

SEV-experiment visitatie: Pilot Wonen Weert

Visitatierapport

Hilversum, 25 januari 2007

Colofon

Raeflex stichting visitatie woningcorporaties
Olympia 1^E
1213 NS Hilversum
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie:

De heer prof. dr. P. Hooimeijer (voorzitter)
De heer D.H. van Ginkel CMC
De heer drs. G. Mul
Mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris)

INHOUDSOPGAVE

1	De gevisiteerde corporatie: Wonen Weert	5
2	SEV-experiment en beoordelingsmodel	7
3	Beoordeling van Wonen Weert.....	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Presteren totaal	13
3.3	Presteren naar eigen ambitie, doelen en indicatoren.....	15
3.4	Presteren naar stakeholders	17
3.5	Presteren naar opgave	20
3.6	Presteren naar Vermogen	22
4	Prestaties gemeten (analyse).....	25
4.1	Presteren naar eigen ambitie, doelen en indicatoren.....	25
4.2	PvS: Presteren naar stakeholders.....	37
4.3	PnO: Presteren naar Opgave	46
4.4	PnV en PnE: Presteren naar Vermogen en efficiency	53
Bijlagen:		
A:	Referentiekader voor visitatie SEV-pilot	57
B:	Plan-Do-Check-Act-Cyclus.....	65
C:	Toetsingscriteria en scorekaart voor Wonen Weert	67
D:	Werkgebied Wonen Weert	69
E:	Stakeholders van Wonen Weert.....	71
F:	Gebruikte bronnen.....	74
G:	Overzicht visitatiegesprekken.....	75
H:	Samenstelling visitatiecommissie, schaduwcommissie en Klankbordgroep	77

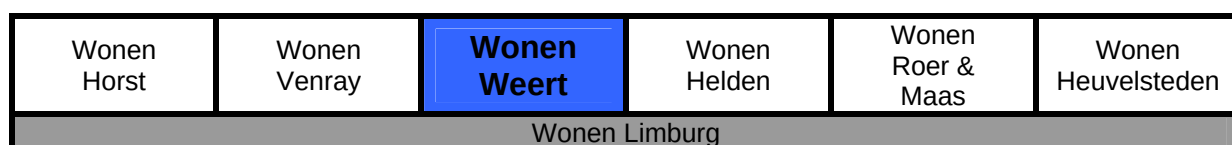
Leeswijzer

Dit rapport bevat vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk schetst een beeld van de corporatie. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het SEV-experiment voor visitatie. In dit hoofdstuk zijn eveneens de criteria van beoordeling van de prestaties te vinden die Raeflex voor dit SEV-experiment heeft ontwikkeld. Hoofdstuk 3 bevat de beoordeling van de prestaties van Wonen Weert. Voor de snelle lezer biedt dit hoofdstuk direct inzicht hoe Wonen Weert presteert volgens deze visitatiemethodiek. Hoofdstuk 4 is een analyse van de feitelijke prestaties van Wonen Weert.

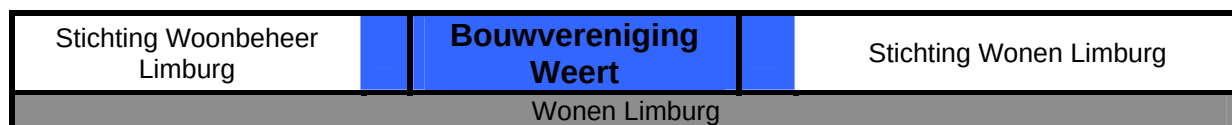
1 De gevisiteerde corporatie: Wonen Weert

Wonen Weert onderdeel van Wonen Limburg

Wonen Limburg is een samenwerkingsverband met in totaal 23.000 woningen. Het samenwerkingsverband kent een centrale organisatie gericht op vermogensbeheer en vastgoedontwikkeling en zes vestigingen die voorzien in de maatschappelijke opgaven. De visitatie betreft één van deze zes vestigingen, namelijk Wonen Weert. Deze vestiging bestaat sinds 2004. Wonen Weert beheert op dit moment bijna 5.500 woningen in en rondom Weert. Het merendeel van de woningen die Wonen Weert beheert (circa 4.600) is eigendom van Bouwvereniging Weert. Bouwvereniging Weert is nu nog een zelfstandige juridische entiteit, maar er zijn serieuze plannen om samen te gaan met de Stichting Wonen Limburg.¹



Figuur 1: De zes vestigingen van Wonen Limburg



Figuur 2: De juridische entiteiten binnen Wonen Limburg

De blauwe arcering geeft het woningbestand weer dat Wonen Weert beheert. Wonen Weert beheert alle woningen van de Bouwvereniging Weert en een klein deel van de woningen van Stichting Wonen Limburg en Stichting Woningbeheer Limburg.

Wonen Weert en de Inwonersraad

Met de verandering van de organisatie in 2004, wilde de corporatie ook de maatschappelijke verankering op een andere leest schoeien; anders dan uitsluitend middels de Bouwvereniging Weert en de gemeenteraad. De corporatie heeft daarom in 2004 een Inwonersraad in het leven geroepen. De Inwonersraad heeft de opdracht maatschappelijke thema's op het terrein van wonen te agenderen en draagvlak te creëren voor maatschappelijke en sociale oplossingen. De visitatiecommissie beschouwt de Inwonersraad voor de visitatie als adviesorgaan van de corporatie en niet als stakeholder.

¹ Omdat de vestiging Wonen Weert geen eigen juridische status heeft, zijn er niet altijd landelijke benchmarkgegevens van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) beschikbaar. Deze zijn wel beschikbaar van de Bouwvereniging Weert. Om toch een beeld te krijgen, gebruikt de visitatiecommissie in een aantal gevallen de gegevens van Bouwvereniging Weert. Bij andere cijfers die genoemd worden, gaat het altijd om Wonen Weert.

Woningbezit gevarieerd beeld

Zoals eerder is aangegeven, beheert Wonen Weert ongeveer 5.500 woningen. De 5.500 woningen zijn verdeeld over drie Limburgse en één Brabantse gemeente. Drie Limburgse gemeenten zijn: Weert, Nederweert en de op 1 januari 2007 geformeerde gemeente Leudal (waartoe de eerdere gemeenten Heythuysen en Hunsel behoren). In Noord-Brabant heeft Wonen Weert sinds 2005 beperkt bezit in de Noord-Brabantse gemeente Cranendonck. Het leeuwendeel van de woningen (4.400) is te vinden in de gemeente Weert. Wonen Weert beheert in deze gemeente meer dan zestig procent van de huurwoningmarkt. De opbouw naar typen woningen laat een gemêleerd beeld zien van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Ongeveer 26 procent van alle woningen is geschikt voor senioren. In termen van bouwjaren is het aanbod gevarieerd. Vijf en negentig procent van de voorraad bevindt zich onder de aftoppingsgrens (de huurprijs waarvoor een huurtoeslag kan worden verstrekt).

Werkgebied

Het werkgebied van Wonen Weert bestond de afgelopen jaren uit de gemeenten Weert, Nederweert, Heythuysen en Hunsel. De gemeenten Heythuysen en Hunsel zijn per 1 januari 2007 opgegaan in de nieuw te vormen gemeente Leudal. De woningen van Wonen Weert in de voormalige gemeente Heythuysen zijn om die reden per 1 juli 2006 onder een andere vestiging van Wonen Limburg (Wonen Roer & Maas) komen te vallen. De woningen in de voormalige gemeente Hunsel komen mogelijk per 1 januari 2008 onder beheer van Wonen Roer en Maas. Landschappelijk kenmerkt het werkgebied van Wonen Weert zich door een groot aantal natuurgebieden. Weert is te beschouwen als de centrumstad met veel voorzieningen voor de regio.

Wonen Weert heeft in 2005 besloten haar werkgebied uit te breiden langs de A2 richting Eindhoven en heeft inmiddels een toelating voor de gehele stadsregio Eindhoven (SRE). Eind 2006 heeft Wonen Limburg besloten dat de uitbreiding van het werkgebied zich beperkt tot de Noord-Brabantse gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende, Someren en Asten.

Stakeholders

Wonen Weert is in meerdere gemeenten actief. Dat betekent dat zij veel stakeholders heeft. In het oorspronkelijke werkgebied van Wonen Weert (Weert, Nederweert, Heythuysen en Hunsel) werkt de corporatie met een breed scala aan partijen. Dit zijn onder andere: gemeenten, diverse welzijnsinstanties en leefbaarheidsorganisaties, zoals de politie en schuldhulpverlening, en collega-corporaties. In het nieuwe werkgebied beperkt de samenwerking zich vooralsnog tot enkele gemeenten, collega-corporaties (Wooninc. en WoCom), enkele onderwijs- en zorginstellingen en projectontwikkelaars. Wonen Weert zal in het nieuwe werkgebied de komende jaren naar verwachting met meer partijen samen gaan werken.

2. SEV-experiment en beoordelingsmodel

SEV-experiment visitatie

In 2006 is de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) op verzoek van een groep corporaties (Het Netwerk) gestart met een experiment om tot de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te komen. Daartoe heeft de SEV een auditraad geformeerd. Deze auditraad heeft een vijftal bureaus gevraagd de visitatie-experimenten bij een aantal (Netwerk-) corporaties uit te voeren. Raeflex, stichting visitatie woningcorporaties, heeft dit experiment uitgevoerd bij de vestiging Wonen Weert van de corporatie Wonen Limburg. Voor de uitwerking van de globale SEV-kaders voor visitatie heeft Raeflex, naast de visitatie- en schaduwcommissie, eveneens een klankbordgroep samengesteld (zie bijlage H).

Het SEV-visitatieproces bestaat uit het verzamelen van bestaand materiaal van de corporatie, visitatiegesprekken met interne en externe stakeholders en het opleveren van een visitatierapport. Over het eindrapport stelt de SEV: *'doel is om een krachtige presentatiewijze te kiezen. Daarbij wordt gekozen voor prestatie-spinnenwebben. In één oogopslag wordt duidelijk of de corporatie goed of matig presteert'*².

Het doel van visitatie

Het referentiekader van de SEV formuleert het doel van visitatie als volgt³:

'Het doel van een maatschappelijke visitatie bij woningcorporaties volgens de SEV-methodiek is het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie, afgezet tegen de economische continuïteit. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders van de corporatie daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie.'

² Deel I. Contouren van het nieuwe visitatiestelsel; Producten van de visitatie (SEV/B&A, 2006), pagina 3 (zie bijlage A).

³ Deel I. Contouren van het nieuwe visitatiestelsel; Producten van de visitatie (SEV/B&A, 2006), pagina 1 (zie bijlage A).

De SEV heeft hiervoor een referentiekader ontwikkeld. De visitatie richt zich op verschillende onderdelen (zie bijlage A):

1. Het beschrijven van:
 - a. de eigen ambities en doelen van de corporatie;
 - b. de opvattingen van stakeholders over de te leveren prestaties;
 - c. de opgaven die lokaal, regionaal en landelijke zijn vast te stellen;
 - d. de aanwending van de financiële mogelijkheden van de corporatie.Voor elk van deze vier onderdelen worden aan het begin van het visitatieproces indicatoren vastgesteld. Deze indicatoren worden gebaseerd op de beleidsdocumenten van Wonen Weert, de prestatie-afspraken met stakeholders en lokale en regionale visies.
2. Het weergeven van kwantitatieve prestaties: Wat is er van de doelen terecht gebracht in termen van meetbare prestaties?
3. Het geven van een beoordeling: Dit betreft het wegen van de gemeten prestaties naar:
 - a. eigen ambities en doelen;
 - b. normen van de stakeholders;
 - c. lokale, regionale en landelijke opgaven;
 - d. de mogelijkheden die het vermogen biedt.

Het meten van prestaties

Het meten van prestaties volgens de SEV-methodiek gaat verder dan de vaststelling van de rechtmatigheid en de doelmatigheid van het functioneren zoals dat bij publiekrechtelijke lichamen gebruikelijk is. Alle te visiteren corporaties zijn toegelaten instellingen en als zodanig onderworpen aan het toezicht door de VROM-inspectie. Er zijn wettelijke regelingen zoals het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de Wet Overleg Huurders Verhuurders die eisen stellen aan de prestaties van de corporaties en aan de wijze waarop zij omgaan met groepen in de samenleving waarvoor de corporaties belangen behartigt (de stakeholders of belanghouders). Deze eisen kunnen worden gezien als de minimale verplichtingen waaraan een corporatie moet voldoen.

De SEV-methodiek streeft naar een stelsel voor de sector waarin de lat hoger wordt gelegd. In deze methodiek gaat het om bewijzen van goede dienstverlening die erkenning van een corporatie als maatschappelijke onderneming borgen. Bij de meting van prestaties gaat het daarom niet alleen om de prestaties die in het verleden geleverd zijn, maar ook om de wijze waarop die prestaties tot stand zijn gekomen. Eveneens is het van belang te meten in hoeverre de geprogrammeerde prestaties toekomstbestendig zijn. In de SEV-methodiek wordt dit laatste aangeduid met duurzaamheid van de prestaties. Voor Raeflex betekent dit de wijze waarop de corporatie haar kwaliteitsborging heeft geregeld.

De uitwerking door Raeflex voor deze beoordeling sluit aan bij de cyclus van kwaliteitsborging door maatschappelijke ondernemingen (zie bijlage B voor een toelichting). Uitgangspunt van de cyclus is dat men weloverwogen werkt aan het leveren en verbeteren van prestaties door duidelijke uitgangspunten en doelen te stellen, de activiteiten op basis daarvan uit te voeren, te controleren of de doelen gehaald worden en deze bijstellen op basis van de evaluatie van het eigen functioneren.

De cyclus is toegepast op de vier onderdelen van verantwoording die doorslaggevend zijn voor het functioneren van de corporatie. Op deze wijze zijn zestien algemene criteria geformuleerd die vervolgens zijn gebruikt om het functioneren van de corporatie te toetsen.

<i>Presteren naar eigen ambities en doelen</i>

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a) De corporatie heeft een duidelijke missie of visie op de eigen taakstelling. De visie is uitgewerkt in concrete ambities en doelen die passen bij de rol als corporatie en die passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is.b) De doelen zijn vervat in concrete actieplannen, inclusief financiële planningen en ze zijn ingebed in een proces van planmatig evalueren en bijstellen.c) De feitelijke en geplande prestaties van 2003 tot 2010 dragen aantoonbaar bij aan de eigen ambities en doelen.d) Het voorgenomen beleid geeft concreet aan <i>welke</i> resultaten <i>wanneer</i> geboekt zullen worden, welke stakeholders daarbij betrokken zijn en welke afspraken zijn gemaakt. |
|--|

<i>Presteren naar stakeholders</i>

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a) De corporatie kent de relevante stakeholders op alle prestatievelden, betreft hen vroeg in het proces van beleidsvorming en neemt zelf initiatieven. De corporatie heeft met haar stakeholders prestatie-afspraken gemaakt, waarin heldere doelen zijn opgenomen.b) De corporatie kent de verwachtingen van de stakeholders, neemt deze serieus en maakt duidelijk aan welke verwachtingen zij kan en wil voldoen en houdt zich aan de afspraken.c) De feitelijke en geplande prestaties van 2003 tot 2010 zijn conform de afspraken en er is verantwoording afgelegd naar de stakeholders over de wijze waarop deze zijn of worden nagekomen.d) De toekomstige prestaties liggen vast in concrete overeenkomsten die een getrouw beeld geven van <i>wat</i> de stakeholders <i>wanneer</i> mogen verwachten van de corporatie. Daarnaast laten deze overeenkomsten zien welke medewerking van de zijde van de stakeholder wordt verwacht. |
|--|

Presteren naar opgaven

- a) De corporatie heeft een gedegen inzicht in de opgaven in elk van de prestatievelden die zich in het werkgebied, en voor zover van belang ook landelijk/regionaal, voordoen. Ook heeft de corporatie inzicht in de mogelijkheden om, in samenwerking met andere partijen, in deze opgaven te voorzien.
- b) De corporatie maakt naar buiten toe duidelijk hoe men in de opgaven kan en wil voorzien en verantwoordt de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.
- c) De feitelijke en geplande prestaties van 2003 tot 2010 hebben ertoe geleid dat in belangrijke mate aan de opgaven is voldaan of wordt voldaan en er is aangegeven welke activiteiten zijn ondernomen om een eventueel achterblijven bij de opgaven te repareren.
- d) De lopende en komende opgaven zijn vastgelegd in concrete prestaties voor de komende periode, inclusief de benodigde activiteit en financiële en personele capaciteit die nodig is om deze binnen de planperiode te leveren.

Presteren naar vermogen

- a) Er is een duidelijke langetermijnvisie op de vastgoedportefeuille en daarmee samenhangende ontwikkeling van de bedrijfswaarde.
- b) Het is voor de landelijke en lokale stakeholders duidelijk wat de corporatie beschouwt als het minimaal en het maximaal noodzakelijke weerstandsvermogen. Ook is stakeholders duidelijk hoe de corporatie middelen aanwendt die het maximum te boven gaan.
- c) De corporatie heeft voldoende geïnvesteerd of gaat - in het licht van de opgaven - voldoende investeren in het werkgebied. Zij heeft actie ondernomen om de middelen ter beschikking te krijgen of om de opgaven door anderen ingevuld te krijgen als de eigen middelen ontoereikend zijn.
- d) De bedrijfslasten zijn in overeenstemming met de inspanning die voor de geformuleerde opgaven in het verleden en de toekomst geleverd moet worden. Er zijn instrumenten om te sturen op een effectieve en efficiënte inzet van middelen.

Toelichting op de criteria

Er is voor corporaties een aanzienlijke beleidsvrijheid in het formuleren van de eigen ambities en daarmee verbonden doelen. Vrijblijvend zijn deze keuzen echter niet. Dit is op twee manieren uitgewerkt in de criteria. De eerste manier is dat de ambities moeten passen bij de rol van de corporatie en de aard van het werkgebied. Een vastgoedonderneming met landelijke toelating die vooral tot taak heeft collega-corporaties van liquide middelen te voorzien door aankoop van bezit, zal andere keuzen moeten maken dan een plattelandscorporatie met bezit in kwijnende dorpen. De tweede manier is dat deze ambities daadwerkelijk sturing moeten geven aan het werk van de organisatie. In dit criterium geeft men zelf aan waarop men wil worden afgerekend.

Bij het presteren naar stakeholders staat de maatschappelijke verantwoording centraal. Voor de visitatie is het niet voldoende dat stakeholders aangeven tevreden te zijn met de door de corporatie geleverde prestaties. Het gaat ook om de omgang met de organisaties wier belangen mede worden behartigd, het vertrouwen dat bij deze organisaties leeft en de verantwoording die wordt afgelegd over de wijze waarop die belangen zijn behartigd.

Het presteren naar opgaven is qua velden vastgelegd in het BBSH. De criteria die hier worden gepresenteerd, geven aan dat er een actieve houding van de corporatie wordt verwacht om die opgaven goed in beeld te brengen, duidelijke prioriteiten te stellen en prestaties te verantwoorden.

Het presteren naar vermogen is ten dele onderworpen aan het landelijke toezicht door het Centraal Fonds. In de criteria wordt dit toezicht niet overgedaan, maar staat centraal hoe de corporatie omgaat met haar vastgoed en haar vermogen en de bestendigheid van de keuzen die daarbij worden gemaakt. Meer algemeen geldt dat de visitatie zich niet richt op benchmarking ten opzichte van een referentiecorporatie, maar op de effectiviteit van de aanwending van middelen in het licht van de drie voorafgaande onderdelen.

Toepassing van de criteria

Om deze criteria te kunnen toepassen moet zowel achterom als vooruit worden gekeken. Het is immers niet alleen van belang of er in het verleden prestaties geleverd zijn, maar ook of de prestaties zijn geborgd in een proces dat in de toekomst doorloopt. Het gaat er daarbij niet om dat tegenvallende prestaties uit het verleden kunnen worden gecompenseerd door plannen voor de toekomst, maar om een aanvullende beoordeling van de kwaliteit van de geprogrammeerde prestaties naar de toekomst, ofwel het duurzaam presteren van de corporatie. In onderstaande figuur is deze werkwijze grafisch weergegeven.

Vastgestelde documenten : a) eigen beleid b) contracten met stakeholders c) lokale, regionale en landelijke visies en d) vermogen	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
document 1								
document 2								
document 3								
document 4								
document 5								
document 6								

	Jaar van vaststelling/gereedkomen document
	Feitelijke prestaties
	Geprogrammeerde prestaties

Tabel 1: Visitatie kijkt achterom en vooruit

Voor de toetsing is gebruik gemaakt van vastgestelde documenten, rapportages en gesprekken met stakeholders. Het gaat om de beoordeling van de huidige corporatie. Aangezien Wonen Weert pas in 2004 tot stand is gekomen, is het op een aantal onderdelen onmogelijk vier jaar terug te gaan in de tijd. Zo is het bijvoorbeeld wel mogelijk na te gaan hoeveel woningen er in de periode 2003 tot en met 2006 zijn gebouwd, maar de eigen ambities zijn pas geformuleerd na de totstandkoming van Wonen Weert als onderdeel van Wonen Limburg. Ook de omgang met de stakeholders heeft een ingrijpende wijziging ondergaan met de oprichting van de nieuwe organisatie.

Wijze van normering

Voor ieder onderdeel en de subthema's is een cijfer gegeven voor het presteren door de corporatie. Raeflex heeft voor de beoordeling van de prestaties een 10-puntsschaal gehanteerd. De beoordeling is tot stand gekomen op basis van hierboven beschreven criteria.

