar ze iets voor elkaar kunnen betekenen. Bij projecten in Montfort en Panningen denken bewoners al voor de bouw mee over hoe ze hier met elkaar willen wonen. Ook stimuleren we bewonersinitiatieven en ondersteunen we hen met onze kennis en kunde. De Stichting Wonen Ell, een wooncoöperatie, is hier een mooi voorbeeld van.

Als gevolg van de oplopende bouwkosten zijn we ons gaan richten op conceptueel bouwen. Naast de lagere prijs van zulke cataloguswoningen, is de doorlooptijd veel sneller omdat de woningen grotendeels in de fabriek gemaakt worden.

Verduurzaming van ons bezit staat hoog op de agenda. Nieuwe woningen bouwen we aardgasloos en zeer energiezuinig. In vier jaar verduurzamen we 4.000 woningen, zodat we in 2020 een gemiddelde energie-index hebben van 1,4. In Helden renoveerden we 43 woningen naar nul-op-de-meter. In Weert namen we het besluit om in 2020 16 volledig houten woningen te gaan bouwen. En in samenwerking met onze ketenpartners lieten we een innovatieve warmtepomp ontwikkelen voor gestapelde bouw. In 2020 wordt deze warmtepomp voor het eerst toegepast in de woningbouw.

Onze financiën

We zijn financieel gezond en kunnen een tegenvaller incasseren. Toch zien ook wij dat de almaar oplopende belastingen onze investeringsruimte beperken. We hebben een grote maatschappelijke opgave te vervullen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. Zo staan we specifiek voor krimpgebied Zuid-Limburg voor de opgave om particulier bezit over te nemen om verpaupering tegen te gaan. Uiteraard doen we dat via samenwerkingen met corporaties en andere partijen, ook uit andere sectoren.

Nu en in de toekomst

De groeiende groep kwetsbare bewoners in buurten met veel corporatiebezit in combinatie met het tekort aan goede (psychische) zorg, trekt een grote wissel op de wijkbewoners. Maar ook op onze medewerkers. Ze worden geconfronteerd met agressie en situaties waarin ze zich vaak machteloos voelen. Dat zien we ook terug in het ziekteverzuim. Aandacht voor opleiding en veiligheid is essentieel.

Ook blijven we inzetten op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, zowel voor lage als middeninkomens. Men duurzaam leven blijft ook de komende jaren hoog op de agenda staan. Vergroening, CO2 neutraal wonen en werken, maar ook met oog voor elkaar in wijken en buurten wonen hebben onze aandacht.

Intern richten we ons er vooral op dat medewerkers vooral dat doen waar ze goed in zijn en wat de organisatie en de buitenwereld vragen. Daarom maken we de omslag van functies naar rollen. Een medewerker kan dan op meerdere fronten ingezet worden.

Tot slot houden wij de deur wagenwijd open voor verbindingen en vergaande samenwerking met partners. We zijn er van overtuigd dat we alleen daarmee de noodzakelijke grote stappen kunnen zetten. En alleen dan écht verschil kunnen maken op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet maatschappelijke prestaties

2016-2019

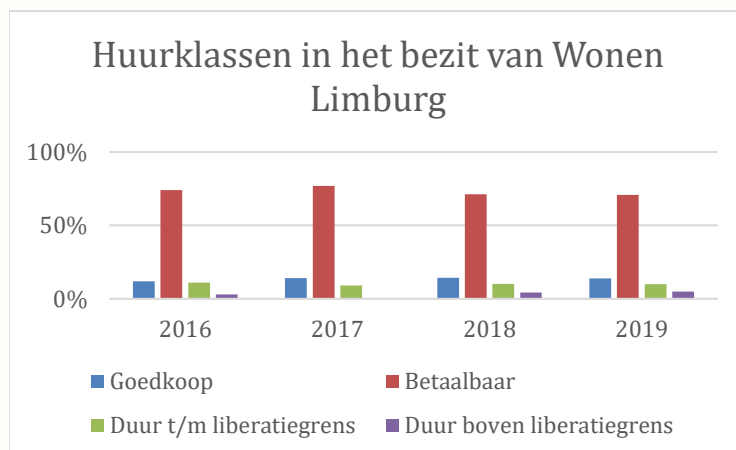
MEI 2020

OVERZICHT PRESTATIES

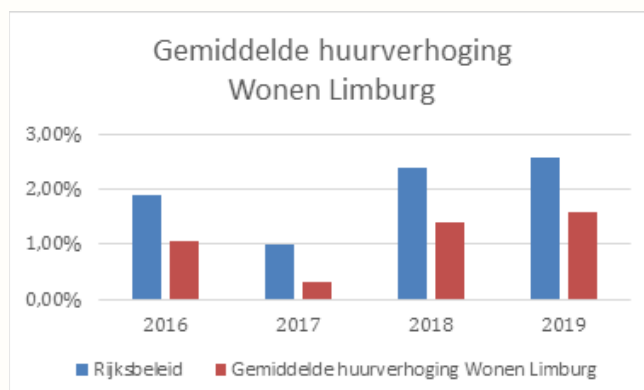
In dit factsheet leest u per thema in het kort wat Wonen Limburg de afgelopen vier jaar realiseerde. Het gaat hierbij om de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling
2. Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Leefbaarheid

1. Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling



Wij zien het als onze missie om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. Daarom volgen we al enkele jaren slechts de inflatie bij de jaarlijkse huurverhoging en verduurzamen we duizenden woningen zonder huurverhoging.



We willen voorkomen dat (huur)schulden oplopen. Het signaleren van en helpen bij schulden zien wij dan ook als een van onze kerntaken. De eerste stap daarin is bewoners die kampen met betalingsachterstanden in een vroeg stadium persoonlijk benaderen om zo te voorkomen dat schulden oplopen. Huisuitzettingen worden zoveel mogelijk voorkomen. Wanneer er contact is met bewoners met betaalachterstanden wordt gezocht naar een structurele oplossing. Op kosten van Wonen Limburg kunnen deze bewoners gebruikmaken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen.

Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	2016	2017	2018	2019
	23	52	28	25

Al sinds 2011 bieden wij onze woningen aan via de website thuisinlimburg.nl. Dit doen wij samen met een aantal andere corporaties. In 2019 werd 70% van de sociale huurwoningen in Limburg op dit platform vertegenwoordigd. Door een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod-, bemiddelings-, direct te huur- en lotingmodel) wordt ingespeeld op de behoeften van de verschillende woningzoekenden: normale zoekers, spoedzoekers en kritische zoekers. De meeste woningen worden echter via het aanbodmodel verhuurd, waarbij de inschrijfduur bepalend is.

Aantal aangegane huurovereenkomsten	2016	2017	2018	2019
	2.011	1.972	1.812	1.827

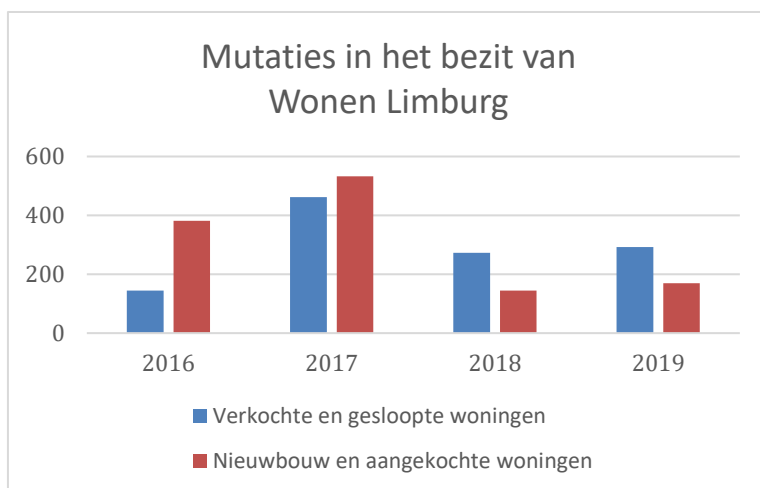
Sinds 2016 past Wonen Limburg het tweehurenbeleid toe. Dit houdt in dat voor woningen boven de aftoppingsgrenzen twee huurprijzen worden gehanteerd: de gewone huurprijs en een lagere huur voor mensen met recht op huurtoeslag. Voordelen van het tweehurenbeleid zijn:

1. De keuzevrijheid van woningzoekenden blijft gehandhaafd.
2. Verschillende inkomensgroepen kunnen in één complex blijven wonen (dit bevordert de sociale integratie)
3. De betaalbaarheid voor de groep net boven de huurtoeslaggrens blijft gehandhaafd omdat deze groep nog steeds kan reageren op woningen onder de aftoppingsgrens.

Naar verwachting neemt de komende jaren het aantal huishoudens in Noord- en Midden-Limburg nog toe, maar daarna neemt het aantal huishoudens af. In navolging van Zuid-Limburg zal ook hier de komende jaren de krimp zijn intrede doen. Wonen Limburg anticipeert hierop door in te zetten op tijdelijke huisvestingsconcepten die afhankelijk van de vraagpiek kunnen worden ingezet. Deze tijdelijke woningen noemen we Kompaswoningen.



Kompaswoning



Mutaties in het bezit van Wonen Limburg	2016	2017	2018	2019
Verkoop	132	295	123	215
Sloop	12	167	150	77
Nieuwbouw	207	291	70	109
Aankoop	174	242	74	60

2. Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken

Wonen Limburg is werkzaam in gemeenten die een flinke opgave hebben om statushouders te huisvesten. Zoals in onderstaande tabel zichtbaar is, stelt Wonen Limburg huizen beschikbaar voor statushouders. Naast de huisvestingsopgave willen we ook bijdragen aan de integratie van nieuwkomers in een wijk. Daarom vragen we o.a. in de prestatieafspraken met de diverse gemeenten ook aandacht voor een duurzame start voor deze groep nieuwkomers.

Toewijzingen aan statushouders door Wonen Limburg	2016	2017	2018	2019
Aantal toegewezen woningen	258	109	91	53
Aantal gehuisveste statushouders	608	347	241	159

Mensen met verschillende zware en minder zware zorgvragen blijven langer zelfstandig thuis wonen. In Limburg hebben we bovendien te maken met sterke vergrijzing en daarmee met meer vraag naar ondersteunende zorg. Daardoor komen er ook op Wonen Limburg nieuwe vraagstukken af. Om een passend antwoord te kunnen geven zijn we samen met onze partners op zoek naar vernieuwende woon- en dienstenconcepten. Hieronder twee pakkende voorbeelden: Housing 2.0 en Huis van Morgen.

- **Housing 2.0:** in de Westelijke Mijnstreek werken we mee aan een doorontwikkeling van het Housing-concept. Housing bemiddelt tussen zorgorganisaties en hun cliënten enerzijds en woningcorporaties anderzijds. Daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van afwijkende contractvormen, zoals huur op proef. Hierdoor krijgen bijzondere doelgroepen een kans op een thuis in een van onze buurten. In 2018 is besloten de doelgroep die Housing bedient te verbreden naar alle mensen die bij het zelfstandig wonen enige vorm van ondersteuning nodig hebben.
- **Huis van Morgen:** het Huis van Morgen is een demonstratiewoning voor zorgaanpassingen die bewoners helpen langer zelfstandig te wonen. Het Huis gaat verder als een stichting en het is de bedoeling om verduurzaming onderdeel te maken van het modelhuis.

Nieuwbouw is levensloopbestendig of levensloopbestendig te maken.

3. Kwaliteit en duurzaamheid

Prettig wonen begint bij een goede, betaalbare woning. We onderhouden daarom onze woningen en gebouwen goed. Ieder jaar wordt een derde van ons bezit geïnspecteerd waarbij wordt gekeken of de woning nog voldoet aan de kwaliteitseisen.

Verduurzaming van het bezit staat hoog op de agenda. Nieuwe woningen worden aardgasloos gebouwd en zeer energiezuinig. In vier jaar verduurzamen we 4.000 bestaande woningen, zodat we in 31-12-2020 een gemiddelde energie-index van 1,4 hebben (label B). In 2019 besloten we dit met twee jaar te verlengen (dus tot en met 2022), met nog eens 1.000 woningen per jaar. De daling in aantallen label A in 2018 is administratief van aard, deze heeft te maken met het niet correct of tijdig verwerken van de actuele labels.

Energielabels	2016	2017	2018	2019
Label A	4.392	5.102	4.406	6.968
Label B	3.246	3.563	3.582	3.902
Label C	8.666	8.513	8.260	8.018
Label D	4.649	4.584	4.473	3.785
Label E	2.143	1.934	1.727	1.327
Label F	963	847	744	481
Label G	832	592	544	422

Bestaande woningen worden verduurzaamd zonder huurverhoging.

4. Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft te maken met je prettig voelen in je woning en woonomgeving. Daarbij is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kenmerken en het ervaren van veiligheid van belang. Onze rol: we zijn dichtbij, lossen op wat onze directe verantwoordelijkheid is en betrekken zo nodig anderen bij de aanpak.

Bij Wonen Limburg zijn er dagelijks wijk- en complexbeheerders actief in de wijken. Zij ontmoeten bewoners en gaan met hen in gesprek. Lichte overlastsituaties worden opgelost en hulpvragen worden doorgezet naar collega's Leefbaarheid of netwerkpartners.

