



Woningstichting Vaals

Visitatierapport



Utrecht, februari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

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

Voorwoord

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

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

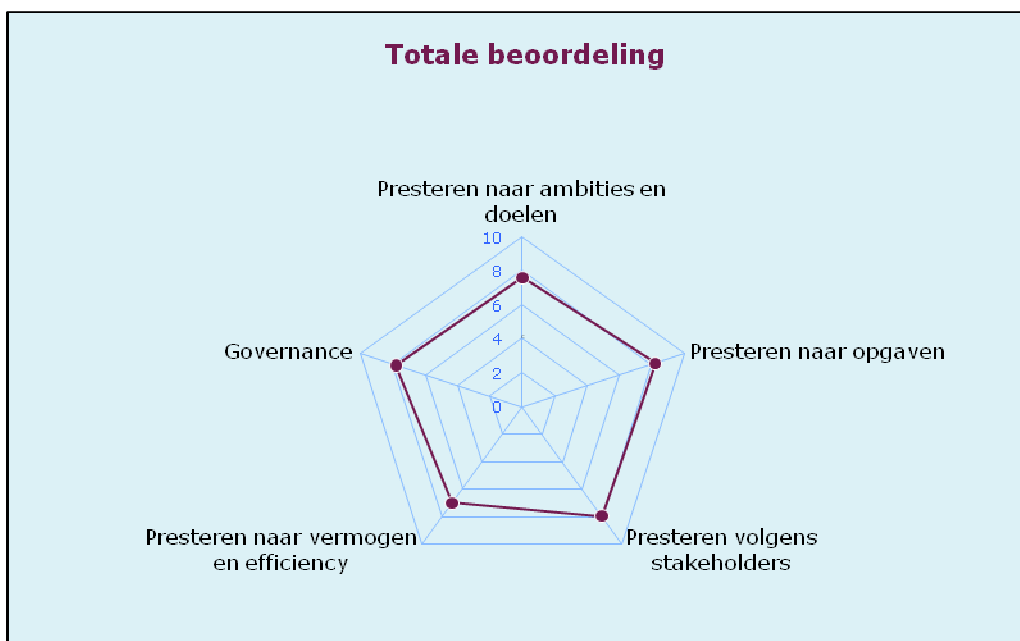
Samenvatting en recensie

Samenvatting

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

Woningstichting Vaals is lokaal georiënteerd en heeft haar werkgebied in kernen van de gemeente Vaals. De visitatie betreft de periode vanaf 2006, namelijk 2006 tot 2010 en geeft een doorkijk naar de periode 2010 tot 2014.

Woningstichting Vaals wordt gewaardeerd met het eindcijfer 8.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	8
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	8
Gemiddelde score	8

Samenvattend stelt de commissie dat het Woningstichting Vaals is gelukt om een groot aantal projecten te initiëren en te realiseren, die door alle stakeholders als zeer gewenst worden beschouwd. Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de vijf verschillende prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de

conclusie dat Woningstichting Vaals gemiddeld op alle (hoofd)prestatievelden goed presteert. Hieronder treft u een samenvatting per prestatieveld.

De corporatie heeft gemiddeld een 8 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*. Woningstichting Vaals heeft in haar beleid, bij de ambitie *betaalbaarheid*, gegarandeerd dat tachtig procent van haar huurwoningen betaalbaar blijft. Anno 2010 behoort 94 procent van haar woningvoorraad tot de kernvoorraad. Hiermee heeft ze haar doelstelling ruimschoots behaald. Het verkoopbeleid is met 74 verkochte woningen ook ruimschoots gehaald.

Woningstichting Vaals heeft veel projecten uitgevoerd voor het verbeteren van de *kwaliteit van woongelegenheden* en *dorpsvernieuwing*. Het betreft zowel sloop, nieuwbouw en renovatie als investeringen in zorg- en maatschappelijk vastgoed. Op een slooplocatie in de Steffenterstraat/Nolenstraat heeft de corporatie nieuwbouw opgeleverd. Eveneens heeft zij een project brede school met 34 appartementen gerealiseerd en het nieuwbouwproject Von Clermontpark. Dit project bestaat uit 61 zorgwoningen en elf huurappartementen. Daarnaast zijn/worden in dit complex eveneens 22 levensloopbestendige koopappartementen en 23 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de bestaande voorraad heeft de woningstichting woningen in de Kolmond/Merlottestraat gerenoveerd volgens het Oppluslabel¹. Op dit moment bereidt de corporatie Centrumplan Vaals voor.

Woningstichting Vaals heeft zichzelf ten doel gesteld om te zorgen voor *gewaardeerde wijken en buurten* en hier herkenbaar aanwezig te zijn met een buurtbeheerbedrijf. Zij heeft zich ingezet voor het opknappen van groenvoorzieningen en heeft jaarlijks, in overleg met de huurdersbelangenvereniging, een verbeterplan opgesteld voor wijken en buurten. Daarnaast bevordert ze bewonersinitiatieven, speeltuinen in diverse kernen, zomerkamp voor kinderen, een Jeu de Boulesbaan en een AED (defibrillator) bij het WOZOCO². Zoals hierboven reeds gemeld investeert ze in gebiedsontwikkelingen. Eveneens is ze actief in burenruzieteam en kiest ze voor lokale woningtoewijzing. Vrijwel alle doelen op het gebied van leefbaarheid heeft de corporatie de afgelopen jaren gerealiseerd. Het tekort aan seniorenwoningen is groot. De corporatie geeft daarom op het terrein van *wonen-welzijn-zorg* veel aandacht in haar beleid en projecten en laat goede prestaties zien op dit gebied. In 2007 heeft zij 105 bestaande woningen geschikt gemaakt voor ouderen en gehandicapten en heeft zij 48 nieuwbouwwoningen opgeleverd volgens het Woonkeurlabel³. In 2008 waren dit er 72 (onder andere WOZOCO Vaals). Voor 2010 is de realisatie van 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen gepland (Von Clermontpark) en zijn plannen in ontwikkeling voor 14 zorgappartementen Lemiers en 22 zorgappartementen Vijlen. In 2008 is de corporatie gestart met de voorbereiding van de ontwikkeling van het Centrumplan.

Woningstichting Vaals benoemd naast senioren (zie hierboven) ook het *behoud van jongeren en starters* als een belangrijke doelgroep. Voor deze groep zijn circa 400 woningen in de goedkope verhuur. De corporatie heeft met de gemeente beleid ingezet om huurwoningen te oormerken als starterskoopwoning en hierbij een korting voor de starter beschikbaar te stellen. Het aantal verkochte starterswoningen is echter

1 Het Oppluslabel is een certificaat waaruit blijkt aan welke oppluscriteria de woning of het woongebouw voldoet.

2 Woonzorgcomplex.

3 Woonkeur is een certificaat dat kan worden afgegeven aan nieuwbouwwoningen. Zo'n woning heeft een behoorlijk niveau van gebruikskwaliteit, sociale en lichamelijke veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit.

nog beperkt gebleven tot drie woningen. Het aantal verkochte huurwoningen (met 10 procent korting voor huurders) betreft 43 woningen.

De ambitie *Klantwaarde* heeft de corporatie sinds 2009 vastgelegd in haar ondernemingsplan. De visitatiecommissie kan dus slechts een oordeel geven over de resultaten die behaald zijn in het jaar 2009. Desalniettemin blijkt de corporatie reeds goed te presteren op dit gebied. Er zijn negen wijkraden en allen zijn goed vertegenwoordigd. De keuze van de klant is geregeld via onder meer ZAV-beleid⁴, woningverbetering op aanvraag, de mogelijkheid voor een onderhoudsabonnement en het afnemen van diensten van het buurtbeheerbedrijf.

Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie Woningstichting Vaals met het cijfer 8. De corporatie en gemeente hebben afspraken gemaakt over *beschikbaarheid betaalbare woningen*, onder andere betreffen de verkoop van woningen uit de kernvoorraad en een minimaal behoud van de kernvoorraad van 80 procent. Zoals hierboven reeds vermeld, bestond anno 2010 94 procent van het bezit van de woningstichting nog uit kernvoorraad. Het aantal verkochte woningen was in de periode 2006 tot 2010 43.

Woningstichting Vaals heeft diverse convenanten getekend in het kader van *kwaliteit van producten en diensten*: Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen, Certificaat Woonkeur (voor nieuwbouw) en het Oppluslabel (bij woningverbetering). Alle in de periode 2006 tot 2010 opgeleverde nieuwbouwwoningen voldoen aan de hierin gestelde voorwaarden. Het Oppluslabel is verstrekt na renovatie bij 110 woningen. De corporatie is daarnaast gestart met het project Veilig Wonen voor ruim 500 corporatiewoningen (ten behoeve van Politiekeurmerk Veilig Wonen). In 2007 zijn er 485 certificaten Veilig Wonen Politiekeurmerk uitgereikt.

De gemeente en corporatie spannen zich, in het kader van de *leefbaarheid*, in om budgetten en investeringsplannen op elkaar af te stemmen. Overleg vindt regelmatig plaats in een (bestuurlijke) stuurgroepvergadering, die acht keer per jaar plaatsvinden. Partijen hebben gezamenlijk de groenvoorzieningen opgeknapt en leefbaarheidsprojecten uitgevoerd.

Ten aanzien van *bijzondere doelgroepen (wonen en zorg)* is het is Woningstichting Vaals gelukt om te voldoen aan de opgave voor zorgwoningen (61 woningen in WOZOCO) en de realisatie van zelfstandige seniorenwoningen (121 woningen). In de woonvisie lag het accent hierbij op nieuwbouw, terwijl dit in de praktijk door woningstichting Vaals voornamelijk is gerealiseerd door het verbeteren van het bestaand bezit. 110 Woningen in bestaande galerijflats zijn rolstoeltoegankelijk gemaakt. De nieuwbouw bleef in de periode 2006 tot 2010 beperkt tot 11 (zelfstandige) huurappartementen voor senioren in Von Clermontpark. In 2010 is/worden nog eens 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen opgeleverd. De nieuwbouw voldoet aan Woonkeur en eveneens kennen de complexen een dienstverleningsconcept voor wonen, welzijn en zorg. De corporatie heeft een WOZOCO in Vaals gerealiseerd en in nabije toekomst krijgen ook de kernen Vijlen en Lemiers een WOZOCO.

De corporatie heeft, in het kader van *dorpsvernieuwing en bouwproductie*, in de periode 2006 tot 2010 108 woningen gesloopt. Daarnaast heeft de corporatie in totaal 120 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (Steffenterstraat en Von Clermontpark). De nieuwbouw betreft een mix van betaalbaar en duur. In 2010 worden bij Von Clermontpark nog eens 45 woningen gerealiseerd (mix van typen en huur/koop).

4 Beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen

De visitatiecommissie vat het oordeel van *de stakeholders* over Woningstichting Vaals samen met een cijfer 8. Stakeholders geven aan dat er geen (kwantitatieve) opgave ligt voor *betaalbare woningen*. De wachtlijsten zijn volgens hen niet lang en er is vrijwel altijd aanbod. Door de nieuwbouw van de WOZOCO kwamen weer eengezinswoningen vrij. De prijs/kwaliteit-verhouding is gunstig. Door het energieproject gaan de woonlasten omlaag. Stakeholders zijn blij met de relatief lage huurverhoging, die de corporatie jaarlijkse doorvoert. De stakeholders wensen slechts dat de corporatie haar beleid continueert.