3. Beoordeling van Wonen Weert

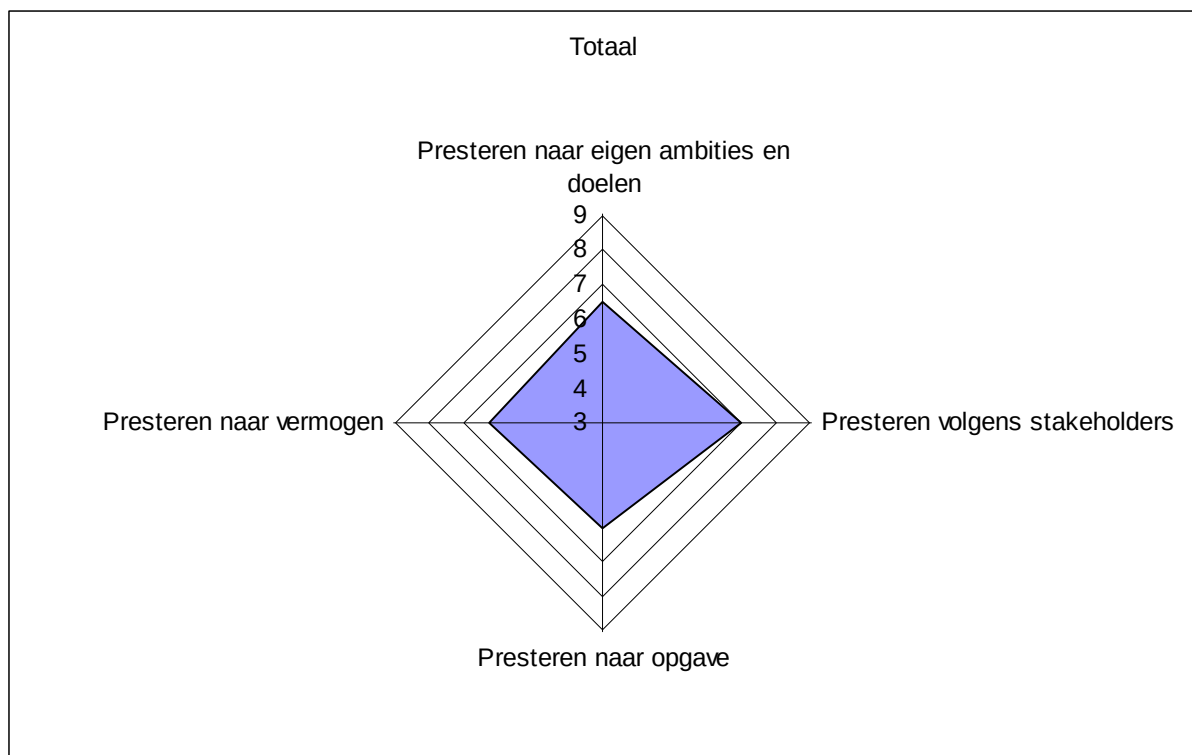
3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wonen Weert beoordeeld. De prestaties zijn beoordeeld per onderdeel:

- presteren naar eigen ambities en doelen;
- presteren naar stakeholders;
- presteren naar opgave;
- presteren naar vermogen.

De eerste paragraaf geeft een totaalbeeld van het presteren per onderdeel. De daaropvolgende paragrafen zoomen per onderdeel in op subthema's of prestatievelden. De scorekaart waarin alle vier de onderdelen, de subthema's en de criteria zijn opgenomen is te vinden in bijlage C.

3.2. Presteren totaal



Figuur 3: Prestatie Wonen Weert

Presteren naar eigen ambities en doelen (6,5)

Wonen Weert heeft haar eigen ambitie nog onvoldoende in beeld. De corporatie heeft plannen op de rol staan voor haar werkgebied en er is op het niveau van Wonen Limburg een herkenbare centrale lijn geformuleerd. Wat ontbreekt is een meerjarenvisie op het niveau van Wonen Weert die de verbinding legt tussen de centrale lijn en de voorgenomen plannen. Prestaties zijn in 2005 en 2006 slechts in beperkte mate geleverd. Een positief oordeel kan zonder meer geformuleerd worden over de ambitie ten aanzien van de lokale binding, waar Wonen Weert de afgelopen jaren flinke stappen heeft gezet.

Presteren naar stakeholders (7)

Wonen Weert heeft veel tijd en energie gestoken in de opbouw van contacten met de stakeholders en in het afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten. Die samenwerkingsovereenkomsten geven nog niet altijd concrete prestaties, maar concentreren vaak op intenties en/of procedures. Een algemeen beeld is dat er sprake is van goede relaties en groot onderling vertrouwen. Tegen het licht van de situatie van enkele jaren terug betekent dit dat Wonen Weert hier forse stappen heeft gezet. Op een aantal vlakken zien stakeholders nog geen concrete prestaties, maar er zijn al wel veel plannen en er is vooral ook vertrouwen dat Wonen Weert in de komende jaren concreet gaat realiseren wat ze heeft afgesproken.

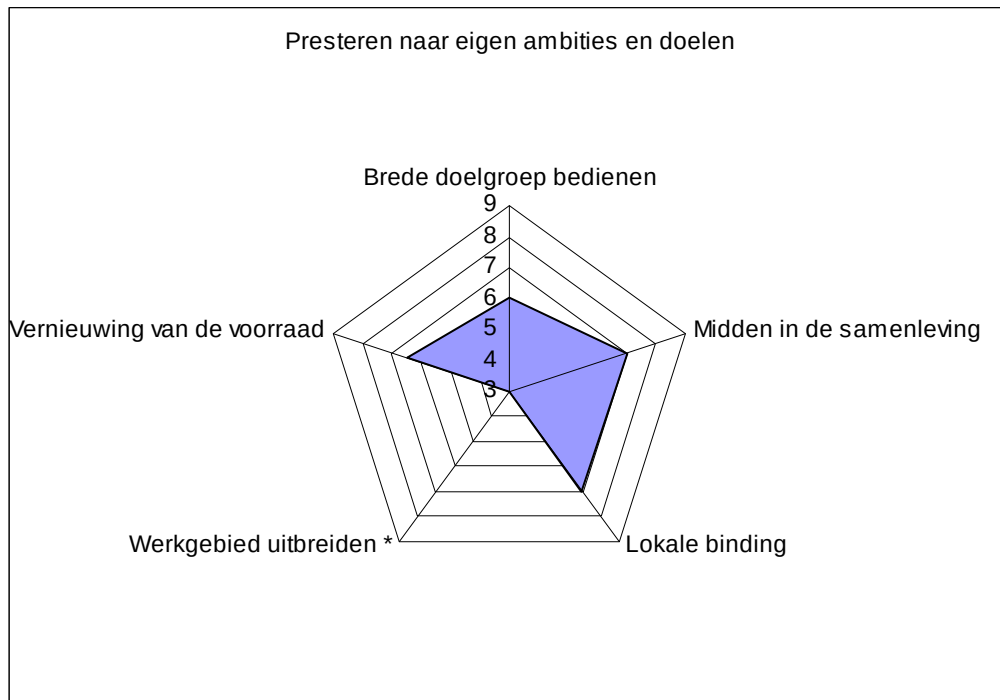
Presteren naar opgave (6)

Wonen Weert heeft haar opgaven min of meer in beeld. Het beeld van de opgaven is echter werkenderwijs opgebouwd, vastgelegd in veel verschillende documenten (van visies tot draaiboeken en prestatie-afspraken) en onvoldoende gestructureerd. Op een deel van de opgaven is goed beleid geformuleerd, op een belangrijk deel niet. Het totaal aan (maatschappelijke) prestaties van Wonen Weert zijn de afgelopen jaren onvoldoende geweest. De visitatiecommissie verwacht echter dat Wonen Weert de komende jaren een flinke inhaalslag gaat maken. Dat baseert zij op een grote hoeveelheid harde projecten en actieplannen.

Presteren naar vermogen (6)

Wonen Weert beschikt over een aanzienlijke vermogensovermaat waarvoor zij geen bestemming heeft. De bedrijfslasten zijn structureel lager dan het landelijke gemiddelde, maar mogen dat ook zijn gezien de achterblijvende prestaties in de afgelopen jaren. Om toekomstige prestaties te halen, zullen extra investeringen nodig zijn.

3.3. *Presteren naar eigen ambitie, doelen en indicatoren*



Figuur 4: Prestaties Wonen Weert naar eigen ambities en doelen

* De ambitie van Wonen Weert om haar werkgebied uit te breiden is nog te recent om hiervoor een beoordeling te geven.

Inleiding

Wonen Weert heeft zichzelf een aantal ambities gesteld. Deze zijn samen te vatten in vijf thema's:

- Brede doelgroep bedienen.
- Midden in de samenleving.
- Sterke lokale binding.
- Uitbreiding werkgebied.
- Transformatie woningbezit.

Brede doelgroep bedienen: (6)

Wonen Weert heeft als missie een brede doelgroep te bedienen. Deze missie is helder, op het niveau van Wonen Limburg, vastgelegd. De visitatiecommissie is van mening dat de ambitie om een brede doelgroep te bedienen onvoldoende is vertaald naar lokaal beleid voor Wonen Weert. De lokale volkshuisvestelijke opgaven zijn gedeeltelijk in beeld en benoemd in beleid, maar er zijn duidelijke gaten. Zo is bijvoorbeeld wel beschreven hoeveel betaalbare woningen er voor de primaire doelgroep moeten zijn, maar is onvoldoende onderzocht en onderbouwd dat dit voldoende is. Ten aanzien van de vergrijzing is de ambitie goed vertaald in concrete programma's.

Er zijn nu nog weinig feitelijke prestaties geleverd, maar een aantal projecten is reeds in een vergevorderd stadium. Wonen Weert heeft niet helder afgebakend wat zij wel en wat zij niet oppakt als het gaat om andere doelgroepen, maar heeft wel een concreet programma van activiteiten dat aansluit bij de doelstelling.

Midden in de samenleving: (7)

De missie voor maatschappelijk ondernemerschap is bij Wonen Limburg helder geformuleerd met prioriteitstelling en het nemen van onrendabele toppen. Wonen Weert heeft, naast de Inwonersraad, in haar beleid verder geen invulling gegeven aan wat het voor Wonen Weert betekent om midden in de samenleving te staan. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat het externe profiel van Wonen Weert veelal wordt bepaald door de inzet en prestaties op vastgoedgebied. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de wijze waarop Wonen Weert communiceert met wijken en bewoners over herstructureringsplannen. Wijkbewoners worden benaderd vanuit vastgoedplannen en er is weinig ruimte voor betrokkenen bij de visie-ontwikkeling in wijken en buurten. Ook al heeft Wonen Weert voor de ambitie om midden in de samenleving te staan geen lokaal beleid geformuleerd, de corporatie heeft in de praktijk wel diverse convenanten afgesloten met maatschappelijke partijen. Als het gaat om realisatie van de geformuleerde meetbare doelstellingen valt op dat op praktisch alle doelstellingen in 2005 en 2006 flinke stappen zijn gezet.

Sterke lokale binding: (7)

Wonen Weert heeft zelf de lokale verankering geregeld door het instellen van een sterk adviesorgaan; de Inwonersraad. Dit is een groep van experts die, vanwege de wijze van installatie, sterk gelieerd is aan de corporatie. De visitatiecommissie beschouwt de Inwonersraad daarom eerder als adviesorgaan dan als maatschappelijke/lokale vertegenwoordiging. De maatschappelijke opgave is hierdoor wel scherp in beeld gebracht en er is draagvlak ontstaan voor de activiteiten van de corporatie.

De afgelopen paar jaar is veel geïnvesteerd in het verbeteren van de contacten met lokale stakeholders. De netwerken zijn goed ontwikkeld en er blijkt ook waardering. De investeringen hebben dus bijgedragen aan de doelstellingen. Het lokale beleid is sterk verankerd in het oppakken van vraagstukken en de ontwikkeling van woonvisies (Inwonersraad). De lange-termijnkaders voor gebiedsontwikkeling zijn nog in ontwikkeling. Het proactief participeren in herstructurering verloopt echter niet soepel.

Uitbreiding werkgebied: n.v.t

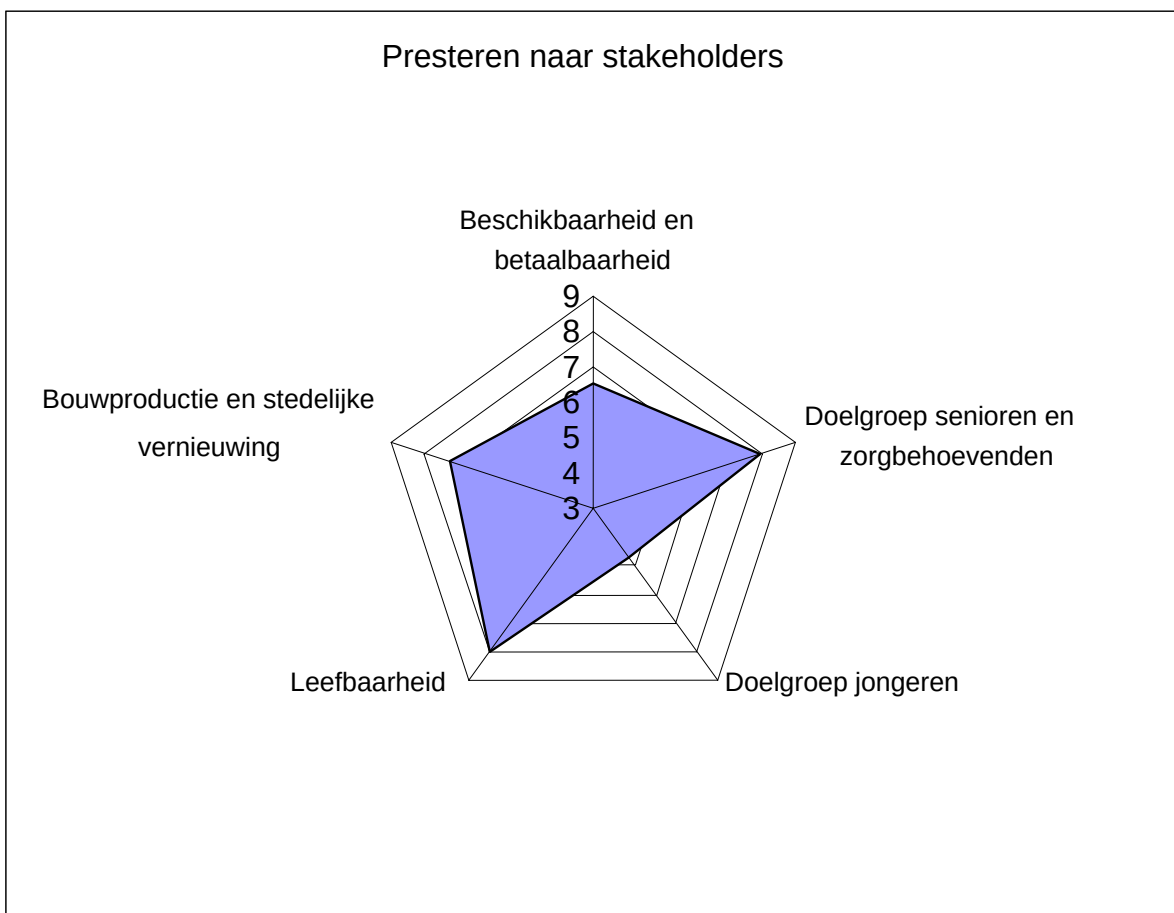
Wonen Weert legt in haar strategisch plan de focus op de uitbreiding van het werkgebied in de richting van Eindhoven. De corporatie heeft echter weinig onderbouwd waarom juist Wonen Weert daar moet investeren. Het niet stedelijk gebied van het bestaande werkgebied krijgt weinig aandacht.

De keuze voor uitbreiding is zeer recent, waardoor de commissie geen zinnig oordeel kan vellen over de vraag of er prestaties geleverd zijn die bijdragen aan deze doelstelling.

Transformatie woningbezit/vernieuwing van de voorraad: (6,5)

Wonen Weert volgt in haar beleid de centrale en meetbare doelstellingen van Wonen Limburg betreffende het financieel- en vastgoedgestuurde Portfoliobeleid. Ze stelt de ambities voor zichzelf ten aanzien van de te behalen verkoopaantallen zelfs hoger. Wonen Weert heeft de ambitie om in 40 tot 50 jaar tijd een nieuwe voorraad te hebben. De visitatiecommissie acht de onderbouwing en haalbaarheid voor het toekomstig programma mager, met name waar het de marktsituatie betreft. De jaarlijkse vernieuwingsdoelstelling die Wonen Weert zich stelt, heeft zij in 2006 niet gehaald.

3.4. Presteren naar stakeholders



Figuur 5: Prestaties Wonen Weert naar stakeholders

Inleiding

Voor het beoordelen van het presteren van Wonen Weert volgens stakeholders is een onderverdeling gemaakt naar vijf prestatievelden. Deels zijn dit prestatievelden, die ook in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) staan.

Deels zijn dit nieuwe prestatievelden die aan de orde komen in de gesprekken die het Rijk heeft met de corporatiesector over onder andere bouwproductie en stedelijke vernieuwing. Twee doelgroepen zijn apart benoemd. Senioren omdat dit een grote groep betreft. Jongeren omdat zij belangrijk zijn voor een gezonde opbouw van de lokale samenleving. Alle prestatievelden samen omvatten het totale werkterrein van de corporatie. Het betreft de volgende prestatievelden:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- Doelgroep senioren en zorgbehoevenden.
- Doelgroep jongeren.
- Overige doelgroepen.
- Leefbaarheid.
- Bouwproductie en stedelijke vernieuwing.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid: (6,5)

Wonen Weert heeft met een aantal relevante stakeholders afspraken gemaakt over de bouw van concrete aantallen sociale woningen. Op een aantal doelstellingen heeft zij in 2006 goede prestaties geleverd. Wonen Weert verkoopt en sloopt goedkope woningen en bouwt hiervoor in de perceptie van stakeholders veel dure huur- of koopwoningen terug. De huurdersorganisatie en welzijnsorganisaties maken zich zorgen of er met dit scenario in de toekomst voldoende goedkope en betaalbare woningen zullen zijn. De visitatiecommissie is van mening dat Wonen Weert onvoldoende heeft onderbouwd dat er voldoende woningen in de voorraad vrijkomen voor de primaire doelgroep en dat zij effectiever kan communiceren met huurders en welzijnsorganisaties over dit onderwerp.

Doelgroepen senioren en zorgbehoevenden: (8)

Wonen Weert heeft een meer dan gemiddeld aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten en toegankelijke woningen. Wonen Weert heeft de vergrijzingstrend goed opgepakt en vertaald in actieprogramma's. Stakeholders hebben waardering voor de daadkracht. Er is waardering voor de actieve instelling om mensen met een handicap te huisvesten of mensen met psychische problemen te helpen.

Doelgroep jongeren: (5)

Ondanks het feit dat Wonen Weert de prestatieafspraken omtrent jongerenhuisvesting nakomt, geven veel stakeholders aan dat zij meer verwachten van de corporatie. Stakeholders nemen een tekort aan jongerenhuisvesting waar en vinden dat de ambities en prestaties van Wonen Weert op dit gebied omhoog moeten. Zij zijn van mening dat de corporatie meer woningen voor jongeren moet bouwen. Wonen Weert kent de visie van haar stakeholders maar verschilt van mening over de te nemen maatregelen op. Het ontbreekt Wonen Weert aan een heldere onderbouwing op dit punt.

Leefbaarheid: (8)

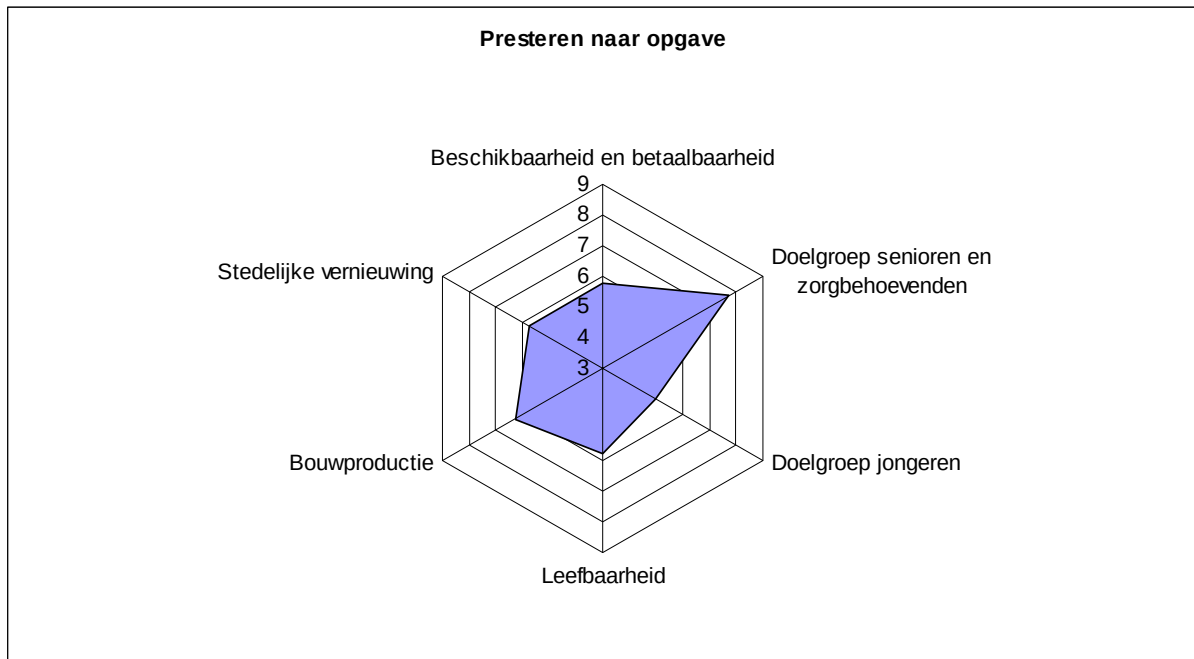
Het onderwerp leefbaarheid krijgt nauwelijks een plek in het beleid van Wonen Weert. Op basis hiervan lijkt het zo te zijn dat Wonen Weert weinig aan leefbaarheid doet. In de praktijk blijken stakeholders (lees: samenwerkingspartners) veel waardering voor de samenwerking in het zorg-welzijn-netwerk te hebben.

De corporatie werkt mee aan een vroege signalering van mogelijke problemen in de schuldhulp, zorgvraag en aanpak psychische problemen. De visitatiecommissie is van mening dat het verankeren van de activiteiten in het beleid de daadkracht en de zichtbaarheid van Wonen Weert kan vergroten. Wonen Weert heeft met haar stakeholders diverse overeenkomsten gesloten die raakvlakken vertonen met leefbaarheid. Een specifiek punt dat stakeholders (onder andere gemeente en welzijnsorganisaties) onder de aandacht brengen, is het realiseren van gedifferentieerde wijken. In dat kader dringen zij aan op een ander toewijzingsbeleid.