Vanuit ons Leefbaarheidsfonds stellen we budgetten beschikbaar voor eigen initiatieven van bewoners die als doel hebben een mooiere en betere buurt te realiseren. Daarnaast zijn er bewonersbudgetten beschikbaar om grotere, langlopende projecten van bewoners te ondersteunen. Hierbij is er altijd sprake van cofinanciering.

Een mooi voorbeeld van een leefbaarheidsproject betreft een project in Horst aan de Maas. In 2018 hielp Wonen Limburg bewoners bij het opzetten van een wijknetwerk in de Norbertuswijk in Horst: Van Ik naar Wij(k). Het wijknetwerk wil graag komen tot een wijkorganisatie voor en door wijkbewoners zelf. De bedoeling is dat wijkbewoners en professionals in de wijk elkaar leren kennen, contact onderhouden en elkaar helpen. Het ultieme doel is dat bewoners voor elkaar gaan zorgen zodat de druk op de formele zorg afneemt en er duurzame verbindingen ontstaan tussen mensen in de wijk.



Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. Een * geeft aan dat van of namens de betreffende persoon ook een enquête is ontvangen.

Bestuur Wonen Limburg

de heer G. Peeters

de heer W. Hazeu

Raad van Commissarissen Wonen Limburg

mevrouw I. Koopmans, voorzitter

de heer K. van der Luijt

de heer W. Hoogers

mevrouw P. Stienen

de heer P. Smeets

Raad van Medezeggenschap Wonen Limburg

mevrouw L. Welink, voorzitter

Directieteam Wonen Limburg

de heer S. Theunissen, directeur bedrijfsvoering

mevrouw M. Muller, directeur strategie en organisatieadvies,

de heer R. Clement, directeur Vastgoed

mevrouw R. Lieben, compliance & riskofficer

Medewerkers Wonen Limburg

mevrouw A. Driessen, portefeuillemanager

de heer F. Puts, business adviseur

mevrouw M. van den Akker, manager wonen en leven

de heer L. Piket, complexbeheerder

de heer G. Verstegen, manager publieke waarde

mevrouw D. Joosten, strategisch adviseur

de heer K. Eggels, gebiedsregisseur

mevrouw M. van Uft, projectleider

Gemeenten

de heer J. Clemens, wethouder Heerlen*

de heer D. Hendrix, wethouder Stein*

de heer M. Jennekens, beleidsmedewerker Stein*

mevrouw S. Lipsch, programmamanager ruimte en infrastructuur, stadsregio Parkstad

mevrouw E. Cuijpers, wethouder Roerdalen*

de heer J. Smits, wethouder Roerdalen*

mevrouw W. van Eijk, wethouder Weert*

mevrouw M. Arts, beleidsadviseur wonen en ruimtelijke ordening gemeente Weert*

de heer F. Pleyte, wethouder Roermond

de heer R. Bouten, wethouder Horst aan de Maas*

Provincie Limburg

de heer A. Drippy, gedeputeerde*

mevrouw M. Steijver, senior beleidsmedewerker wonen*

Stichting Huurdersraad Wonen Limburg

de heer J. Steijvers, ambtelijk secretaris

de heer T. Doensen, penningmeester (en bestuurslid Stichting Huurdersbelangen Weert)*

de heer W. Tryba, lid (en bestuurslid Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg)

Toekomstige bewoners Bosweg

mevrouw P. Franken

de heer M. Meyer

Bewonerscommissie Hornehoof Weert (zelfstandig wonende huurders)

Welzijnsinstellingen

Projectgroep Hofjeswoningen Weert:

mevrouw C. Saes, begeleider initiatiefgroep

mevrouw T. Habets, vrijwilliger en potentiële bewoner

Brede School Markeent Weert

mevrouw Y. Vaes, directeur basisschool Het Dal

mevrouw A. Hurkmans, directeur Wauw speciaal voor jou

Zorginstellingen

mevrouw M. Heffels, bestuurder Radar*

mevrouw K. Velstra, bestuurder Vivantes

de heer H. Laumen, directeur control & vastgoed Proteion*

de heer W. Derks, teamleider service support De Zorggroep

de heer Th. Janssen, projectleider bouw en huisvesting De Zorggroep

Collega-corporaties

de heer F. van Engelen, directeur-bestuurder Woonwenz*

de heer H. Oosterlee, directeur-bestuurder Nester*

mevrouw J. Godderij, directeur-bestuurder ZOwonen*

de heer R. Kersjes, directeur-bestuurder Weller*

de heer G. Weenink, directeur-bestuurder Servatius*

Ketenpartners onderhoud

de heer B. Herberigs, directeur Maasveste Berben Bouw*

de heer N. Valkenburg, directeur Cuypers-Pex*

Korte cv's visitatoren

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

Evert Bartlema (lid) is momenteel directeur-bestuurder van Stichting !WOON, een organisatie die in Amsterdam en omgeving met 115 medewerkers advies ondersteuning levert aan bewoners met vragen op gebied van wonen, leefbaarheid en participatie. Hij heeft een lange ervaring in de corporatiesector, onder andere als commissaris bij Vestia en vestigingsdirecteur bij Rochdale. Hij was tevens 8 jaar politiek bestuurder in het Amsterdamse stadsdeel Westerpark, met wonen en welzijn in zijn portefeuille. Voor Cognitum voert hij sinds 2015 visitaties uit.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als visitator/secretaris voor Cognitum en heeft al vele visitaties uitgevoerd. Daarnaast werkt hij als manager strategie en beleid en bestuurssecretaris bij Woonkwartier in Zevenbergen. Hiervoor werkte hij bij Stad & Natuur Almere, een natuur- en milieueducatiecentrum in Almere en bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Daarvoor was hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Limburg** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 12 februari 2020

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Limburg** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 12 februari 2020

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Evert Bartlema verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Limburg** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evert Bartlema heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Amsterdam

Datum: 12 februari 2020

Naam, handtekening:

Evert Bartlema



Jan Wachtmeester verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Limburg** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

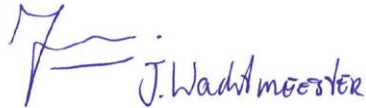
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Wachtmeester** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Almere

Datum: 12 februari 2020

Naam, handtekening:

Jan Wachtmeester



Meetschaal

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

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

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een positionpaper.

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

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

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

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de positionpaper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2016 t/m 2019
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2016 t/m 2019

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2016 t/m 2019
- Ondernemingsplannen, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2016 t/m 2019
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2016 t/m 2019
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeenten en huurders 2016 t/m 2019
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeenten en corporaties, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisies
- Prestatieafspraken
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeenten 2016 t/m 2019
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen Wonen Limburg en Huurdersvertegenwoordiging 2016 t/m 2019
- Aantal adviezen van de Huurdersvertegenwoordiging + bod
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekeningen 2016 t/m 2019
- dVi 2016, 2017, 2018 en 2019
- Oordeelsbrieven AW 2016 t/m 2019
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2016 t/m 2019
- Begrotingen 2016 t/m 2019
- Beoordelingsbrieven Aw
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaarsrapportages, dashboards etc. 2016 t/m 2019
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurdersorganisatie		Wonen Limburg	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te agenderen	8,3		8,0		6,2	
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	7,2		8,0		5,2	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	7,8		9,0		3,8	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	6,4		9,0		6,7	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	6,5		8,0		4,7	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,8		9,0		6,7	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	8,1		8,0		6,4	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt.	7,9	7,6	10,0	8,2	7,2	6,0
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt.	7,6		8,0		6,2	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	7,5		8,0		5,8	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	7,8		8,0		5,8	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd.	8,0		6,0		6,2	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	7,8		9,0		7,2	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	7,5		7,0		6,5	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	7,7		8,0		7,3	
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	7,5		8,0		6,5	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	7,2		8,0		5,1	
	Er is een effectieve structuur van overleg	7,0		9,0		5,2	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	8,2	7,5	8,0	8,0	5,8	5,8
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	8,2		7,0		5,1	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	7,3		8,0		6,4	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	6,8		8,0		5,4	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	7,8		9,0		7,3	
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	9,0	7,8	9,0	8,8	8,3	6,8
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	7,2		9,0		5,8	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,1		8,0		5,6	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	6,8	6,8	8,0	8,0	6,5	6,5

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid		8,7
Sympathie	9,0	
Waardering en respect	8,5	
Vertrouwen	8,6	
Producten en diensten		8,4
Staat garant voor haar producten en diensten	8,7	
Kwaliteit	8,1	
Innovatief	8,6	
Prijs / waardeverhouding	8,2	
Visie en leiderschap		8,4
Sterk leiderschap	8,6	
Inspirerende visie	8,6	
Herkent en benut marktkansen	8,1	
Werkomgeving		8,0
Goed georganiseerd	7,4	
Aantrekkelijke werkgever	8,4	
Goed gekwalificeerd personeel	8,1	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid		8,8
Milieubewust	8,6	
Hoge standaard voor omgang met personeel	8,9	
Financiële performance		8,1
Financiën op orde	8,6	
Presteert beter dan collega corporaties	8,5	
Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,2	

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Wonen Limburg is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2016-2019.



Stichting Wonen Limburg

Roermond, Limburg

L1697

Woningmarktregio Limburg

Inleiding

In de prestatiemonitor van Wonen Limburg wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Wonen Limburg.

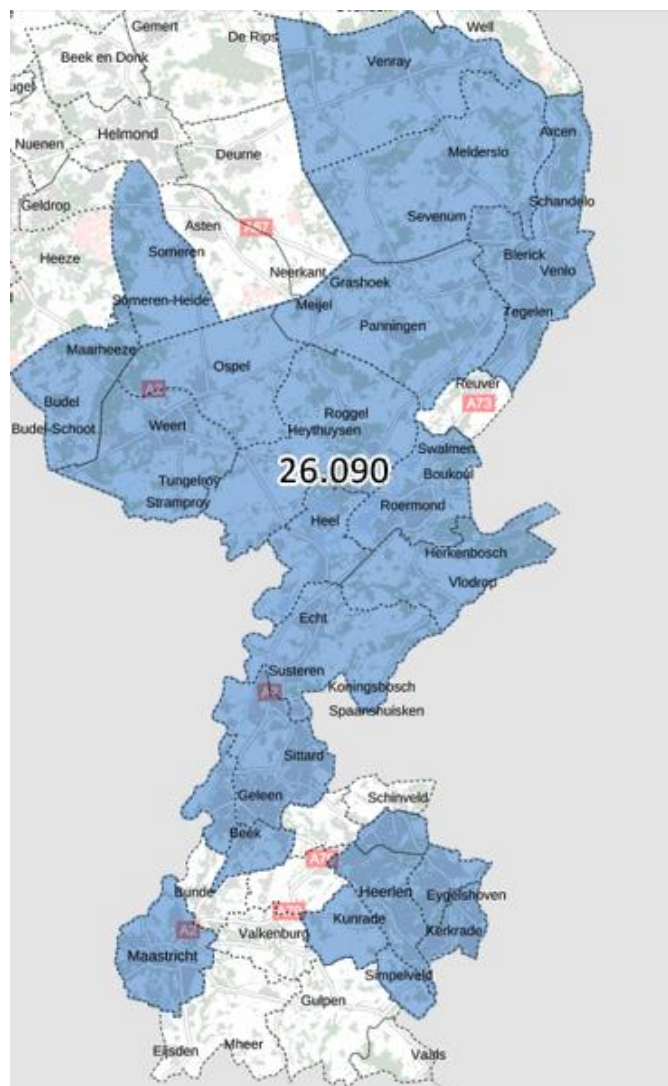
De prestatiemonitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Wonen Limburg de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

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

De prestatiemonitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Wonen Limburg



	Woningen ultimo 2019
gemeente Venray	5.059
gemeente Weert	5.041
gemeente Peel en Maas	2.841
gemeente Horst aan de Maas	2.807
gemeente Roerdalen	1.706
gemeente Heerlen	1.143
gemeente Maasgouw	1.085
gemeente Roermond	1.066
gemeente Sittard-Geleen	1.145
gemeente Leudal	788
gemeente Kerkrade	817
gemeente Stein	698
gemeente Brunssum	275

gemeente Venlo	262
gemeente Echt-Susteren	177
gemeente Landgraaf	282
gemeente Someren (N.B)	110
gemeente Maastricht	181
gemeente Nederweert	78
gemeente Cranendonk (N.B.)	63
gemeente Voerendaal	57
gemeente Beek	51
gemeente Simpelveld	51
Totaal	26.090

Bron: Gegevens corporatie

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Wonen Limburg heeft met diverse gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen prestatieafspraken op regionaal niveau:

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020 Gemeente Echt-Susteren, Gemeente Leudal, Gemeente Maasgouw, Gemeente Nederweert, Gemeente Roerdalen, Gemeente Roermond, Gemeente Weert, Hbv BRES, Hbv op het Zuiden, Hbv Roer je mond, Hbv Susteren, Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer, Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woningbouwvereniging Nederweert, Woningstichting Domus, Woningstichting St. Joseph, Woongoed 2-duizend, ZOwonen		X	X	X
Regionale Prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek (gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein) en diverse corporaties 2016 t/m 2018	X	X	X	
Gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein (Westelijke Mijnstreek) en diverse corporaties 2019 t/m 2022			X	X

Regionale Afspraken stadsregio Parkstad Limburg 2015-2018	X	X	X	
Regionale Samenwerkingsafspraken Volkshuisvesting Parkstad (31-01-2018) met aanvullingen d.d. 29 maart en 25 oktober 2019				X