Stakeholders zijn van mening dat de corporatie *kwalitatief goede producten en diensten* levert. De woningen van Woningstichting Vaals staan er goed bij en worden prima onderhouden. Eveneens vinden ze dat reparaties snel worden verholpen. De corporatie heeft twee flats gesloopt en daar is een WOZOCO gekomen. Dat is volgens alle stakeholders een groot succes. Als woningen niet meer van goede kwaliteit zijn, zien stakeholders dat de corporatie er altijd plannen voor heeft. Kortom, stakeholders zijn zeer tevreden en wensen dat de corporatie de plannen continueert om een kwalitatieve verbetering te maken in haar bezit.

Woningstichting Vaals zet volgens de stakeholders actief in op *leefbaarheid*. Enkele uitspraken van stakeholders geven een goed beeld: 'de corporatie ademt leefbaarheid' en 'leefbaarheid zit in de genen'. Huurders worden gekend en huurders mogen plannen inleveren. De corporatie heeft allerlei plannen en ze wil mensen in staat stellen om in de kleine kernen te wonen. Ze communiceert hierover ruimschoots en goed met de bewoners. Financieel participeert de corporatie ook in de leefbaarheid. De corporatie houdt groenvoorzieningen en openbare ruimten goed bij en heeft bijvoorbeeld een sportveldje gerealiseerd. Ze werkt daarnaast mee in het kader van WMO en bekostigt voor een deel de nieuwe Bijzondere Opsporingsambtenaar (BOA). Stakeholders wensen dat de corporatie beleid en inzet continueert en zich in blijft zetten voor de opgave leefbaarheid in kleine kernen. Woningstichting Vaals heeft, in het kader van *bijzondere doelgroepen/wonen en zorg* een WOZOCO gerealiseerd in het centrum van Vaals en biedt hiermee extra faciliteiten voor zorg. Deze nieuwbouw is – zoals eerder vermeld- enthousiast ontvangen door bewoners en andere partijen. De redenen hiervoor zijn dat de woningen toegankelijk zijn en een mooie indeling hebben. Eveneens biedt de WOZOCO een huiskamerproject en is de bestaande omgeving levensloopbestendig gemaakt. Buiten WOZOCO is er nog een complex van aanleunwoningen. In het nog te realiseren centrumplan komen ook seniorenwoningen. Partijen ervaren de corporatie als een goede en actieve samenwerkingspartner. Wat betreft overige bijzondere doelgroepen zijn stakeholders van mening dat de corporatie de juiste dingen doet. De corporatie kijkt bijvoorbeeld 'achter de voordeur' en als mensen huurachterstand hebben, dan neemt de corporatie contact op met de huurder. Stakeholders wensen de (strategische) samenwerking te continueren, intensiveren en structureren.

In het kader van *dorpsvernieuwing en bouwproductie* streeft de gemeente er samen met de corporatie naar het inwonersaantal ongeveer gelijk te houden en starters te behouden/aan te trekken. Daarnaast zijn alle stakeholders van mening dat aandacht voor behoud van voorzieningen in kleine kernen wenselijk is. Dit kan door starters en gezinnen te behouden voor en aan te trekken naar Vaals. Ze waarderen dat de corporatie woningen verkoopt en zien daardoor mensen terugkomen. Iedereen is het er over eens dat het een goede zaak is dat de corporatie in wil spelen op de ontwikkelingen vlak over de grens. Stakeholders zijn van mening dat Vaals sterk gerelateerd is aan Aken en een sterke oriëntatie heeft op Duitsland. Stakeholders zien

Woningstichting Vaals als een corporatie die maatschappelijk betrokken is, meedenkt, een voortrekkersrol heeft bij wonen en zorg en zeer actief is in de leefbaarheid.

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Presteren naar vermogen en efficiency* een 7. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties en zet hiervoor onrendabele investeringen in. Woningstichting Vaals is zich bewust van haar beperkte financiële positie. Vooral de voorgenomen projecten in Lemiers (14 zorgappartementen), Vijlen (22 zorgappartementen) en het Centrumplan hebben een grote invloed op de ontwikkeling van de financiële positie. Daarnaast heeft de corporatie het komende decennium te maken met een transformatieopgave. Zodra deze transformatieopgave geconcretiseerd is, zal de corporatie een financiële doorberekening maken. De corporatie geeft inzicht in *hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet* voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Ze streeft ernaar de onrendabele investeringen zo laag mogelijk te houden. Het sturen op rendement is voor de corporatie geen op zichzelf staand doel. *Rendement* is indirect van belang om mede op basis van de huidige exploitatie middelen beschikbaar te krijgen voor kwalitatieve investeringen binnen het bestaande bezit en nieuwbouw. De corporatie hanteert hierbij de normen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De visie van de corporatie op *solvabiliteit* is minimaal 15 %. De door de corporatie vastgestelde bandbreedte van en visie op de solvabiliteit is nog gebaseerd op basis van historische kostprijs. Bij de huidige uitgangspunten binnen de sector wordt meer specifiek aandacht besteed aan de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde. De corporatie streeft in dat kader naar het behoud van het A-oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het beschikbaar houden van financieringsruimte bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is binnen de Woningstichting Vaals uitermate gematigd en bevindt zich onder het landelijk gemiddelde. Hoewel de corporatie een meer dan gemiddelde personele bezetting heeft, met een tweehoofdige directie, leidt dat niet tot hogere kosten. Er is sprake van een relatief grote zelfwerkzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *Governance* met een cijfer 8. In de Raad van Commissarissen is deskundigheid op het gebied van volkshuisvesting aanwezig. De omvang van de organisatie brengt met zich mee dat de RvC nadrukkelijk is betrokken bij de activiteiten van de corporatie, waarbij de verhouding toezicht op en advisering van bestuurder goed in het oog wordt gehouden. Opvallend is de manier waarop wordt omgegaan met de introductie van nieuwe commissarissen. Nieuwe commissarissen krijgen een (proef)periode om zich in te werken in de rol van commissaris en zijn daarna pas in volle rechten deelnemer aan de vergadering. De verslaglegging kan transparanter (naleven Governancecode, portefeuillevordering binnen RvC). Woningstichting Vaals geeft externe verantwoording aan haar stakeholders over haar ambities via onder meer het jaarverslag. De rol van de RvC in relatie tot de maatschappelijke stakeholders is in het jaarverslag niet verder uitgewerkt, maar de commissie heeft op basis van de gesprekken het beeld gekregen dat dit zeer goed verloopt. Over en weer zijn de ambities en doelen bekend bij elkaar. De organisatie zit duidelijk op één lijn met gemeente, huurders en andere stakeholders en het onderlinge vertrouwen is hierbij groot. De maatschappelijke verantwoording zit de corporatie als het ware in de genen. Er is een goed

georganiseerde structuur van wijkraden die een vertegenwoordiging hebben in de bewonersraad. Het overleg met de huurdersorganisatie "Hoogste Top" vindt plaats op basis van structureel en projectmatig overleg en gaat qua onderwerpen verder dan de strikte interpretatie van de Overlegwet Huurders Verhuurder. Jaarlijks wordt een huurdersdag georganiseerd waaraan naast de huurdersorganisatie en de corporatie ook de gemeente deelneemt. De commissie vindt de manier waarop de samenwerking met en verantwoording naar de stakeholders verloopt een voorbeeld binnen de sector. De visitatiecommissie constateert dat alle stakeholders voldoende inzicht hebben in de financiële positie van de corporatie en vertrouwen hebben in de mate van vermogensinzet in relatie tot de ambities en opgaven van de corporatie.

Recensie

Stakeholders zien Woningstichting Vaals als een corporatie die maatschappelijk zeer betrokken is, meedenkt, een voortrekkersrol heeft bij wonen en zorg en zeer actief is in het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en kernen in de gemeente Vaals. De corporatie heeft geen directe ambities daarbuiten. In dat kader speelt ze wel nadrukkelijk in op kansen die zich (direct) buiten de grenzen van de gemeente Vaals voordoen. De belangrijkste kans de komende jaren is de realisatie van de Campus van de RWTH in Aken. Dit is een grootschalige ontwikkeling, direct grenzend aan de gemeente Vaals. Het betreft een ontwikkeling van 19 toptechnologie-clusters waar bedrijven samen met de universiteitsinstituten research en development gaan doen. De verwachting is dat met deze investeringen 10.000 nieuwe banen ontstaan. Dit biedt voor Vaals uitstekende kansen om jonge mensen en gezinnen te trekken. De corporatie heeft hierop een visie en zit hiermee op één lijn met haar stakeholders. Ze weten hierbij gezamenlijke de juiste strategie te volgen en partners te betrekken.

Het bestuur van Woningstichting Vaals heeft, in de ogen van de visitatiecommissie, een bijzondere relatie met de stakeholders. Er is sprake van grote openheid over voor de belanghebbenden belangrijke onderwerpen. Er is letterlijk sprake van een organisatie zonder drempels, waarbij de bestuurlijke betrokkenheid verder gaat dan de reguliere kantoor tijden. Huurders zijn altijd welkom op kantoor of worden door de corporatie zelf opgezocht (bijvoorbeeld via het project 'achter de voordeur', bij calamiteiten en door signalen via het buurtbeheerbedrijf).

De corporatie is ambitieus. Ze heeft niet alleen veel projecten geïnitieerd, maar ook gerealiseerd. Het is haar gelukt mooie woningen en een huiskamerproject voor senioren te realiseren en starters (waar mogelijk) te behouden voor Vaals. De corporatie opereert hierin proactief samen met haar samenwerkingspartners. Ze speelt hierbij goed in op de lokale vraag en benut hierbij reeds ontwikkelde producten.

De corporatie wordt door haar stakeholders als zeer communicatief, transparant en open beschouwd. Met name op het gebied van leefbaarheid zijn ze lovend. Enkele uitspraken van stakeholders geven een goed beeld: 'de corporatie ademt leefbaarheid' en 'leefbaarheid zit in de genen'. Huurders worden gekend en huurders mogen plannen inleveren. De corporatie communiceert ruimschoots en goed met de bewoners over haar plannen.

De corporatie is doelmatig. Veel van de doelen worden gerealiseerd en als ze niet worden gerealiseerd kan de corporatie dit uitleggen. Het primaire proces (bijvoorbeeld voor onderhoud) en de realisatie van (renovatie- en nieuwbouwprojecten) verloopt goed. Zij stelt haar doelen bij waar nodig. De netto bedrijfslasten van Woningstichting Vaals zijn relatief laag en bevinden zich onder het landelijk gemiddelde. Hoewel de corporatie een meer dan gemiddelde personele bezetting heeft, met een tweehoofdige directie, leidt dat niet tot zeer hoge bedrijfskosten. Bij de ontwikkeling van projecten kan de corporatie wellicht nog 'winnen' door scherper te bediscussiëren welke (omvang van) onrendabele toppen de corporatie wel en niet voor haar rekening neemt.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	13
1 Woningstichting Vaals en het werkgebied	15
1.1 De visitatie	15
1.2 Woningstichting Vaals	15
1.3 Het werkgebied	15
1.4 Leeswijzer	16
2 Presteren naar ambities en doelen	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	18
2.3 Conclusies en motivatie	18
3 Presteren naar opgaven	23
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	24
3.3 Conclusies en motivatie	25
4 Presteren volgens stakeholders	29
4.1 De stakeholders van Woningstichting Vaals	29
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	30
4.3 Conclusies en motivatie	30
5 Presteren naar vermogen en efficiency	33
5.1 Kerngegevens	33
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	34
5.3 Efficiency	35
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	36
5.5 Conclusies en motivatie	36
6 Governance	39
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	39
6.2 Conclusies en motivatie	39
7 Scorekaarten	43
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	49
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	51
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	57
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	61
Bijlage 5 Definities	73

1 Woningstichting Vaals en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2009 heeft Woningstichting Vaals te Vaals opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie en vond plaats tussen maart 2010 en april 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2010. De visitatiecommissie bestond uit de heer J. Kleijwegt (voorzitter) en mevrouw A. de Klerk (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningstichting Vaals een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren om te weten hoe zij functioneert als zelfstandige lokale corporatie.