Bouwproductie/stedelijke vernieuwing: (7,5)

Wonen Weert heeft de participatie van bewoners bij planvorming en vernieuwing onvoldoende uitgewerkt. Daarbij komt dat de corporatie de afgelopen jaren weinig nieuwbouw en herstructurering heeft gerealiseerd. Voor de komende jaren staan er echter veel plannen op stapel. De afspraken over de bouwproductie zijn in de prestatie-afspraken vastgelegd en deze heeft Wonen Weert opgenomen in haar nieuwbouwprogrammering. Bij stakeholders, en met name bij de gemeente Weert, is er veel vertrouwen dat Wonen Weert de omvangrijke lijst van herstructurerings- en bouwprojecten de komende jaren zal realiseren. Daar waar de gemeente vertraging verwacht komt dit door exogene factoren.

3.5. Presteren naar opgave



Figuur 6: Prestaties Wonen Weert naar opgave

Inleiding

Voor het beoordelen van het presteren van Wonen Weert naar opgaven, is een vergelijkbare indeling gemaakt als in de vorige paragraaf (Presteren naar stakeholders). Het betreft de volgende prestatievelden:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- Doelgroep senioren en zorgbehoevenden.
- Doelgroep jongeren.
- Overige doelgroepen.
- Leefbaarheid.
- Bouwproductie.
- Stedelijke vernieuwing.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid: (6)

Wonen Weert heeft beperkt zicht op de opgaven voor sociale huurwoningen in haar totale werkgebied. De doelgroep lage inkomens krijgt weinig aandacht in de Woonvisie Weerterkwartier. Voor een deel van het werkgebied zijn concrete opgaven benoemd. Het huidige woningbezit van Wonen Weert bestaat op dit moment voor een relatief klein deel uit goedkope woningen en voor een relatief groot deel uit betaalbare woningen (onder de aftoppingsgrens). Het aandeel sociale huurwoningen is op dit moment dus groot. Het aandeel dure huurwoningen is nog beperkt, maar zal in de loop der jaren door nieuwbouw van dure huurwoningen steeds groter worden.

Door sloop en verkoop van de goedkope voorraad komen er in de toekomst steeds minder woningen die bestemd zijn voor de doelgroep. Wonen Weert gaat ervan uit dat er – vanwege doorstroming – ook minder goedkope en betaalbare woningen nodig zullen zijn, maar heeft het doorstroomscenario, wat de visitatiecommissie betreft, onvoldoende onderbouwd. Wonen Weert heeft wel plannen voor nieuwbouw in de sociale huursector.

Doelgroep senioren en zorgbehoevenden: (8)

Rond ouderenhuisvesting en zorg heeft Wonen Weert de opgaven goed in beeld. De concrete plannen van Wonen Weert sluiten hier goed op aan, het merendeel van de opgave is gedekt in deze plannen. De samenwerking met partijen om deze plannen te realiseren is goed. Een aantal plannen is reeds in het stadium van uitvoering.

Doelgroep jongeren: (5)

Diverse regionale visies constateren een tekort aan jongerenhuisvesting en hebben nieuwbouw op het programma gezet. Wonen Weert onderkent dat er een tekort is, maar heeft slechts enkele nieuwbouwprojecten op stapel staan. Zij zoekt de oplossingen voornamelijk in het beschikbaar krijgen voor jongeren van de bestaande voorraad. De geleverde prestaties in 2006 zijn beperkt en de geprogrammeerde prestaties in de periode 2007-2010 voldoen niet aan de opgaven.

Leefbaarheid: (6)

Lokale of regionale visies of onderzoek op het gebied van Leefbaarheid zijn niet voorhanden. De opgaven op het gebied van leefbaarheid zijn slechts algemeen gedomd en intentioneel in beleidsrapportages terug te vinden en niet vertaald in plannen en beoordeelbare doelstellingen. Er wordt momenteel door de gemeente Weert wel gewerkt aan visies (op leefbaarheid) voor wijken en kleine kernen. Wonen Weert is hierbij niet betrokken hetgeen opvallend en onlogisch is. Een meer proactieve houding van Wonen Weert acht de visitatiecommissie hier dan ook op zijn plaats. Uit de gesprekken blijkt verder wel dat Wonen Weert in de uitvoering al veel doet aan leefbaarheid in de wijken (bijvoorbeeld tweede kansbeleid). De corporatie presteert goed op dit vlak. De visitatiecommissie vindt niettemin dat nieuwe investeringen op hun plaats zijn. Wonen Weert doet in meer algemene zin weinig aan het activerend vermogen van bewoners zelf. Het leefbaarheidfonds van Wonen Limburg is bijvoorbeeld nauwelijks bekend bij de stakeholders.

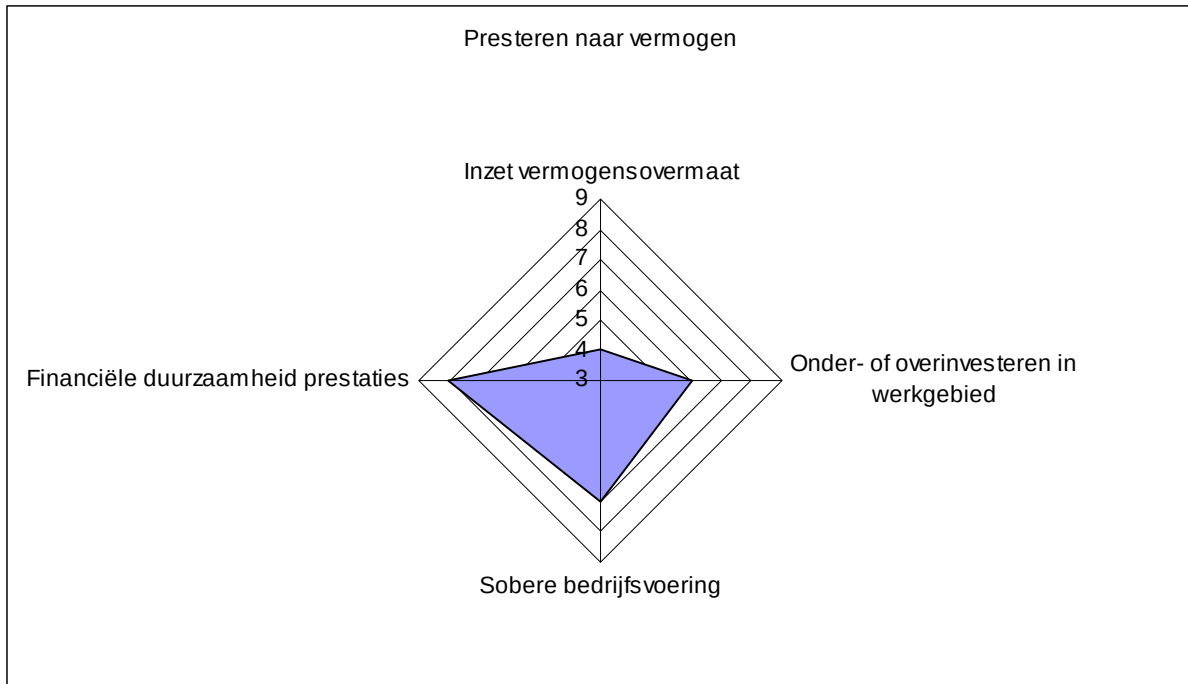
Bouwproductie (6)

De bouwproductie van Wonen Weert is afgelopen periode sterk achtergebleven bij de opgaven. De oorzaken hiervoor lopen uiteen. Op dit moment zijn de opgaven bekend en vertaald in programma's waar de komende periode aan gewerkt zal gaan worden. Er liggen nu wel veel projecten op stapel waarvan de realisatie of planvorming reeds in een vergevorderd stadium is.

Stedelijke vernieuwing (6)

De herstructurering is achtergebleven bij de opgaven. De herstructurering in Keent is vertraagd, onder meer door een in eerste instantie gebrekkige communicatie met bewoners. In andere wijken is de ervaring veel positiever en er staan veel realistische plannen op het punt van uitvoering.

3.6. Presteren naar Vermogen



Figuur 7: Prestaties Wonen Weert naar vermogen

Inleiding

In hoeverre Wonen Weert presteert naar vermogen wordt hier bekeken. Het gaat hier om de grote lijnen. Er is gekeken naar de volgende thema's:

- inzet vermogensovermaat;
- over- of onderinvesteren in het werkgebied;
- sobere bedrijfsvoering;
- financiële duurzaamheid prestaties.

De governancestructuur (zie referentiekader SEV) is op verzoek van Wonen Weert buiten beschouwing gelaten.

Inzet vermogensovermaat: (4)

Wonen Weert beschikt tot 2010 over een vermogensovermaat die ver boven het landelijk gemiddelde ligt. De plannen (fusie met 'arme' corporaties) die de corporatie heeft voor de inzet van deze overmaat, zijn hierin nog niet verdisconteerd. Op basis van beschikbare gegevens kan de visitatiecommissie niet anders concluderen dat zelfs na fusie, een substantieel deel van de overmaat blijft bestaan. De corporatie heeft onvoldoende plannen ten aanzien van de aanwending van de overmaat.

Gezien de landelijke discussies over inzet maatschappelijk vermogen, acht de visitatiecommissie het zeer noodzakelijk dat Wonen Weert op korte termijn plannen ontwikkelt over de aanwending van deze overmaat.

Onder/overinvestering in werkgebied: (6)

Wonen Weert heeft de afgelopen jaren onvoldoende geïnvesteerd in het licht van de opgaven in het huidige werkgebied. De corporatie gaat de komende jaren wel investeren in projecten in het werkgebied.

Sobere bedrijfsvoering: (7)

De totale bedrijfslasten per verhuureenheid zijn structureel lager dan het landelijk gemiddelde c.q. de referentiecorporaties. Afgezet tegen de karige prestaties in de afgelopen periode is dit echter niet meer dan te verwachten. Als de bedrijfslasten beschouwd worden als een indicator voor de spankracht van de organisatie, is de vraag voor de toekomst of Wonen Weert haar opgaven voor de komende jaren waar kan maken met het huidige organisatiebeeld. Alle tekenen wijzen er immers op dat de corporatie in termen van prestaties een flink aantal versnellingen hoger gaat schakelen.

(Financiële) Duurzaamheid prestaties: (8)

Ondanks het feit dat de opgaven in het werkgebied niet volledig in beeld zijn, acht de visitatiecommissie het onwaarschijnlijk dat Wonen Weert onvoldoende financiële middelen zou hebben om nu en in de toekomst te voldoen aan de opgaven in het huidige werkgebied.

4. Prestaties gemeten (analyse)

4.1. Presteren naar eigen ambitie, doelen en indicatoren

Het kader voor het meten van prestaties naar eigen ambitie en doelen

De ambities en het beleid van Wonen Weert zijn vastgelegd in vier documenten, die in de jaren 2005 en 2006 zijn vastgesteld. Omdat de beoordelingsperiode volgens de SEV-pilot vier jaar betreft, kijkt de visitatiecommissie niet alleen naar de feitelijke prestaties, maar eveneens naar de te verwachten prestaties van Wonen Weert in de toekomst. In onderstaande tabel is dit op schematische wijze weergegeven.

Ambities en doelen van Wonen Weert	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Strategisch plan Wonen Limburg "Midden in de Maatschappij 2006-2010 (juli 2006)								
Portfoliebeleid Wonen Limburg (11 januari 2005)								
Strategisch voorraadbeleid Wonen Weert (december 2005)								
Regionale Woonvisie, Weert en omgeving (Inwonersraad, april 2005) Advies overgenomen door Wonen Weert oktober 2005								
Besluit Wonen Weert t.a.v. Advies Inwonersraad over Jongerenhuisvesting								
Meerjarenplan Wonen Weert 2007-2009								

	Jaar van vaststelling/ gereedkomen document
	Feitelijke prestaties
	Geprogrammeerde prestaties

Tabel 2: Beoordelingsperiode visitatie Wonen Weert

De ambities en doelen van Wonen Weert

De missie voor Wonen Weert is op het niveau van Wonen Limburg geformuleerd. Wonen Limburg heeft voor al haar vestigingen de missie voor de periode 2006-2010 vastgelegd in het Strategisch Plan Wonen Limburg "Midden in de maatschappij" (juni 2006). Wonen Limburg (en dus ook Wonen Weert) staat voor de slogan '*Ruimte voor jezelf*'. Dit wil Wonen Limburg doen door een brede doelgroep te bedienen, maar daarin wel keuzen te maken. Daarnaast wil Wonen Limburg midden in de samenleving staan en streeft zij naar een sterke lokale binding. Wonen Limburg wil vooral datgene doen waar zij goed in is en blijven verbeteren. Naast de in het strategisch plan geformuleerde ambities is voor Wonen Weert in het Portfoliebeleid Wonen Limburg (januari 2005) een belangrijke strategische keuze gemaakt om het werkgebied uit te breiden richting Eindhoven en het huidige woningbezit in circa 40-50 jaar tijd te vernieuwen.

De hierboven genoemde ambities zijn door Wonen Limburg voor een deel uitgewerkt in het Portfoliebeleid Wonen Limburg (januari 2005), waarin een paragraaf voor Wonen Weert is opgenomen.

De lokale vertaling en uitwerking wordt overgelaten aan de vestigingen. Wonen Weert heeft een vertaalslag gemaakt door het opstellen van een portfolio- en strategisch voorraadbeleid (december 2005). De visieontwikkeling op de maatschappelijke opgaven laat de corporatie ogenschijnlijk grotendeels over aan de in 2004 ingestelde Inwonersraad. De Inwonersraad heeft inmiddels een "Regionale Woonvisie Weert en omgeving" (april 2005) opgesteld. Deze visie heeft Wonen Weert in oktober 2005 voor 100% overgenomen. Deze regionale visie interpreteert de visitatiecommissie daarom als zijnde de eigen visie van Wonen Weert.

Daar waar mogelijk worden de indicatoren benoemd die Wonen Limburg/Wonen Weert zelf heeft gesteld en worden prestaties gemeten.

Ambitie 1): Brede doelgroep bedienen

Ambitie:

Wonen Limburg heeft in haar Strategisch Plan 2006-2010 (juni 2006) de ambitie geformuleerd om een brede doelgroep te bedienen door ervoor te zorgen dat mensen goed en betaalbaar kunnen wonen met diverse aanvullende diensten. Er moeten voldoende woningen met lage huur zijn voor mensen die niet of moeilijk zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien. Dit zijn voornamelijk huishoudens met een laag en modaal inkomen en mensen die zorg en sociaal-maatschappelijke ondersteuning nodig hebben. Daarnaast wil de corporatie actief zijn op de koopmarkt.

De Regionale Woonvisie "Weert en omgeving" (april 2005) benoemt naast het bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen eveneens het ontwikkelen van woonconcepten die inspelen op de vergrijzing. Daarnaast is in de regionale woonvisie de ambitie neergelegd om te zorgen voor voldoende aanbod van woningen voor studenten en starters. De Inwonersraad heeft voor dit laatste punt een uitgebreid onderzoek laten verrichten: 'Jongerenhuisvesting in beeld; jongeren willen een kans!' (29-05-2006). Op basis daarvan heeft de Inwonersraad aanbevelingen gedaan, die Wonen Weert deels heeft overgenomen. Wonen Weert gaat huur- en koopwoningen labelen voor jongeren, woningen voor jongeren bouwen en gaat jaarlijks evalueren of er voldoende woningen worden toegewezen aan jongeren.

Doelen:

Wonen Limburg geeft in het Portfoliobeleid (januari 2005) aan dat er voldoende woningen zijn voor de aandachtsgroep van beleid (lage inkomens). Wonen Weert stelt in haar Strategisch Voorraad Beleid (december 2005) dat de aandachtsgroep van beleid (lage inkomens) afneemt. Wonen Weert wil daarom het aandeel sociale huurwoningen in haar bezit verminderen en streven naar een gedifferentieerder bezit en stelt hierbij de volgende randvoorwaarden en doelen⁴:

- minimaal 85% van de sociale huurvoorraad in de gemeenten Weert, Hunsel en Heythuysen dient beschikbaar te blijven voor de aandachtsgroep van beleid.
- Wonen Weert streeft naar een gedifferentieerd aanbod van 80% goedkope en middeldure huurwoningen en 20% dure huur. Hierbij hanteert Wonen Weert de huurtoeslaggrens als grens voor middeldure huur.
- Wonen Limburg, en daarmee Wonen Weert, heeft zichzelf de norm gesteld dat minimaal 60% van de sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep (inkomensgrens € 32.000) moet worden verhuurd⁵.
- Wat betreft nieuwbouwplannen voor specifieke doelgroepen heeft Wonen Weert zichzelf als doel gesteld om in de periode 2005-2010 voor senioren/zorgbehoevenden, starters en lage inkomens te bouwen.
 - o Voor zorgbehoevenden betreft het in totaal 1.171 woningen en (verpleeghuis)plaatsen in de gemeenten Weert (900), Heythuysen (144), Hunsel (43) en Someren (84)⁶. Hiervan zijn in totaal 356 zorgwoningen, 132 verpleeghuisplaatsen en acht plaatsen in groepswoningen.
 - o 247 woningen zijn gepland in de huursector; 385 in de koopsector.
 - o Voor starters wil Wonen Weert vijf grondgebonden koop en vijf grondgebonden huurwoningen bouwen in Weert.

⁴ Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005). Paragraaf Wonen Weert.

⁵ Bron: Managementinformatie Wonen Limburg (2^e kwartaal 2006).

⁶ Bron: bijlage Regionale Woonvisie "Weert en omgeving", april 2005.

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		(2005 en) 2006	2007-2010
Aandachtsgroep van beleid	60 % verhuringen aan de aandachtsgroep van beleid ⁷ .	75% (2006) ⁸	
	Minimaal 85% beschikbaar voor de aandachtsgroep in Weert, Heythuysen en Hunsel (randvoorwaarde) ⁹ .	97% goedkoop/betaalbaar ¹⁰	> 90% ¹¹
	80% goedkope/ middeldure huurwoningen op totale huurvoorraad Wonen Weert (streven) ¹² .	97% Goedkoop/betaalbaar ¹³	> 90% ¹⁴
	235 huurwoningen (exclusief verpleeghuisplaatsen en zorgwoningen): • 194 in Weert • 30 in Heythuysen • 11 in Hunsel¹⁵ • 0 in overige gemeenten werkgebied.	36 huur woningen: • 36 in Weert • 0 in Heythuysen • 0 in Someren	234 huurwoningen totaal: • Weert: 179 • Heyth.: 20¹⁶ • Hunsel: 25 • Someren: 12¹⁷
Doelgroep senioren/ Zorgbehoevenden (woonconcepten voor ouderen)	326 Zorgwoningen: • 266 in Weert • 30 in Heythuysen • 30 in Someren¹⁸.	0 zorgwoningen	467 zorgwoningen totaal: • 318 in Weert¹⁹ • 40 in Heythuysen • 60 in Someren • 30 in Cranendonck • 18 Nederweert²⁰
	132 Verpleeghuisplaatsen: • 108 in Weert • 24 in Someren²¹.	0 verpleeghuisplaatsen	114 vhp's totaal: • Weert: 90 • Someren: 24²²
	Groepswonen: • 8 plaatsen in Weert²³.	8 plaatsen (2006)	16 plaatsen in Weert ²⁴
Doelgroep Starters	• 5 huur in Weert • 5 koop in Weert²⁵.	0	47 woningen voor starters: • 29 huur in Weert • 18 koop in Nederweert²⁶
	Labelen woningen voor jongeren ²⁷ .	---	Vanaf 2007
Doelgroep Kopers	385 Koopwoningen: • 281 in Weert • 72 in Heythuysen • 32 in Hunsel²⁸.	0	457 Koopwoningen • Weert: 268²⁹ • Heyth.: 72 • Hunsel: 44 • Nederweert: 25 • Heeze-Leende: 18 • Someren: 30³⁰

Tabel 3: Ambitie 1): Brede doelgroep bedienen⁷ Bron: Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal.⁸ Bron: Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal.⁹ Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005). Paragraaf over Wonen Weert; pagina's 72, 73.¹⁰ Bron: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, 2006.¹¹ Diverse bronnen: lijst nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006); Prestatie-afspraken met de gemeente Weert 2006 (sloop/renovatie,) en Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal (verkoop).¹² Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005). Paragraaf over Wonen Weert; pagina's 72, 73.¹³ Bron: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, 2006.¹⁴ Diverse bronnen: lijst nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006); Prestatie-afspraken met de gemeente Weert 2006 (sloop/renovatie,) en Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal (verkoop).¹⁵ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving (april 2005). Bijlage.¹⁶ Bron: Toelichting Wonen Weert; 20 woningen in aanbouw.¹⁷ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).¹⁸ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving (april 2005). Bijlage.¹⁹ Toelichting Wonen Weert: 57 in aanbouw.²⁰ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).²¹ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving (april 2005). Bijlage.²² Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).²³ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving (april 2005). Bijlage.²⁴ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).²⁵ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving (april 2005). Bijlage.²⁶ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).²⁷ Bron: Jongerenhuisvesting in beeld; jongeren willen een kans! (29-05-2006).²⁸ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving (april 2005). Bijlage.²⁹ Toelichting Wonen Weert: 12 in aanbouw.³⁰ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

	Totaal zelfstandig	Huur * totaal	Huur markt	Huur * sociaal	Zorgwoningen	Koop	Onzelfstandig VHP's en beschermd wonen
Weert	757	170	53	117	319	268	106
Nederweert	43	0	0	0	18	25	0
Heythuysen	132	20	10	10	40	72	0
Someren	102	12	12	0	60	30	24
Hunsel	69	25	14	11	0	44	0
Heeze-Leende	18	0	0	0	0	18	0
Asten	0	0	0	0	0	0	0
Cranendonck	30	0	0	0	30	0	0
totaal	1151	227	89	138	467	457	130

* exclusief verpleeghuisplaatsen en zorgwoningen

Tabel 4: Lijst van nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006)

Ambitie 2): Midden in de samenleving

Ambitie

Wonen Limburg heeft een missie geformuleerd voor maatschappelijk ondernemerschap³¹. Naarmate het maatschappelijke belang van een vastgoedproject hoger is, investeert de corporatie meer onrendabel. Daarnaast wil Wonen Limburg overlast bestrijden en initiatieven van buurten en dorpen om de leefbaarheid te verbeteren ondersteunen. De woningen moeten over het algemeen voldoen aan een goede technische basiskwaliteit die de vergelijking met de koopsector kan doorstaan. De klanttevredenheid vindt Wonen Limburg van belang.