Wonen Limburg is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Uitvoeringsovereenkomst Wmo Woonvoorzieningen regio Midden-Limburg Oost 2017 – 2019		X	X	X
Addendum bij Uitvoeringsovereenkomst Wmo Woonvoorzieningen Westelijke Mijnstreek 2016-2018 (verlenging tot en met juni 2019)	X	X	X	X
Nieuw Regionaal WMO Convenant Westelijke Mijnstreek per 1 juli 2019				X
Convenant Social Return Midden Limburg	X	X	X	
Hennepconvenant Limburg 2012	X	X	X	X
Convenant Social Return Midden Limburg 2018-2020			X	X
Convenant Housing Parkstad, 2015	X	X	X	X
Regeling gezamenlijke verantwoordelijkheid Transferpunt (en verwerkersovereenkomst)	X	X	X	X
Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	X	X	X	X
Regionale Structuurvisie Midden-Limburg	X	X	X	X
Convenant Housing Westelijke Mijnstreek	X	X	X	X

1.3 Lokale afspraken

In onderstaande tabel is te zien in welke gemeenten Wonen Limburg bezit heeft en of zij met deze gemeenten prestatieafspraken heeft.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Gemeente Beek (samen met ZOwonen)			X	
Gemeente Brunssum (samen met Weller en Wonen Zuid) (in 2017 heeft gemeente bod van Wonen Limburg in een brief aangenomen) (in 2016 alleen)	X	X	X	X
Gemeente Echt-Susteren (in 2017 samen met Woongood 2-Duizend)	-	X	X	X
Gemeente Heerlen (samen met De Voorzorg, Weller, Wonen Zuid en Woonpunt) (in 2016 en 2017 alleen)	X	X	X	X
Gemeente Horst aan de Maas (samen met Woonwenz)	X	X	X	X
Gemeente Kerkrade (samen met Heemwonen en Wonen Zuid)	X	X	X	X
Gemeente Landgraaf (samen met Heemwonen)		X	X	X
Gemeente Leudal (samen met Wonen Zuid, Woongood 2-Duizend en Woningstichting Domus)	X	X	X	X
Gemeente Maasgouw (samen met Wonen Zuid, Woongood 2-Duizend en Woningstichting Domus)	-	X	X	X
Gemeente Maastricht (samen met Maasvallei, Servatius en Woonpunt)				X
Gemeente Nederweert (samen met Woningbouwvereniging Nederweert)	-	X	X	X
Gemeente Nuth (samen met Wonen Zuid) (in 2016 alleen)	X	X	X	X
Gemeente Peel en Maas (samen met Antares)	X	X	X	X
Gemeente Roerdalen (samen met Woongood 2-Duizend)	-	X	X	X

Gemeente Roermond (samen met Wonen Zuid, Woongod 2-Duizend en Woningstichting Domus)	X	X	X	X
Gemeente Simpelveld (samen met Woningstichting Simpelveld) (in 2017 alleen)		X	X	X
Gemeente Sittard-Geleen (in 2018 samen met ZOwonen en WBG) (in 2017 samen met ZOwonen, Woonpunt en WBG) (in 2016 alleen)	X	X	X	X
Gemeente Stein (samen met Zaam Wonen en Woonpunt) (in 2018 samen met Maaskant Wonen en Woonpunt)			X	X
Gemeente Venlo (samen met Antares en Woonwenz)	X	X	X	X
Gemeente Venray	X	X	X	X
Gemeente Weert (samen met Woningstichting St. Joseph)	X	X	X	X
Regionale Prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek (gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein) en diverse corporaties 2016 t/m 2018	X			
Gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein (Westelijke Mijnstreek) en diverse corporaties 2019 t/m 2022			X	X

Wonen Limburg is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Samen werken aan zelfstandig wonen – uitvoeringsovereenkomst WMO woonvoorzieningen – Regio Westelijke Mijnstreek 2016-2018	X	X	X	X
Met de gemeente Beek	X	X	X	
Met de gemeente Schinnen	X	X	X	X
Met de gemeente Sittard-Geleen	X	X	X	
Met de gemeente Stein				X
Nieuw Regionaal WMO Convenant per 1 juli 2019				
Intentieovereenkomst schuldhelpverlening gemeente Venlo, samen met gemeente, Antares, en Woonwenz	X			
Plan van aanpak vroegsignalering huurschulden gemeente Heerlen				
Afsprakenkader Uitstroom tussen Antares, Wonen Limburg, Woonwenz en gemeente Venlo inzake uitstroom statushouders uit het complex appartementen Stadhoudersstraat & Lodewijk van Nassaustraat.				
Werkafspraken WMO woningaanpassingen tussen woningcorporaties en gemeente Kerkrade	X			
Convenant Wet maatschappelijke ondersteuning tussen gemeente Onderbanken en Weller, ZOwonen en Wonen Limburg				
Uitvoeringsafspraken Wmo in Peel en Maas – onderdeel van de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties Wonen Limburg en Antares		X		
Huis van Morgen – intentieovereenkomst 1-1-2017 t/m 31-12-2017 – tussen Wonen Limburg, gemeente Peel en Maas, Vorkmeer, Proteion, Eizt, Vele Handen, Rabobank en de Zorggroep		X	x	x
Nieuwe overeenkomst met stichting 2020-2022				

Strategische samenwerkingsovereenkomst Land van Horne – Wonen Limburg, 4 juli 2017				
Realiseringsovereenkomst 14 woningen Lancasterstraat, gemeente Leudal en Wonen Limburg			X	
Anterieure overeenkomst gemeente Stein en Wonen Limburg inzake herontwikkeling woningen Achter de hegge / Stegerweg Berg aan de Maas			X	
Samenwerkingsovereenkomst Afkoppelen gemeente Venray				X
Aanbod realiseren van woonzorgcomplex Donderberg in Roermond, Wonen Limburg, Proteion en zorgondernemers				X
Overeenkomst van koop, exploitatie en beheer, Wonen Limburg, Stichting Wonen Ell				X
Convenant Vroegsignalering huurschulden Weert	X	X	X	X
Convenant Brunssum 2017 Samenwerking rondom huurschulden		X	X	X
Convenant Sporten, bewegen en ontmoeten op en rond het Cruyff Court Donderberg	X	X	X	X
Convenant Vroegsignalering huurschulden Nederweert, 26 april 2018			X	X
Intentieverklaring Wonen Limburg – DB4ALL (Roermond)				X
Samenwerkingsovereenkomst project passende huisvesting & begeleiding kwetsbare burgers Roermond	X	X	X	X
Convenant voorkomen van huisuitzettingen, gemeente Sittard	X	X	X	X
Convenant voorkomen van huisuitzettingen, gemeente Roermond	X	X	X	X
Convenant gegevensdeling bestrijding woongerelateerde fraude, gemeente Heerlen			X	X
Privacy- en samenwerkingsconvenant Wijkteams – Sociaal Netwerk – Straatgroepen, gemeente Venray, dec 2017			X	X
Convenant vroegsignalering huurschulden gemeente Stein (okt. 2018)			X	X
WMO Convenant Venray & Horst aan de Maas		X	X	X

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

In een groot deel van de prestatieafspraken speken de partijen intenties uit, “streven naar” of spreken ze af elkaar te informeren. Deze afspraken zijn niet SMART (en dus lastig te toetsen) en om die reden zijn deze afspraken niet opgenomen in de onderstaande tabellen. Uit de voortgangsoverzichten van de prestatieafspraken blijkt een onderliggende ambitie die niet SMART is geformuleerd, maar dat wel hadden kunnen zijn, zoals een minimum of maximum getal in plaats van “fors bedrag” of “voldoende woningen”. Prestatieafspraken over bijzondere doelgroepen en leefbaarheid zijn niet voor alle gemeenten gekwantificeerd, terwijl Wonen Limburg in andere gemeenten aantoont dat dit wel kan. De relevante onderwerpen komen allemaal aan bod in de prestatieafspraken, al dan niet allemaal even meetbaar.

Een specifiek voorbeeld hiervan is de afspraak waarbij de gemeente en corporaties afspraken zouden maken over de manier om het aantal goedkope huurwoningen terug te dringen naar 12% in 2025. De concrete ambitie is een percentage van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens aangezien hier de voortgang van wordt gerapporteerd, maar deze komt niet terug in de prestatieafspraken. In plaats daarvan is het maken van afspraken om deze ambitie te bereiken de prestatieafpraak.

Een goed voorbeeld zijn de “concretisering van de prestatieafspraken 2019” met de gemeente Peel en Maas of de prestatieafspraken met de gemeente Roerdalen voor 2019. Deze afspraken zijn voornamelijk het maken van afspraken, delen van kennis, besluiten, en inzicht hebben in/aandacht hebben voor bepaalde zaken. Dit is allemaal belangrijk, maar dergelijke afspraken zeggen minder over concrete maatschappelijke ambities en werkelijke realisatie van de huisvestingsopgave.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

In de meeste afspraken wordt benoemd welke partijen betrokken zijn bij een prestatieafpraak en wie de kartrekker is. Als Wonen Limburg niet de enige actieve corporatie is in het gebied, is er ook vaak aangegeven wat elke corporatie doet. Zoals benoemd bij 2.1 is dit niet altijd specifiek. Bij afspraken over statushouders wordt bijvoorbeeld aangegeven dat dit naar rato wordt verdeeld onder corporaties, maar er staat niet bij hoe deze verdeling er procentueel uit ziet.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

Wonen Limburg brengt een bod uit bij gemeenten waar zij een bepaalde hoeveelheid bezit heeft. Bij gemeenten waar niet gereageerd wordt op dit bod zet Wonen Limburg zich in om toch reactie te krijgen door middel van verschillende herinneringen, zoals bij de gemeente Roerdalen in 2016.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Naast de wettelijk verplichte partijen (woningcorporaties, huurdersverenigingen en gemeenten) worden er geen andere partijen betrokken bij het maken van zorgafspraken. Wel komen andere samenwerkingspartijen voor in de prestatieafspraken.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

De prestatieafspraken worden één of twee keer per jaar op bestuurlijk niveau besproken, afhankelijk van de gemeente. In de meeste gemeenten is ook een werkgroep of regiegroep aanwezig die voorbereidingen treft en evalueert. Deze groep komt twee tot vier keer per jaar samen.

2.6 De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

Vanwege het grote aantal gemeenten waar Wonen Limburg actief is zijn de prestatieafspraken van de vijf grootste gemeenten (Venray, Weert, Peel en Maas, Horst aan de Maas, en Roerdalen) meegenomen in het onderstaande schema. Dit zijn de vijf gemeenten waar Wonen Limburg het meeste bezit heeft. Hierbij zijn zoveel mogelijk concrete/meetbare afspraken opgenomen. De meeste afspraken die lastig te kwantificeren zijn (bijvoorbeeld intenties) zijn hier zoveel mogelijk uitgehaald. Enkele beleidsmatige afspraken zijn wel opgenomen, en dienen ter illustratie van de algemene koers en prioriteiten van Wonen Limburg.

De afspraken m.b.t. de gemeente Venray zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's gemeente Venray		
2014 - 2017	2018	2019
Wonen Duurzaamheid Woonurgenten Welzijn Leefbaarheid Zorg	Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid	Betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling Huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid

Indeling / thema's gemeente Weert			
2016	2017	2018	2019
Alle thema's overstijgend Leefbaarheid Toekomstbestendig woningbezit Armoedebestrijding Burgerparticipatie Sociale veiligheid	Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder.. Doorkijk Weert 2017 en verder.. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep Huisvesting van bijzondere doelgroepen Nieuwbouw (incl. het realiseren van wonen met zorg) Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid Huisvesting van de middeninkomens Verkoop van woningen Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2018 en verder.. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep Huisvesting van bijzondere doelgroepen Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid Vastgoedontwikkelingen	Vastgoedontwikkelingen Betaalbaarheid en bereikbaarheid Duurzaamheid en kwaliteit Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen Leefbaarheid: Welkom thuis!

Indeling / thema's gemeente Peel en Maas			
2016	2017	2018	2019
	De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor.... Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal Een levensloopvriendelijke en duurzame regio	Betaalbaarheid en bereikbaarheid Huisvesting bijzondere doelgroepen Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid Vastgoedontwikkelingen	Beschermd wonen en beschermd thuis Woningprogrammering Bewustwording huurder en eigen woonbezitter Leegstand en transformatie Verduurzaming voorraad

Indeling / thema's gemeente Horst aan de Maas			
2016	2017	2018	2019
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep Realiseren van een energiezuinige sociale huurvoorraad Huisvesten urgente doelgroepen Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting Sociaal domein	Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder... Doorkijk Noord-Limburg 2017 en verder... Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep Huisvesting van bijzondere doelgroepen Nieuwbouw Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid Huisvesting van de middeninkomens Verkoop van woningen	Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder... Doorkijk Noord-Limburg 2017 en verder... Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep Huisvesting van bijzondere doelgroepen Nieuwbouw Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid Huisvesting van de middeninkomens Verkoop van woningen	Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder... Doorkijk Noord-Limburg 2017 en verder... Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep/verkoop van woningen Huisvesting van bijzondere doelgroepen Nieuwbouw Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid Huisvesting van de middeninkomens Verkoop van woningen

Indeling / thema's gemeente Roerdalen			
2016	2017	2018	2019
Geen prestatieafspraken	Beschikbaarheid Betaalbaarheid Huisvesting bijzondere doelgroepen Zorg, welzijn en woonomgeving	Betaalbaarheid en beschikbaarheid Kwetsbare burgers, wonen met zorg en urgente doelgroepen Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad Leefbaarheid en integrale wijkaanpak Activiteiten vastgoedontwikkeling 2018	Betaalbaarheid en beschikbaarheid Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad Leefbaarheid Activiteiten vastgoedontwikkelingen

Voor het zichtbaar maken van de maatschappelijke prestaties van Wonen Limburg wordt in deze prestatie-monitor de indeling naar thema's gebruikt zoals in de prestatieafspraken met de grootste gemeente, namelijk gemeente Venray. Uiteraard worden deze, voor zover nodig en wenselijk, toegespitst op andere lokale afspraken.