De visitatie betreft de periode 2006 tot 2010 met een vooruitblik over de periode 2010 tot 2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Vaals

De Woningstichting Vaals is opgericht in 1900. Woningcorporatie Woningstichting Vaals beheert 1.605 woningen in eigendom⁵ en werkt in de gemeente Vaals. Deze gemeente telt 9.874 inwoners⁶. Belangrijkste stakeholders zijn de huurdersbelangenvereniging De Hoogste Top, de gemeente Vaals, zorginstantie Sevagram, collega-woningcorporatie(s) in de regio en in Aken (Duitsland). In de gemeente Vaals zijn geen andere corporaties actief. Bij Woningstichting Vaals werken twintig medewerkers; in totaal 19,7 fte. Daarnaast werken er zeven mensen in de servicedienst. De leiding van de corporatie berust bij een tweehoofdige bestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan een lid op voordracht van de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Vaals is werkzaam in de gemeente Vaals, provincie Limburg. Deze gemeente bestaat uit de kernen: Vaals, Vijlen en Lemiers. De gemeente Vaals ligt aan de rijksgrens van Nederland, vlakbij de Duitse stad Aken. Het werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied gelegen nabij de stad Aken. De ontwikkelingen die zich in de regio Aken voordoen, zoals de realisatie van een grootschalige campus, zijn van belang voor de corporatie en de gemeente Vaals. In de volgende hoofdstukken van dit rapport treft u hierover meer informatie.

⁵ Bron: per 31 december 2009, Jaarverslag 2009.

⁶ Bron: per 1 januari 2010, CBS

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 9, dat wil zeggen corporaties met marktgevoelig bezit. Wanneer Woningstichting Vaals wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar ambities en doelen

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

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Vaals heeft de volgende missie en ambities verwoord.

Ambities en doelen over de periode 2006 tot 2010

Woningstichting Vaals heeft haar ambities en doelen vastgelegd in jaarlijkse activiteitenoverzichten. Hierin is het beleid opgenomen ten aanzien van de volgende thema's:

- Kwaliteit van de woonegelegenheden;
- Leefbaarheid;
- Huurbeleid en woningtoewijzing;
- Doelgroepen;
- Verkoopbeleid;
- Wonen, welzijn en zorg.

Dit activiteitenoverzicht hanteert de corporatie eveneens om jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente op te stellen (zie hoofdstuk 3). In bijlage 4 zijn de doelen opgenomen uit de activiteitenoverzichten.

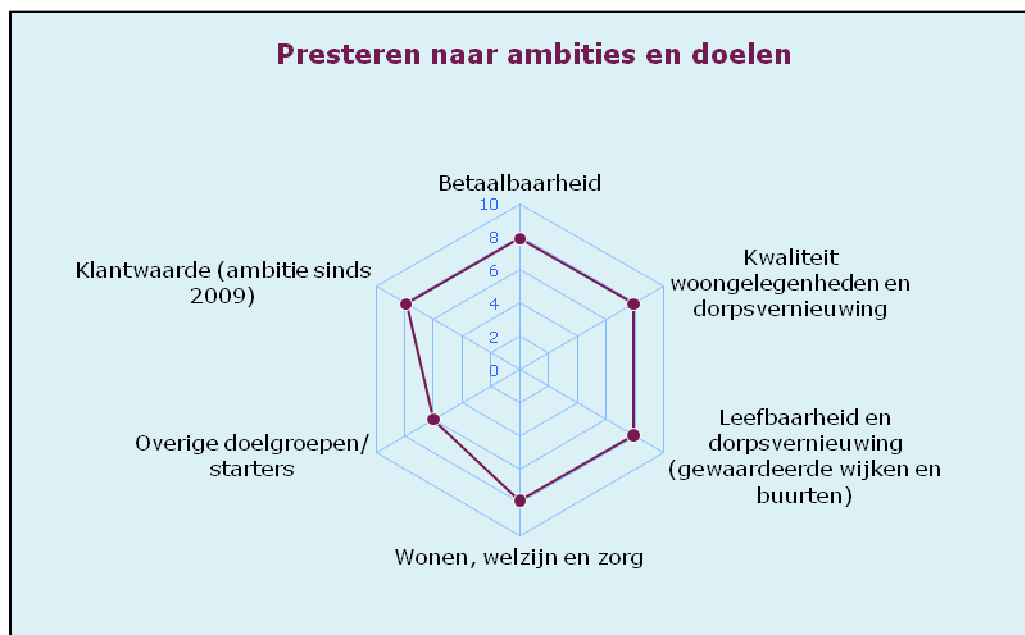
Ambities en doelen vanaf 2009

In het *Ondernemingsplan 2009-2013* heeft Woningstichting Vaals haar toekomstige beleidsplannen uiteengezet. Woningstichting Vaals wil zijn: ondernemend, betrokken, klantgericht en maatschappelijk ondernemer. In het werkgebied zijn de gevolgen voor bevolkingskrimp en toenemende vergrijzing overduidelijk. Daarnaast is de visie van woningstichting Vaals gebaseerd op de grensoverstijgende regionale opgave en op het Masterplan voor de gemeente Vaals. De ontwikkeling van de universitaire campus in Aken speelt hierin een voorname rol. Men prognosticeert een fikse toename van arbeidsplaatsen in de grensregio, die vervolgens ook huisvestingsvraagstukken als gevolg hebben. Het ondernemingsplan focust op vier kernthema's:

- Versterken ketensamenwerking, waaronder concrete doelen zijn geformuleerd voor het terrein wonen –zorg –welzijn –veiligheid (zie bijlage 4);
- Gewaardeerde wijken en buurten;
- Klantwaarde;
- Evenwichtige vastgoed portefeuille.

De visitatiecommissie heeft deze laatste ambities bij de beoordeling van de prestaties in dit hoofdstuk slechts meegenomen daar waar het 2009 betreft. De ambities die van toepassing zijn vanaf 2010 geven inzicht in de toekomstige plannen. Het is bij de hoofdstukken *Presteren naar opgaven* en *Governance* relevant om een beeld van deze ambities te hebben.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Betaalbaarheid	7,9
Kwaliteit woongelegenheden en dorpsvernieuwing	7,9
Leefbaarheid en dorpsvernieuwing (gewaardeerde wijken en buurten)	7,9
Wonen, welzijn en zorg	7,9
Overige doelgroepen/ starters	6,0
Klantwaarde (ambitie sinds 2009)	7,9
Gemiddelde score	8

2.3 Conclusies en motivatie

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

Hieronder wordt de score per onderdeel toegelicht. In bijlage 4, *Presteren naar ambities en doelen*, treft u per onderdeel een overzicht van de meetbare doelen en feitelijke prestaties aan. De corporatie heeft voor de periode 2006 tot 2010 gemiddeld een 8 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*.

Betaalbaarheid

Woningstichting Vaals heeft in haar beleid gegarandeerd dat 80 procent van de huurwoningen van woningstichting Vaals betaalbaar blijft. Anno 2010 behoort 94 procent van haar woningvoorraad tot de kernvoorraad. Hiermee heeft ze haar

doelstelling ruimschoots behaald. Het verkoopbeleid dat de corporatie destijds heeft ingezet bedroeg 70 woningen in de periode 2001-2010. Inmiddels zijn er 75 verkocht. Deze doelstelling is dus ook ruimschoots gehaald. De visitatiecommissie constateert dat de gemiddelde huurstijging in een aantal jaren achterloopt op het eigen beleid, maar wel het huurprijsbeleid van de rijksoverheid volgt. De visitatiecommissie heeft dit laatste niet zwaar mee laten wegen in onderstaande beoordeling, maar vindt het wel een aandachtspunt in het hoofdstuk *Presteren naar vermogen en efficiency*.

De visitatiecommissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Kwaliteit woongelegenheden en dorpsvernieuwing

Woningstichting Vaals heeft in haar beleid voor de periode 2006 tot 2010 veel projecten opgenomen voor dorpsvernieuwing. Het betreft zowel sloop, nieuwbouw en renovatie als investeringen in zorg- en maatschappelijk vastgoed.

Op een slooplocatie in de Steffenterstraat/Nolenstraat heeft de corporatie in 2007 nieuwbouw opgeleverd. In datzelfde jaar heeft zij het project brede school met 34 appartementen gerealiseerd. In 2006 heeft zij 81 appartementen gesloopt om plaats te maken voor het nieuwbouwproject Von Clermontpark. Dit project is opgeleverd in 2009 en bestaat uit 61 zorgwoningen en elf huurappartementen. Daarnaast zijn/worden in dit complex 22 levensloopbestendige koopappartementen en 23 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de bestaande voorraad heeft de woningstichting woningen in de Kolmond/Merlottestraat opgeknapt volgens het Oppluslabel. Op dit moment bereidt de corporatie Centrumplan Vaals voor.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel goed, omdat veel nieuwbouw daadwerkelijk is opgeleverd. De score is een 8,0.

Leefbaarheid (gewaardeerde wijken en buurten)

Woningstichting Vaals heeft zichzelf ten doel gesteld om te zorgen voor gewaardeerde wijken en buurten en hier herkenbaar aanwezig te zijn met een buurtbeheerbedrijf. Zij heeft zich in de periode 2006 tot 2010 ingezet voor het opknappen van groen en heeft jaarlijks, in overleg met de huurdersbelangenvereniging, een verbeterplan opgesteld voor wijken en buurten. Daarnaast bevordert ze bewonersinitiatieven door bijvoorbeeld geldelijke bijdragen te geven voor de St. Maartenswandeling voor kinderen, St. Nicolaascomité, speeltuinen in diverse kernen, zomerkamp voor kinderen, een Jeu de Boulesbaan en een AED (defibrillator) bij het WOZOCO. Zoals hierboven reeds gemeld investeert ze in gebiedsontwikkelingen. Eveneens is ze actief in burenruzieteam en kiest ze voor lokale woningtoewijzing. Vrijwel alle doelen zijn gerealiseerd het afgelopen jaren.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Wonen, welzijn en zorg

Het tekort aan seniorenwoningen is door de toenemende vergrijzing groot. De corporatie geeft hieraan daarom veel aandacht in haar beleid en projecten en laat goede prestaties zien op het gebied van wonen, welzijn en zorg. In 2007 heeft zij 105

bestaande woningen geschikt gemaakt voor ouderen- en gehandicaptenhuisvesting en heeft zij 48 nieuwbouwwoningen opgeleverd volgens het Woonkeurlabel. In 2008 waren dit er 72 (WOZOCO Vaals). Voor 2010 is de realisatie van 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen gepland (Von Clermontpark) en zijn plannen in ontwikkeling voor veertien zorgappartementen Lemiers en 22 zorgappartementen Vijlen. In 2008 gestart met de voorbereiding van de ontwikkeling van het Centrumplan.

De visitatiecommissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Behoud van starters en huisvesting voor overige doelgroepen

Woningstichting Vaals benoemd naast senioren (zie hierboven) ook het behoud van jongeren en starters als een belangrijke doelgroep. Voor deze groep zijn circa 400 woningen in de goedkope verhuur. De corporatie heeft met de gemeente beleid ingezet om huurwoningen te oormerken als starterswoning. Hierbij kan de starter een korting krijgen die gelijk is aan de inbreng van de gemeente (€ 7.500 per starter). Het aantal verkochte starterswoningen is echter beperkt gebleven tot drie woningen. Het aantal verkochte huurwoningen (met 10 procent korting voor huurders) betreft 43 woningen. Doelen en afspraken ten aanzien van WMO-woningen, asielzoekers en de overname van het woonwagencentrum zijn allen gerealiseerd.

De lage resultaten op de belangrijke doelstelling om woningen te verkopen aan starters heeft een negatief effect op de beoordeling. De visitatiecommissie beoordeelt de ambitie *overige doelgroepen/starters* daarom met een 6,0.

Klantwaarde (ambitie sinds 2009)

De ambitie Klantwaarde heeft de corporatie sinds 2009 vastgelegd in haar ondernemingsplan. De visitatiecommissie kan dus slechts een oordeel geven over de resultaten die behaald zijn in het jaar 2009. Desalniettemin blijkt de corporatie reeds goed te presteren op dit gebied. Dit komt omdat deze ambitie er in eerdere jaren officieus wel was, maar alleen nog niet was vastgelegd op papier. Er zijn negen wijkraden en allen zijn goed vertegenwoordigd. Er is minimaal 4 keer per jaar overleg. In een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd hoe het adviesrecht en instemmingsrecht zijn geregeld. De keuze van de klant is geregeld via onder meer ZAV-beleid, woningverbetering op aanvraag, de mogelijkheid voor een onderhoudsabonnement en het afnemen van diensten van het buurtbeheerbedrijf. De klanttevredenheid moet volgens het KWH minimaal een 7 zijn (nulmeting gepland in 2010). De uitslag van de nulmeting is op het moment dat het visitatierapport wordt geschreven nog niet bekend. Op basis van de visitatiegesprekken verwacht de visitatiecommissie dat de klanttevredenheid voldoende/goed zal scoren.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

In hoofdstuk 7 treft een overzicht van alle scores in de scorekaart *Presteren naar ambities en doelen*. Hieronder volgt een toelichting op hoofdlijnen.

De corporatie werkt goed vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd. De doelen en ambities betreffen zowel interne doelen als maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie constateert echter dat de corporatie in de periode 2006-2010 wel jaarlijkse activiteitenoverzichten heeft, maar tot 2009 geen overkoepelend/kaderstellend beleidsplan had. De visitatiecommissie waardeert het onderdeel 'kennis en inzicht' daarom met een 6,8.

De corporatie heeft de doelen goed geoperationaliseerd in jaarlijkse activiteitenoverzichten en heeft haar doelen verwerkt in de begrotingen en financiële meerjarenprogrammeringen. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities goed en trekt daaruit conclusies. Het beleid uit de activiteitenoverzichten hanteert de corporatie in de dagelijkse praktijk. Veel van de doelen worden gerealiseerd en als ze niet worden gerealiseerd kan de corporatie dit uitleggen. Het primaire proces (bijvoorbeeld voor onderhoud) en de realisatie van (renovatie- en nieuwbouwprojecten) verloopt goed. Zij stelt haar doelen bij waar nodig. De visitatiecommissie geeft voor de onderdelen 'planning' en 'monitoring' per afzonderlijke onderdelen een 7,7.

Op vrijwel alle prestatievelden scoort de corporatie goed (zeven of acht) voor 'kennis en inzicht', 'planning' en 'monitoring'. Alleen op het prestatieveld *bijzondere doelgroepen/starters* scoort de corporatie lager. Dit komt omdat de corporatie haar inzicht en (bijstelling van) plannen om starters te behouden verder kan verbeteren.

3 Presteren naar opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Opgaven over de periode 2006 tot 2010

In de regionale woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009 "Naar een complete regio: leefbare dorpen, sterke stad" hebben de gemeenten Vaals, Maastricht, Eijsden, Gulpen-Wittem, Margraten, Meerssen, en Valkenburg afspraken vastgelegd. Afspraken die relevant zijn voor Woningstichting Vaals betreffen de thema's herstructurering en woningbouwprogramma. In verschillende regiogemeenten, waaronder Vaals, is herstructurering primair gericht op kwaliteitsverbetering. Veel nadruk ligt op het vergroten van het aantal woningen dat geschikt is voor ouderenhuisvesting. Alle regiogemeenten dragen zorg voor behoud van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep op lokaal niveau en een evenwichtige spreiding over de regio. Een passend deel van het woningbouwprogramma is betaalbare nieuwbouw. Het programma beoogt voor Vaals in de periode 2005-2009: sloop van 90 woningen en vervangende nieuwbouw van 314 woningen. De meeste woningen dienen gebouwd te worden op inbreidings-, herstructurerings- en functieveranderingslocaties.

Opgaven vanaf 2008

In de *Strategische visie gemeente Vaals 2020 (oktober 2008)* wordt ondermeer een toekomstvisie neergelegd voor Leefbaarheid en Aantrekkelijke Wonen in Vaals. De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw en een sterke sociale cohesie. Een belangrijk aspect is de Euregionale oriëntatie oftewel Vaals krijgt als het aan de gemeente ligt een internationaal karakter met een duidelijke oriëntatie op de grote broer Aken. Vaals moet een grensstad zijn waar het aantrekkelijk is om te wonen, zeker ook voor jonge gezinnen. Dat betekent goede voorzieningen en goed en meertalig onderwijs op vele niveaus. Het behouden en aantrekken van jongeren is een belangrijk thema in de Strategische Visie. Vooral de uitbreidingsplannen van RTWH (universiteit) in Aken en Avantis in Heerlen bieden daartoe mogelijkheden. De grote projecten die daar worden uitgevoerd, zoals de universiteitscampus pal aan de grens met Nederland (en dus Vaals) moeten de gemeente Vaals de nodige impulsen geven. Enerzijds omdat dergelijke projecten zorgen voor directe werkgelegenheid, ook in de grensstreek, anderzijds omdat Aken blij zal zijn als al die internationale docenten en studenten voor woongelegenheid ook in Vaals terecht kunnen.

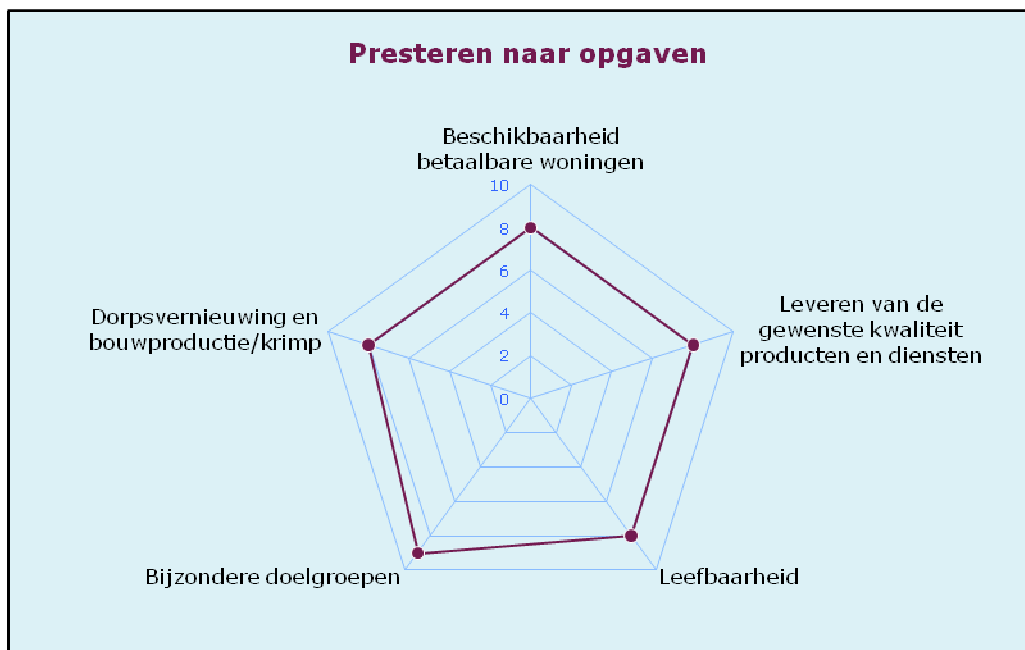
De visie op aantrekkelijk wonen in Vaals betreft de opwaardering van de woonomgeving in de kernen, een sfeervol winkel- en verblijfscentrum en een evenwichtig gebruik van het buitengebied. De gemeente Vaals ontwikkelt plannen voor hoogwaardige woningbouw. Ook wil de gemeente het algemene woonklimaat verbeteren door gespecialiseerde winkels, een goed onderhouden openbare ruimte

plus voldoende parkeergelegenheid.

Jaarlijks prestatieafspraken met gemeente Vaals

Jaarlijks maken de gemeente Vaals en de woningcorporatie prestatieafspraken met elkaar. Deze betreffen vooral afspraken over de kernvoorraad, verkoop van huurwoningen, woonruimteverdeling, nieuwbouwprojecten, duurzaam bouwen, Politiekeurmerk, de aanpak van groenvoorzieningen en ouderenhuisvesting. Voor een uitgebreide opsomming van de prestatieafspraken verwijzen we naar bijlage 4. In de prestatieafspraken wordt nog niet ingespeeld op de strategische visie ten aanzien van leefbaarheid en wonen zoals de gemeente heeft vastgelegd in de hierboven genoemde *Strategische Visie gemeente Vaals 2020*. Wel heeft de gemeente Vaals aangegeven de corporatie te zien als strategische partner bij de uitwerking van de visie.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	8,0
Bijzondere doelgroepen	9,0
Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp	8,0
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie Woningstichting Vaals met het cijfer 8. De opgaven in het werkgebied zijn vastgelegd in de regionale woonvisie, de strategische visie van de gemeente Vaals en in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. In bijlage 4 (*presteren naar opgaven*) treft u een overzicht van de opgave zoals vastgelegd in deze documenten. Hieronder volgt een toelichting op de boordeling per prestatieveld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De corporatie en gemeente hebben afspraken gemaakt over de verkoop van woningen uit de kernvoorraad (met tien procent korting voor huurders) en een minimaal behoud van de kernvoorraad van tachtig procent. Anno 2010 bestond 94 procent van het bezit van de woningstichting nog uit kernvoorraad. Het aantal verkochte woningen was in de periode 2006 tot 2010 43. De corporatie heeft deze afspraak dus ruimschoots behaald. Daarnaast is afgesproken en uitgevoerd dat het huurders met een minimuminkomen in principe in de goedkope voorraad worden gehuisvest.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Leveren kwaliteit producten en diensten