Doelen

De prioriteiten voor investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn als volgt gesteld:

1. De komende jaren een actief beleid voor de volgende typen vastgoed: betaalbare huur- en koopwoningen voor de aandachtsgroep (zie ambitie: brede doelgroep bedienen), gemeenschappelijke ruimten, ruimten voor opvang jongeren, ouderen en dak- en thuislozen.
2. Daar waar dat logisch past in de plannen voor wijken en dorpen neemt Wonen Limburg de volgende typen vastgoed in ontwikkeling mee: dure huur- en koopwoningen (zie ambitie: brede doelgroep bedienen); buurthuizen, ruimten voor kinderopvang, gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen; standplaatsen voor woonwagengedwongen.
3. Wonen Limburg investeert alleen in de volgende typen vastgoed als de plaatselijke situatie daar echt om vraagt: buurt- en dorpswinkels; maatschappelijke accommodaties (sporthallen, scholen, etc), kantoren voor maatschappelijke organisaties; gebouwen voor commerciële verhuur. Met er 'echt om vragen' bedoeld Wonen Limburg daar waar de samenleving er behoefte aan heeft.

³¹ Bron: Strategisch plan Wonen Limburg "Midden in de Maatschappij 2006-2010 (juli 2006).

De corporatie werkt aan het opstellen van prestatie-afspraken met diverse partijen in haar werkgebied (zie Presteren naar stakeholders). Ondanks het feit dat zij prestatie-afspraken (zie vorige hoofdstuk) maakt met maatschappelijke stakeholders en diverse projecten en plannen heeft op dit gebied, heeft Wonen Weert zichzelf slechts een beperkt aantal meetbare beleidsdoelen gesteld op het gebied van de maatschappij. Versnipperd zijn enkele doelen terug te vinden:

- Er is een Leefbaarheidfonds voor het ondersteunen van initiatieven van buurten en dorpen van € 10/woning.
- Wonen Weert (destijds onder de naam Balans) heeft in haar activiteitenplan 2003-2005 opgenomen dat ze binnen 10 jaar tijd een inhaalslag wil maken met betrekking tot achterstallig onderhoud. Het gaat om 937 woningen. Het merendeel is nu verbeterd. Wonen Weert pakt in 2007-2008 de laatste 320 woningen met achterstallig onderhoud planmatig aan.
- Klanttevredenheid (KWH-label: minimaal 7 voor ieder onderdeel en maximaal 10% van de klanten ontevreden over woning betrekken of woning verlaten).
- Keuzevrijheid voor de klant.
- Samenwerkingsovereenkomsten en/of intentieovereenkomsten met schoolbesturen en gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Weert over (studie naar) overname beheer schoolgebouwen en bouw nieuwe (brede) scholen. Daarnaast heeft Wonen Weert overeenkomsten afgesloten met collega-corporaties en zorginstellingen. Zie hoofdstuk presteren naar stakeholders.

Ambities	(Meetbare) doelen	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Investerings in maatschappelijk vastgoed (in volgorde van prioriteit)	1. Gemeenschappelijke ruimten, ruimten voor opvang jongeren, voor dak- en thuislozen ³² .	- Centrum voor opvang daklozen en verslaafdenzorg (2006). - Hospice (2003).	Gemeenschappelijk ruimte en eetpunt Weert.
	2. Buurthuizen, ruimten voor kinderopvang, gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen; standplaatsen voor woonwageneigenaren.	- Nieuwe woonwagelocatie en (2005). - Kindercentrum in Nederweert (2005).	- Vervangen huidige woonwagens (start 2007). - Realiseren 2 nieuwe woonwagelocaties. - Brede scholen (incl. schoolwoningen); Cranendonck; Heeze-Leende; Weert.
	3. Buurt- en dorpswinkels; maatschappelijke accommodaties (sporthallen, scholen, etc), kantoren voor maatschappelijke organisaties; gebouwen voor commerciële verhuur.	---	- A-HOED in Weert. - Zusterpost in Weert (thuiszorg). - Gemeentehuis Cranendonck (aanpak). - Winkels centrumplan Heythuysen (in aanbouw)³³.
Leefbaarheid verbeteren	Bijna € 10/woning beschikbaar via fonds ³⁴ .	€ 2,70/w (2005) € 5,75/w (2006)	€ 10/woning.
	Geen.	- Convenanten met OGGZ en schuldhulpverlening. - Sponsoring diverse projecten in kader van huisvesting, verenigingsleven en wijk- en dorpsraden etc. - Serviliusflat huiskamerproject / buurtfeest/ direct aanpak vandalisme. - Particuliere beveiliging (2005-2006). - Voedselbank huisvesten (2006).	Continue.
Kwaliteitsniveau huurwoningen hoog	Vanaf 2004 wegwerken achterstallig binnenonderhoud van 937 woningen ³⁵	Investering 2004 t/m 2006: € 10.004.622 in 617 woningen (gemiddeld € 16.200 per woning) ³⁶ 261 woningen in 2004 290 woningen in 2005 66 woningen in 2006	320 woningen.
Klanttevredenheid	Minimaal 7 voor alle onderdelen KWH ³⁷ .	1)	Ambitie: Behoud KWH-label en verbetering scores.
	Maximaal 10% van de klanten ontevreden over woning betrekken of verlaten (KWH) ³⁸ .	7-8% ³⁹	
Keuzevrijheid	Geen.	- Introductie serviceabonnement huurdersonderhoud. - Keuzevrijheid in kader van nieuw ZAV-beleid⁴⁰.	Vanaf 2007: vraaggestuurd binnenonderhoud ⁴¹ .

Tabel 5: Ambitie 2): Midden in de samenleving

1) Wonen Weert heeft een gemiddeldescore van 7,6. Een van onderdelen (namelijk klachten afhandelen) heeft een lager cijfer dan een 7, namelijk een 6,7. Landelijk gezien is dit vergelijkbaar met het gemiddelde (6,6) (Bron: KWH).

³² Bron: Strategisch plan Wonen Limburg "Midden in de Maatschappij 2006-2010 (juli 2006).

³³ Bron: Toelichting Wonen Weert.

³⁴ Bron: Jaarverslag Wonen Weert 2005. Voor Wonen Limburg is één leefbaarheidsfonds van € 227.000. Hiervan heeft Wonen Weert € 14.700 benut in 2005.

³⁵ Bron: Toelichting Wonen Weert. Activiteitenplan 2003-2005 (niet in bezit visitatiecommissie).

³⁶ Bedrag betreft renovaties; los van planmatig onderhoud bv. schilderen, daken, voegwerk etc. aan andere woningen.

³⁷ Bron: Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal 2006.

³⁸ Bron: Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal 2006.

³⁹ Bron: Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal 2006.

⁴⁰ Bron: Toelichting Wonen Weert.

⁴¹ Bron: Toelichting Wonen Weert.

Ambitie 3): Lokale binding

Ambitie

De ambitie 'Lokale binding' heeft Wonen Weert invulling gegeven door een Inwonersraad in het leven te roepen, die de samenleving in het werkgebied van Wonen Weert 'vertegenwoordigt.' Deze Inwonersraad adviseert Wonen Weert ten aanzien van maatschappelijke visie en beleid. Wonen Weert heeft de Inwonersraad toegezegd dat haar adviezen grotendeels worden overgenomen. De Regionale woonvisie "Weert en omgeving" (april 2005), die door de Inwonersraad is opgesteld en door Wonen Weert is overgenomen, focust op het aangaan van allianties met relevante partners als onderwijs-, zorg- en welzijnsinstellingen. Daarnaast is samenwerking met gemeenten en andere overheden belangrijk.

Doelen

Wonen Weert wil jaarlijks een beleidsadvies van de Inwonersraad. In het Meerjarenplan 2007-2009 heeft Wonen Weert de ambitie opgenomen om allianties aan te gaan met relevante partners. De corporatie wil strategisch samenwerken met partijen als Land van Horne, WV Nederweert, Wocom en Wooninc., Meerderweert, Skozok en RBOB. Eveneens wenst Wonen Weert prestatie-afspraken op te stellen met gemeenten en corporaties binnen (een deel van) het StadsRegioEindhoven-gebied (het nieuwe werkgebied van Wonen Weert). De corporatie wil een woonvisie voor haar totale werkgebied in zuidoost Brabant en Midden-Limburg maken. Ook wil Wonen Weert de bestaande prestatie-afspraken met de huurdersorganisaties actualiseren en haar stakeholders actief informeren over het strategisch voorraadbeleid en portfoliobeleid.

Ambities	(Meetbare) doelen	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Inwonersraad	Jaarlijks een beleidsadvies van de Inwonersraad ⁴² .	Gehaald.	Continueren.
Strategische allianties met partners in zorg, onderwijs en welzijn ⁴³	Land van Horne/WV Nederweert/ Woningstichting St. Joseph ⁴⁴ .	Samenwerkingsovereenkomst.	Continueren.
	Wocom/Wooninc. ⁴⁵ .	Samenwerkingsovereenkomst Heeze-Leende.	Continueren en uitbreiden.
	Meerderweert (schoolbestuur) ⁴⁶	Samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding.	Sluiten overeenkomst.
	Skozok (schoolbestuur)/ RBOB (schoolbestuur) ⁴⁷ .	Samenwerkingsovereenkomst.	Huurovereenkomst.
	---	Samenwerkingsovereenkomst met HBO-Nederland	Huurovereenkomst.
Samenwerking met gemeenten en andere overheden in SRE-gebied (nieuw werkgebied Wonen Weert)	Prestatie-afspraken met gemeenten (4) en corporaties ⁴⁸ .	• Prestatie-afpraak brede scholen gemeente Cranendonck • Centrumplan: gemeente Heeze-Leende	• Afspraken t.a.v. projecten in betreffende gemeente. • Prestatie-afspraken gemeenten Cranendonck, Someren en Asten.
	Woonvisie opstellen voor werkgebied Wonen Weert (Zuidoost Brabant en Midden-Limburg) ⁴⁹ .	• Regionale woonvisie Weert en omgeving (april 2005). • Analyse regionale woningbouwopgave tussen Weert en Eindhoven; Wonen Weert grensverleggend (8 maart 2006) • Globaal onderzoek naar de regionale markt voor huur- en koopwoningen tussen Weert en Eindhoven (Kolpron, 31 maart 2005) • Discussiestuk marketingstrategie Wonen Weert, verovering middensegment huurwoningen (mei 2006) • Middensegment huurwoningen, een oriëntatie naar de markt van luxe huurwoningen (dec. 2006) • Onderzoek Jongerenhuisvesting (mei 2006) • Onderzoek Begeleid wonen (dec. 2006)	In samenwerking met Regioraad Wonen Roer en Maas (is soort van inwonersraad). Eind 2007 gereed. In 2008 een integrale visie.
Overig	Stakeholders in werkgebied waar WW bezit heeft, actief informeren over SVB en portfoliobeleid ⁵⁰ .	Met gemeente Weert gedaan. Heythuysen wel. Hunsel niet, want gaat straks toch over naar Leudal. Nederweert weinig woningen. Ambtenaar, benw. Commissie RO	Continueren, jaarlijks.
	Prestatie-afspraken met huurdersorganisaties ⁵¹ .	Nieuwe in de maak. Stop gezet, wachten op fusie. Omzetten vereniging naar stichting.	Continueren.

Tabel 6: Ambitie 3): Lokale binding

⁴² Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁴³ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving (april 2005).⁴⁴ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁴⁵ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁴⁶ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁴⁷ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁴⁸ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁴⁹ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁵⁰ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.⁵¹ Bron: Meerjarenplan 2007-2009.

Ambitie 4): werkgebied uitbreiden

Ambitie

Wonen Weert heeft de ambitie om haar werkgebied uit te breiden over de provinciegrenzen heen richting Eindhoven. Ze vergroot hiermee haar werkgebied van vier naar acht gemeenten. De gemeenten in het nieuwe werkgebied zijn: Cranendonck, Heeze-Leende, Someren en Asten⁵². Het nieuwe Portfoliobeleid van Wonen Limburg (december 2006, nog niet gereed) verwoordt het als volgt: "Aan de noord- en oostzijde wordt het gebied in Brabant op natuurlijk wijze aangegeven door de A67 (snelweg van Eindhoven naar Venlo). Aan de westzijde door het riviertje de Tongelreep. Dit riviertje loopt van De Belgische grens langs de oostzijde van Valkenswaard 'recht' omhoog naar de A67. In het zuiden is de natuurlijke grens, rivier de Maas. Wonen Weert is met in achtneming van genoemde gebiedsafbakening actief in de gemeenten Weert, Nederweert, Hunsel, Cranendonck, Heeze-Leende, Someren en Asten. Op basis van het vorenstaande zijn de activiteiten in de gemeente Geldrop gestaakt." De gemeenten Heythuysen en Hunsel gaan per 1 januari 2007 op in de nieuw te vormen gemeente Leudal. De huidige gemeente Heythuysen is om die reden per 1 juli 2006 onder een andere vestiging van Wonen Limburg (Wonen Roer & Maas) komen te vallen. De huidige/voormalige gemeente Hunsel komt mogelijk per 1 januari 2008 onder beheer van de vestiging Wonen Roer en Maas.

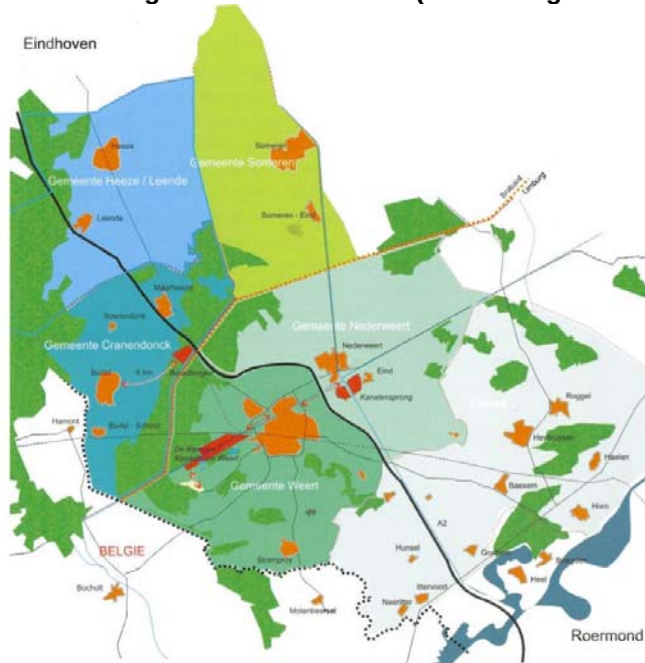
Wonen Weert heeft tot doel haar woningvoorraad uit te breiden naar het noorden, in te krimpen in het midden en te stabiliseren in het zuiden⁵³. Concreet vertaald naar gemeenten betekent dit dat zij woningen in Weert en Nederweert zal afstoten en het aantal woningen in het gebied richting Eindhoven zal groeien.

De redenen voor Wonen Weert om te investeren in dit gebied is, omdat hier op lange termijn een grote uitbreidingsopgave wordt verwacht en in dit gebied economische potentie ligt, die goed is voor Weert. Eindhoven kan namelijk alleen nog maar uitbreiden naar het Zuiden, langs de A2.

⁵² Bron: toelichting Wonen Weert/ Actualisatie Portfoliobeleid (nog niet in bezit visitatiecommissie).

⁵³ Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005), paragraaf over Wonen Weert.

Nieuw werkgebied Wonen Weert (exclusief gemeente Asten)



Bron: Regionale Woonvisie, Weert en omgeving (Inwonersraad, april 2005)

Doelen

In het noorden (richting Eindhoven) heeft Wonen Weert nu nog nauwelijks bezit. Uitbreiden kan alleen door actief te worden in nieuwe gemeenten (de snelwegpositie). Budel/ Maarheeze (gemeente Cranendonck) komt als eerste in aanmerking⁵⁴.

Wonen Weert wil bij dit alles een minimale omvang van 5.000 woningen behouden (nu heeft ze bijna 5.500 woningen). Dit om als organisatie goed te kunnen functioneren.

Om uitbreiding van het werkgebied daadwerkelijk tot stand te brengen, investeert Wonen Weert strategische allianties (zie eerder dit hoofdstuk). Zo investeert zij in een goede samenwerking met de gemeente Cranendonck en collega-corporatie Wooninc. (Eindhoven e.o.) in het (nieuwe) werkgebied. Dit doet zij door mee te werken aan diverse maatschappelijke projecten (bijvoorbeeld scholen, wonen en zorg in de gemeenten Cranendonck, Heeze/Leende en Someren) en met collega-corporaties gezamenlijk projecten op te pakken (bijvoorbeeld Wooninc, Wooncom en Humanitas). Eveneens spreekt zij met de gemeente Cranendonck over de aankoop en renovatie van het gemeentehuis. Daarnaast verwerft zij grondposities. De Inwonersraad⁵⁵ adviseert op potentiële uitbreidingslocaties in de regio te investeren. Als voorbeelden voor gebiedsontwikkeling worden genoemd de locaties: Kanaalzone (Weert), Kanalenviersprong (Nederweert) en legerbasis Budel (Cranendonck).

⁵⁴ Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005), paragraaf over Wonen Weert.

⁵⁵ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving, april 2005 (Inwonersraad).

Ambitie	(Meetbare) doelen	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Positie verwerven	Samenwerking in nieuw werkgebied ⁵⁶ .		
	Posities op uitbreidingslocaties in nieuwe werkgebied ⁵⁷ .	Grondposities en samenwerkingsovereenkomsten in gemeenten: • Someren • Asten • Heeze-Leende • Cranendonck	Realiseren van de samenwerkingsovereenkomsten, grondposities uitbreiden, bouwen.
Minimaal 5.000 woningen in bezit (randvoorwaarde)	Minimaal 5.000 woningen ⁵⁸ .	Circa 5.500 ⁵⁹ .	> 5.000 woningen ⁶⁰ .

Tabel 7: Ambitie 4): uitbreiding werkgebied**Ambitie 5): Vernieuwing van de voorraad***Ambitie en doelen*

Voor alle vestigingen van Wonen Limburg geldt de doelstelling verkoop van minimaal 1% van de huurwoningen per jaar. Wonen Weert heeft deze target voor zichzelf verhoogd en streeft er naar 2% (minimaal 1,5%) per jaar van het bezit te verkopen (is 80 tot 110 woningen/jaar). Daarnaast moet jaarlijks 1% tot 1,5% van de voorraad worden vernieuwd door sloop/nieuwbouw/renovatie⁶¹.

Ambitie	(Meetbare) doelen	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Verkoop	1,5 tot 2% per jaar 80-110 woningen per jaar ⁶² .	51 woningen ⁶³ .	80-110 (verwachting Wonen Weert 80 per jaar).
Vernieuwing door sloop/nieuwbouw en renovatie	1-1,5% per jaar 55-83 te slopen woningen per jaar ⁶⁴ . 34 te renoveren woningen ⁶⁵	• 36 zelfstandige woningen gesloopt⁶⁶.	Sloop: • 90 zelfstandige • 137 onzelfstandige woningen⁶⁷ Renovatie: • 34 woningen

Tabel 8: Ambitie 5): vernieuwing van de voorraad⁵⁶ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving, april 2005 (Inwonersraad).⁵⁷ Bron: Regionale Woonvisie Weert en omgeving, april 2005 (Inwonersraad).⁵⁸ Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005) paragraaf over Wonen Weert.⁵⁹ Bron: Jaarverslag Wonen Weert 2005.⁶⁰ Bron: Toelichting Wonen Weert.⁶¹ Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005). Paragraaf Wonen Weert.⁶² Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005) paragraaf over Wonen Weert.⁶³ Bron: Toelichting Wonen Weert.⁶⁴ Bron: Portfoliobeleid Wonen Limburg (11 januari 2005) paragraaf over Wonen Weert.⁶⁵ Bron: Prestatie-afspraken Wonen Weert – gemeente Weert (nog niet getekend).⁶⁶ Bron: Toelichting Wonen Weert.⁶⁷ Bron: toelichting Wonen Weert.

4.2. PvS: Presteren naar stakeholders

Het kader voor het meten van prestaties naar stakeholders

Wonen Weert heeft diverse samenwerkingsovereenkomsten, intentieverklaringen en prestatiecontracten met stakeholders afgesloten. In de gesprekken waren stakeholders zonder meer positief over de wijze waarop zij met Wonen Weert samenwerken. Er is sprake van vertrouwen.

De convenanten zijn op diverse data vastgesteld. De meeste afspraken zijn in 2006 gemaakt. Wonen Weert heeft de volgende overeenkomsten afgesloten:

Prestatieafspraken met stakeholders	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Prestatieafspraken tussen Wonen Weert-gemeente Weert (nog niet vastgesteld)								
Intentieverklaring WWZ Weerterkwartier voor visie WWZ en Draaiboek WWZ (23 mei 2005, geactualiseerd 2006))								
Intentieovereenkomst brede scholen gemeente Cranendonck (2006)								
Samenwerkingsovereenkomst Land van Horne en Wbv Nederweert, St. Joseph (16 juni 2006)								
Afspraken Integrale schuldhulpverlening in gemeente Weert (november 2006)								
Samenwerkingsovereenkomst Wonen Weert en Woningbouwvereniging Nederweert (31 augustus 2006)								
Samenwerkingsovereenkomst Wonen Limburg-huurlersorganisaties (2 maart 2005)								
Prestatieafspraken Balans- SHML (1 januari 2004)								
Afspraken Integrale schuldhulpverlening in regio Heythuysen en Hunsel (14.12.2004)								
Intentie- en samenwerkingsafspraken met partijen OGGZ in Weert en Nederweert (22.09.2004)								

	Jaar van vaststelling/gereedkomen document
	Feitelijke prestaties
	Geprogrammeerde prestaties

Tabel 9: Overeenkomsten Wonen Weert met stakeholders

Prestatieveld 1): Beschikbaarheid en betaalbaarheid voldoende woningen voor aandachtsgroep van beleid

Wensen van stakeholders

Uit de visitatiegesprekken blijkt dat welzijnsorganisaties en huurders zich zorgen maken over het minder wordende aantal sociale huurwoningen. Zij hebben het beeld dat verkoop en sloop van sociale huurwoningen onvoldoende gecompenseerd worden, met name in wijken waar nog niet veel sociaal staat. Zo ontstaan gedifferentieerde wijken en blijven er voldoende sociale huurwoningen. Huurders willen graag dat het gematigde huurbeleid gehandhaafd blijft, ook bij liberalisering van de huurprijzen.