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafpraak is omgegaan.

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid, bereikbaarheid en vastgoedontwikkeling		
Prestatieafspraken gemeente Venray 2014 - 2017	Prestatie	
Marktinformatie op het gebied van de huurmarkt is een essentiële basis waarop de gemeente en Wonen Limburg overleggen op het gebied van vastgoed. Jaarlijks wordt een 'gegevenssessie' georganiseerd met de daarbij behorende ambtelijke voorbereiding.	Gegevenssessies zijn jaarlijks georganiseerd en tegenwoordig houden we ook onze eigen cijfers uit TIL bij.	✓
Gemeente Venray en Wonen Limburg ondertekenen het Woontafelmanifest en nemen actief deel aan de Woontafel.	Manifest is getekend en sindsdien wordt elk jaar een woonevenement gehouden. Zie ook https://www.venraybloeit.nl/wonen/woontafel-venray	✓
Prestatieafspraken gemeente Venray 2018	Prestatie	
Wonen Limburg blijft bereid om op St. Anna woningbouw in de huur te realiseren. De sleutel daartoe ligt echter bij de eigenaar.	Staand beleid.	✓
In 2018 wordt het twee-hurenbeleid door Wonen Limburg gecontinueerd, om de doelstellingen van passend toewijzen te (blijven) behalen en tegelijkertijd om een concentratie van lage inkomens in een wijk of buurt te voorkomen.	Staand beleid.	✓

Partijen gaan aan de slag met het convenant vroegsignalering van huurschulden en geven de bestaande samenwerking verder vorm.	Convenant is ondertekend met gemeente en Synthese.	✓
Inzet van zowel energicoaches als budgetcoaches geeft huurders de mogelijkheid op verschillende manieren naar hun financiën te krijgen. Alle huurders met betaalproblemen kunnen op kosten van Wonen Limburg gebruik maken van een budgetcoach. Wonen Limburg wil graag goede samenwerking met Synthese en gemeente Venray continueren.	Standaard beleid.	✓
In kernen van de gemeente Venray waar het bezit van Wonen Limburg minder dan 10% van het totaal aantal woningen bedraagt, zullen in 2018 geen woningen worden verkocht. Als een corporatiewoning na zes maanden nog niet is verkocht of als er nog geen concrete gegadigden zijn, wordt de woning terug in de verhuur genomen.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Venray 2019	Prestatie	
Het twee-huren beleid blijft gecontinueerd, als bijdrage aan de betaalbaarheid.	Standaard beleid.	✓
Indien Wonen Limburg huurwoningen voor de (lage) middeninkomens wil realiseren zal zij dit via haar zelfstandige dochter Wonen Limburg Accent moeten initiëren. Samen gaan gemeente en Wonen Limburg aan de slag om passende locaties te vinden voor de realisatie van woningen voor de lagere middeninkomens.	Standaard beleid.	✓
Gemeente Venray en Wonen Limburg spannen zich in om schulden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en deze signalen ook met elkaar te delen.	Standaard beleid.	✓
In augustus 2018 is het project Vroeg Eropaf gestart, waarbij we eind 2019 samen het convenant zullen evalueren.	De afspraken in het convenant zijn ambtelijk geëvalueerd.	✓
De inzet van budgetcoaches is succesvol gebleken en vroegtijdige ondersteuning zorgt ervoor dat schuldenlasten beperkt kunnen blijven. Wonen Limburg blijft budgetcoaches inzetten en blijft daarmee ook nauw samenwerken met de gemeente door ook met de afdeling schulddienstverlening samen te werken indien gekeken wordt naar de totale financiële situatie.	Standaard beleid.	✓
Wanneer er sprake is van meer dan alleen huurschulden zullen gemeente en budgetcoaches samenwerken. Het initiatief hiervoor ligt bij de budgetcoach.	Standaard beleid.	✓
In kernen van de gemeente Venray waar het bezit van Wonen Limburg minder dan 10% van het totaal aantal woningen bedraagt, zullen in 2019 geen woningen worden verkocht.	Standaard beleid.	✓
Mocht een corporatiewoning na 6 maanden nog niet verkocht zijn, of als er nog geen concrete gegadigden	Standaard beleid.	✓

zijn, dan wordt de te koop staande woning terug in de verhuur genomen.		
Bij sloop van huurwoningen in het goedkope segment compenseert Wonen Limburg minimaal het aantal gesloopte woningen in een ander complex of in andere complexen. Wonen Limburg streeft naar minimaal 12% goedkope huurvoorraad.	Zie tabel 3. In essentie wordt daar zeker rekening mee en streven we naar minimaal 12% goedkope huurvoorraad. In 2019 hebben we deze target behaald.	✓
De ambitie in de prestatieafspraken 2018 om 70 sociale huurwoningen toe te voegen in onze gemeente blijft onverminderd van kracht, ondanks dat we zien dat het vinden en ontwikkelen van locaties moeizaam verloopt. Gemeente en Wonen Limburg blijven zich inspannen om mogelijk geschikte locaties te vinden.	Zie tabel 2.	✓
Alle nieuwbouw zal door Wonen Limburg levensloopbestendig (behoudens woningen speciaal voor bepaalde doelgroepen), Nul-op-de-meter en aardgasloos worden uitgevoerd.	Staand beleid.	✓
In 2019 ligt er een door gemeente en corporatie goedgekeurd plan voor de locatie De Kemp (Kruitweg 12) voor de realisatie van een woonhofje.	Dit is onderdeel van het traject Samen Wonen. Plan is gemaakt (inclusief ontwikkeling van het woonhofje) en de toekomstige bewoners zijn nauw betrokken bij de planvorming en de inrichting van de gezamenlijke binnentuin.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2016		Prestatie
De partijen werken samen om een stadsdeelvisie voor Weert-Midden op te stellen. Hierbij is de gemeente de kartrekker.	De stadsdeelvisie is gezamenlijk opgesteld.	✓
De pilot tijdelijke woningen wordt gerealiseerd.	De eerste 30 Kompaswoningen zijn in de gemeente Weert geplaatst.	✓
In 2016: - Start de bouw van de Hornehoof - Wordt hoevelocatie Vrouwehof opgeleverd - Wordt de transformatie voormalig kantoor Wonen Limburg Weert opgeleverd. - Wordt Heuvelweg opgeleverd. - Wordt Graafschap Hornelaan opgeleverd. - Worden de tijdelijke woningen Heijmans One opgeleverd.	- De Hornehoof is gestart. - Vrouwehof fase 3 is opgeleverd. - De transformatie van het kantoor is compleet. - Heuvelweg komt niet voor in het overzicht van opgeleverde projecten. Dit zijn de tijdelijke woningen (Kompaswoningen). Deze (8) aan de Heuvelsweg zijn samen met de tijdelijke woningen in Keent (22) in 2016 opgeleverd. - Graafschap Hornelaan komt niet voor in het overzicht van opgeleverde projecten. Vanwege een beroepsprocedure tegen de bouw van dit complex is de bouw vertraagd. De bezwaren zijn uiteindelijk verworpen en	✓

	het complex is in een ander jaar gebouwd en opgeleverd. - Kompaswoningen zijn opgeleverd.	
De doelstelling voor Wonen Limburg is in 2025: - 18% goedkoop bezit (< 389) - 8% vrije huur (> 699)	Zie tabel 3. In 2018 had Wonen Limburg 14% goedkope woningen en 4% vrije huur. Als deze koers wordt doorgezet kan Wonen Limburg voldoen aan de doelstelling.	✓
In het kader van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma overleggen partijen over tussentijdse wijzigingen in planvoorraad (900 woningen), vasthouden aan woonbeleid structuurvisie, realiseren van 500 woningen (2014 t/m 2017), en het terugdringen planvoorraad (- 455 t/m 2017)	Zie tabel 2. In 2016 en 2017 had Wonen Limburg al 498 woningen gerealiseerd.	✓
Werkgroep Armoedebestrijding levert een concreet actieplan op. De focus ligt op Keent.	Gemeente heeft ervoor gekozen om geen focus te leggen op een hele wijk, maar te komen tot een aanvalsplan armoede dat geldt voor de hele gemeente. Dat is in 2018 van start gegaan.	✓
Partijen verbeteren hun huidige werkwijze rondom schuldhelpverlening, huurachterstanden, ontruiming en de vroegtijdige signaalfunctie met als doel eind 2016 x% minder ontruiming (percentage samen bepalen) te hebben. Dit gebeurt in samenwerking met Humanitas. Ook wordt er een gezamenlijk ontruimingsconvenant opgesteld.	Wonen Limburg, Woningbouwvereniging St. Joseph, Algemeen Maatschappelijk Werk en de gemeente Weert hebben begin 2017 een convenant vroegsignalering huurschulden ondertekend. Er is gekozen om Humanitas hier geen rol in te geven.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2017		Prestatie
Met het twee-hurenbeleid geeft Wonen Limburg uitvoering aan de betaalbaarheid en bereikbaarheid van wonen. Wonen Limburg zal dit beleid meerjarig inzetten (onder voorbehoud van de resultaten van tussentijdse monitoring en evaluatie).	Staand beleid.	✓
In 2017 wordt het nieuwbouwproject Hornehoof worden opgeleverd.	Hornehoof is opgeleverd.	✓
Om de liquiditeit van de investeringen te optimaliseren en zeker ook om aan de vraag vanuit de woningmarkt te voldoen, verkoopt Wonen Limburg een gering aantal van hun woningen. In 2017 is Wonen Limburg voornemens van hun 26.000 woningen in totaal maximaal 150 woningen te verkopen, verspreid over hun hele werkgebied. Dit is ongeveer 0,6% van het bezit. Het voornemen om in kernen met minder dan 10% sociale huurwoningen, geen woningen te verkopen blijft ook in 2017 van toepassing. Gebaseerd op ervaringscijfers van de voorgaande jaren verwacht	Zie tabel 2. In 2017 zijn in totaal 295 woningen verkocht.	✓

Wonen Limburg in 2017 ongeveer 35 - 40 woningen in Weert te verkopen.		
Prestatieafspraken gemeente Weert 2018	Prestatie	
Wonen Limburg heeft de ambitie om in 2025 14% van het huuraanbod in heel Limburg aan te bieden voor een huurprijs onder de €414,02 per maand (peildatum 2017). Op basis van het aandeel in de totale sociale voorraad in Weert en de typologie van het bezit, streeft Wonen Limburg in Weert naar 18% van deze goedkope huurwoningen in 2025.	Zie tabel 3. Op dit moment heeft Wonen Limburg op 14% goedkoop bezit in heel Limburg. Als zij deze koers aanhoudt wordt de ambitie ook behaald in 2025. Per 1-1-2018 was dit percentage in Weert 12,6%.	✓
Wonen Limburg continueert het twee-hurenbeleid.	Staan beleid.	✓
Wonen Limburg maakt afspraken over vroegsignalering huurschulden. Er wordt verdere invulling gegeven aan het convenant vroegsignalering.	Wonen Limburg, woningbouwvereniging St. Joseph, Algemeen Maatschappelijk Werk en de gemeente Weert hebben begin 2017 een convenant vroegsignalering huurschulden ondertekend.	✓
Wonen Limburg zet budget- en energiecoaches in.	Staan beleid.	✓
Wonen Limburg zet in op het huisvesten van middeninkomens.	Staan beleid.	✓
Wonen Limburg voegt in de periode van 2017 – 2025 de volgende woningen toe: - 18 eengezinswoningen - 62 levensloopbestendige eengezinswoningen - 111 appartementen met lift - 98 kompaswoningen (Limburg-breed)	In 2018 zijn in Weert 2 appartementen en 1 grondgebonden woning (vervanging van een woonwagen) opgeleverd. Limburg-breed zijn 70 woningen opgeleverd.	n.v.t.
In 2018 is Wonen Limburg voornemens om in totaal maximaal 150 woningen te verkopen verspreid over het hele werkgebied.	In 2018 zijn 123 eenheden verkocht.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2019	Prestatie	
Wonen Limburg start met realisatie 28 zorgstudio's voor SGL aan de Dr. Kuyperstraat.	28 zorgstudio's zijn in 2018 al in uitvoering genomen.	✓
Wonen Limburg bouwt Werthaboulevard waaronder 75 aardgasloze sociale huurappartementen.	Dit project is doorgeschoven naar 2020/2021.	✗
Wonen Limburg realiseert extra tijdelijke huurwoningen in 2019.	Vanwege bezwaren uit de buurt is dit niet doorgegaan.	✗
Wonen Limburg start met uitvoering plan van aanpak 600 portiekwoningen Weert-Zuid.	In 2019 zijn we gestart met het opstellen van het plan van aanpak. In dit plan van aanpak wordt een totale gebiedsontwikkeling voor Weert-Zuid uitgewerkt, de 600 portiekwoningen maken onderdeel uit van deze totale gebiedsontwikkeling.	✓
Corporaties beperken huurverhoging (uitgangspunt is inflatievolgend).	Zie tabel 6.	✓
Wonen Limburg continueert twee-hurenbeleid.	Staan beleid.	✓