Woningstichting Vaals heeft diverse convenanten getekend: Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen, Certificaat Woonkeur (voor nieuwbouw) en het Oppluslabel (bij woningverbetering). Alle in de periode 2006 tot 2010 opgeleverde nieuwbouwwoningen voldoen aan de voorwaarden die hieraan zijn gesteld. Het Oppluslabel is verstrekt na renovatie bij 110 woningen. De corporatie is daarnaast gestart met het project Veilig Wonen voor ruim 500 corporatiewoningen (ten behoeve van Politiekeurmerk Veilig Wonen). Het betreft woningen in Heuvel-Maastrichterlaan, Leenheerstraat – Schepenbankstraat, De Lange Akker en Morettistraat-Ceresstraat. In 2007 zijn er 485 certificaten Veilig Wonen Politiekeurmerk uitgereikt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Leefbaarheid

De gemeente en corporatie hebben afgesproken zich in te spannen om budgetten en investeringsplannen op elkaar af te stemmen. Overleg vindt regelmatig plaats in (bestuurlijke) stuurgroepvergaderingen, die acht keer per jaar plaatsvinden. Hierin hebben partijen afgesproken gezamenlijk de groenvoorziening in de Morettistraat, Ceresstraat, Aan de Noot en Lange Akker op te knappen. Dit is de afgelopen jaren ook gerealiseerd. Eveneens hebben partijen gezamenlijk leefbaarheidsprojecten uitgevoerd in de omgeving van de Leenheer-, Laadbank- en Schepenstraat.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Bijzondere doelgroepen (wonen en zorg)

In de Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009 is een Progamma Ouderenhuisvesting opgenomen, namelijk 42 verzorgd wonen woningen en 53 tot 110 zelfstandige seniorenwoningen. Hiervan dient een deel gerealiseerd te worden middels

nieuwbouw (62 tot 91 woningen) en een deel middels verbetering bestaande voorraad (33 tot 61 woningen). De gemeente en corporatie hebben deze opgave uitgewerkt in prestatieafspraken. Hierin is afgesproken dat de nieuwbouw wordt gerealiseerd volgens Woonkeur en de woningverbetering volgens de voorwaarden van het Oppluslabel. Eveneens zijn afspraken gemaakt over (passende) toewijzing. Daarnaast is afgesproken dat de corporatie bijdraagt aan het ontwikkelen van een dienstverleningsconcept voor wonen, zorg en welzijn.

Het is Woningstichting Vaals gelukt om te voldoen aan de opgave voor zorgwoningen (61 woningen in WOZOCO) en de realisatie van zelfstandige seniorenwoningen (121 woningen). In de woonvisie lag het accent hierbij op nieuwbouw, terwijl dit in de praktijk door woningstichting Vaals voornamelijk is gerealiseerd door het verbeteren van het bestaand bezit. 110 woningen in bestaande galerijflats zijn rolstoeltoegankelijk gemaakt en hebben het Oppluslabel ontvangen. De nieuwbouw bleef in de periode 2006 tot 2010 beperkt tot 11 (zelfstandige) huurappartementen voor senioren in het Von Clermontpark. In 2010 is/worden echter nog eens 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen opgeleverd. De nieuwbouw voldoet aan Woonkeur en eveneens kennen de complexen een dienstverleningsconcept voor wonen, welzijn en zorg. De corporatie heeft een WOZOCO in Vaals gerealiseerd en in de nabije toekomst krijgen ook de kernen Vijlen en Lemiers een WOZOCO.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9,0.

Dorpsvernieuwing en bouwproductie

De Regionale Woonvisie 2005 tot en met 2009 benoemt een sloopopgave van 90 woningen en vervangende nieuwbouw van 314 woningen in gemeente Vaals. De nieuwbouw dient voornamelijk gerealiseerd te worden op inbreidings-, herstructurerings- of veranderingslocaties. Van deze nieuwbouw dient vijftig procent betaalbaar en vijftig procent duur te zijn. Deze opgave is niet rechtstreeks vertaald in de prestatieafspraken met de gemeente. In de prestatieafspraken zijn wel afspraken gemaakt omtrent sloop van 114 woningen en de bouw van nieuwbouw van 162 woningen.

De corporatie heeft in de periode 2006 tot 2010 108 woningen gesloopt. Daarnaast heeft de corporatie in totaal 120 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (Steffenterstraat en Von Clermontpark). De nieuwbouw betreft een mix van betaalbaar en duur. In 2010 worden bij het Von Clermontpark nog eens 45 woningen gerealiseerd (mix van typen en huur/koop).

Het is de visitatiecommissie niet bekend waarom de gemeente de regionale woonvisie niet vertaald heeft in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken lijken leidend te zijn voor de corporatie in haar beleid en projecten. In dit kader beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties als goed.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

In hoofdstuk 7 treft een overzicht van alle scores in de scorekaart *Presteren naar opgaven*. Hieronder volgt een toelichting op hoofdlijnen.

De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven en richt zich hierbij op kansen. De corporatie vertaalt opgaven goed naar concrete doelen en projecten en zit hierbij op één lijn met al haar stakeholders. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies. Per prestatieveld is er wel een klein verschil in score. De visitatiecommissie beoordeelt de onderdeel 'kennis en inzicht', 'planning' en 'monitoring' ieder afzonderlijk met een 8,0.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningstichting Vaals

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

Gemeente Vaals

Per 1 oktober 2010 heeft de gemeente Vaals 9.787 inwoners. De gemeente Vaals bestaat uit de kernen Vaals, Vijlen en Lemiers. Tot de kern Vaals behoren de buurtschappen Raren en Wolfhaag. Tot de kern Vijlen behoren de buurtschappen Camerig, Cottessen, Harles, Melleschet, Mamelis en Rott. Tot de kern Lemiers behoort de buurtschap Holset. De gemeente Vaals heeft de woningstichting Vaals als strategische partner benoemd. De partijen werken nauw samen. Ze maken jaarlijks prestatieafspraken en hebben acht maal per jaar bestuurlijk overleg.

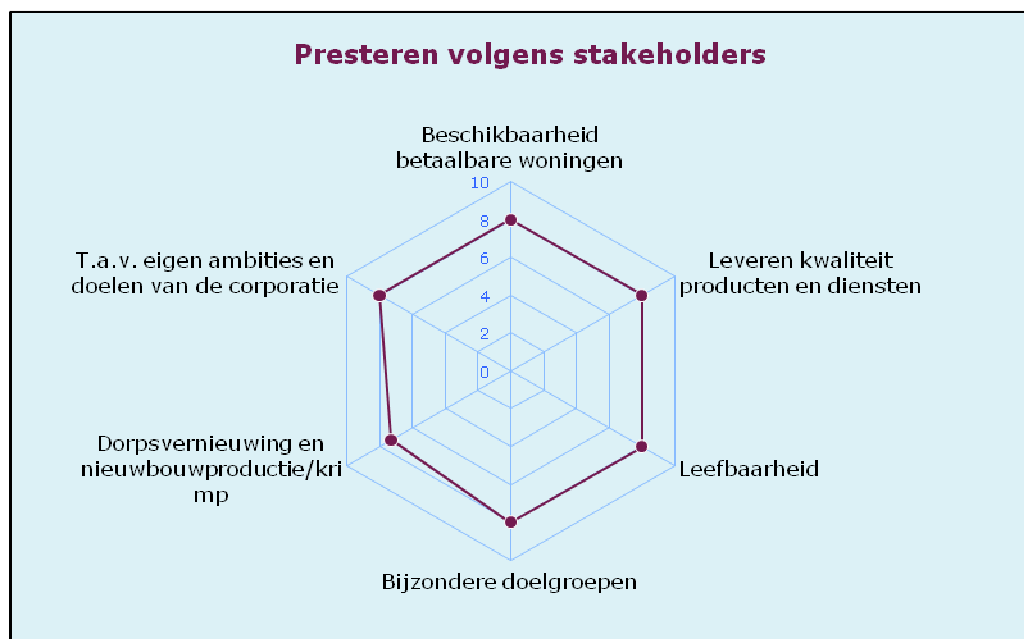
Huurdersbelangenvereniging De Hoogste Top

De huurdersbelangenvereniging werkt samen met negen wijkraden verdeeld over de verschillende wijken en kernen van de gemeente Vaals. De huurdersbelangenvereniging heeft 2 tot 3 keer per jaar overleg met de wijkraden, en heeft regelmatig overleg met woningstichting Vaals. Indien er aanleiding toe is, is incidenteel overleg met de corporatie snel geregeld.

Sevagram (zorginstelling)

Sevagram biedt in Heerlen/Parkstad en Heuvelland zorg en (gemaks)diensten aan. Haar doelgroepen zijn ouderen, chronisch zieken en gehandicapten. Bij Sevagram werken 2400 medewerkers en meer dan 1000 vrijwilligers. Sevagram heeft 15 verpleeg- en zorgcentra, biedt thuiszorg, verzorgd wonen en heeft een paramedische dienst en cliëntenservice. Zij beheert en verhuurt seniorenwoningen in de nabijheid van de diverse zorgcentra van Sevagram. Woningstichting Vaals en Sevagram hebben samengewerkt bij de nieuwbouw van de WOZOCO in Vaals.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	8,0
Bijzondere doelgroepen	8,0
Dorpsvernieuwing en nieuwbouwproductie/krimp	7,3
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	8,0
Gemiddelde score	8

4.3 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders over woningstichting Vaals samen met een cijfer 8,0. Hieronder volgt een toelichting en beoordeling per prestatieveld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Stakeholders geven aan dat er geen (kwantitatieve) opgave ligt voor betaalbare woningen. De wachtlijsten zijn volgens hen niet lang en er is vrijwel altijd aanbod. Door de nieuwbouw van de WOZOCO kwamen weer eengezinswoningen vrij. De prijs/kwaliteit-verhouding is gunstig. Door het energieproject gaan de woonlasten omlaag. Stakeholders zijn blij met de relatief lage huurverhoging, die de corporatie jaarlijkse doorvoert. De stakeholders wensen slechts dat de corporatie haar beleid continueert.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 8,0.

Leveren kwaliteit producten en diensten

Stakeholders zijn van mening dat de woningen van Woningstichting Vaals er goed bij staan en dat ze prima worden onderhouden. Eveneens vinden ze dat reparaties snel worden verholpen. De corporatie heeft 2 flats gesloopt en daar is een WOZOCO gekomen. Dat is volgens alle stakeholders een groot succes. Als woningen niet meer aan de gewenste kwaliteit voldoen, zien stakeholders dat de corporatie er altijd plannen voor heeft. Kortom, stakeholders zijn zeer tevreden en wensen dat de corporatie de plannen continueert om een kwalitatieve verbeterslag te maken in haar bezit.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 8,0.

Leefbaarheid

Woningstichting Vaals zet volgens de stakeholders actief in op leefbaarheid. Enkele uitspraken van stakeholders geven een goed beeld: 'de corporatie ademt leefbaarheid' en 'leefbaarheid zit in de genen'. Huurders worden gekend en huurders mogen plannen inleveren. De corporatie heeft allerlei plannen en ze wil mensen in staat stellen om in de kleine kernen te wonen. Ze communiceert hierover ruimschoots en goed met de bewoners. Financieel participeert de corporatie ook in de leefbaarheid van wijken en kernen. De corporatie houdt groenvoorzieningen en openbare ruimten goed bij en heeft bijvoorbeeld een sportveldje gerealiseerd. Ze werkt daarnaast mee in het kader van WMO en bekostigt voor een deel de nieuwe Bijzondere Opsporingsambtenaar (BOA). Stakeholders wensen dat de corporatie beleid en inzet continueert en zich in blijft inzetten voor de opgave leefbaarheid kleine kernen.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 8,0.