Prestatie-afspraken

Wonen Weert heeft met de gemeente Weert prestatie-afspraken gemaakt (nog niet getekend) over de bouw van het aantal sociale woningen in de periode 2006-2010, namelijk 416 sociale huurwoningen. Eveneens zijn afspraken gemaakt over aantallen te slopen (126 is inclusief verouderde aanleunwoningen in te amoveren zorgcentrum) en te verkopen sociale huurwoningen (270-360⁶⁸). Wonen Weert heeft met de gemeenten in het nieuwe werkgebied, met uitzondering van Someren, nog geen prestatie-afspraken gemaakt. Met de gemeente Someren is afgesproken dat 30% van alle nieuwbouw bestemd wordt voor sociale woningbouw. Het convenant waarin dit is opgenomen is nog niet getekend.

Wensen van stakeholders	(Meetbare) afspraken met stakeholders	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Voldoende sociale woningen voor de doelgroep van beleid; ook in de toekomst.	Geen afspraken over mate waarin jongeren kans op een woning hebben.	- Diverse cijfers duiden op een toenemende krapte op de sociale huurmarkt. 97% goedkoop/betaalbaar⁶⁹.	Streven is 80% Volgens programma: >90%⁷⁰.
	90 verpleeghuisplaatsen in Weert in de periode 2006-2010 ⁷¹ .	57 zorgappartementen in aanbouw. 30 VHP's in aanbouw (behoren niet tot 416)⁷².	29 woningen aanvraag bouwvergunning⁷³.
	Nieuwbouw van 416 sociale huurwoningen in Weert in de periode 2006-2010 ⁷⁴ .	36 sociale huurwoningen in Weert ⁷⁵ .	117 in Weert⁷⁶.
	30% van de nieuwbouw is sociale huur in Someren.	--	--
	Geen afspraken in andere gemeenten in het werkgebied over sociale huurwoningen.	--	21 sociale huurwoningen in overige werkgebied.
	126 sociale huurwoningen slopen.	36 woningen gesloopt ⁷⁷ .	90 ⁷⁸
	270-360 sociale huurwoningen verkopen.	51 woningen in 2006 ⁷⁹ .	80-110 (verwachting Wonen Weert 80 per jaar).
Gedifferentieerde wijken	Indirecte prestatie-afspraken: Wijkvernieuwingsplannen Keent en Fatima voorzien in differentiatie; Verkoopbeleid houdt eveneens rekening met verdere differentiatie ⁸⁰ .	Zie verkoop-, sloop-, nieuwbouw- en renovatieplannen.	
Gematigd Huurprijsbeleid (huurders)	Op Wonen Limburg niveau is (centraal) afgesproken een inflatievolgend huurbeleid te volgen ⁸¹ .	Gemiddelde huurverhoging 1,8% (landelijk 2,4; max. 3,2) ⁸² .	

Tabel 10: Prestatieveld 1): beschikbaarheid en betaalbaarheid⁶⁸ Bron: Prestatie-afspraken Wonen Weert – gemeente Weert (nog niet getekend).⁶⁹ Bron: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, 2006.⁷⁰ Diverse bronnen: lijst nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006); Prestatie-afspraken met de gemeente Weert 2006 (sloop/renovatie,) en Managementinformatie Wonen Limburg 2^e kwartaal (verkoop).⁷¹ Bron: Prestatie-afspraken Wonen Weert – gemeente Weert (nog niet getekend).⁷² Toelichting van Wonen Weert.⁷³ Bron: Toelichting Wonen Weert.⁷⁴ Bron: Prestatie-afspraken Wonen Weert – gemeente Weert (nog niet getekend).⁷⁵ Bron: Toelichting Wonen Weert.⁷⁶ Bron: Lijst Nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).⁷⁷ Toelichting Wonen Weert.⁷⁸ Toelichting Wonen Weert.⁷⁹ Bron: Managementinformatie 2^e kwartaal 2006/ toelichting Wonen Weert.⁸⁰ Bron: nieuwbouwlijst bij prestatie-afspraken met gemeente Weert (nog niet getekend).⁸¹ Bron: Toelichting Wonen Weert.⁸² Bron: Toelichting Wonen Weert.

Prestatieveld 2): Doelgroep senioren en zorgbehoevenden

Wensen van stakeholders

Wonen Weert doet diverse projecten op het gebied van Wonen en Zorg. Stakeholders vinden het van belang samen met Wonen Weert in te spelen op de vergrijzing en de toenemende vraag naar wonen en zorg. Hierbij horen vernieuwende woonzorg-concepten (niet alleen wonen, maar ook service) in multifunctionele wooncomplexen (naast wonen en zorg diverse andere functies zoals kinderdagverblijf, winkels). Stakeholders vinden het van belang dat Wonen Weert zich in blijft zetten voor maatschappelijke initiatieven voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld hospice, begeleid wonen, vangnet).

Prestatie-afspraken

In de prestatie-afspraken met de gemeente Weert zijn de volgende prestaties opgenomen voor de periode 2006-2010.

- Vervanging van verzorgingstehuis van Berloheem (63 aanleunwoningen en 137 verzorgingsplaatsen) door de realisatie van 3 woonzorgcomplexen met in totaal 90 verpleeghuisplaatsen en 237 zorgappartementen. Het bestaande complex van Berloheem verdwijnt.
- Daarnaast is afgesproken dat er 71 zorgwoningen komen in het plangebied Hornehoof fase 2.
- 49 plaatsen voor beschermd wonen/bijzondere woonvormen op diverse locaties.
- Het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte, kantoor en logeerkamer voor beschermd wonen (PSW) en een gemeenschappelijke ruimte, eetpunt en kantoorruimte in de Oranjeflat Moesel.
- Het realiseren van opvang voor dak/thuislozen.

Daarnaast staat in het Draaiboek Wonen Welzijn Zorg (geactualiseerd, onderdeel Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010) een reeks van projecten genoemd, waarvan is afgesproken⁸³ dat Wonen Weert (en andere corporaties) hierin participeren. In Weert zijn dit:

- studie naar ombouw Oranjeflat naar 90 zorgwoningen (is uitgevoerd);
- gemeenschappelijke ruimte Oranjeflat (is bouwvergunning voor aangevraagd);
- netwerk voor probleemsituaties (zogenaamde vangnetoverleg dat reeds 10 jaar bestaat op initiatief van Wonen Weert⁸⁴);
- stillteruimte Franciscus Hospice;
- locaties zoeken voor 0-tredenwoningen in Keent;
- afstemmen welzijnsdiensten en gemeenschappelijke ruimten;
- open eettafels in wijken en kernen (deels gerealiseerd, deels nog in ontwikkeling);
- WWZ-loket (bestaat in Weert reeds enkele jaren. Wonen Weert heeft hierover een convenant gesloten met andere participanten waaronder PUNT welzijn).

⁸³ Bron: Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).

⁸⁴ Bron: toelichting Wonen Weert.

Voor de gemeente Nederweert zijn er geen prestaties afgesproken met Wonen Weert. Voor Hunsel is in het draaiboek opgenomen:

- drie woonservicezones (woongebouwen reeds gerealiseerd);
- Woonkeurlabel en levensloopbestendig bouwen voor alle burgers;
- ontwikkelen van enkele zeer kleinschalige bouwplannen (behoefte is nihil).

Wensen van stakeholders	(Meetbare) afspraken met stakeholders	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Levensloopbestendig bouwen/Woonkeurlabel/ 0-tredenwoningen	Levensloopbestendig bouwen voor alle burgers (Hunsel) ⁸⁵ .	Taak van gemeente voor particuliere bouwers. Wonen weert bouwt al volgens basis Woonkeur.	
	Zoeken naar locatie voor 0-tredenwoningen in wijk Keent (samen met andere partijen) ⁸⁶ .	- Met gemeente overeenstemming bereikt over plan Kerkstraat in Keent. - In plan de Chroniek, Keent zijn 40 0-tredenwoningen opgenomen. Bouwvergunning afgegeven.	
Huisvesting voor senioren	3 Woonzorgcomplexen (Weert-Zuid, Weert-Oost, Weert-Noord) met in totaal 90 verpleeghuisplaatsen ⁸⁷ .	1 wozoco in aanbouw.	Plannen in ontwikkeling voor 2 wozoco's.
	308 zorgwoningen: 237 gelegen nabij wozoco 71 zorgwoningen (niet bij van wozoco)⁸⁸.	0	249 ⁸⁹
Bijzondere doelgroepen	49 plaatsen voor beschermd wonen ⁹⁰ .	8 plaatsen (2006).	<u>41 plaatsen</u>
	Afspraak met begeleidende instanties om jaarlijks 8 à 15 woningen beschikbaar te stellen aan begeleidende instanties (afstemmingsoverleg) ⁹¹ .	In afstemmingsoverleg worden woningen aangeleverd en al dan niet geaccepteerd (afhankelijk van de vraag op dat moment).	Afstemmingsoverleg continueren.
	Vangnetoverleg (Weert) ⁹² .	Continueren.	Continueren.
Gemeenschappelijke ruimten	Gemeenschappelijke ruimte, eetpunt, kantoorruimte Oranjeflat ⁹³ .	Bouwvergunning is aangevraagd.	
	Gemeenschappelijke ruimte, kantoor en logeerkamer begeleid wonen ⁹⁴ .	Bouwplan is in ontwikkeling.	
	Stilteruimte Franciscus Hospice ⁹⁵ .	Is nog bij stichting in onderzoek.	
	afstemmen welzijnsdiensten en gemeenschappelijke ruimten (Weert) ⁹⁶ .	Deels in uitvoering (Boshoven en Oranjeflat).	
	open eettafels in wijken en kernen (Weert) ⁹⁷ .	Deels door PUNT welzijn gerealiseerd; deels in complexen van Wonen Weert.	
Woonservicezones	3 woonservicezones in Hunsel ⁹⁸ .	Wooncomplexen door Wonen weert gerealiseerd. Infrastructuur zaak van gemeente.	
WWZ-loket	Participeren in opzetten/ uitbreiding WWZ-loket Weerterkwartier ⁹⁹ .	Is uitgevoerd in Weert. In studie bij regiogemeenten.	
Multifunctionele complexen	Nog geen concrete afspraken gemaakt.		

Tabel 11: Prestatieveld 2): doelgroep senioren en zorgbehoevenden⁸⁵ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁸⁶ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁸⁷ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁸⁸ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en de gemeente Weert (nog niet getekend).⁸⁹ Toelichting Wonen Weert: 57 in aanbouw.⁹⁰ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en de gemeente Weert (nog niet getekend).⁹¹ Bron: toelichting Wonen Weert, afspraak niet in convenant vastgelegd.⁹² Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁹³ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁹⁴ Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en de gemeente Weert (nog niet getekend).⁹⁵ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁹⁶ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁹⁷ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁹⁸ Bron: WWZ-draaiboek/ Intentieverklaring Wonen, Welzijn en Zorg Weerterkwartier (23 mei 2005).⁹⁹ Bron: convenant tussen Punt Welzijn, gemeente Weert en Balans (10 februari 2004).

Prestatieveld 3): Doelgroep jongeren*Wensen van stakeholders*

Diverse stakeholders (gemeenten, welzijnsinstanties en Inwonersraad) geven aan dat er een tekort is aan jongerenhuisvesting. Er is nauwelijks doorstroming in Weert. De verhuisketen is slechts 0,9 tot 1 bij nieuwbouwwoningen en de mutatiegraad is laag (6% in Weert)¹⁰⁰. Ondertussen vertrekt de jeugd; zo vinden stakeholders.

Prestatie-afspraken

In de prestatie-afspraken met de gemeente Weert zijn de volgende prestatienormen afgesproken: het bouwen van 25 woningen voor starters/jongeren (zie bijlage van de prestatie-afspraken) en het labelen van woningen voor jongeren, waarbij de inspanningsverplichting wordt aangegaan om jaarlijks 70 woningen voor jongeren beschikbaar te stellen.

Wonen Weert heeft een deel van de aanbevelingen uit het onderzoek van de Inwonersraad naar het tekort van jongerenhuisvesting overgenomen. De corporatie zal woningen labelen voor jongeren en jaarlijkse evalueren hoe de kansen zijn voor jongeren op de woningmarkt. De corporatie heeft de aanbeveling om 20% van de muterende woningen aan jongeren te verhuren niet overgenomen, omdat gebleken is dat hierdoor andere woningzoekenden, waaronder statushouders, cliënten voor begeleid wonen en oudere jongeren (vanaf 25 jaar) niet meer geholpen kunnen worden.

Wensen van stakeholders	(Meetbare) afspraken met stakeholders	2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Voldoende woningen beschikbaar voor jongeren	jaarlijks circa 70 woningen beschikbaar ¹⁰¹ .	November en december 2006: circa 10.	70 per jaar ¹⁰² .
Nieuwbouw voor jongeren en starters	In Weert (totaal): 15 starterskoopwoningen 4 woningen voor jongeren 6 studio's voor jongeren ¹⁰³ .	0	29 huurwoningen in Weert ¹⁰⁴ .
		0	18 koop in Nederweert ¹⁰⁵ .

Tabel 12: Prestatieveld 3): doelgroep senioren en zorgbehoevenden

¹⁰⁰ Bron: gemeente Weert (interview november 2006).

¹⁰¹ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en gemeente Weert (nog niet getekend).

¹⁰² Bron: Toelichting Wonen Weert.

¹⁰³ Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en gemeente Weert (nog niet getekend).

¹⁰⁴ Bron: Toelichting Wonen Weert.

¹⁰⁵ Bron: Toelichting Wonen Weert.

Prestatieveld 4): Overige doelgroepen*Wensen en prestatie-afspraken*

In de prestatie-afspraken met de gemeente Weert zijn de volgende afspraken opgenomen voor de periode 2006-2010:

- het realiseren van opvang voor dak- en thuislozen;
- het realiseren van 10 woonwagens op 2 locaties;
- het beschikbaar (blijven) stellen van woningen voor verblijfsgerechtigden.

Wonen Weert en de gemeente Weert hebben afgesproken dat de corporatie woonwagens zal gaan vervangen de komende jaren (nu eigendom gemeente Weert).

Wensen van stakeholders	(Meetbare) afspraken met stakeholders	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Woonwagens	10 woningen op 2 locaties ¹⁰⁶ .		10 woningen op 2 locaties ¹⁰⁷ .
Opvang	Opvang dak- en thuislozen ¹⁰⁸ .	Gereed (2006).	
Verblijfsgerechtigden	Aantal afhankelijk van taakstelling Rijk.	Continueren.	Continueren.

Tabel 13: Prestatieveld 4): overige doelgroepen

Prestatieveld 5): Leefbaarheid*Wensen*

Leefbaarheidsorganisaties geven aan al zeer goed samen te werken met Wonen Weert in een netwerk om meervoudige problematiek bij huurders op te pakken (vangnetoverleg, schuldhelpverlening e.d.). De corporatie is een belangrijke speler, omdat deze vaak als eerste problemen signaleert (door huurachterstand of overlast) en meewerkt aan het voorkomen van huisuitzetting. Stakeholders vinden belangrijk dat Wonen Weert deze inzet, die zij zelf een decennium geleden is begonnen, continueert.

Wonen Weert heeft samen met Wooninc. expertise opgebouwd op het gebied van vastgoed/scholen. Deze kan ook benut worden in andere gemeenten.

De gemeente Weert wil graag met Wonen Weert samenwerken om de fysieke en sociale leefbaarheid te verbeteren. Hiervoor is het nodig dat wijk- en dorpsraden, huurdersbelangenvereniging, PUNT welzijn en politie samenwerken. Ook wil zij dat Wonen Weert meewerkt aan het realiseren van brede scholen, zodra de gemeente hierop beleid heeft geformuleerd.

¹⁰⁶ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en de gemeente Weert (nog niet getekend).

¹⁰⁷ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en de gemeente Weert (nog niet getekend).

¹⁰⁸ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en de gemeente Weert (nog niet getekend).

Stakeholders noemen enkele zaken waarin de corporatie al veel doet, maar waarop zij verbetering wensen:

- Bij ingrijpende plannen van de corporatie in herstructureringswijken, vinden stakeholders – zo geven zij aan in de visitatiegesprekken - een goede communicatie, inspraak en participatie belangrijk.
- De veiligheid behoeft op een aantal plekken structurele verbetering. Bijvoorbeeld de Serviliusflat krijgt al veel aandacht van Wonen Weert (particuliere veiligheid, aanpak vandalisme, buurtactiviteiten, etcetera), maar dit blijkt onvoldoende oplossing te bieden. Hier ligt een gezamenlijke opgave voor de partijen.
- Meer bekendheid geven aan het leefbaarheidsfonds, zodat dit goed ingezet wordt.

Vrijwel alle stakeholders uit Weert vinden dat bepaalde wijken te weinig gedifferentieerd zijn en er sprake is van witte en zwarte scholen. Zij willen meer differentiatie via het toewijzingsbeleid bewerkstelligen. Zowel allochtone als autochtone huurders dringen hierop aan. Hierover is reeds uitgebreid discussie gevoerd met de corporatie. De corporatie is van mening dat zij de oplossing beter kan zoeken in woningdifferentiatie. Daarnaast wensen stakeholders dat Wonen Weert in haar personeelsbeleid meer rekening houdt met het aantrekken van allochtone medewerkers, juist omdat Wonen Weert veel allochtone huurders heeft.

Prestatie-afspraken

Wonen Weert heeft diverse overeenkomsten gemaakt met partijen, die duidelijk raakvlakken vertonen met het thema leefbaarheid. Dit zijn:

- Prestatie-afspraken tussen gemeente Weert en Wonen Weert. Hierin is afgesproken dat Wonen Weert middelen uit het leefbaarheidsfonds inzet ter ondersteuning van initiatieven op het gebied van de leefbaarheid.
- Intentie- en samenwerkingsafspraken met partijen die betrokken zijn bij de openbare geestelijke gezondheidszorg in Weert en Nederweert. Hierin spreken partijen af zich in te spannen voor preventieactiviteiten, crisisopvang, bemoeizorg, vangnetoverleg en dak- en thuislozenopvang.
- Ten aanzien van de integrale schuldhulpverlening in Weert en regio Heythuysen en Hunsel zijn concrete afspraken gemaakt over de te doorlopen procedures en wijze van werken.
- Intentie-overeenkomst over brede scholen gemeente Cranendonck (gemeente Cranendonck, SKOzoK, RBOB De Kempen, Wonen Weert). Hierin is afgesproken dat Wonen Weert een opdracht geeft voor huisvestingsonderzoek brede scholen in Cranendonck en meedoet aan twee pilotprojecten¹⁰⁹.

¹⁰⁹ Bron: Intentieovereenkomst brede scholen gemeente Cranendonck.

Wensen van stakeholders	(Meetbare) afspraken met stakeholders	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Vangnet voor huurders met schulden	Geen meetbare afspraken in convenant; wel procesafspraken.	Continueren.	Continueren.
Leefbaarheidsfonds inzetten	Bijna € 10/woning beschikbaar ¹¹⁰ .	€ 2,70/woning benut (2005) € 5,75/woning (2006)	€ 10/ woning.
Veiligheid Serviliusflat	Geen.	Diverse maatregelen (bijv. particuliere beveiliging).	Analyse veiligheids-beleid.
Gedifferentieerde wijken en herstructurering	Alleen indirect afspraken gemaakt (over verkoop, renovatie en sloop/nieuwbouw).	--	
Goede communicatie bij herstructurering	Sociaal Plan (communicatie via klankbordgroepen). Afspraken met SHML over communicatie bij sloop en groot onderhoud.	Uitvoering sociaal plan bij renovaties en herstructurering (sloop en nieuwbouw).	Continueren.
Brede scholen	2 pilotprojecten in de gemeente Cranendonck ¹¹¹ .	Benoemd.	
	Opdracht voor huisvestingsonderzoek brede scholen in Cranendonck ¹¹² .	Onderzoek nog niet gereed.	

Tabel 14: Prestatieveld 5): leefbaarheid**Prestatieveld 6): Bouwproductie en stedelijke vernieuwing***Wensen*

Diverse stakeholders (collega-corporaties en Inwonersraad) geven in de visitatiegesprekken aan dat in de toekomst alleen nog maar (substantieel) uitgebreid kan worden langs de A2 (het nieuwe werkgebied van Wonen Weert). Gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant heeft het gebied aangewezen als ontwikkelgebied.

Prestatie-afspraken

Over de periode 2006-2009 heeft Wonen Weert met de gemeente Weert afspraken gemaakt voor de realisatie van 705 zelfstandige en 98 onzelfstandige nieuwbouwwoningen; de sloop van 126 zelfstandige en 137 onzelfstandige woningen, de verkoop van maximaal 360 woningen en de renovatie/restauratie van 34 woningen. Met de andere gemeenten in haar werkgebied heeft Wonen Weert geen afspraken op papier gezet.

¹¹⁰ Bron: Jaarverslag Wonen Limburg 2005.

¹¹¹ Bron: Intentieovereenkomst brede scholen gemeente Cranendonck.

¹¹² Bron: Intentieovereenkomst brede scholen gemeente Cranendonck.