Partijen continueren en waar nodig concretiseren convenant vroegsignalering.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2017	Prestatie	
Wonen Limburg wil uiterlijk in 2025 10% van haar totaalbezit in de niet-DAEB aanbieden.	Overheveling van 289 woningen naar niet-Daeb in Peel en Maas.	✓
Wonen Limburg zal in 2017 op basis van een inschatting op basis van de afgelopen jaren maximaal 30 huurwoningen verkopen. Bij een overschrijding zal dit worden gecommuniceerd met de gemeente en de huurdersvereniging.	Per eind juli 2017 zijn er 10 woningen verkocht.	✓
In het belang van de monitoring van de verkoop van huurwoningen verstrekken de corporaties jaarlijks een overzicht van de verkochte woningen en eenmaal per vier jaar een overzicht van woningen die op het verkoopplan staan. Als partijen tot de conclusie komen dat als gevolg van de (voorgenomen) verkoop van huurwoningen problemen zouden of zijn ontstaan, gaan partijen daarover het overleg aan met als doel deze zoveel als mogelijk te beperken dan wel naar de toekomst toe te voorkomen.	We kunnen altijd inzicht geven in de verkochte woningen en een inschatting van de aantallen per jaar vooruitkijkend. Wonen Limburg heeft geen verkoopplan en dergelijke overzichten worden niet verstrekt.	✓
Partijen zullen elkaar informeren over de wederzijdse inspanningen en de voortgang in de herontwikkeling van leegstaand vastgoed (Piushof i.c.m. de VMBO-locatie, en het voormalige centrum voor jeugd en gezin aan de Nijverheidsstraat).	Het voormalig centrum is rond onder voorwaarde van instemming van het AW. Voor de Piushof moet nog een besluit genomen worden.	✓
Volgens de huidige woningbouwplanning heeft op dit moment alleen Wonen Limburg nog nieuwbouwwoningen in de planning staan te weten: - 13 huurwoningen in het plan Stox; (zijn nu in aanbouw, gereed 2017) - 28 huurappartementen in het Ringovenpark; (locatie waar nu voor een termijn van 10 jaar tien Kompaswoningen staan) - 22 huur/koopappartementen in het Ringovenpark. (gebouw F) (realisatiejaar nog niet bekend)	De woningen in het plan Stox zijn inmiddels gereed en bewoond. 2 woningen duurdere huur. 11 sociale huur Het Ringovenpark is voor 10 jaar ingevuld met 10 tijdelijke kompaswoningen voor woonurgenten.	✓
Partijen zullen in 2017 met elkaar nadere afspraken maken op welke wijze de bewoners worden betrokken bij de ontwikkeling van bouw- en/of renovatieplannen (in het huursegment). Daarbij zal ook nadrukkelijk worden gekeken naar het gebruik maken van al bestaande overlegmomenten en participatie van de gemeenschap en/of bewoners.	Afspraken worden per uitvoerend project gemaakt samen met huurdersvertegenwoordiging.	✓
Om te voorkomen dat er allerlei verschillende systemen voor monitoring worden opgezet zullen partijen begin 2017 procesafspraken maken om te komen tot een uniform monitoringsysteem waarbij zoveel als mogelijk de informatie uit bestaande instrumenten wordt gehaald.	Er wordt nagegaan wat uit Thuis in Limburg kan worden gehaald aan informatie. Deze procesafspraken zijn niet op papier vastgelegd, is een praktische afspraak geworden.	✓

Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen maken medio 2017 afspraken over de wijze waarop gemeenschappen/bewoners worden betrokken bij renovatieplannen, herstructurering en nieuwbouw van huurwoningen en treden daarbij gezamenlijk op.	Dit zijn we in de praktijk gaan ondervinden samen met de HO en bewoners. Bijvoorbeeld bij het Samen Wonen project rondom de Piushof.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2018	Prestatie	
In 2018 worden maximaal 150 woningen in gehele werkgebied verkocht.	Zie tabel 2.	✓
Huurverhoging wordt beperkt.	Zie tabel 6.	✓
84% is betaalbaar bezit met een huurprijs <€ 635,05. De ambitie is 12% in 2025 met een huurprijs < €414,02.	Zie tabel 3. Als Wonen Limburg op de huidige koers blijft kan ze deze ambitie realiseren.	✓
Continueren 2 hurenbeleid.	Standaard beleid.	✓
Voor het hele werkgebied streeft Wonen Limburg naar 7% duurdere huur.	Zie tabel 3.	✗
Budget- en energiecoaches worden ingezet.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2016	Prestatie	
De gemiddelde huursom stijgt 1% met een maximum van 2,5% (e.e.a. onder voorbehoud van besluitvorming rijksoverheid).	Zie tabel 6.	✓
Indien een woning na 6 maanden nog niet is verkocht, wordt deze weer terug in de verhuur gebracht.	Standaard beleid.	✓
De herontwikkeling Berkele Heem gaat van start. Dit zijn 43 huurwoningen, waarvan 10 GGZ. De oplevering is gepland in 2017.		✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2017	Prestatie	
Wonen Limburg gaat in 2017 e.v. 50 woningen toevoegen in de Afhang.	In 2019 waren 40 woningen in uitvoering (oplevering 2020) in de Afhang. Naast de Afhang en de tijdelijke woningen (12) in America (2017) is Bakenshof getransformeerd vanuit een voormalig verzorgingshuis. (van ruim 90 kamers naar 43 appartementen, oplevering 2017) Tevens worden 4 extra woningen in Antoniuspark Horst gerealiseerd (oplevering 2020). In dezelfde bouwstroom als de Afhang worden 8 woningen aan de Vondersestraat gebouwd.	✓

Wonen Limburg bouwt 10-15 woningen in de Comert. Partijen spreken de intentie uit om van de Comert een moderne en duurzame wijk te maken.	In 2020 worden 10 woningen in de Comert opgeleverd. Twee factoren hebben ervoor gezorgd dat het langer heeft geduurd, te weten het later beschikbaar stellen van de gronden door de gemeente en vervolgens de onderhandelingen met de aannemer.	✓
Voor urgent woningzoekenden wordt ook een tweede fase van de Kompaswoning ontwikkeld, de stimuleringsmaatregel tijdelijke woningbouw is hierop van toepassing. Besluitvorming vindt definitief plaats na gebleken haalbaarheid.		✓
Wonen Limburg gaat in de nieuwbouw ook 8 markthuurwoningen aan de Vondersestraat in Horst toevoegen.	Deze woningen zijn in uitvoering genomen.	✓
Het totale aanbod van sociale huurwoningen zal (per saldo) niet dalen door verkoop dan wel liberalisering bij mutatie. Dit zal jaarlijks worden gemonitord.	Zie tabel 1.	✓
Indien een woning na 6 maanden nog niet is verkocht, wordt deze weer terug in de verhuur gebracht.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2018		
De ambitie is 100 nieuwe sociale huurwoningen op te leveren. Er zijn inmiddels 40 woningen in voorbereiding of worden gebouwd, voor de overige 60 woningen zijn partijen nog in overleg.	Door gebrek aan locaties zijn geen woningen gebouwd.	✗
Wonen Limburg zet het tweehurenbeleid door.	Standaard beleid.	✓
Wonen Limburg gaat door met de inzet van energiecoaches en budgetcoaches.	Standaard beleid.	✓
In 2018 bouwt Wonen Limburg 12 nieuwe woningen in de Afhang.	Door gebrek aan locaties zijn geen woningen gebouwd	✗
In kernen waar het bezit van Wonen Limburg minder dan 10% van het totaal aantal woningen bedraagt, zullen geen woningen worden verkocht.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2019		
In 2019 staan op de planning: - 40 woningen in de Afhang; - 10 woningen in de Comert; - 8 woningen aan de Vondersestraat (markthuur).	Voor alle woningen staat oplevering in 2020 gepland.	✓
Wonen Limburg zet tweehurenbeleid voort	Standaard beleid.	✓
Wonen Limburg blijft budgetcoaches en energiecoaches inzetten.	Standaard beleid.	✓
In kernen waar het bezit van Wonen Limburg minder dan 10% van het totaal aantal woningen bedraagt, zullen geen woningen worden verkocht	Standaard beleid.	✓
Per saldo mag het aantal huurwoningen niet verminderen (over meerdere jaren bezien).	Zie tabel 1.	✓
Prestatieafspraken gemeente Roerdalen 2018		

Als door wijziging van de WOZ-waarde de actuele geldende netto huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs, verlagen cor oraties op eigen initiatief de netto huurprijs actief tot aan de maximale huurprijs en informeren de huurder daarover.	Standaard beleid.	✓
Wonen Limburg voert voor een deel van haar woningbezit een tweehurenbeleid, waarbij de huurprijs bij nieuwe verhuur, voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, onder de geldende aftoppingsgrens wordt vastgesteld. Voor 2018 investeert Wonen Limburg voor het tweehurenbeleid bijna € 700.000 in het hele werkgebied van Wonen Limburg, waarvan ruim € 45.000 in de gemeente Roerdalen. Dat bedrag laat Wonen Limburg in 2018 in de gemeente aan huurinkomsten liggen ten goede van de betaalbaarheid voor de huurders.	Standaard beleid.	✓
Wonen Limburg zet kosteloos budget- en energiecoaches in voor haar huurders.	Standaard beleid.	✓
Wonen Limburg start in Montfort met de realisatie van 9 grondgebonden nul-tredenwoningen in De Wiejerd fase 2.		✓
Wonen Limburg realiseert tijdelijke woningen op de locatie van het voormalige politiebureau in Herkenbosch.	15 woningen zijn in voorbereiding genomen in 2018.	✓
In 2018 is Wonen Limburg voornemens maximaal 150 woningen te verkopen, verspreid over het hele werkgebied. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is mede afhankelijk van feitelijke mutaties en vraag vanuit de markt.	Zie tabel 2.	✓
Prestatieafspraken gemeente Roerdalen 2019		Prestatie
Gemeente en Wonen Limburg herontwikkelen gezamenlijk het plangebied 'Bosweg' in Montfort. Dat betekent dat in 2020 de woningen gesloopt worden. In 2019 zorgt Wonen Limburg dat alle bewoners passende huisvesting hebben gevonden. Daarnaast ontwikkelen we samen met geïnteresseerden 20 nieuwe woningen waarbij Wonen Limburg samen optrekt met de gemeente Roerdalen en provincie Limburg.	De 20 nieuw te ontwikkelen woningen worden gerealiseerd aan de Bosweg. Dit zijn 10 permanente woningen en 10 tijdelijke woningen.	✓
Wonen Limburg transformeert aan de Beukenlaan in Sint Odiliënberg een voormalige groepswoning.	Afgerond.	✓
Op basis van ervaringen uit het verleden zal Wonen Limburg in Roerdalen 10 tot 15 woningen verkopen. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is mede afhankelijk van feitelijke mutaties en vraag vanuit de markt.	In 2019 zijn 24 woningen verkocht in de gemeente Roerdalen.	✓