Bijzondere doelgroepen/ wonen en zorg

Woningstichting Vaals heeft een WOZOCO gerealiseerd in het centrum Vaals en biedt hiermee extra faciliteiten voor zorg. Deze nieuwbouw is zeer enthousiast ontvangen door bewoners en andere partijen. De redenen hiervoor zijn dat de woningen toegankelijk zijn en een mooie indeling hebben. Eveneens biedt de WOZOCO een huiskamerproject en is de bestaande omgeving levensloopbestendig gemaakt. Buiten WOZOCO is er nog een complex van aanleunwoningen. In het nog te realiseren centrumplan komen ook seniorenwoningen. Partijen ervaren de corporatie als een goede en actieve samenwerkingspartner. Wat betreft overige bijzondere doelgroepen zijn stakeholders van mening dat de corporatie de juiste dingen doet. De corporatie kijkt bijvoorbeeld 'achter de voordeur' en als mensen huurachterstand hebben, dan neemt de corporatie contact op met de huurder. Stakeholders wensen de (strategische) samenwerking te continueren, intensiveren en structureren.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 8,0.

Dorpsvernieuwing en bouwproductie/krimp

Het streven van de gemeente is om het inwonersaantal ongeveer gelijk te houden en omdat sprake is van sterke vergrijzing, met name starters te behouden of aan te trekken. Eveneens vinden alle stakeholders aandacht voor behoud van voorzieningen in kleine kernen wenselijk. Vrijwel alle stakeholders vinden het daarom van belang

starters en gezinnen te behouden voor en aan te trekken naar Vaals. Ze waarderen dat de corporatie woningen verkoopt en zien daardoor mensen terugkomen. Iedereen is het er over eens dat het een goede zaak is dat de corporatie in wil spelen op de ontwikkelingen vlak over de grens. Stakeholders zijn van mening dat Vaals sterk gerelateerd is aan Aken en een sterke oriëntatie heeft op Duitsland. Bovendien heeft de gemeente Aken aangegeven Vaals nodig te hebben voor de huisvesting van arbeidskrachten en studenten voor de te ontwikkelen hogeschool net over de grens.

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

Ten aanzien van ambities en doelen corporatie

De stakeholders zien Woningstichting Vaals als een corporatie die maatschappelijk betrokken is, meedenkt, een voortrekkersrol heeft bij wonen en zorg en zeer actief is in op het gebied van leefbaarheid.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 8,0.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

In hoofdstuk 7 treft u een overzicht van alle scores in de scorekaart *Presteren volgens stakeholders*. Hieronder volgt een toelichting op hoofdlijnen.

De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen zij kan voldoen en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders bij de formulering van toekomstige prestaties. De visitatiecommissie beoordeelt daarom de onderdelen 'kennis en inzicht', 'planning' en 'monitoring' ieder afzonderlijk met een 8,0.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens 2009	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	€ 31.446	€ 37.996	€ 37.888
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	€ 106.260	€ 126.425	€ 159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	€ 13.473	€ 14.770	€ 13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	€ 16.693	€ 16.620	€ 16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 22.411	€ 27.592	€ 30.955
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 20.995	€ 25.032	€ 27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	€ 1.033	€ 1.235	€ 1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	€ 4.704	€ 4.926	€ 4.894
- netto kasstroom na rente	€ 435	€ 810	€ 684
Rentedekkingsgraad in %	1,4%	1,7%	1,5%
Schuldverdien ratio in %	51,6	34,0	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	€ 1.262	€ 1.321	€ 1.396
Aantal VHE per fte	79	83	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	8,5%	15,8%	19,5%
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)	€ 1.943	€ 1.443	€ 1.445
- Klachtenonderhoud	€ 397	€ 295	€ 325
- Mutatieonderhoud	€ 577	€ 176	€ 205
- Planmatig onderhoud	€ 969	€ 972	€ 915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	€ 4.819	€ 12.235	€ 15.948
Continuïteitsoordeel	C	18%	16%
Solvabiliteitsoordeel	JA	100%	98,6%

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

Uit bovenstaande cijfers blijkt de corporatie een beperkte financiële uitgangspositie te hebben. Ze heeft echter wel een C-oordeel gekregen. Dit wil zeggen dat het CFV Woningstichting Vaals beoordeelt als een corporatie die meer vermogen heeft dan vereist is voor exploitatie van de in eigendom en beheer zijnde woningen. Daarmee wordt aangegeven dat een corporatie tot meer in staat was als gekeken wordt naar de financiële positie. Woningstichting Vaals heeft aangegeven op dit oordeel te reageren. De reden hiervoor is dat zij aan het CFV uitsluitend concrete projecten heeft doorgegeven. Positief is dat ze daardoor een hoge realisatie-index heeft. Nadeel is dat niet alle voorgenomen plannen en opgaven zijn meegenomen in de berekeningen van het CFV. Indien dit wel het geval zou zijn, verwacht de commissie dat de corporatie

een ander oordeel zou krijgen. Een belangrijke uitdaging binnen Vaals heeft betrekking op de effecten van de krimp binnen de regio. Dit kan op de langere termijn de druk op de exploitatie van het bezit doen toenemen. Kansen liggen er in de huisvesting van studenten en medewerkers van RWTH Aachen University, dat direct aan de grens met Vaals komt te liggen.

De huidige inzet van de corporatie is vooral gericht op het realiseren van zorggeschikte woningen die ruimte bieden aan de vergrijzende bevolking binnen de gemeente. Dit zal deels door nieuwbouw en deels door aanpassing van het bestaande bezit plaatsvinden. Met de afname van het aantal inwoners neemt de behoefte aan woonruimten niet af, maar zal door de vergrijzing en gezinsverdunding wel sprake zijn van een kwalitatieve behoefteverandering. Daarnaast is het in stand houden van het voorzieningenniveau in kleine (krimpende) kernen een belangrijke uitdaging.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

De corporatie kent een redelijke volkshuisvestelijke exploitatiewaarde die ultimo 2009 met € 31.446 onder het landelijk gemiddelde van € 37.888 ligt. Samengevat kan uit de cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting het beeld worden afgeleid dat de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde na 2006 is gedaald tot € 25.753 in 2007 en in de jaren daarna weer is gestegen tot € 31.446 in 2009.

De blijvende verhuurbaarheid van de woningen is voor de realisatie van de kasstromen een belangrijke voorwaarde uitgaande van een resterende levensduur van 24,7 jaar.

In lijn met de ontwikkelingen binnen de Oostelijke Mijnstreek is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen onder het landelijk gemiddelde van € 159.816 en ook aanmerkelijk lager dan het gemiddelde van corporatie uit de referentiegroepen (€ 126.425). Bovendien is de WOZ-waarde – in tegenstelling tot landelijke ontwikkelingen – nauwelijks gestegen. De concurrentie van de eveneens relatief ontspannen koopmarkt aan de Duitse kant van de grens speelt hierbij naar alle waarschijnlijkheid een belangrijke rol. Een mogelijke kentering van deze ontwikkeling ligt in de realisatie van de Campus van de RWTH in Aken. Voor de komende jaren is besloten om op een gebied van 2,5 km² twee compleet nieuwe campussen met een bebouwd oppervlak van 550.000 m² te realiseren: de Campus Melaten en de Campus Westbahnhof. Daar ontstaan naar verwachting in de komende jaren negentien toptechnologie-clusters waar bedrijven samen met de universiteitsinstituten research en development gaan doen. Het investeringsvolume voor dit omvangrijke project bedraagt ruim € 1,5 miljard. De verwachting is dat met deze investeringen 10.000 directe nieuwe banen ontstaan. Gezien deze ontwikkelingen rekent de stadsregio met een verdere groei van de stad Aken van 25.000 inwoners. In hoeverre ook de Oostelijk Mijnstreek hiervan profiteert hangt mede af van de aantrekkelijkheid van de lokale woningmarkt, de bereikbaarheid en de mate waarin Aken zelf voldoende concurrerende huisvesting kan bieden.

Het *volkshuisvestelijke vermogen* kent een stabiele ontwikkeling die ongeveer een gelijke ontwikkeling kent als het landelijk gemiddelde. Ondanks de forse investeringen in nieuwbouw de komende jaren (die deels reeds zijn voorzien binnen de jaarrekening

2008 en 2009) kent het vermogen een toename door ondermeer de verkoop van bestaand bezit. Dit is voorzichtig begroot, en in lijn met de realisatie uit het recente verleden. De realisatie hiervan in de kwetsbare markt is niet op voorhand gegarandeerd. De potentiële boekwinst blijft door de lage waardering van de woningen van de corporatie in voldoende mate aanwezig.

De gemiddelde huurprijs van de woningen is aanmerkelijk lager dan het landelijk gemiddelde terwijl het aantal punten op een vergelijkbaar niveau is. In lijn met de kooprijzen zal de corporatie een voorzichtig huurbeleid dienen te voeren, maar is hierbij voldoende concurrerend ten opzichte van de regio.

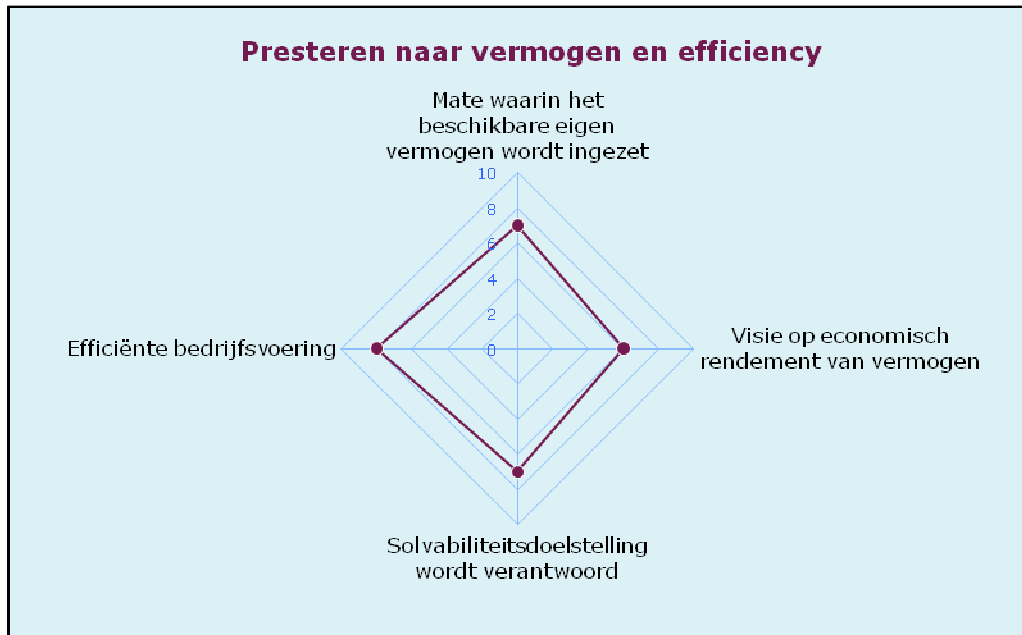
De *schuldverdienratio* (verhouding langlopende leningen en netto kasstroom) scoort met 51,6 in 2009 relatief zwak ten opzichte van het sectorgemiddelde (landelijk 45,3) door de relatief lage kasstroom uit huidige huuropbrengsten en de extra rentelasten voor het aantrekken van financiering voor de nieuwbouw in 2010 waar nog geen opbrengst tegenover staat. Deze verhouding zal bij oplevering van de activa die in ontwikkeling zijn naar verwachting verbeteren.