Wensen van stakeholders	(Meetbare) afspraken met stakeholders	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties 2007-2010
Nieuwbouw	705 woningen en 98 onzelfstandige woningen in Weert ¹¹³ .	8 onzelfstandige woningen gereed (2006).	757 zelfstandige en 106 onzelfstandige woningen ¹¹⁴ .
Sloop	126 zelfstandige woningen. 137 onzelfstandige woningen in Weert ¹¹⁵ .	36 gesloopt.	Sloop: • 90 zelfstandig • 137 onzelfstandige woningen ¹¹⁶ .
Verkoop	Maximaal 360 woningen in Weert ¹¹⁷ .	51 ¹¹⁸ .	80-110 (verwachting Wonen Weert 80 per jaar).
Renovatie (restauratie)	34 woningen in Weert ¹¹⁹ .		34 (wijk Fatima).
Uitbreiding werkgebied langs A2 (potentieel ontwikkelgebied).	Geen.	Zie paragraaf ambities en doelen.	

Tabel 15: Prestatieveld 6): Bouwproductie en stedelijke vernieuwing

4.3. PnO: Presteren naar Opgave

Het kader voor het meten van prestaties naar opgave

Voor de bepaling van de opgaven heeft de visitatiecommissie niet alleen gekeken naar het werkgebied waar Wonen Weert traditioneel werkzaam is (Weert e.o.), maar eveneens naar het nieuwe werkgebied. Voor het nieuwe werkgebied is echter wel op minder detailniveau naar de opgave gekeken omdat Wonen Weert hier nog geen of nauwelijks woningbezit heeft. Tot slot is bekeken hoe de landelijke opgaven voor corporaties doorvertaald kunnen worden voor Wonen Weert. De volgende visies zijn van belang:

Opgaven	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).								
Jongerenhuisvesting in beeld; jongeren willen een kans! i.o.v. Inwonersraad (29-05-2006). Advies Inwonersraad (23 september 2006)								
Weert, op maat naar de toekomst; op maat in 2015 (december 2005)								
Prestatieoordeel Toegelaten Instellingen 2004								
Bouwvereniging Weert								
Convenant Aedes-Rijk								

	Jaar van vaststelling/gereedkomen document
	Feitelijke prestaties
	Geprogrammeerde prestaties

Tabel 16: Visiedocumenten ten aanzien van de opgave

¹¹³ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en gemeente Weert (nog niet getekend).

¹¹⁴ Bron: Lijst nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹¹⁵ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en gemeente Weert (nog niet getekend).

¹¹⁶ Bron: toelichting Wonen Weert.

¹¹⁷ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en gemeente Weert (nog niet getekend).

¹¹⁸ Bron: Managementinformatie 2^e kwartaal 2006.

¹¹⁹ Bron: Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert en gemeente Weert (nog niet getekend).

Opgave 1): beschikbaarheid en betaalbaarheid*Visies*

De Woonvisie Weerterkwartier en de stadsvisie 'Weert, opmaat naar de toekomst' (december 2005) hebben diverse doelgroepen benoemd, maar hebben de doelgroep lage inkomens nauwelijks aandacht gegeven. De woonvisie richt zich wel specifiek op jongeren, ouderen, starters op de koopmarkt en alleenstaanden. Ondanks het feit dat de woonvisie lage inkomens niet apart als doelgroep benoemd, trekt de visie wel conclusies ten aanzien van de gewenste programmering voor sociale huurwoningen.

Opgaven

De regionale Woonvisie Weerterkwartier (Weert, Nederweert, Hunsel) stelt dat er in de periode 2006-2010 circa 800 sociale huurwoningen bijgebouwd moeten worden, waarvan 530 in Weert en 250 in Nederweert. In Hunsel slechts 14 woningen. Van de gemeente Heythuysen is geen woonvisie bekend. Eveneens is de vraag van de gemeenten in het nieuwe werkgebied van Wonen Weert (Cranendonk, Heeze-Leende, Asten en Someren) niet bekend. De Gedeputeerde heeft echter onlangs het gebied aangewezen als ontwikkelgebied.

Gemeenten	Meetbare opgaven 2006-2010 voor het totale werkgebied	2006	Geprogrammeerde prestaties Wonen Weert 2007-2010
Weert	530 sociale huurwoningen ¹²⁰ .	Eerste aanvragen ingediend ¹²¹ .	Weert: 106 ¹²²
Nederweert	250 sociale huurwoningen ¹²³ .	Laat Wonen Weert over aan lokale corporatie.	
Hunsel	14 sociale huurwoningen ¹²⁴ .	In voorbereiding totaal 14 soc. Huurwoningen.	Hunsel: 11 ¹²⁵
Overige gemeenten	Overige gemeenten in werkgebied Wonen Weert onbekend.		Heytguysen: 10 ¹²⁶

Tabel 17: Opgave 1): beschikbaarheid en betaalbaarheid**Opgave 2): Doelgroep senioren en zorgbehoevenden***Visies*

De Regionale Woonvisie "Weert en omgeving" (Inwonersraad, april 2005) geeft aan dat in vrijwel het hele werkgebied sprake is van vergrijzing, het meest in Heeze/Leende. In Cranendonk en de nieuw te vormen gemeente Leudal (met onder andere de huidige gemeenten Heythuysen en Hunsel) woont een groot aantal 'fite senioren'. In Nederweert is extra opvang nodig in verband met vermaatschappelijking van de zorg. De Regionale Woonvisie "Weert en omgeving" heeft de visie niet vertaald in meetbare opgaven.

¹²⁰ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹²¹ Bron: Visitatiegesprekken/ lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹²² Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹²³ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹²⁴ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹²⁵ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹²⁶ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

Deze zijn wel voor het Weerterkwartier te vinden (deel van het werkgebied van Wonen Weert). Volgens de Woonvisie Weerterkwartier is er in de periode 2006-2009 behoefte aan 0-tredenwoningen en woningen voor de doelgroep Wonen Welzijn Zorg (WWZ).

Opgaven

Het benodigde basisprogramma volgens de Woonvisie Weerterkwartier WWZ is 294 woningen in Weert en 119 in Nederweert (0 in Hunsel). Tellen we het reserve- en ambitieprogramma uit dezelfde woonvisie erbij dan verandert dit aantal voor Weert in 512 woningen. Het tekort aan 0-tredenwoningen in diezelfde periode is hoger, namelijk 1526 in Weert; 321 in Nederweert en 71 in Hunsel (Woonvisie Weerterkwartier, pagina 16).

Gemeenten	Meetbare opgaven 2006-2010 voor het totale werkgebied	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties Wonen Weert 2007-2010
Weert	294 tot 512 woningen voor doelgroep WWZ ¹²⁷ .	8 gereed. 30 vhp's in aanbouw (wozoco). 57zorgwoningen in aanbouw.	106 vhp's + beschermd wonen 262 zorgwoningen ¹²⁸ .
	1526 0-tredenwoningen ¹²⁹ .	Idem.	537 ¹³⁰ .
Nederweert	119 woningen voor doelgroep WWZ ¹³¹ .	0	18 zorgwoningen ¹³² . Het merendeel pakt collega-corporatie op.
	321 0-tredenwoningen ¹³³ .	Niet door Wonen Weert.	18 zorgwoningen ¹³⁴ overige niet door Wonen Weert.
Hunsel	0 woningen voor doelgroep WWZ ¹³⁵ .	0	---
	71 0-tredenwoningen in Hunsel ¹³⁶ .	Niet door Wonen Weert.	32
Overige gemeenten in werkgebied	Geen meetbare opgaven voor overige gemeenten in werkgebied Wonen Weert ¹³⁷ .	0	30 zorgwoningen in Cranendonck. 60 zorgwoningen en 24 verpleeg-huisplaatsen Someren. 40 VHP in Heythuysen.

Tabel 18: Opgave 2): doelgroep senioren en zorgbehoevenden

¹²⁷ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹²⁸ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹²⁹ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006)/ Actualisatie WWZ-draaiboek.

¹³⁰ Bron: Toelichting Wonen Weert.

¹³¹ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006)/ Actualisatie WWZ-draaiboek.

¹³² Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹³³ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006)/ Actualisatie WWZ-draaiboek.

¹³⁴ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹³⁵ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006)/ Actualisatie WWZ-draaiboek.

¹³⁶ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006)/ Actualisatie WWZ-draaiboek.

¹³⁷ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006)/ Actualisatie WWZ-draaiboek.

Opgave 3): Doelgroep jongeren

Visies

Het tekort aan jongerenwoningen komt in diverse regionale visies terug. De Provincie Limburg heeft een 1000-woningenplan opgezet voor jongeren en starters. Uit de regionale visie van de Inwonersraad blijkt dat er met name in de gemeente Leudal (nieuwe gemeente per 1 januari 2007 met onder andere Heythuysen en Hunsel), Heeze/Leende, Someren en Weert behoefte is aan jongerenhuisvesting. Ook uit de Woonvisie Weerterkwartier blijkt dat er een opgave ligt voor starters.

Opgaven

Uit de woonvisie Weerterkwartier blijkt de volgende opgaven:

In Weert is dit 120, in Nederweert 35 en in Hunsel 20 (2006-2010). De Inwonersraad heeft onlangs een onderzoek laten doen naar jongerenhuisvesting (29 mei 2006)¹³⁸. Hieruit bleek dat er nog veel jongeren tot 24 jaar woningzoekend zijn. In het hele werkgebied van Wonen Weert gaat het om 750-800 woningzoekenden die de komende drie jaar een woning wensen.

Ondanks het feit dat er voor jongeren betaalbare huurwoningen zijn, komen ze vanwege de beperkte doorstroming nauwelijks vrij. De woonvisies bieden nauwelijks oplossingen voor het tekort.

Gemeenten	Meetbare opgaven 2006-2010 voor het totale werkgebied	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties Wonen Weert 2007-2010
Weert	Woningbouwprogrammering: 120 woningen voor starters ¹³⁹ .	0	37 ¹⁴⁰
Nederweert	Woningbouwprogrammering: 35 woningen voor starters ¹⁴¹ .	0	0
Hunsel	Woningbouwprogrammering: 20 woningen voor starters ¹⁴² .	0	0
Heythuysen	12 woningzoekenden (tot 24 jr) ¹⁴³ .	0	0
Heeze/Leende	55 woningzoekenden (tot 24 jaar) ¹⁴⁴ .	0	0
Overige gemeenten werkgebied	Niet bekend.	0	0

Tabel 19: Opgave3: doelgroep jongeren

¹³⁸ Bron: Jongerenhuisvesting in beeld: jongeren willen een kans! (Karin Vermeulen, 28 mei 2006).

¹³⁹ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁴⁰ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹⁴¹ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁴² Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁴³ Bron: Jongerenhuisvesting in beeld; jongeren willen een kans! Karin Vermeulen i.o.v. Inwonersraad (29-05-2006).

¹⁴⁴ Bron: Jongerenhuisvesting in beeld; jongeren willen een kans! Karin Vermeulen i.o.v. Inwonersraad (29-05-2006).

Opgave 4): Overige doelgroepen*Visies*

De doelgroepen woonwagengedwongen en verblijfsrechtigden worden wel genoemd in de lokale en regionale visies, maar er is nauwelijks visie voor ontwikkeld. Dat ligt voor de hand omdat toewijzing van woningen aan verblijfsrechtigden voorspoedig verloopt en de opgave voor woonwagengedwongen om beperkte aantallen gaat.

Opgaven

Volgens de indicatieve programmering van de Woonvisie Weerterkwartier is er een opgave voor tien wagens in Weert in 2006-2009. In Nederweert en Hunsel ligt er geen opgave (Regionale Woonvisie Weerterkwartier). De gemeente voorziet in de realisatie van in ieder geval twee locaties met ieder vijf woonwagens. Wonen Weert komt hieraan de komende jaren tegemoet. Een derde locatie wordt gerealiseerd mits haalbaar. Of er opgaven liggen in de andere gemeenten is niet bekend.

Gemeenten	Meetbare opgaven 2006-2010 voor het totale werkgebied	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties Wonen Weert 2007-2010
Woonwagengedwongen:			
• Weert	10 wagens in Weert ¹⁴⁵ .	0	10 ¹⁴⁶
• Hunsel	Geen ¹⁴⁷ .	-	-
• Nederweert	Geen ¹⁴⁸ .	-	-
• Heythuysen	Behoeft (omvang niet bekend) ¹⁴⁹ .	-	-
• Overige gemeenten werkgebied	Niet bekend.	-	-
Verblijfsrechtigden	Aantal afhankelijk van taakstelling Rijk.	Continueren.	Continueren.

Tabel 20: Opgave 4): overige doelgroepen**Opgave 5): Leefbaarheid***Visies*

In diverse beleidsvisies wordt aangegeven dat leefbaarheid een belangrijk thema is. De accenten liggen verschillend. De Regionale Woonvisie Weerterkwartier (gemeenten Weert, Nederweert en Hunsel) vindt het van belang dat aandacht wordt besteed aan dorpsomgevingsplannen, gebiedsgerichte aanpak en dat bij renovatie van woningen ook de openbare ruimte wordt aangepakt. De Toekomstvisie voor de gemeente Weert (Weert, opmaat naar de toekomst 2015, december 2005) legt het accent op brede scholen, kindvriendelijke omgeving en het verbeteren van de vroeg naoorlogse wijken.

¹⁴⁵ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁴⁶ Bron: Toelichting Wonen Weert.

¹⁴⁷ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁴⁸ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁴⁹ Bron: Toelichting van gemeenten Heythuysen.

Opgaven

Meetbare opgaven om de leefbaarheid te bevorderen zijn niet in de lokale en regionale visies terug te vinden.

Visies	Meetbare opgaven 2006-2010 voor het totale werkgebied	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties Wonen Weert 2007-2010
Dorpsomgevingsplannen ¹⁵⁰	Geen.	Wonen Weert is niet gevraagd.	----
Gebiedsgerichte aanpak ¹⁵¹	Geen.	Wijkvernieuwing Keent. Wijkvernieuwing Fatima.	Zie nieuwbouwlijst.
Bij renovatie woningen; ook aanpak omgeving meenemen ¹⁵²	Geen.		
Brede scholen en kindvriendelijke omgeving ¹⁵³	Geen.	- Afspraken ondertekend met gemeente Cranendonck. - Intentie uitgesproken met gemeente Weert.	
Verbeteren vroeg-naoorlogse wijken ¹⁵⁴	Geen.	Groenwoud. Keent.	

Tabel 21: Opgave 5): Leefbaarheid

Opgave 6): bouwproductie*Visies*

In de stadsvisie 'Weert, opmaat naar de toekomst' (december 2005) kijkt de gemeente Weert over de gemeentegrenzen heen. Van belang voor Weert zijn volgens deze visie het Land van Weert en Cranendonck en ook Noord- en Midden-Limburg. Op een hoger niveau is ook samenwerking met Zuidoost-Brabant en de Toptechnische Regio Eindhoven-Leuven-Aken aan de orde. Ook de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 noemt regionalisering en samenwerking op diverse gebieden van groot belang. Deze visie gaat uit van een forse nieuwbouwprogrammering en extra bandbreedte is onder andere benoemd om gezinnen uit Zuidoost-Brabant aan te trekken.

Opgaven

De landelijke opgave voor uitbreiding van de woningvoorraad ligt op 445.000 woningen tussen 2005 en 2010. Ruim 358.000 daarvan moeten worden toegevoegd aan speciaal aangewezen stedelijke regio's, waarvoor convenanten zijn afgesloten tussen deze regio's en het Rijk. De stedelijke regio's in Limburg moeten volgens het convenant in het totaal 8.310 woningen toevoegen voor 2010¹⁵⁵. Deze toevoeging valt echter buiten het werkgebied van Wonen Weert omdat zij niet actief is in de vier benoemde stedelijke regio's. Indirect ligt er in het werkgebied van Wonen Weert een opgave om bij te dragen aan de woningen die moeten worden toegevoegd buiten de stedelijke gebieden.

¹⁵⁰ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁵¹ Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁵² Bron: Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁵³ Bron: Weert, opmaat naar de toekomst, Op Maat in 2015 (gemeente Weert, 2005).

¹⁵⁴ Bron: Weert, opmaat naar de toekomst, Op Maat in 2015 (gemeente Weert, 2005).

¹⁵⁵ Bron: Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Provincie Limburg.

De landelijke opgave daarvoor bedraagt ruim 86.000 woningen vóór 2010; deze opgave is echter niet versleuteld naar de regio's.

Voor Weert, Nederweert en Hunsel is een gewenste bouwproductie benoemd. Deze gemeenten in het Weerterkwartier vinden de opgave hoger dan de Provincie Limburg voorstaat (1.200 tot 1.500 woningen in 2004 t/m 2009), namelijk minimaal 1.700 woningen met een bandbreedte tot 3.435 (exclusief WWZ-doelgroep). Bovendien gelden de laatste genoemde aantallen voor een kortere periode dan de Provincie Limburg hanteert, namelijk van 2006 t/m 2009.

Omdat Wonen Weert haar werkgebied uitbreidt in de richting van Eindhoven, is ook de landelijke opgave voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven relevant. Deze opgave bedraagt volgens het convenant 23.820 woningen in de periode 2005 tot en met 2009. Per jaar betekent dat een bouwopgave van 4.500 tot 5.000 woningen.

Visies	Meetbare opgaven 2006-2010 voor het totale werkgebied	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties Wonen Weert 2007-2010
Landelijk	455.000 woningen tussen 2005-2010 86.000 woningen 2005-2010 buiten stedelijke regio's.		1133 zelfstandige woningen en 130 verpleeghuisplaatsen ¹⁵⁶ .
Regionalisering	23.820 woningen in SRE-gebied (2005-2010) oftewel 4.500-5.000 woningen per jaar ¹⁵⁷ .	Wonen Weert heeft werkgebied uitgebreid over provinciegrenzen heen richting Eindhoven.	108 zelfstandige woningen en 24 verpleeghuisplaatsen ¹⁵⁸ .
Gewenste bouwproductie	Volgens Provincie Limburg in Weerterkwartier: 1.200-1.500 woningen in 2004 t/m 2009 ¹⁵⁹ .	- 36 in Weert - 24 in Hunsel	884 zelfstandige woningen 106 verpleeghuisplaatsen/be-schermd wonen¹⁶⁰.
	Volgens gemeenten Weerterkwartier: 1.700 tot 3.435 woningen in 2006 t/m 2009.		

Tabel 22: Opgave 6): bouwproductie

¹⁵⁶ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹⁵⁷ Bron: Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

¹⁵⁸ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

¹⁵⁹ Bron: Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).

¹⁶⁰ Bron: Lijst met nieuwbouwprojecten Wonen Weert (november 2006).

Opgave 7): stedelijke vernieuwing*Visie en opgaven*

De stedelijke vernieuwingsopgaven zijn alleen in termen van aantallen sloop bekend in de gemeenten Weert, Nederweert en Hunsel. De Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (Weert, Nederweert, Hunsel) benoemt de sloopopgave op korte termijn. Deze is: sloop van 180 zelfstandige woningen; 370 onzelfstandige woonruimten en 25 particuliere woningen. Deze sloopopgave is gebaseerd op concrete plannen van Wonen Weert, de Woningbouwvereniging Nederweert en de gemeenten.

Visies	Meetbare opgaven 2006-2010 voor het totale werkgebied	Prestaties (2005 en) 2006	Geprogrammeerde prestaties Wonen Weert 2007-2010
Stedelijke vernieuwing	Sloop in Weerterkwartier: 180 zelfstandige woningen 370 onzelfstandige woningen 25 particuliere woningen ¹⁶¹ .	36 woningen gesloopt ¹⁶²	Sloop: 90 zelfstandig 137 onzelfstandige woningen ¹⁶³ .
Nieuwbouw	Wijk Keent te Weert.	20 gesloopt ¹⁶⁴	Nieuwbouw: - 14 sociale huur - 14 koop - 16 app. huur - begeleid wonen - 6 studio's jongeren - 4 app. Jongeren. restaurant: - 10 sociale huur - 24 koop ¹⁶⁵ .
	Wijk Fatima te Weert.	18 gesloopt	nieuwbouw: - 31 huur - 88 koop - 87 zorgwoningen - 30 verpleeg-huisplaatsen 153 ¹⁶⁶ .

Tabel 23: Opgave 7): stedelijke vernieuwing**4.4. PnV en PnE: Presteren naar Vermogen en efficiency****Het kader voor het meten van prestaties naar vermogen en efficiency**

De belangrijkste bron om het presteren naar vermogen te normeren, is de berekening van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) voor vermogensovermaat van de corporatie. Daarnaast heeft de visitatiecommissie nog enkele andere bronnen gebruikt. Hierbij moet vermeld worden dat de visitatiecommissie deze bronnen niet getoetst heeft op de hierin vermelde aanbevelingen (bijvoorbeeld de managementletter van Deloitte). Dit valt buiten de kaders van een visitatie volgens de SEV-methodiek.

¹⁶¹ Bron: Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).¹⁶² Bron: Toelichting Wonen Weert.¹⁶³ Bron: toelichting Wonen Weert.¹⁶⁴ Bron: Toelichting Wonen Weert.¹⁶⁵ Bron: Toelichting Wonen Weert.¹⁶⁶ Bron: Toelichting Wonen Weert.

Over de vestiging Wonen Weert zijn, omdat het geen eigen juridische status heeft (zie hoofdstuk 1), niet altijd landelijke benchmarkgegevens beschikbaar (bijvoorbeeld CFV). Om toch een beeld te krijgen, gebruikt de visitatiecommissie in een aantal gevallen de gegevens, die bekend zijn over de Bouwvereniging Weert.

Presteren naar vermogen	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting								
Begroting 2007 Wonen Limburg Roermond								
Rapportage Onderhoudsbegroting en MJOP2008-2021								
Accountantsverslag en managementletter Deloitte mei 2006 en december 2005)								

	Jaar van vaststelling/gereedkomen document
	Feitelijke prestaties
	Geprogrammeerde prestaties

Tabel 24: Bronnen met betrekking tot presteren naar vermogen en efficiency

Inzet vermogensovermaat

Diverse cijfers van het CFV wijzen erop dat Wonen Weert financieel veel meer kan doen dan nu en de komende vier jaar het geval is. De corporatie heeft een hoog gecorrigeerd weerstandsvermogen nu (49,1%) en de komende jaren (41% in 2010), veel hoger dan noodzakelijk (13,4%). Bovendien berekent CFV een grote financiële overmaat. Het CFV signaleert dat Bouwvereniging Weert in 2005 een omvangrijke vermogensovermaat heeft van 35,7% (in % van het balanstotaal). Dit is ver boven het landelijk gemiddelde (van 16,3%) en het gemiddelde van referentiecorporaties (19,0%). Ook in 2010 verwacht het CFV nog steeds een relatief grote vermogensovermaat van 27,7%. Iets gedaald dus, echter ten opzichte van het landelijk en referentiegemiddelde relatief veel hoger dan in 2005.