Afspraken m.b.t. huisvesting van inwoners met bijzondere kenmerken		
Prestatieafspraken gemeente Venray 2018	Prestatie	
Maximaal 15% van de vrijkomende huurwoningen wordt aan de bijzondere doelgroepen toegewezen. Dit percentage is exclusief de huisvesting van statushouders.	In Venray zijn in 2018 378 woningen verhuurd. Daarvan waren er 39 bemiddelingen die te maken hebben met bijzondere doelgroepen (o.a. via prestatie afspraken met zorgpartijen en/of gemeente). Dat was dus ongeveer 10% welke verhuurd zijn aan bijzondere doelgroepen (via afspraken met zorgpartijen en/of gemeente).	✓
Voor de personen met één of meerdere problematieken blijven de partijen gezamenlijk maatwerkoplossingen bieden. Voor het project "onzichtbare jongeren" werken we samen als het om concrete huisvestingsvraagstukken gaat. De partijen blijven hier samen in optrekken om te voorkomen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. De gemeente Venray en Wonen Limburg trekken samen op bij het landelijke actieprogramma "Weer Thuis!" op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Daarnaast zal de gemeente minimaal één keer per jaar met de wethouder Leven, in samenwerking met Wonen Limburg, en de voor Venray strategische zorgaanbieders op bestuurlijk niveau een overleg initiëren over de stand van zaken Beschermd Wonen en doorstroom.	Staand beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Venray 2019	Prestatie	
Wonen Limburg en gemeente Venray houden elkaar actief op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Op het moment dat de toewijzing knelpunten gaat vormen, zullen we samen aan oplossingen werken. De huidige manier van toewijzen van woningen blijft ongewijzigd.	Staand beleid.	✓
Wonen Limburg houdt zich expliciet niet bezig met kamerverhuur of verhuur van onzelfstandige wooneenheden.	Staand beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2017	Prestatie	
De corporaties en individuele gemeenten stellen een samenwerkingsovereenkomst kwetsbare burgers op teneinde te komen tot afspraken over huisvesting en begeleiding van kwetsbare burgers. Dit is tevens vastgelegd in de Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020.	De werkgroep Wonen Weert is hiermee aan de slag. Tevens komen we dit jaar (2020) tot de ondertekening van regionale afspraken daarover.	✓
Maximaal 15% van de vrijkomende huurwoningen wordt buiten het aanbodsysteem (voor vergunninghouders) verhuurd.	Zie tabel 4 en 14.	✓
Gemeente, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg, Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph	Staand beleid.	✓

bevorderen samen met zorg- en welzijnsinstellingen het ontwikkelen van nieuwe concepten om invulling te geven aan een zorgzaam buurt.		
Prestatieafspraken gemeente Weert 2018	Prestatie	
Maximaal 15% van de vrijkomende huurwoningen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen (exclusief statushouders).	In 2018 is 20% van de woningen verhuurd via rechtstreekse bemiddeling aan urgente groepen (excl. statushouders).	X
Het maken van afspraken over de WMO wordt opgepakt.	Er zijn WMO-afspraken.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2019	Prestatie	
Met gemeenten en zorgorganisaties maakt Wonen Limburg duidelijke afspraken over welke rol Wonen Limburg kan spelen in het faciliteren van deze uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang, zulks ten behoeve van de noodzakelijke begeleiding en een zachte landing in de wijk bij het zelfstandig wonen. De gemeente heeft de lead in het maken van die afspraken. Daarbij is het handelingskader van kracht.	De Werkgroep Wonen Weert is hiermee aan de slag. Tevens komen we dit jaar (2020) tot de ondertekening van regionale afspraken daarover.	✓
Corporaties werken de regionale afspraken om te komen tot een duurzame start van statushouders verder uit.	Wordt nog verder uitgewerkt door een werkgroep.	X
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2017	Prestatie	
Wonen Limburg stelt 15% van de mutaties beschikbaar voor woonurgente groepen.	In 2017 is 7% van onze woningen verhuurd via rechtstreekse bemiddeling aan urgente groepen (excl. statushouders).	X
Partijen spreken dan ook af in 2017 onderzoek te doen naar de behoefte aan zorgwoningen in overleg met zorgpartijen. Op die wijze wordt een inzicht verkregen in de behoefte, de mogelijke invulling daarvan alsmede de gevolgen voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de woningbouwplanning.	Wordt vanuit de regio opgepakt.	✓
In 2017 wordt in overleg tussen partijen een inventarisatie gemaakt van de mogelijke urgentieverklaringen en de daarvoor geldende voorwaarden per corporatie. In overleg bekijken de partijen of het mogelijk is daaraan uniforme voorwaarden te verbinden voor heel Peel en Maas.	Wonen Limburg kent geen urgentieregeling.	n.v.t
De gemeente zal in 2017 (of eerder) in samenwerking met de corporaties meerdere individuen (statushouders) in één (gezins)woning gaan huisvesten. Dit om de mogelijkheid voor het voldoen aan de taakstelling te vergroten		✓
We spreken af dat de WMO-uitvoeringsafspraken in het 1e kwartaal 2017 worden afgerond.	Deze afspraken zijn ondertekend.	✓

Corporaties zetten energicoaches in, die hun huurders in de brede zin informeren over energieverbruik en mogelijkheden voor en voordelen van het treffen van energiebesparende maatregelen, het gebruik maken van bestaande regelingen in deze etc. (bijv. laagrentende leningen van de provincie, deelname aan "zonnig Limburg".)	Staand beleid.	✓
Nieuwbouwplannen zullen in principe als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd. Bij afwijkingen daarvan vindt van tevoren overleg plaats met partijen met opgave van redenen waarom daarvan wordt afgezien. Alleen bij zwaarwegende motieven kan hiervan worden afgeweken.	Staand beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2018	Prestatie	
Wonen Limburg stelt 15% van de mutaties beschikbaar voor woonurgente groepen (excl. statushouders).	Zie tabel 4 en 14.	✓
Tweehurenbeleid blijft voorlopig gelden.	Staand beleid.	✓
De gemeente zal in samenwerking met de corporaties meerdere individuen (statushouders) in één (gezins)woning gaan huisvesten.	In 2018 werd door Wonen Limburg aan 241 statushouders verspreid over 91 huizen een nieuw thuis geboden.	✓
Alle nieuwbouw in principe levensloopbestendig realiseren.	Staand beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2019	Prestatie	
Wonen Limburg stelt een lokaal afwegingskader op voor nieuwe zorginitiatieven.	Dit is een foutieve weergave. Deze taak ligt bij de gemeente.	✗
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2016	Prestatie	
Appartementencomplex in Meterik wordt in 2016 opgeleverd voor tijdelijke huisvesting. Dit is bestemd voor urgent woningzoekenden.		✓
WMO afspraken worden in gezamenlijkheid met de gemeente opgesteld.	In 2016 zijn de overleggen t.b.v. de voorbereidingen met gemeenten Horst aan de Maas en Venray geweest. In 2017 is het WMO convenant getekend.	✓
Bij nieuwbouwplannen worden uitsluitend levensloopbestendige woningen gerealiseerd.	Staand beleid.	✓
Er wordt een convenant over schuldhulpverlening en huisuitzetting opgesteld.	Er is geen convenant opgesteld.	✗
Prestatieafspraken gemeente Roerdalen 2018	Prestatie	
Wonen Limburg heeft de ambitie om in 2025 16% van het huuraanbod in Roerdalen aan te bieden voor een huurprijs onder € 414,02 per maand (peildatum 2017).	Het aandeel in de gemeente Roerdalen is 10,1%	✓

Afspraken m.b.t. kwaliteit en duurzaamheid		
Prestatieafspraken gemeente Venray 2014 – 2017	Prestatie	
Partijen komen tot een gedragen gezamenlijke visie specifiek voor de gemeente Venray – gereed 2014. De gemeente en Wonen Limburg gaan beide documenten naast elkaar leggen. Er wordt gekeken op welke punten samengewerkt kan worden, waarbij specifieke aandacht is voor de componenten bewustwording, gedrag en houding.	Conform afspraak.	✓
Wonen Limburg voert maatregelen uit voor energetische besparingen naar een gemiddeld energie label B door in de bestaande bouw voor in totaal circa 1150 woningen gedurende de looptijd. Of voor zover zij de medewerking van de bewoners krijgt. De daadwerkelijke aantallen kunnen afwijken omdat 70% van de bewoners, van de complexen waar de maatregelen gepland zijn, in moeten stemmen met de uitvoering van de maatregelen.	In de periode 2014-2017 zijn 892 woningen in Venray energetisch aangepakt.	✗
Nieuwbouw voldoet aan energiebeleid Wonen Limburg en uitvoering van het 'Convenant Energiebesparing Huursector' wordt ook in Venray toegepast – gedurende de gehele looptijd.	Standaard beleid.	✓
Nieuwbouw van een energieneutrale woning of wijk – gereed 2017 Wonen Limburg en de gemeente wijzen een project aan waar in ieder geval één energieneutrale woning wordt gerealiseerd.	Gerealiseerd in het project Zuidsingel.	✓
Prestatieafspraken gemeente Venray 2018	Prestatie	
Behoudens de ontwikkelingen bij San Damiano en de Zuidsingel zullen alle toekomstige projecten van Wonen Limburg NoM en gasloos worden gerealiseerd. Voor Leunen-Zuid en Brukske is de corporatie afhankelijk van de voortgang bij de ontwikkelaar, maar Wonen Limburg zal zich inspannen om ook bij deze ontwikkelingen NoM en gasloos te realiseren.	Standaard beleid.	✓
Na het beëindigen van het project "Zonnig-Limburg" per eind 2018 continueert Wonen Limburg het plaatsen van zonnepanelen, onafhankelijk van de bijdrage van de huurder.	In 2018 zijn op ruim 3.000 huurwoningen zonnepanelen geplaatst.	✓
De contacten met betrekking tot SROI tussen gemeente Venray en Wonen Limburg zijn goed en er vindt regelmatig overleg plaats. De partijen zetten deze samenwerking op dezelfde goede manier voort.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Venray 2019	Prestatie	
Wonen Limburg en gemeente Venray trekken nauw op in de pilot voor het aardgasloos maken van bestaande buurten. Het project in Venray-West is bepaald voor deze pilot, waarbij we, bij gebleken haalbaarheid, ambiëren deze breder en groter in Venray uit te kunnen rollen.	Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat dit niet financieel haalbaar is.	✓

Alle vrijkomende, geschikte grondgebonden huurwoningen zullen door Wonen Limburg worden voorzien van zonnepanelen.	We kunnen voornamelijk aangeven wat we hebben geplaatst bij mutatie en op aanvraag van bewoners. In 2019 hebben we uitgevoerd: - Mutatie: 243 woningen - Vraaggestuurd: 212 woningen In totaal hebben we in 2019 dus via het mutatie en vraaggestuurd proces 455 grondgebonden woningen voorzien van gemiddeld 8,5 zonnepanelen. Dit komt omgerekend neer op 3868 zonnepanelen (afgerond naar boven). De aantallen zijn niet bekend per gemeente, enkel de totalen.	✓
Het afkoppelen van hemelwaterafvoeren zorgt er onder meer voor dat (relatief) schoon regenwater niet naar de waterzuivering gaat. In plaats daarvan wordt het regenwater terug aan de natuur gegeven door bijvoorbeeld infiltratie. In 2018 zal Wonen Limburg samen met gemeente Venray de flats in Veltum en de omliggende openbare verharding afkoppelen. Wonen Limburg zal project-specifieke voorlichting verzorgen aan de bewoners van de flats. Tevens worden twee project-infoborden in de openbare ruimte geplaatst nabij de flats.	We hebben wel een aantal complexen afgekoppeld, maar de Veltumse Kleffen in Venray nog niet. Dit loopt inderdaad al vanaf 2018 (officieel pas getekend in december 2018, dus eigenlijk heel 2019), maar door diverse tegenslagen zijn ze nu weer een nieuwe plan aan het maken. De uitvoering ligt niet bij ons maar bij de gemeente.	✗
De inzet van energiecoaches wordt ook in 2019 gecontinueerd en waar mogelijk ook uitgebreid	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2016	Prestatie	
In 2016 worden 198 woningen/9 complexen verduurzaamd. Voorbehoud in de uitvoer is dat minimaal 70% van de bewoners deelneemt.	In 2016 werden 866 woningen energetisch aangepakt.	✓
Als aanvulling op energieloket komen er energiecoaches ook i.s.m. Wonen Limburg.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2017	Prestatie	
Vanuit de Stroomversnelling werkt Wonen Limburg intensief samen met bouwers, toeleveranciers, gemeentes, en netbeheerders om Nul op de Meter renovaties te realiseren. In de periode van 2017 tot 2020 wil Wonen Limburg 800 van hun woningen volgens dit concept aanpassen.	De Stroomversnelling bestaat niet meer in 2018 en is vervangen door de ketensamenwerking om in totaal 4.000 te verduurzamen.	✓

Wonen Limburg selecteert elk jaar een aantal woningen die in dat jaar energetisch gerenoveerd worden naar een gemiddeld energielabel B. In de periode 2017 tot 2020 wil Wonen Limburg graag ongeveer 4.000 woningen energetisch renoveren.	In Weert zijn in 2017 77 woningen energetisch aangepakt. In 2018 zijn 69 woningen energetisch aangepakt. In 2019 zijn 256 woningen energetisch aangepakt. Als Wonen Limburg de koers voor het hele bezit aanhoudt (zie volgende prestatie) heeft zij in 2020 4.000 woningen energetisch verbeterd conform ambitie.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2018	Prestatie	
In de periode 2017 – 2020 wil Wonen Limburg circa €80 miljoen investeren om 4.000 woningen energetisch te verbeteren naar een gemiddeld label B. Dit is inclusief de woningen die eerst onderdeel waren van de Stroomversnelling.	In 2017 zijn in totaal in alle gemeenten 698 woningen energetisch aangepakt. In 2018 zijn 1.373 woningen energetisch aangepakt. In 2019 zijn 1.062 woningen energetisch aangepakt. Als Wonen Limburg deze koers aanhoudt heeft zij in 2020 4.000 woningen energetisch verbeterd conform ambitie.	✓
Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Daarnaast doet Wonen Limburg onderzoek naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op appartementencomplexen.	In 2018 zijn op ruim 3.000 huurwoningen zonnepanelen geplaatst.	✓
Per woning geeft Wonen Limburg gemiddeld per jaar ongeveer €1.230 aan planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud per woning.	Het werkelijk gerealiseerde onderhoudsbedrag in 2018 per vhe bedroeg gemeente Weert: €1.107 Dit zijn best nog wel grote verschillen, maar vandaar dat we op portefeuille niveau een normering aan houden. De verklaring voor deze verschillen zijn legio naar verwachting.	✗
Prestatieafspraken gemeente Weert 2019	Prestatie	
Wonen Limburg verbetert in 2019 356 woningen naar minimaal label B.	In 2019 zijn 256 woningen energetisch aangepakt.	✗
Wonen Limburg zet energiecoaches in en wil het aantal uitgebrachte adviezen in 2017 (119 adviezen) uitbreiden.	Standaard beleid.	✓
Wonen Limburg zet digitale hulpmiddelen in om bewoners bewust te maken van hun eigen energieverbruik en een duurzame woning en woonomgeving.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2017	Prestatie	
Ook in 2017 biedt Wonen Limburg huurders de mogelijkheid om deel te nemen aan zonnig Limburg, te weten het plaatsen van zonnepanelen op het dak	In 2017 zijn op ruim 750 huurwoningen zonnepanelen geplaatst.	✓