5.3 Efficiency

De netto bedrijfslasten zijn in 2009 op een iets lager niveau dan het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. Hierbinnen zijn de personele lasten met € 67.440 per formatie-eenheid wel boven het landelijk gemiddelde van € 61.818. De tweehoofdige directie speelt hierbij een rol, maar de lage totale lasten duiden op lage externe inhuur. De bedrijfslasten van de corporatie kennen een uiterst gematigde ontwikkeling.

De onderhoudslasten zijn in totaliteit per woning aanmerkelijk hoger dan het landelijk gemiddelde. Vooral het mutatieonderhoud laat een bijzonder beeld zien. De corporatie brengt in geval van een mutatie de woning weer op het gewenste kwaliteitsniveau. Door de oplevering van seniorenwoningen is de afgelopen twee jaar een groot aantal woningen gemuteerd, waardoor extra is geïnvesteerd in het interieur van de vrijkomende woningen. Daar tegenover staat dat het niveau van de kosten per verbetering lager zijn dan gemiddeld. De corporatie werkt in dit kader relatief beperkt met grootschalige ingrijpende woningverbetering.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	6,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	8,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Presteren naar vermogen* een 7,0. Hieronder volgt een toelichting per prestatieveld.

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties en zet hiervoor onrendabele investeringen in. Woningstichting Vaals is zich bewust van haar beperkte financiële positie. Vooral de voorgenomen projecten in Lemiers (14 zorgappartementen), Vijlen (22 zorgappartementen) en het Centrumplan hebben een grote invloed op de ontwikkeling van de financiële positie. Daarnaast heeft de corporatie het komende decennium te maken met een transformatieopgave. Zodra deze transformatieopgave geconcretiseerd is, zal de corporatie een financiële doorberekening maken en streeft zij naar een A-oordeel van het CFV.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Visie op economisch rendement van vermogen

Het sturen op rendement is voor de corporatie geen op zichzelf staand doel. Rendement is indirect van belang om middelen beschikbaar te krijgen voor investeringen binnen het bestaande bezit en nieuwbouw. De commissie constateert dat de corporatie de rendementen van de verschillende categorieën vastgoed/ doelgroepen niet expliciet heeft benoemd. Zoals in dit hoofdstuk aangegeven houdt de corporatie de normen van het CFV en WSW nauwlettend in de gaten als indicatoren voor de investeringsruimte en de ontwikkeling van het vermogen.

De commissie beoordeelt deze min of meer impliciete rendementssturing met een 6,0.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De corporatie had in de periode 2006 tot 2009 geen eigen visie op solvabiliteit, maar volgde hierin het CFV. De corporatie berekende prognoses van de solvabiliteit in bandbreedtes. In 2009 heeft de corporatie in haar Ondernemingsplan 2009-2013 een visie op de solvabiliteit van minimaal 15% vastgesteld. De vastgestelde bandbreedte van de solvabiliteit is nog gebaseerd op basis van historische kostprijs. Bij de huidige uitgangspunten binnen de sector wordt meer specifiek aandacht besteed aan de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde.

De commissie beoordeelt het beleid van de corporatie in dit kader met een 7,0.

Efficiënte bedrijfsvoering

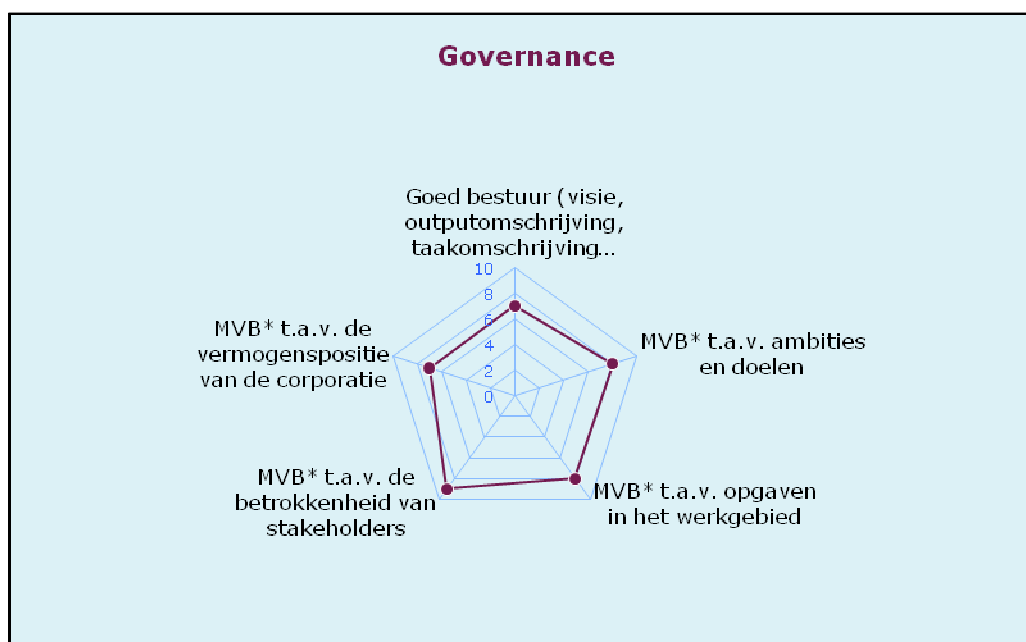
De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is binnen de Woningstichting Vaals uitermate gematigd en bevindt zich onder het landelijk gemiddelde. Hoewel de corporatie een meer dan gemiddelde personele bezetting heeft, met een tweehoofdige directie, leidt dat niet tot hogere kosten. Er is sprake van een relatief grote zelfwerkzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	7,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	8,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	8,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	9,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	7,0
Gemiddelde score	8

* *Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding*

6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *Governance* met een cijfer 8.

Goed bestuur

Uit de gesprekken is naar voren gekomen dat Woningstichting Vaals goed Governance belangrijk vindt als onderdeel van integer bestuur. De Raad van Commissarissen en

het Bestuur sluiten zich aan bij de Governancecode Woningcorporaties. De corporatie onderschrijft de normen van goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

De belangrijkste documenten binnen de Governancestructuur van de corporatie zijn de statuten, het ondernemingsplan, het reglement Raad van Commissarissen, de taakverdeling en profielschets RvC, het directiestatuut, het treasury statuut, de klokkenluidersregeling en de integriteitscode. Deze documenten zijn deels terug te vinden op de website van de corporatie. In het jaarverslag is een beknopte vastlegging opgenomen van de activiteiten van de RvC gedurende het boekjaar. De commissie mist echter wel een expliciete onderbouwing ten aanzien van (niet) nakomen van de Governancecode volgens het principe pas toe of leg uit. Dat hierbij op basis van de omvang van de organisatie ten aanzien van enkele punten gekozen wordt voor een andere inrichting lijkt de visitatiecommissie overigens logisch.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC) vindt plaats op basis van een profielschets op hoofdlijnen, die is toegesneden op het profiel van de Woningstichting Vaals. De RvC vormt niet zozeer een afspiegeling van de belangrijkste belanghebbenden van de corporatie, maar bevat wel de relevante deskundigheden.

De omvang van de organisatie brengt met zich mee dat de RvC nadrukkelijk is betrokken bij de activiteiten van de corporatie. De verhouding toezicht en advisering in de relatie met de bestuurder wordt hierbij wel in het oog gehouden. Gezien de beperkte omvang van de organisatie wordt niet gewerkt met separate commissies, maar kan wel consultatie van specifiek deskundige leden van de RvC plaatsvinden. Dergelijke afstemming vindt in alle openheid naar de volledige RvC plaats.

De RvC heeft nadrukkelijk aandacht voor de bestuurlijke continuïteit. Men is nu reeds bewust bezig met de opvolging van de bestuurders wanneer deze op termijn zullen vertrekken. Opvallend is, aldus de visitatiecommissie, de manier waarop wordt omgegaan met de introductie van nieuwe commissarissen. Twee van hen (benoemd 1 januari 2009) hebben een (proef)periode om zich in te werken in de rol van commissaris en zijn daarna pas in volle rechten deelnemer aan de vergadering.

De commissie spreekt haar waardering uit voor het functioneren van de bestuurlijke structuur. Deze is goed. Er zijn echter wel enkele verbeterpunten ten aanzien van de verslaglegging. De RvC kan duidelijker aangeven hoe de Governancecode wordt nageleefd en hoe de portefeuilleverdeling binnen de RvC is. De wijze waarop evaluatie van het functioneren van de Raad plaatsvindt, is niet helder. Daarnaast is toetsing aan de beloningscode van belang; ook als de overeenkomst eerder is aangegaan. Eveneens heeft er een bijzondere uitkering van € 9.000 aan een gewezen commissaris plaatsgevonden. In de tekst is geen nadere motivatie opgenomen van de redenen van deze uitkering. In het bestuursverslag zijn de nodige zaken opgenomen die volgens de visitatiecommissie thuishoren in het verslag van de commissarissen. Bijvoorbeeld de benoeming van de accountant en het verslag over de Governancecode. Ten aanzien van de Governancecode wordt volgens het principe pas toe of leg uit wel aangegeven waar sprake is van een afwijking, maar wordt deze niet uitgelegd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel goed, omdat het daadwerkelijk functioneren goed is. De score voor goed bestuur is een 7,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen

Woningstichting Vaals geeft externe verantwoording aan haar stakeholders over haar ambities via onder meer het jaarverslag. De rol van de RvC in relatie tot de maatschappelijke stakeholders is in het jaarverslag niet verder uitgewerkt, maar de commissie heeft op basis van de gesprekken het beeld gekregen dat dit zeer goed verloopt. Het bestuur heeft in de ogen van de commissie een bijzondere relatie met de stakeholders waarbij grote openheid wordt betracht ten aanzien van voor de belanghebbenden belangrijke onderwerpen. Er is letterlijk sprake van een organisatie zonder drempels, waarbij de bestuurlijke betrokkenheid verder gaat dan de reguliere kantoortijden. Over en weer zijn de ambities en doelen bekend bij elkaar. De constateert hiermee dat er goede en voldoende contacten zijn met stakeholders die passend zijn in relatie tot de omvang van de organisatie.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven

De organisatie zit duidelijk op één lijn met gemeente, huurders en andere stakeholders. Men is over en weer goed op de hoogte van elkaars opgaven en prestaties. Dat is een belangrijk voordeel van de lokale verhoudingen waarbij één corporatie verantwoordelijk is voor het volkshuisvestelijke beleid. Het onderlinge vertrouwen is hierbij groot.

De opgaven voor transitie van de bestaande woningvoorraad zijn groot in Vaals zeker in relatie tot de omvang. Voorbeelden daarvan zijn de ontwikkelingen rond de Campus in Aken, transformatie naar meer seniorenwoningen en het Centrumplan. De gemeente treedt hierbij op als een partner voor de corporatie om flankerend beleid en procedures soepel te laten verlopen. Dit komt ondermeer tot uiting door de relatief gunstige realisatieindex van de Woningstichting Vaals, dat aangeeft dat begrote en geplande opgaven in belangrijke mate ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

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

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van stakeholders

De maatschappelijke verantwoording zit de corporatie als het ware in de genen. Er is een goed georganiseerde structuur van wijkraden die een vertegenwoordiging hebben in de bewonersraad. Het overleg met de huurdersorganisatie "Hoogste Top" vindt plaats op basis van structureel en projectmatig overleg en gaat qua onderwerpen verder dan de strikte interpretatie van de Overlegwet Huurders Verhuurder. Er is zoals aangegeven ook buiten het regulier overleg sprake van een open communicatie waarbij de vertegenwoordigers waar nodig kunnen "binnenvallen" om zaken te bespreken ten aanzien van huurders en of aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid. Jaarlijks wordt een huurdersdag georganiseerd waaraan naast de huurdersorganisatie en de corporatie ook de gemeente deelneemt.