Door een fusie met Wonen Limburg en (het armlastige) Woningbeheer Limburg kan de omvang van de overmaat van de Bouwvereniging Weert in de toekomst kleiner worden. Aan de al jaren voorgenomen fusie wordt gewerkt, waardoor deze mogelijk binnen afzienbare tijd doorgang vindt. Echter ook na een fusie en het verdisconteren van de investeringen in Zuidoost-Brabant, blijft er sprake van overmaat.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Minimaal noodzakelijk
Bouwvereniging Weert	49,1	47,1	40,6	40	39	41	13,4
Referentie	33,1	31,3	28,7	26,9	25,6	24,8	14,1
Landelijk	30,2	28,6	26,2	24,5	23,6	23,3	13,9

Tabel 25: Ontwikkeling gecorrigeerd weerstandsvermogen (in % van het balanstotaal) CFV

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bouwvereniging Weert	35,7	33,7	27,2	26,6	25,6	27,7
Referentie	19	17,2	14,6	12,8	11,5	10,7
Landelijk	16,3	14,7	12,3	10,6	9,7	9,5

Tabel 26: Ontwikkeling vermogensovermaat (in % van het balanstotaal) CFV

	2005	2010
Bouwvereniging Weert	17.316	16.608
Referentie	7.197	4.782
Landelijk	6.453	4.336

Tabel 27: Ontwikkeling vermogensovermaat per woongelegenheden CFV**Onder/overinvestering in werkgebied**

Zie vorige paragraaf Presteren naar opgave.

Sobere bedrijfsvoering

Het CFV gaat uit van de cijfers van Bouwvereniging Weert. De Bouwvereniging Weert heeft relatief lage netto bedrijfslasten per VHE, namelijk € 1.024 (2005). Referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde liggen hoger (€ 1.337 resp. € 1.118). De afgelopen vier jaar (2002-2005 zijn de bedrijfslasten gegroeid: van € 922 naar € 1.024 (11,1%). Dit is harder dan bij de referentiecorporaties (9,4%), maar minder snel dan landelijk gemiddelde (15,9%).

Bron: CFV	2002	2003	2004	2005	toename 2002-2005 in%
Bouwvereniging Weert	922	1.088	953	1.024	11,10%
Wonen Limburg	881	1.037	1.070	1.067	21,1%
Referentiecorporaties	1.222	1.133	1.095	1.337	9,40%
Landelijk	964	1.073	1.036	1.118	15,90%

Tabel 28: Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE)**Duurzaamheid prestaties**

De voorgenomen investeringen zijn reeds grotendeels verwerkt in de berekening van de vermogensovermaat van Bouwvereniging Weert. Gezien de omvang van de overmaat van Wonen Weert, zijn de gestelde ambities, doelen, afspraken en opgaven (financieel) haalbaar.

Bijlage A: Referentiekader voor visitatie SEV-pilot

DEEL I. CONTOUREN VAN HET NIEUWE VISITATIESTELSEL: PRODUCTEN VAN DE VISITATIE

1. DOEL EN OPZET VAN DE VISITATIE

Het doel van een maatschappelijke visitatie bij woningcorporaties, is het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele woningcorporatie.

De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie.

De maatschappelijke visitatie richt zich op:

1. Het beschrijven van **beleid, de omgeving en de doelen**:

Dit betreft de beschrijving van de missie en visie van de corporatie, de (objectieve) beschrijving van de lokale en regionale opgaven die er liggen, de opvattingen van stakeholders over de te leveren prestaties, de financiële mogelijkheden, alsmede een beschrijving van het nationale referentiekader over de opgaven voor corporaties. Dit alles vertaalt zich door in de na te streven doelen en prestaties en daarover geformuleerde indicatoren om te meten.

Hierin wordt meegenomen een stukje procesbeschrijving, voorzover relevant om de duurzaamheid van presteren te kunnen bepalen, bijvoorbeeld de duurzaamheid van partnerschappen.

2. Het weergeven van de kwantitatieve **prestaties**:

Dit betreft het in beeld brengen van de kwantitatief meetbare resultaten. Wat is er van de doelen terecht gebracht in termen van meetbare prestaties.

3. Het geven van de **normering**:

Dit betreft het wegen van de gemeten prestaties naar eigen ambities, doelen en indicatoren, lokale/regionale opgaven, normen van de stakeholders, de mogelijkheden die het vermogen biedt, en de duurzaamheid van presteren naar de toekomst toe. Bij dit laatste speelt zowel de financiële duurzaamheid als de duurzaamheid van de relatie met de omgeving. Daarmee wordt aangesloten op wat Deuten en De Kam¹ definiëren als **maatschappelijk rendement**: “een prestatie die de corporatie voor de maatschappij levert, afgezet tegen de investering die daarvoor nodig is (financieel en niet-financieel)”. We voegen daar het afzetten tegen wat de omgeving er van vindt aan toe. Daarmee is maatschappelijk rendement ook bepaald door wat de stakeholders voor normering hebben ten aanzien van het maatschappelijk presteren.

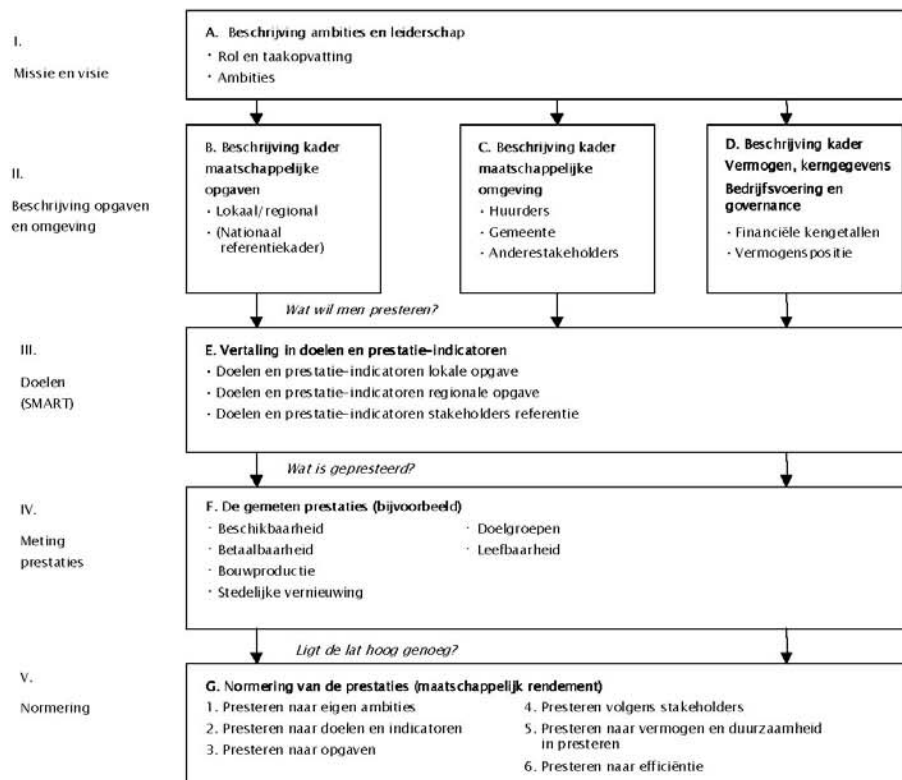
¹ In: Deuten en De Kam, Weten van renderen, SEV 2005, p. 13.

In de maatschappelijke visitatie maken we dat operationeel door een aantal ratio's weer te geven, namelijk de geleverde prestaties in het licht van:

- a. de door de corporatie zelf geformuleerde ambities en doelen (**PnA en PnD: Presteren naar ambitie en doelen**),
- b. de normatief (lokaal, regionaal) voorliggende opgaven voor de corporatie, alsmede het presteren op het nationale referentiekader (**PnO: Presteren naar opgaven**),
- c. de opvattingen en normen van de stakeholders (**PvS: Presteren volgens stakeholders**),
- d. de (financiële) mogelijkheden die de corporatie heeft om te presteren (**PnV: Presteren naar Vermogen**), en de lange termijn inbedding van het maatschappelijk presteren (**DMP: Duurzaamheid Maatschappelijke Prestaties**),
4. de efficiëntie van het presteren (**PnE: presteren naar efficiëntie**).

Schematisch ziet dat er als volgt uit:

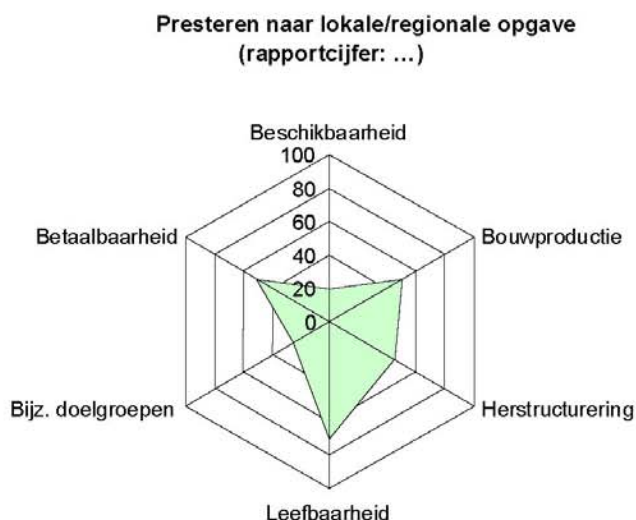
Schema 1. Het referentiekader voor de visitatie



2. PRODUCT 1 VAN DE VISITATIE: DE PRESTATIE-SPINNENWEBBEN

Doel is om een krachtige presentatiewijze te kiezen. Daarbij wordt gekozen voor het beeld. De ratio's kunnen op een beeldende manier worden gepresenteerd, door de elementen die worden gemeten af te zetten in een 'prestatie-spinnenweb'. Een voorbeeld voor het presteren naar opgaven zou er zo uit kunnen zien.

Schema 2. 'Voorbeeldspinnenweb' uitwerking score "presteren naar opgaven"



Op deze wijze wordt in één oogopslag zichtbaar of de corporatie goed of matig presteert. Dergelijke spinnenwebben kunnen ook worden gemaakt voor de andere ratio's. Per ratio kan er een totaalcijfer worden gegeven dat in een overkoepelend spinnenweb wordt weergegeven. Dit overkoepelende spinnenweb is één van de drie uiteindelijke resultaten van de audit (zie schema 4 in bijlage 1).

3. PRODUCT 2 VAN DE VISITATIE: EEN KWANTITATIEVE SCOREKAART

De kwantitatieve scorekaart is een kernachtige, overzichtelijke weergave, in kwantitatieve termen, van wat de visitatie oplevert ten aanzien van het maatschappelijk presteren van de corporatie. Het is het 'maatschappelijk presteren in een oogopslag'. Met de kwantitatieve scorekaart kunnen corporaties relatief eenvoudig met elkaar worden vergeleken.

Schema 3. Kwantitatieve scorekaart: maatschappelijk presteren in één oogopslag

ONDERDELEN VAN DE VISITATIE	DE (GEMETEN) RESULTATEN	OOORDEEL: WAT IS HET MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT?
1. PRESTEREN NAAR EIGEN AMBITIE (PnA)		
Eigen missie en visie	Een typering van de corporatie	In welke mate voldoen de gemeten prestaties aan de eigen ambities?
3. PRESTEREN NAAR EIGEN DOELEN EN PRESTATIE-INDICATOREN (PnD)		
Eigen geformuleerde doelen en prestatie-indicatoren	Een beschrijving van doelen en indicatoren	In welke mate voldoen de gemeten prestaties aan de eigen gestelde kwantitatieve doelen en indicatorwaarden?
1. PRESTEREN NAAR OPGAVEN, lokaal, regionaal (PnO)		
Lokale/regionale opgaven: a) Beschikbaarheid b) Betaalbaarheid c) Bijzondere doelgroepen d) Leefbaarheid e) Bouwproductie f) Stedelijke vernieuwing g) Overige opgaven	Opgave: 1.1) 2.1) 3.1)	Prestatie: 1.2) 2.2) 3.2)
Nationale referentie:	Opgave:	Prestatie:
		In welke mate leveren de gemeten prestaties een bijdrage aan de lokale/regionale opgaven?
		In welke mate leveren de gemeten prestaties een bijdrage aan de nationale opgave?
4. PRESTEREN VOLGENS STAKEHOLDERS (PvS)		
Eigen norm van huurders, gemeente en relevante stakeholders op prestaties	Prestatienormen van huurders, gemeente en overige stakeholders	In welke mate is naar de normen van stakeholders gepresteerd?
5. PRESTEREN NAAR VERMOGEN EN DUURZAAMHEID IN PRESTEREN (PnV en DMP)		
Ratio: investeringen / vermogen	1) onder- /overinvesteren 2) investeren op niveau 3) duurzaam investeren	In welke mate is er sprake van investeren op niveau van de vermogensmogelijkheden? Is het onderste uit de kan gehaald?
Duurzaamheid van presteren in	Zijn er voldoende middelen	In welke mate zijn de prestaties

DEEL I. CONTOUREN VAN HET NIEUWE VISITATIESTELSEL: PRODUCTEN VAN DE VISITATIE (VERSIE 6 JUNI)

het licht van het financieel lange termijnperspectief	of worden die duurzaam gegenereerd?	duurzaam?
6. PRESTEREN NAAR EFFICIËNTIE (PnE)		
Sobere en doelmatige bedrijfsvoering	1) som van de netto-bedrijfslasten per woning 2) ontwikkeling van 1) in opeenvolgende jaren	In welke mate is het presteren efficiënt georganiseerd?
TOTAALOORDEEL	Een totaalcijfer of enkele cijfers op belangrijke onderdelen	Hoe scoort de corporatie in totaliteit?

Er kan voor worden gekozen één totaaloordeel te geven in de vorm van een (rapport)cijfer. De kwantitatieve scorekaart is ook weer te geven als een zogenaamd 'spinnenweb'. In dit web zijn de belangrijkste dimensies weergegeven waarop een corporatie kan scoren. De zes onderwerpen van het spinnenweb komen overeen met die van de scorekaart. In de 'Onderleggers van de visitatie-onderdelen' (OVV), is vastgelegd wat en hoe wordt gemeten.

4. PRODUCT 3 VAN DE VISITATIE: EEN TOELICHTEND RAPPORT

Op basis van schema 1 wordt een beknopt toelichtend rapport opgesteld. Dit rapport geeft vervolgens de achterliggende beschrijvingen.

Toelichting van de onderdelen**I. Een beschrijving van de missie en visie (Blok A)**

De keuze waarop de corporatie wil presteren, de wijze waarop en het uiteindelijke resultaat, wordt sterk bepaald door de missie en de visie die de corporatie voor zichzelf heeft geformuleerd en het bijbehorende leiderschap dat wordt uitgeoefend. De corporatie bestaat derhalve niet. Typen kunnen variëren van louter vastgoed leveren tot emancipatiemachine. Aan de hand van de beschreven missie en visie, wordt een typering gegeven van de corporatie. Die typering vormt mede een referentie om het presteren te kunnen duiden.

II. Een beschrijving van de lokale en regionale opgaven, de omgeving en het vermogen (Blokken B, C en D)

Het rapport vervolgt met een aantal beschrijvingen, die de basis vormen voor de latere normering in de visitatie. Het betreft achtereenvolgens een beschrijving van de lokale en regionale opgaven voor de corporatie, een beschrijving van het normatief kader van de maatschappelijke omgeving van de corporatie en een beschrijving van vermogen en de kerngegevens van de bedrijfsvoering. De nationale doelen vormen een referentiekader.

De **maatschappelijke opgaven** (blok B) zijn de inhoudelijke lokale en regionale opgaven die er liggen en die zijn beschreven in woningmarktonderzoeken, regiovisies, probleemanalyses, fact and figures over de stad of wijken en buurten. Voor het landelijke referentiekader gaat het om:

- a. Beschikbaarheid van voldoende woningen voor de aandachtsgroep van beleid
- b. Betaalbaarheid voor de aandachtsgroep van beleid
- c. Passende huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals dak- en thuislozen, asielzoekers, ouderen, geestelijk- en verstandelijk gehandicapten, (ex-)psychiatrische patiënten en dergelijke.
- d. Bevorderen van leefbaarheid en veiligheid in wijken en buurten
- e. Volumeafspraken bouwproductie
- f. Volumeafspraken stedelijke vernieuwing

Daarnaast is van belang om te weten wat het **normatief kader van de maatschappelijke omgeving** is (blok C). Hier gaat het om hoe de huurders, gemeente en overige stakeholders de prestaties van de corporatie zullen beoordelen. Voor de lokale en/of regionale opgaven is de woonvisie van of het prestatiecontract met de gemeente bijvoorbeeld een bron. Voorbeelden van lokale opgaven waaraan gedacht kan worden zijn: de realisatie van combinaties van wonen, zorg en welzijn, de fysieke en sociale aanpak van buurten, realisatie van wijkvoorzieningen.

Verder wordt annex beschreven op welke wijze huurders, de gemeente en andere relevante stakeholders betrokken zijn bij de beleidsbepaling en het leveren van de prestaties. Dit is van belang om in de beoordeling ook iets te kunnen zeggen over het vertrouwen dat huurders, gemeente en overige stakeholders hebben in het duurzaam functioneren van de corporatie en de prestaties die zij levert.

Naast de maatschappelijke opgaven en de gewenste legitimiteit moet een corporatie voldoen aan bepaalde financieel-economische normen. Een beschrijving van **vermogen** en enkele kerngegevens inzake de bedrijfsvoering horen daarbij (blok D).

III. Beschrijving van de doelen en indicatoren (SMART)

Op basis van haar ambities en taak- en rolopvatting en gegeven de maatschappelijke opgaven, eisen aan het maatschappelijk functioneren en financieel-economische normen, zal de corporatie de opgaven vertalen in de eigen **doelen en prestatie-indicatoren** (blok E) waarop zij haar presteren wil verantwoorden.

De doelen en prestatie-indicatoren hebben betrekking op te leveren maatschappelijke prestaties, te genereren maatschappelijke opbrengsten, het vertrouwen van en de relatie met en betrokkenheid van huurders, gemeente en andere relevante stakeholders.

IV. De gemeten prestaties

In de maatschappelijke visitatie staan de gemeten prestaties centraal. De **prestaties** van de corporatie (blok F) op de lokale, regionale en landelijke opgaven worden gemeten en beschreven.

V. De normering

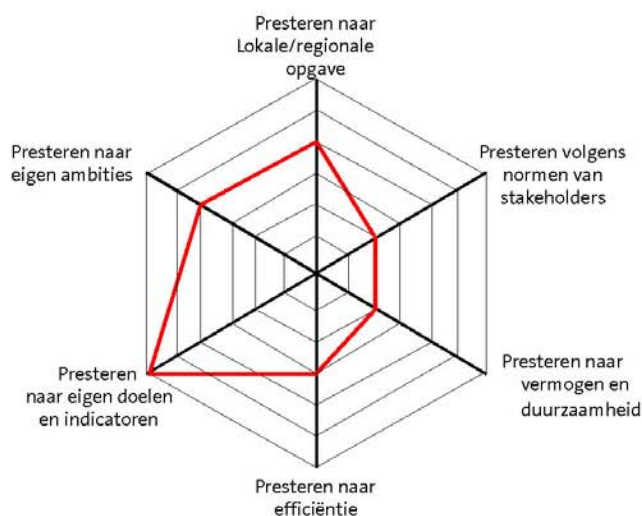
Om deze prestaties in perspectief te zetten, worden de volgende ratio's berekend:

- a. **PnO:** *Presteren naar opgave:* wat is gepresteerd op de nationale en lokale opgaven?
- b. **PnA en PnD:** *Presteren naar eigen ambitie en indicatoren:* wat is gepresteerd volgens de eigen ambitie en prestatiedoelen?
- c. **PvS:** *Presteren volgens stakeholders:* hoe heeft de corporatie gepresteerd naar de normen van de huurders, gemeente en andere relevante stakeholders?
- d. **PnV:** *Presteren naar Vermogen:* hoe heeft de corporatie gepresteerd naar de (financiële) mogelijkheden die zij heeft? En hoe duurzaam zijn de prestaties: **DMP:** *Duurzaamheid Maatschappelijke Prestaties.*
- e. **PnE:** *presteren naar efficiëntie:* Hoe efficiënt zijn de prestaties tot stand gekomen?

BIJLAGE 1: OVERKOEPELEND SPINNENWEB

Een fictief web kan er uitzien als in het volgende schema.