waarbij de kosten lager zijn dan de energiebesparing die het oplevert.		
Daarnaast plaatst Wonen Limburg bij mutatie van grondgebonden woningen zonnepanelen op het dak (mits de dakhelling daarvoor geschikt is) waarbij de huurverhoging lager is dan het energetisch voordeel voor de huurder. Voorwaarde is wel dat de woning geen deel uitmaakt van een grootschaliger energieproject binnen een termijn van 2 jaar na mutatie.	Bij mutatie worden zonnepanelen door Wonen Limburg geplaatst.	✓
Wonen Limburg neemt deel aan de stroomversnelling, te weten het energieneutraal maken van bestaande huurwoningen. In overleg met partijen zal nog nader worden bepaald of en zo ja wanneer welke woningen (nog nader aan te geven waar investering plaatsvindt) onder het project stroomversnelling vallen,	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2018	Prestatie	
In 2018 worden 282 woningen verbeterd naar label B.		✓
Nieuwbouwwoningen worden altijd NoM gerealiseerd, tenzij dit door afspraken uit het verleden niet haalbaar is.	Standaard beleid.	✓
In het kader van Zonnig-Limburg voorziet Wonen Limburg elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aanvragen. Dit project loopt tot en met 2018.	In 2018 zijn op ruim 3.000 huurwoningen zonnepanelen geplaatst.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2019	Prestatie	
In 2019 184 woningen zonder huurverhoging naar label B.	134, de rest wordt in 2020 gerealiseerd.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2016	Prestatie	
In 2016 worden 68 huurwoningen energieneutraal gemaakt (o.b.v. instemming huurders en regelgeving landelijke overheid).	Er was eerst sprake van een stroomversnellingsproject, maar dit is niet doorgegaan. Dit project is opgenomen als energieproject.	✗
In 2016 willen de corporaties energetische maatregelen nemen voor 57 woningen (niet zijnde stroomversnelling).	In 2016 zijn 56 woningen energetisch aangepakt.	✓
Ook in Horst aan de Maas kunnen huurders beroep doen op zonnepanelen via Zonnig Limburg.	Al onze huurders konden een beroep doen op Zonnig Limburg.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2017	Prestatie	
In 2017 worden 63 woningen van Wonen Limburg in Horst aan de Maas verduurzaamd	In 2017 zijn 32 woningen energetisch aangepakt.	✗
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2018	Prestatie	
In 2018 worden 85 woningen van Wonen Limburg verduurzaamd. Wonen Limburg heeft de ambitie om zeer energiezuinige woningen te realiseren.	In 2018 zijn 123 woningen energetisch aangepakt.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2019	Prestatie	
In 2019 worden 170 woningen van Wonen Limburg verbeterd naar minimaal label B.	In 2019 zijn 206 woningen energetisch aangepakt.	✓

Elke vrijkomende geschikte grondgebonden woning van Wonen Limburg wordt voorzien van zonnepanelen (ook zittende bewoners kunnen zonnepanelen aanvragen).	Conform beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Roerdalen 2018	Prestatie	
Wonen Limburg levert een bijdrage aan de betaalbaarheid van haar woningen door voor energetische maatregelen geen huurverhoging te vragen.	Hier is advies voor aangevraagd bij de huurdersvereniging, en conform de adviesaanvraag wordt voor de periode 2017 tot en met 2020 geen huurverhoging doorgevoerd voor zittende huurders bij energieprojecten.	✓
Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aan vragen.	In 2018 zijn op ruim 3.000 huurwoningen zonnepanelen geplaatst.	✓
Wonen Limburg heeft als ambitie (aansluitend bij het convenant Energiebesparing Huursector) dat al haar woningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. In de periode 2017-2020 wil Wonen Limburg circa € 80 miljoen investeren om 4.000 woningen energetisch te verbeteren naar een gemiddeld label B. In 2018 is dat bij 82 woningen in Roerdalen. Deze maatregelen voert Wonen Limburg uit zonder daarvoor een huurverhoging te vragen.	In 2018 zijn 82 woningen energetisch aangepakt. Volgens planning.	✓
Wonen Limburg en WoonGoed realiseren al hun nieuwbouw zeer energiezuinig, tenzij dit vanwege afspraken uit het verleden niet mogelijk is.	Standaard beleid.	✓
Wonen Limburg geeft gemiddeld per jaar ongeveer €1.230 aan planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud uit.	Het werkelijk gerealiseerde onderhoudsbedrag in 2018 per vhe bedroeg gemeente Roerdalen: €1.733 Dit zijn best nog wel grote verschillen, maar vandaar dat we op portefeuille niveau een normering aan houden. De verklaring voor deze verschillen zijn legio naar verwachting.	✗
Prestatieafspraken gemeente Roerdalen 2019	Prestatie	
Wonen Limburg verbetert in 2019 128 woningen in Roerdalen naar minimaal energielabel B.	In 2019 zijn 97 woningen energetisch aangepakt.	✗

Afspraken m.b.t. leefbaarheid		
Prestatieafspraken gemeente Venray 2014 – 2017	Prestatie	
Wonen Limburg en gemeente Venray gaan op het gebied van personele inzet en budgetten op het gebied van leefbaarheid actie ondernemen om deze efficiënter in te zetten. Hiervoor wordt een actieplan opgesteld. Dit kan uiteindelijk leiden tot het ultieme doel om zich gezamenlijk in te zetten in wijken, buurten en dorpen. Ook mogelijke financiële samenwerking met andere gebiedspartners wordt niet uitgesloten.	Uit een gezamenlijke inventarisatie van de personele inzet is gebleken dat er weinig overlap was. Daarom geen actieplan hiervoor opgesteld.	✓
Prestatieafspraken gemeente Venray 2018	Prestatie	
Wonen Limburg besteedt blijvend aandacht aan onderwerpen als inbraakpreventie en alertheid op babbeltrucs.	Standaard beleid.	✓
Partijen stemmen de leefbaarheidsinzet beter af en zoeken naar initiatieven en ideeën tot verbetering. Een specifiek aandachtsgebied hierbij is de toenemende druk vanuit de doelgroep met zorg. In het tweede kwartaal van 2018 wordt een themasessie georganiseerd ter informatieverstrekking.	Er is een themasessie georganiseerd met gemeente, zorgorganisaties en Wonen Limburg.	✓
Wonen Limburg blijft bewonersinitiatieven stimuleren en blijft hierin investeren.	Standaard beleid.	✓
Het traject “Buurtcirkel” is in juni 2017 van start gegaan. Na één jaar worden de resultaten geëvalueerd en gedeeld. Wonen Limburg blijft als vaste partner binnen de netwerkregie Jeugd & Veiligheid participeren op elk niveau.	Standaard beleid.	✓
Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven zal in 2018 het in de wet genoemde basisbedrag van €126,25 per DAEB-woning overstijgen.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Venray 2019	Prestatie	
Gemeente en Wonen Limburg blijven elkaar nadrukkelijk opzoeken bij projecten op het gebied van leefbaarheid en proberen elkaar daarin te versterken om gezamenlijke opgaven te verwezenlijken. Waar mogelijk wordt de prioritering verwerkt in de gebiedsagenda.	Standaard beleid.	✓
Gemeente Venray gaat ermee akkoord dat de uitgaven voor leefbaarheid het wettelijke basisbedrag voor leefbaarheid ad € 127,39 per daeb-woning zullen overstijgen. Deze uitgaven zullen in nauwe samenwerking met de betrokken afdeling(en) binnen de corporatie en de gemeente gedaan worden	Standaard beleid.	✓
Gemeente Venray en Wonen Limburg zijn allebei ontvankelijk om coöperatieve bouwprojecten te ondersteunen en/of faciliteren, ook in kleine kernen.	Standaard beleid.	✓

Prestatieafspraken gemeente Weert 2016		Prestatie	
De partijen stellen een gezamenlijke visie op over overheids- en burgerparticipatie.		In 2016 is gestart met het maken van een visie. Er is een manifest opgesteld, maar dat is niet vastgesteld. Wel zijn onderdelen in het plan Weert in Dynamiek (WIND) terecht gekomen.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2017		Prestatie	
Naast deze algemene thema's gaat Wonen Limburg binnen Weert hun inzet concentreren op het vroeg signaleren van huurders met schulden. Wonen Limburg maakt daar graag met de gemeente concrete (werk)afspraken over. In 2016 hebben Wonen Limburg en gemeente een pilot uitgevoerd over dit thema.		Wonen Limburg, Woningbouwvereniging St. Joseph, Algemeen Maatschappelijk Werk en de gemeente Weert hebben begin 2017 een convenant vroegsignalering huurschulden ondertekend.	✓
Het totaal van leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg (personele lasten en leefbaarheidsinitiatieven) kan het wettelijke richtbedrag van € 126,50 per vhe, in Weert mogelijk overschrijden. Wonen Limburg wil deze waardevolle inzet voor het totale werkgebied en daarmee ook in Weert graag continueren. In de prestatieafspraken vraagt Wonen Limburg conform wettelijk voorschrift de instemming hiervoor van de gemeente.		Staan beleid.	✓
Gemeente, Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg, Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph vinden het belangrijk dat bewoners en bewonersgroepen zelf een rol nemen bij het vorm geven aan een zorgzame buurt. Partijen stimuleren en ondersteunen initiatieven waar nodig, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.		Staan beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2018		Prestatie	
Samen met de gemeente en de huurdersorganisaties ondersteunt Wonen Limburg bewonersinitiatieven in Weert.		Staan beleid.	✓
Wonen Limburg reserveert in 2018 een fors bedrag voor technische en bouwkundige leefbaarheidsaanpassingen.		€ 10.000,- begroot en € 8.040,- uitgegeven voor Weert in 2018.	✓
Prestatieafspraken gemeente Weert 2019		Prestatie	
Wonen Limburg investeert in de gemeente Weert in 2019: a. € 175.000 in leefbaarheidsprojecten. b. € 618.000 in personeelslasten van leefbaarheidsmedewerkers en wijken complexbeheerders. c. € 297.000 in algemene leefbaarheidsmiddelen.		In 2019 zijn de volgende investeringen gedaan: Projecten: € 110.215 Personeelslasten: € 652.088 Algemene lbh middelen: € 215.111	✓

Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2017	Prestatie	
De corporaties geven in het eerste kwartaal van 2017 een overzicht van de investeringen in leefbaarheid die zij in 2017 gaan doen. Ook de huurdersverenigingen kunnen vanuit de huurders of bewonersorganisaties aanvragen indienen uit het leefbaarheidsbudget.	Er is een toelichting gegeven op voornemens uit het bod en een mondelinge toelichting op de stand van zaken.	✓
Prestatieafspraken gemeente Peel en Maas 2018	Prestatie	
Wonen Limburg reserveert ook in 2018 een fors bedrag voor technische en bouwkundige leefbaarheidsaanpassingen in woningen en woonomgeving.	Dit is zo geformuleerd op verzoek van de gemeente. Uiteindelijk loopt dit mee in de begroting Wonen Limburg breed.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2016	Prestatie	
Wonen Limburg heeft €30.000,- ter beschikking voor initiatieven van huurders.	Dit is een bedrag vanuit de begroting Wonen Limburg breed.	✓
Prestatieafspraken gemeente Horst aan de Maas 2017	Prestatie	
Wonen Limburg doet een bijdrage in het Maatschappelijke Activeringscentrum (MAC).	Er is in 2017 een bedrag van € 3500 bijgedragen aan het MAC (in de vorm van tegoed voor uit te voeren klussen).	✓
Wonen Limburg start een pilot in de Mussenbuurt waarbij bewoners beheer hebben van het leefbaarheidsbudget.	Pilot is verkend, maar niet gerealiseerd.	✓
In samenwerking met Laefhoes wordt een pilot opgezet in America. Het gaat om een coöperatief initiatief.	De pilot is opgezet, heeft echter niet geleid tot een coöperatie maar wel tot enkele fysieke ingrepen en een betere samenwerking.	✓
Prestatieafspraken gemeente Roerdalen 2019	Prestatie	
Partijen ontwikkelen een gezamenlijke aanpak hoe om te gaan met huurders (en bewoners) waar sprake is van structurele vervuiling van woningen en/of hoarding.	Plan is opgesteld. Eerst uitgevoerd als pilot, nu geïmplementeerd als structurele aanpak.	✓

Noemenswaardige activiteiten/projecten buiten de bovenstaande gemeenten:

De gemeenten waar Wonen Limburg het grootste bezit heeft zijn voornamelijk gemeenten in Noord- en Midden-Limburg. Op verzoek van Wonen Limburg worden ook bijzondere projecten meegenomen in andere gemeenten.

Eén van deze projecten is de Regionale Woonstrategie 2012 – 2020 “Kiezen voor Parkstad”. Parkstad Limburg is een samenwerkingsverband bestaande uit acht Zuid-Limburgse gemeenten. Gezamenlijk hebben zij een woonstrategie voor de regio opgesteld waarbij per gemeente en per gebiedsdeel de huidige typering, aandachtspunten en kansen worden benoemd.

Ook de woonvisies per gemeente in regio Zuid zijn gedetailleerd en betreffen vaak een stadsdeel of wijk, in tegenstelling tot een algemeen plan voor de hele gemeente.

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Wonen Limburg zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Welkom Thuis – strategische koers 2013-2016	X			
Welkom Thuis! – strategische koers 2017-2021		X	X	X
Visiedocument Duurzaamheid	X	X	Vanaf 12-2018	
Dienstverleningsvisie Wonen Limburg	X	X	X	Vanaf 02-2019

De 3 strategische doelstellingen zijn (2017-2021):

We bieden service op maat, op basis van samenredzaamheid

- Bewoners kennen elkaar en weten elkaar te vinden bij het oppakken van vraagstukken in de wijk/buurt. Om ervoor te zorgen dat deze vraagstukken aangepakt kunnen worden en we samen een veilige, prettige leefomgeving creëren, reserveren we €28 miljoen.
- Service op maat betekent ook woningen aanbieden waar vraag naar is. Dus ook woningen beschikbaar hebben voor het middensegment. We groeien de komende jaren naar een aandeel van 7% geliberaliseerde huurwoningen binnen ons totale woningbezit.
- We ontwikkelen vastgoed op basis van de vraag.

We kiezen er in sommige regio's bewust voor om geen woningen toe te voegen, omdat de voorraad al groter is dan de woningbehoefte. Om een tijdelijke vraagpiek op te kunnen vangen stellen we €6,5 miljoen beschikbaar voor investeringen in circa 80 tijdelijke woningen, zoals de Kompaswoning.

- Bij nieuwbouw willen we stapsgewijs af van het traditionele ontwikkel- en bouwproces. Wonen Limburg wil de komende jaren groeien naar 50% aankoop van woonproducten die geen bouwactiviteiten kennen op locatie.
- Onze dienstverlening is afgestemd op ieders financiële situatie, wensen, talent, leefstijl én mate van eigen inzet!
- Alternatieve woon- en eigenaarsvormen zijn een standaard onderdeel van ons aanbod. Zo realiseren we ook voor bewoners met een laag inkomen meer zeggenschap over hun woning en hun directe woonomgeving. We zijn pas tevreden als bewoners ons een vanzelfsprekende partner vinden bij de opstart van coöperatieve vormen inclusief zelfbeheer.

Onze dienstverlening heeft een sociale inslag en een zakelijk karakter, waarbij we uitblinken in de uitvoering

- We zorgen ervoor dat ons vastgoed continu in goede staat verkeert. De komende jaren investeren we maximaal €170 miljoen in onze woningportefeuille door middel van grootschalig onderhoud en energieprojecten.
- Ook blijven we onze woningvoorraad vernieuwen en uitbreiden. We verwachten de komende jaren toe te groeien naar een portefeuille van circa 30.000 woningen.

- We brengen onze investeringen rondom geplande energetische verbetering niet in rekening bij onze bewoners. Hierdoor realiseren zij een extra besparing op de totale woonlasten. Hiermee brengen we €3 miljoen van onze energieprojecten die gepland staan in de periode 2017 – 2020 niet in rekening bij onze bewoners.
- Keuzevrijheid vinden we erg belangrijk. Een woningzoekende kan door het toepassen van het tweehurenbeleid een woning zoeken die past bij zijn of haar woonwensen. Indien de woningzoekende recht heeft op huurtoeslag wordt de huurprijs naar beneden bijgesteld. Het werken met dit tweehurenbeleid zorgt ervoor dat we over een periode tot en met 2030 in totaal maximaal €30 miljoen aan huur niet in rekening brengen bij onze bewoners.
- Bij de jaarlijkse huurverhoging passen we een inflatievolgend huurbeleid toe voor de komende 4 jaar. Als gevolg daarvan dalen de huurinkomsten van Wonen Limburg met €4,5 miljoen.

We pakken maatschappelijke vraagstukken aan door partijen te verbinden en innovatie te realiseren

- Betalingsachterstanden van huurders kennen wij niet door onze set aan preventieve maatregelen opgesteld binnen een netwerk van betrokken partijen.
- Om onze verantwoordelijkheid in CO2 uitstoot te onderstrepen, streven we naar zoveel mogelijk woningen die in 2030 niet afhankelijk zijn van aardgas.
- Particuliere eengezinswoningen die langdurig leegstaan worden veelal slecht onderhouden. Door hierin te investeren en de woningen te zijner tijd weer te verkopen geven we ook in kwalitatieve zin een impuls aan de bestaande voorraad. We reserveren hiervoor maximaal €20 miljoen tot en met 2021.
- Partijen binnen en buiten de branche zien ons als voor de hand liggende partner bij het oppakken van vraagstukken op het gebied van onderwijs, gezondheid, armoede en milieu.
- We realiseren in coöperatie een aantal fondsen waarbij maatschappelijk kapitaal ingezet wordt in wijken en buurten. Daarnaast is er een podium ontstaan waar bewoners en medewerkers een innovatief idee kunnen pitchen.
- Sector overstijgend denken en innoveren is de maat. Tijdelijke en structurele samenwerkingsvormen met nieuwe en bestaande partners zijn geïnitieerd om deze denkkraft ook om te zetten naar resultaat.

5. Prestaties Wonen Limburg

TABEL 1: Het bezit van Wonen Limburg

Het bezit van Wonen Limburg

Omdat de definities rondom vastgoed data zijn gewijzigd stelt Wonen Limburg voor de volgende cijfers te hanteren.

	2016	2017	2018	2019
Appartement	11.354	11.691	11.753	11.854
Begeleid wonen	668	784	778	667
Chalet	52	65	71	71
Eengezinswoning	9.801	9.719	9.668	9.663
Logeerkamer	104	104	104	106
Seniorenwoning	3.288	3.285	3.285	3.212
Standplaats en woonwagen	141	143	141	142
Verzorgingscentra	206	114	2	2
Woonzorgwoning	462	462	462	462
Totale woningen	26.076	26.367	26.264	26.179
Bedrijfsruimte / winkel / kantoor	203	200	178	170
Bergruimte	38	36	33	31
Garage/overdekte parkeerplaats	1.283	1.613	1.609	1.629
Parkeerplaats / overig	1.882	1.907	1.917	1956
Kinderdagverblijf / peuterspeelzaal	9	9	9	9
Ontmoetingscentrum	83	84	83	83
Praktijk	5	5	5	5
Wijkgebouw	2	2	2	3

Bronnen: dVi 2016, dVi 2017, rest gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het bezit van Wonen Limburg

	2016	2017	2018	2019
Individueel verkocht	102	108	123	215
Collectief verkocht	30	187		
Gesloopt	12	167	150	77
Nieuwbouw	207	291	70	109
Aankoop	174	242	74	60

Bronnen: dVi 2016, dVi 2017, jaarverslag 2018, T3-2019

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Wonen Limburg (zelfstandige woningen)

	2016	2017	2018	2019
Goedkoop	3.056	2.680	3.761	5.057

	(13%)	(11%)	(14%)	(%)
betaalbaar	18.026 (73%)	17.898 (73%)	18.724 (71%)	17.446 (%)
duur t/m lib.grens	2.621 (11%)	2.798 (12%)	2.666 (10%)	2.174 (%)
duur boven lib.grens	740 (3%)	950 (4%)	1.113 (4%)	1.385 (%)
Totaal	24.443	24.326	26.264	26.062

Bron: dVi 2016, dVi 2017, jaarverslag 2018, jaarverslag 2019

Note, 2016 en 2017 cijfers zijn aangepast en consistent gemaakt met jaarverslagen.

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Wonen Limburg

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is in 2019 € 720,42.

	2016	2017	2018	2019
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	2.011	1.972	1.812	1.813
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	1.890 (94%)	1.828 (93%)	1.683 (93%)	1.674 (92 %)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	46 (2%)	56 (3%)	52 (3%)	53 (3 %)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	75 (4%)	88 (4%)	77 (4%)	86 (5%)
Oordeel Aw	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet?

Bronnen: dVi 2016, dVi 2017, dVi 2018, concept dvi 2019 (nog niet door de accountant gecontroleerd)
Oordeelsbrief Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Wonen Limburg

Passend toewijzen

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2016	2017	2018	2019
Aantal toewijzingen	n.v.t.	1.972	1.812	1.813
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	1.883 (95,5%)	1.765 (97,4%)	1.751 (95,5%)
Oordeel Aw	n.v.t.	voldoet	voldoet	voldoet

Bronnen: dVi 2017, dVi 2018, jaarverslag 2018
 Oordeelsbrief Aw staatssteun
 Gegevens 2017 aangevuld op basis van interne rapportages.

TABEL 6: Huurverhoging door Wonen Limburg

	2016	2017	2018	2019
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017 en daarna)	1,9%	1,0%	2,4%	2,6%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,07%	0,3%	1,4%	1,6%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€516	€531	€525	€528

Bronnen: jaarverslagen Wonen Limburg

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming door Wonen Limburg

	2016	2017	2018	2019
Norm huurachterstand (%)	4,00%	3,90%	3,90%	3,58%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB, zelfstandige woningen)	1,28%	1,36%	2,85%	3,18%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	37	18	28	29

Bronnen: dVi 2016, dVi 2017, jaarverslag 2018, T3-2019

Note: ontruiming n.a.v. huurachterstand herzien op basis van jaarrekeningen 2016, 2017 en 2019.

De norm huurachterstand is berekend op basis van interne rapportage (absolute normhuurachterstand / totale huuropbrengsten), afkomstig uit KPI-rapportages.

De stijging van huurachterstand wordt deels veroorzaakt door wijziging in interne definities, vanaf 2018 zijn we overgeschakeld naar rapportage op bruto huurachterstanden, hiervoor netto. Daarnaast is er ook een trend van toenemende huurachterstanden.

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2016	2017	2018	2019
Vooroorlogse woningen	89 1%	87 0%	62 0%	57 0%
Jaren 45-59	1.659 6%	1.527 6%	1.626 7%	1.621 6%
Jaren 60-69	4.342 17%	4.148 17%	4.082 16%	4.133 16%
Jaren 70-79	6.092 23%	5.970 24%	5.871 24%	5.530 22%
Jaren 80-89	6.858 26%	6.643 27%	6.614 26%	7.198 28%

Jaren 90-99	2.624 10%	2.508 10%	2.552 10%	2.730 11%
Jaren 00-09	1.533 6%	1.055 4%	1.570 6%	1.462 6%
Jaren 10-19	2.883 11%	2.576 11%	2.624 11%	2.707 11%
totaal	26.080	24.514	25.001	25.438

Bronnen: dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 9: Conditie score van het bezit

Per categorie in % van totaal	2016	2017	2018	2019
Score 1	39%	42%	42%	42%
Score 2	51%	51%	51%	51%
Score 3	10%	7%	7%	7%
Score 4	-	-	-	-
Score 5	-	-	-	-
Score 6	-	-	-	-

Bronnen: dVi 2016, dVi 2017

Cijfers 2017 zijn identiek voor 2018 en 2019 omdat conditiescore bezit nadien niet meer is opgenomen.

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019
Letter Onderhoud & verbetering	-	B	B	B
Instandhoudingsindex	-	B	B	B
Technische woningkwaliteit	-	B	B	C
Ervaren woningkwaliteit	-	A	A	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018, 2019

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019
Letter Huurdersoordeel	B	B	B	B
Deelscore nieuwe huurders	B	B	B	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	B	B	B	B
Deelscore vertrokken huurders	C	C	C	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2016-2019

TABEL 12: Energie-index bezit Wonen Limburg

Energieprestatie (woningen)	2016	2017	2018	2019
Label A (<1,2)	4.392 (18%)	5.102 (20%)	4.406 (18%)	6.968 (28%)
Label B (EI= 1,2-1,4)	3.246 (13%)	3.563 (14%)	3.582 (14%)	3.902 (16%)
Label C (EI= 1,4-1,8)	8.666 (35%)	8.513 (34%)	8.260 (33%)	8.018 (32%)
Label D (EI= 1,8-2,1)	4.649 (19%)	4.584 (18%)	4.473 (18%)	3.785 (15%)
Label E (EI= 2,1-2,4)	2.143 (9%)	1.934 (8%)	1.727 (7%)	1.327 (5%)
Label F (EI= 2,4-2,7)	963 (4%)	847 (3%)	744 (3%)	481 (2%)
Label G (EI > 2,7)	832 (3%)	592 (2%)	544 (2%)	422 (2%)
Label onbekend	-	-	-	640 (3%)

Bronnen: dVi 2016, dVi 2017, dVi 2018, gegevens corporatie

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019
Letter Duurzaamheid	-	B	B	C
Deelletter energetische prestatie	-	B	B	C
Deelletter CO 2 uitstoot	-	B	B	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 – 2019

Cijfers 2017 zijn identiek voor 2018 en 2019 omdat conditiescore bezit nadien niet meer is opgenomen.

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

	2016	2017	2018	2019
Toewijzingen woningen aan vergunninghouders	258 (608 p)	109 (347 p)	91 (241 p)	53 (159 p)

Bronnen: Jaarverslagen 2016 - 2019