Schema 4. 'Voorbeeldspinnenweb' totaalscore van fictieve corporatie



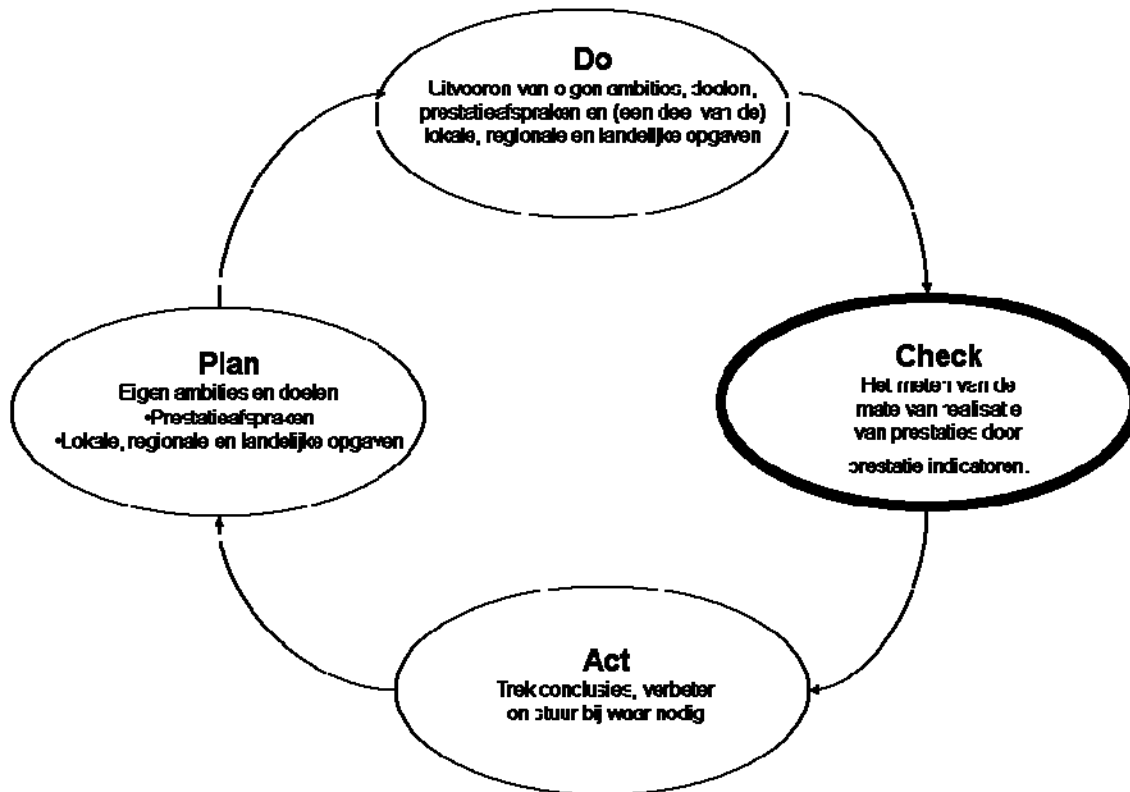
Toelichting als voorbeeld:

Deze fictieve corporatie, zoals weergegeven in bovenstaand 'spinnenweb' heeft een gemiddeld maatschappelijk rendement. Zij presteert weliswaar erg hoog op de eigen gestelde indicatoren, maar gemiddeld op de eigen ambities (bijvoorbeeld de bouwcorporatie of de welzijnscorporatie) en de maatschappelijke opgaven. Verder presteert zij onder de maat volgens de normen van de stakeholders en naar vermogen. Kortom, deze corporatie zou de lat hoger moeten leggen!

Om de (score op de) afzonderlijke assen van het spinnenweb ook te kunnen onderbouwen, kan van iedere as een nieuw spinnenweb worden gemaakt. Een voorbeeld is bijgevoegd over de maatschappelijke opgave (zie schema 2). Deze as is opgebouwd uit de zes prestatievelden. Door de waardering van deze zes prestatievelden op een schaal van 0 – 100 (of 0 – 10) weer te geven, kan ook een totaalrapportcijfer worden gegeven. Dit totale rapportcijfer is de score in het totaal spinnenweb.

ref: 44502441/25675

Bijlage B: Plan-Do-Check-Act-Cyclus



Bijlage C: Toetsingscriteria en scorekaart voor Wonen Weert

Presteren naar eigen ambities en doelen

- a) De corporatie heeft een duidelijke missie of visie op de eigen taakstelling. De visie is uitgewerkt in concrete ambities en doelen die passen bij de rol als corporatie en die passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is.
- b) De doelen zijn vervat in concrete actieplannen, inclusief financiële planningen en ze zijn ingebed in een proces van planmatig evalueren en bijstellen.
- c) De feitelijke en geplande prestaties van 2003 tot 2010 dragen aantoonbaar bij aan de eigen ambities en doelen.
- d) Het voorgenomen beleid geeft concreet aan *welke* resultaten *wanneer* geboekt zullen worden, welke stakeholders daarbij betrokken zijn en welke afspraken zijn gemaakt.

Presteren naar stakeholders

- a) De corporatie kent de relevante stakeholders op alle prestatievelden, betreft hen vroeg in het proces van beleidsvorming en neemt zelf initiatieven. De corporatie heeft met haar stakeholders prestatie-afspraken gemaakt, waarin heldere doelen zijn opgenomen.
- b) De corporatie kent de verwachtingen van de stakeholders, neemt deze serieus en maakt duidelijk aan welke verwachtingen zij kan en wil voldoen en houdt zich aan de afspraken.
- c) De feitelijke en geplande prestaties van 2003 tot 2010 zijn conform de afspraken en er is verantwoording afgelegd naar de stakeholders over de wijze waarop deze zijn of worden nagekomen.
- d) De toekomstige prestaties liggen vast in concrete overeenkomsten die een getrouw beeld geven van *wat* de stakeholders *wanneer* mogen verwachten van de corporatie. Daarnaast laten deze overeenkomsten zien welke medewerking van de zijde van de stakeholder wordt verwacht.

Presteren naar opgaven

- a) De corporatie heeft een gedegen inzicht in de opgaven in elk van de prestatievelden die zich in het werkgebied, en voor zover van belang ook landelijk/regionaal, voordoen. Ook heeft de corporatie inzicht in de mogelijkheden om, in samenwerking met andere partijen, in deze opgaven te voorzien.
- b) De corporatie maakt naar buiten toe duidelijk hoe men in de opgaven kan en wil voorzien en verantwoordt de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.
- c) De feitelijke en geplande prestaties van 2003 tot 2010 hebben ertoe geleid dat in belangrijke mate aan de opgaven is voldaan of wordt voldaan en er is aangegeven welke activiteiten zijn ondernomen om een eventueel achterblijven bij de opgaven te repareren.
- d) De lopende en komende opgaven zijn vastgelegd in concrete prestaties voor de komende periode, inclusief de benodigde activiteit en financiële en personele capaciteit die nodig is om deze binnen de planperiode te leveren.

Presteren naar vermogen

- a) Er is een duidelijke lange-termijnvisie op de vastgoedportefeuille en daarmee samenhangende ontwikkeling van de bedrijfswaarde.
- b) Het is voor de landelijke en lokale stakeholders duidelijk wat de corporatie beschouwt als het minimaal en het maximaal noodzakelijke weerstandsvermogen. Ook is stakeholders duidelijk hoe de corporatie middelen aanwendt die het maximum te boven gaan.
- c) De corporatie heeft voldoende geïnvesteerd of gaat - in het licht van de opgaven - voldoende investeren in het werkgebied. Zij heeft actie ondernomen om de middelen ter beschikking te krijgen of om de opgaven door anderen ingevuld te krijgen als de eigen middelen ontoereikend zijn.
- d) De bedrijfslasten zijn in overeenstemming met de inspanning die voor de geformuleerde opgaven in het verleden en de toekomst geleverd moet worden. Er zijn instrumenten om te sturen op een effectieve en efficiënte inzet van middelen.

		a	b	c	d	Totaal
Presteren naar eigen ambities en doelen						6,5
	Brede doelgroep bedienen	++	--	--	++	6
	Midden in de samenleving	++	0	+	+	7
	Lokale binding	+	++	0	+	7
	Werkgebied uitbreiden					
	Vernieuwing van de voorraad	++	++	--	0	6,5
Presteren naar stakeholders						7
	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	+	0	0	+	6,5
	Doelgroep senioren en zorgbehoevenden	++	++	++	++	8
	Doelgroep jongeren	+	--	--	--	5
	Leefbaarheid	++	+	++	++	8
	Bouwproductie en stedelijke vernieuwing	++	++	-	++	7,5
Presteren naar opgave						6
	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	0	0	--	+	6
	Doelgroep senioren en zorgbehoevenden	++	++	0	++	8
	Doelgroep jongeren	+	-	--	-	5
	Leefbaarheid	--	--	+	+	6
	Bouwproductie	++	0	--	+	6
	Stedelijke vernieuwing	0	0	--	+	6
Presteren naar vermogen						6
	Inzet vermogensovermaat	--	--			4
	Onder- of overinvesteren in werkgebied			--	++	6
	Sobere bedrijfsvoering			++	0	7
	Financiële duurzaamheid prestaties	++				8

Toelichting:

-- = 4 of minder

- = 5

0 = 6

+ = 7

++ = 8 of hoger

Grijze arcering = n.v.t.

Bijlage D: Werkgebied Wonen Weert

In deze bijlage is weergegeven in welke gemeenten Wonen Weert actief is en welke (regionale) samenwerkingsverbanden voor de corporatie relevant zijn.

Gemeente Weert: Gemeente in de provincie Limburg met ruim 48.000 inwoners. De gemeente omvat de stad Weert en de kernen Stramproy, Laar, Altweeterheide, Tungalroy en Swartbroek.

Gemeente Leudal: Gemeente in de provincie Limburg met ongeveer 37.000 inwoners. De gemeente is op 1 januari 2007 ontstaan na een fusie van de voormalige gemeenten Haalen, Heythuysen, Hunsel en Roggel en Neer. De gemeente Leudal telt in totaal 16 kernen.

Gemeente Nederweert: Gemeente in de provincie Limburg met ruim 16.000 inwoners. De Gemeente omvat de kernen Nederweert, Budschoep, Ospel, Nederweert-eind en Leveroy.

Gemeente Cranendonck: Gemeente in de provincie Noord Brabant, beoogd werkgebied voor Wonen Weert. Cranendonck telt ruim 20.000 inwoners en bestaat uit zes dorpskernen in een landelijk gebied.

Gemeente Eindhoven: Gemeente in de provincie Noord-Brabant. Wonen Weert heeft voor deze gemeente een toelating, maar Eindhoven behoort niet tot het werkgebied van Wonen Weert. Eindhoven telt ruim 209.000 inwoners.

Provincie Limburg: Het werkgebied van Wonen Weert valt voor het overgrote deel binnen de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft een provinciale woonvisie ontwikkeld op basis waarvan zij afspraken heeft gemaakt met de verschillende regio's in Limburg. Deze regio's hebben op hun beurt een regionale woonvisie ontwikkeld.

Provincie Noord-Brabant: Wonen Weert heeft in haar werkgebied vier gemeenten die vallen onder de provincie Noord-Brabant: Cranendonck, Asten, Heeze/Leende en Someren. De provincie Noord-Brabant heeft een Streekplan Noord Brabant opgesteld waarin locaties voor woningbouw en bedrijventerrein, natuur, landschap en landbouw zijn bepaald. De regio's binnen Noord-Brabant hebben middels uitwerkingsplannen een meer nauwkeurige invulling van het plan gecreëerd.

Regio midden-Limburg Oost: Regionaal samenwerkingsverband waarvan onder andere de voormalige gemeente Heythuysen (nu Leudal) onderdeel uitmaakt. De regio midden-Limburg Oost heeft op basis van de Provinciale Woonvisie Limburg een regionale woonvisie ontwikkeld.

Regio Weerterkwartier: Regionaal samenwerkingsverband waarvan de gemeenten Weert, Nederweert en de voormalige gemeente Hunsel (nu Leudal) onderdeel uitmaken. De regio

Weerterkwartier heeft op basis van de Provinciale Woonvisie Limburg een regionale woonvisie ontwikkeld.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE): samenwerkingsverband waarin 21 gemeenten in Zuid-Oost Brabant samenwerken op thema's die om een regionale aanpak vragen. Het SRE heeft een regionale woonvisie opgesteld. Onderdeel van het SRE is het Regionaal Platform Wonen. De deelnemers van het Regionaal Platform zijn organisaties die werkzaam of betrokken zijn op het gebied van wonen in de Regio Eindhoven.

Bijlage E: Stakeholders van Wonen Weert

Huurdersorganisatie SHML

Er is een nieuw prestatiecontract in de maak. Het concept is gereed, maar het contract is nog niet getekend. Dat wat op papier staat moet nog omgezet worden in meetbare gegevens. De nu geldende en ondertekende prestatie-afspraken zijn voornamelijk proceduregericht. Er zijn twee overeenkomsten:

- Prestatie-afspraken tussen Balans (nu Wonen Weert) en de Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg (SHML) (1 januari 2004)
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Wonen Limburg en huurdersorganisaties (2 maart 2005)

In de overeenkomsten zijn thema's opgenomen die de corporatie met de huurdersvereniging zal bespreken en waarover afspraken zijn gemaakt (in termijnen):

- huurbeleid;
- strategisch voorraadbeleid;
- fonds woonomgeving en leefbaarheid;
- bespreking enquêteresultaten dienstverlening corporatie;
- kosten per woning.

In de Samenwerkingsovereenkomsten staan afspraken vermeld over:

- recht op informatie;
- het geven van gevraagd en ongevraagd advies.

Instemmingsrecht heeft de SHML op onder meer:

- ondernemings- of beleidsplan;
- verwerving van financieel belang en/ of bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon;
- onderhoudsbeleid;
- pakket serviceonderhoudswerkzaamheden;
- beleid met betrekking tot leefbaarheid;
- portfoliobeleid.

Gemeenten

Er zijn prestatie-afspraken gemaakt met de gemeente Weert (nog niet formeel getekend) en met de gemeente Someren (nog niet getekend). Met de gemeente Someren is afgesproken dat 30% van de nieuwbouw sociale huur is. Met de overige gemeenten in het werkgebied heeft Wonen Weert geen prestatie-afspraken opgesteld. Wel zijn er soms samenwerkings- en/of realisatieovereenkomsten op projectniveau. In de gemeente Nederweert heeft de corporatie te weinig bezit om apart prestatie-afspraken over te maken. In de gemeenten in het nieuwe werkgebied van Wonen Weert zijn ook (nog) geen prestatie-afspraken gemaakt.

Gemeente Weert:

Met de gemeente Weert zijn prestatie-afspraken gemaakt over de volgende thema's:

- strategisch voorraadbeleid;
- renovatie/groot-onderhoud;
- verkoop van huurwoningen;
- leefbaarheid;
- huurontwikkeling;
- communicatie met huurders;
- specifieke doelgroepen;
- woonwagenstandplaatsen.

Het betreft veelal proces- of informatieafspraken en afspraken over budgetten/grondprijzen. In de bijlage is een lijst van projecten van Wonen Weert opgenomen. Hierin zijn kwantitatieve afspraken opgenomen voor de periode 2006-2009 over sloop, nieuwbouw, verkoop, WWZ, jongerenhuisvesting, woonwagenbewoners, onderhoud en renovatie.

Stakeholders wonen, welzijn en zorg

Wonen Weert heeft de volgende overeenkomsten gemaakt met partijen:

- Samenwerkingsovereenkomst over preferent partnership op enkele thema's van het wonen, zorg en dienstverlening met zorginstantie (Land van Horne) en lokale corporaties (Wbv Nederweert, St. Joseph) in de regio Weert. Met de zorginstantie Proteion is niet zo'n overeenkomst afgesloten.
- De WWZ intentieverklaring betekent eveneens het onderschrijven van de WWZ visie en draaiboek voor het Weerterkwartier. Hierin staan concrete doelen benoemd. Het draaiboek is inmiddels geactualiseerd (zie Woonvisie Weerterkwartier, regionale opgaven).
- Met de gemeente Weert zijn afspraken gemaakt over (nieuwbouw)projecten in wonen, welzijn en zorg (zie paragraaf 2.1.3).

Overige stakeholders

Wonen Weert heeft de volgende overeenkomsten gemaakt met partijen:

- Intentieovereenkomst met partijen die betrokken zijn bij brede scholen in de gemeente Cranendonk
- Intentie- en samenwerkingsafspraken met partijen die betrokken zijn bij de openbare geestelijke gezondheidszorg in Weert en Nederweert
- Ten aanzien van de integrale schuldhulpverlening in Weert en regio Heythuysen en Hunsel zijn concrete afspraken gemaakt over de te doorlopen procedures en wijze van werken.
- Intentieovereenkomst over brede scholen gemeente Cranendonck (gemeente Cranendonck, SKOzoK, RBOB De Kempen, Wonen Weert). Wonen Weert is hierbij opdrachtgever van huisvestingsonderzoek (à € 50.000). Er wordt gewerkt aan twee pilotprojecten: Kindzorgcentrum te Maarheeze en Basisschool de Boogurt te Cranendonk.
- Samenwerkingsovereenkomst Wonen Weert en Woningbouwvereniging Nederweert betreft het toewijzen van huurwoningen in de gemeente Nederweert door woningvereniging Nederweert.

Bijlage F: Gebruikte bronnen

Ambities en doelen van Wonen Weert
Strategisch plan Wonen Limburg "Midden in de Maatschappij 2006-2010" (juli 2006)
Portfoliebeleid Wonen Limburg (11 januari 2005)
Strategisch voorraadbeleid Wonen Weert (december 2005)
Regionale Woonvisie, Weert en omgeving (Inwonersraad, april 2005)
Advies overgenomen door Wonen Weert oktober 2005
Besluit Wonen Weert ten aanzien van Advies Inwonersraad over Jongerenhuisvesting
Meerjarenplan Wonen Weert 2007-2009
Prestatie-afspraken met stakeholders
Prestatie-afspraken tussen Wonen Weert-gemeente Weert (nog niet vastgesteld)
Intentieverklaring WWZ Weerterkwartier voor visie WWZ en Draaiboek WWZ (23 mei 2005, geactualiseerd 2006))
Intentieovereenkomst brede scholen gemeente Cranendonck (2006)
Samenwerkingsovereenkomst Land van Horne en Wbv Nederweert, St. Joseph (16 juni 2006)
Afspraken Integrale schuldhulpverlening in gemeente Weert (november 2006)
Samenwerkingsovereenkomst Wonen Weert en Woningbouwvereniging Nederweert (31 augustus 2006)
Samenwerkingsovereenkomst Wonen Limburg-huurlersorganisaties (2 maart 2005)
Prestatie-afspraken Balans-SHML (1 januari 2004)
Afspraken Integrale schuldhulpverlening in regio Heythuysen en Hunsel (14 december 2004)
Intentie- en samenwerkingsafspraken met partijen OGGZ in Weert en Nederweert (22 september 2004)
Opgaven
Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (2006).
Jongerenhuisvesting in beeld; jongeren willen een kans!' i.o.v. Inwonersraad (29 mei 2006).
Advies Inwonersraad (23 september 2006)
Weert, op maat naar de toekomst; op maat in 2015 (december 2005)
Prestatieoordeel Toegelaten Instellingen 2004 Bouwvereniging Weert
Convenant Aedes-Rijk
Presteren naar vermogen
Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
Begroting 2007 Wonen Limburg Roermond
Rapportage Onderhoudsbegroting en MJOP2008-2021
Accountantsverslag en managementletter Deloitte (31 mei 2006 en december 2005)

Bijlage G: Overzicht visitatiegesprekken

Wonen Weert

- Dhr. S. Jansen (directeur)
- Dhr. K. Neijns (plaatsvervangend directeur)
- Mw. J. Dekker (Manager)
- Dhr. Puts (Manager)
- Mw. K. Hally (Manager facilitaire dienst)
- Mw. G. Thijssen (business controller)
- Mw. H. Lammers (bewonersparticipatie en sociaal beheer)

Wonen Limburg

- Dhr. R. de Jong (voorzitter bestuur)
- Mw. M.T. Dubbeldam (Manager Financiën)
- Dhr. R. Hellegers (Senior-medewerker Planning & Control)

Inwonersraad

- Mw. L. van Maaren (voorzitter)
- Dhr. L. Reintjens
- Dhr. H. Meeuwissen
- Dhr. J. de Groot

Huurdersbelangenvereniging SHML

- Dhr. R. Toonders
- Dhr. J. Vlemmings

Gemeente Weert

- Dhr. A. Kirkels (wethouder)
- Mw. M. Arts
- Mw. M.M. Stokbroeks (gemeenteraad)
- Dhr. T. Egging (gemeenteraad)
- Dhr. H. Marechal (gemeenteraad)
- Dhr. R. Verheggen (gemeenteraad)

Gemeente Cranendonck

- Dhr. T. Kuiper (wethouder)

Gemeente Heythuysen

- Dhr. R. Osinga

Collega-corporaties

- Dhr. M. Brouns (Woningvereniging Nederweert)
- Dhr. J. van Wegberg (Woningstichting St. Joseph te Stamproy)
- Dhr. H. Buursink (Wooninc.)

Welzijnsorganisaties:

- Dhr. P. Horsman (Punt Welzijn)
- Dhr. A. Vogels (Meerderweert)
- Dhr. Göksel Soyuguzel (Allochtonen Weert)

Leefbaarheidsorganisaties:

- Dhr. J. Nieuwesteeg (Politie)
- Dhr. G. Lenders (Gemeente Weert, Sociale Zaken)
- Dhr. R. Korsten (RIAGG Midden-Limburg)
- Mw. L. Haex (Thuiszorg Midden-Limburg)

Zorginstanties

- Dhr. M. Wijers (Proteion)
- Dhr. P. van der Hooft (Fransiscus Hospice)
- Dhr. J. Sijm (RIAGG Midden-Limburg)

Leveranciers

- Dhr. R. Clijssen (Laride)
- Dhr. C. Meulen (Meulen)
- Dhr. T. van Heur (Van Heur)
- Dhr. R. Dwars (René Dwars Makelaardij)

Bijlage H: Samenstelling visitatiecommissie, schaduwcommissie en Klankbordgroep

Visitatiecommissie:

- Dhr. prof. Dr. P. Hooimeijer (voorzitter)
- Dhr. D.H. van Ginkel CMC
- Dhr. drs. G. Mul
- Mw. drs. A. de Klerk (secretaris)

Raeflex heeft ervoor gekozen om naast de visitatiecommissie een schaduwcommissie samen te stellen. Deze schaduwcommissie staat de visitatiecommissie bij in het ontwikkelen van toetsingscriteria voor de SEV-visitatiemethodiek. Verder kan de schaduwcommissie bij onverhoopte verhindering van een visitator meteen instromen in de visitatiecommissie.

Schaduwcommissie:

- Dhr. prof. dr. D.J. Wolfson (voorzitter)
- Dhr. H.D. Albeda
- Dhr. ing. P.J. Blankenstein
- Dhr. drs. W. Haverkate (secretaris)

Leden van Klankbordgroep:

- Mw. C.M.F. Bomhof
- Dhr. A.T.A. Koopmanschap
- Mw. drs. M.J.H.M. Reijnders
- Mw. drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta
- Dhr. drs. A.M.H. van Mook
- Dhr. J. Verbree
- Mw. drs. A.W. van der Meer