De commissie vindt de manier waarop de samenwerking met en verantwoording naar de stakeholders verloopt een voorbeeld binnen de sector en beoordeelt deze met een 9,0.

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de vermogenspositie

De visitatiecommissie constateert dat alle stakeholders voldoende inzicht hebben in de financiële positie van de corporatie en vertrouwen hebben in de mate van vermogensinzet in relatie tot de ambities en opgaven van de corporatie.

Op basis van de huidige doorrekeningen is de financiële positie ruim voldoende en staat deze er ondanks een verslechtering van de koopmarkt goed voor. De ontwikkeling van de koopmarkt is echter wel een kritisch punt binnen de ambities van de corporatie. In de doorrekeningen is, op basis van de resultaten uit het verleden, rekening gehouden met een voorzichtige inschatting van de aantallen te verkopen woningen. Adequate sturing op dit punt blijft belangrijk.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Betaalbaarheid	8	7	8	8	7,9
Kwaliteit woongelegenheden en dorpsvernieuwing	8	7	8	8	7,9
Leefbaarheid	8	7	8	8	7,9
Wonen, welzijn en zorg	8	7	8	8	7,9
Overige doelgroepen/ starters	6	6	6	6	6,0
Klantwaarde (ambitie sinds 2009)	8	7	8	8	7,9
Gemiddelde score	7,7	6,8	7,7	7,7	8

Toelichting

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

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	8	8,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8,0
Leefbaarheid	8	8	8	8	8,0
wonen en zorg/ Bijzondere doelgroepen	9	8	8	8	8,7
Bouwproductie/ krimp/dorpsvernieuwing	8	8	8	8	8,0
Gemiddelde score	8,2	8,0	8,0	8,0	8

Toelichting:

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

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

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	Nee, niet erg relevant gezien het beperkt aantal geprognoseerde te verkopen woningen		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	6,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	minimaal 15% (bij waardering op historische kostprijs)	7,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		8,0	10%
Gemiddelde score		7	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	9,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	7,0	20%
Gemiddelde score	8	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Ambities en doelen

- Activiteitenoverzicht woningstichting Vaals 2006, 2007, 2008, 2009, 2010
- Korte notitie verkoopbeleid Vaals (29 augustus 2001, Mark Renne/ Woonkern Groep)
- Productenboek; ten behoeve van evaluatie strategisch voorraadbeheer Woningstichting Vaals (2010)
- Ondernemingsplan 2009-2013
- Jaarplan 2010-11-26 inclusief bijlagen
- Voorraadbeleid, onderdeel begroting 2011 (september 2010)
- Strategisch voorraadbeheer Woningstichting Vaals (november 1999)

Opgaven

- Overeenkomst Prestatieafspraken 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 gemeente Vaals en Woningstichting Vaals
- Wonen, Zorg en Welzijn in ontwikkeling, regio Zuid-Limburg (Zorkantoor, versie 1.2, juni 2008)
- Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009; naar een complete regio; leefbare dorpen, sterke stad (juli 2006)
- Strategische visie gemeente Vaals 2020; geef vorm aan Vaals (oktober 2008) en stukken met betrekking tot gemeentelijke besluitvorming
- Kerncijfers Vaals
- Thema-werkgroep Leefbaar/werkbaar Vaals: verslagen
- Thema-avonden inwoners strategische visie Vaals: verslagen
- Bevolkingsonderzoek Limburg, mei 2008
- Marktonderzoek naar woningbouwontwikkeling in het Heuvelland (i.o.v. Woningstichting Vaals, 20-9-2007)

Stakeholders

- Intentieovereenkomst Centrumplan Vaals tussen gemeente Vaals en Woningstichting Vaals (11-11-2008)
- Overeenkomst co-financiering voorbereidingskosten Kerncentrumplan Vaals (2 maart 2010)
- Samenwerkingsovereenkomst Woningstichting Vaals-Huurdersvereniging 'De hoogste top' (8 januari 2009)
- Overeenkomst Sociaal Plan bij sloop van woningen in Vaals/ Lemier/ Vijlen (versie 6 januari 2009)
- Raamwerk Sociaal plan bij herstructurering in Vaals, Woningstichting Vaals en Huurdersbelangenvereniging De hoogste top (Versie???, getekend???)
- Stakeholdersanalyse

Feitelijke prestaties

- Nieuwsbrieven
- Jaarverslagen 2006, 2007, 2008, 2009
- Voortganglijst Jaarplan 2008/2009
- Rapportage RvC 4^e kwartaal 2009 (3 maart 2010)

Vermogen

- Begroting 2010 Woningstichting Vaals (2 december 2009)
- Begroting 2009 Woningstichting Vaals (2 december 2008)
- Financiële Meerjarenplanning 2010-2019 (2 december 2009)
- Financiële Meerjarenplanning 2009-2018 (3 december 2008)
- Brief: Voorlopig Continuïteitsoordeel 2010 van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (3 mei 2010)
- Brief: Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009) van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (24 september 2010)
- Analyse CFV 2009: Corporatie in Perspectief Woningstichting Vaals
- Accountantsverslag inzake de jaarrekening 2009 (Deloitte, 14 juni 2010)
- Brief: Besprekingsverslag Interimcontrole 2009 (Deloitte, 5 maart 2010)
-

Governance

- Zelfevaluatie RvC (16 april 2010)
- Diverse verslagen vergaderingen RvC
- Statutenwijziging Stichting
- Diverse notulen van de vergaderingen van de RvC

Geïnterviewde personen

Directeur/bestuurder en MT

- De heer Duijsings (directeurbestuurder)
- De heer Lambrichts (directeurbestuurder)
- De heer Janssen

Raad van commissarissen

- De heer Brounen
- De heer Laeven
- De heer Baltus

Huurdersbelangenvereniging De Hoogste Top

- De heer Winen (voorzitter)
- Mevrouw Schols (secretaris)

Gemeente Vaals

- Mevrouw Verbeek (wethouder)
- De heer Niekamp (hoofd Sector Maatschappij)

Zorginstanties

- De heer Voncken (locatiemanager, Sevagram)

Telefonische interviews

geen

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, voorletters:

Kleijwegt J.

Geboorteplaats en -datum:

Zevenbergen, 10 juli 1970

Woonplaats:

Nijmegen



Huidige functie:

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

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

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

visitatieweek: 16 - 2010

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

Naam : de heer J. Kleijwegt

Geboortedatum

10-07-1970

Handtekening



Datum

11/3/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3509 RB Utrecht / (030) 220.31.50 / www.raeflex.nl / info@raeflex.nl

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

De Klerk, drs. A.

Geboorteplaats en -datum:

Axel, 8 april 1969

Woonplaats:

Amersfoort



Huidige functie:

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

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Nevenfunctie:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:


de Domaas corporaties te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 07 - 2010

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

Naam : Mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 8-4-1969

Handtekening : 

Datum : 16-4-2010

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmuntend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

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

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

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

Presteren naar ambities en doelen

Ambities 2006 tot 2010	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
1. Betaalbaarheid (huurbeleid etc)				8
2006	Beleid huurverhoging: 2006: 2,3% (1) 2007: 2,5% (2) 2008: 2,5% (3) 2009: 2,5% (4)	Gemiddelde huurstijging: 2006: 2,2% (Bron: Jaarverslag 2006) 2007: 1,1% (Bron: Jaarverslag 2007) 2008: 1,6% (Bron: Jaarverslag 2008) 2009: 2,5% (Bron: Jaarverslag 2009)		
2000-2010	Verkoopbeleid: 70 huurwoningen. (Bron: SVB?)	Gerealiseerd. Aantal verkochte huurwoningen in 2001-2005: 24 (6) 2006-2010: 51 woningen verkocht (Bron: Jaarverslagen)		
2006	Verkoop 15 appartementen (1)	Jaarverslag 2006: verkoop 8 woningen		
2007	Verkoop van 30 appartementen (2)	Jaarverslag 2007: verkoop 28 appartementen		
2008	Verkoop van 6 woningen (3)	Jaarverslag 2008: verkoop 7 woningen		
2009	Verkoop van 13 woningen (4)	Jaarverslag 2009: verkoop van 8 woningen		
Vanaf 2009	Garantie dat 80% van de huurwoningen woningstichting Vaals betaalbaar blijft. Garantie aandeel in de noodzakelijk kernvoorraad in Vaals. (5)	Aantal woningen in kernvoorraad: Januari 2006: 1.534 woningen (99%) Januari 2007: 1.542 woningen (99%) Januari 2008: 1.510 woningen (96%) Januari 2009: 1.553 woningen (95%) Januari 2010: 1.506 woningen (94%) (3, 4, 5, 6)		
2. Leefbaarheid en dorpsvernieuwing				8
2006	Sloop van 81 appartementen tbv project Von Clermontpark. (1)	Gerealiseerd in 2006 (1)		
2006-2008	Nieuwbouw Von Clermontpark. Woningstichting Vaals: realisatie Woonzorgcomplex met 60 huurwoningen: 13 reguliere huurappartementen, 22 koopappartementen, 23 eengezinskoopwoningen. (1)	Jaarverslag 2008/2009: oplevering 61 zorgwoningen Woonzorgcomplex en 11 huurappartementen Von Clermontpark.	Realisatie van 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen is gepland voor eind 2010.	
2006	Nieuwbouw	Gerealiseerd/opgeleverd in 2007. (3)		

Ambities 2006 tot 2010	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
	Steffenterstraat/ Nolenstraat. Sloop vorige woningen was in 2005. (1)			
2007	Project brede school: nieuwbouw 34 appartementen. (1)	Gerealiseerd/opgeleverd in 2007. (3)		
Vanaf 2006	Sloop van 110 woningen op locaties waar nieuwbouw gerealiseerd zal worden (1).	Sloopcomplexen zijn benoemd. Het betreft complexen: 8, 9, 10, 23, 24, 27, 28, 29. Betreft: 110 woningen. (2) Later aangevuld met 6 woningen (complex 160). In 2009 is sloop complex 29 gerealiseerd (bron: Jaarplan 2010).		
2009-2013	Vernieuwen van tenminste 8% van de huidige woningvoorraad door nieuwbouw en renovatie. (5)	Nog in ontwikkeling.		
Vanaf 2009	Centrumplan Vaals voorbereiden	In proces.		
3. Leefbaarheid / gewaardeerde wijken en buurten				8
2006	Opknappen verouderde groencomplexen Morettistraat, Ceresstraat, Aan de Noot en Lange Akker. (1)	Gerealiseerd in 2008 (3)		
continue	Burenruzieteam. (1)	Gerealiseerd in 2009. Continue proces.		
Continue	Voorkeur voor lokale woningtoewijzing. (1)	Woningtoewijzing aan de hand van puntentoekekening (goedgekeurd door Huurdersbelangenvereniging) (6)		
Vanaf 2009	Jaarlijks een verbeterplan maken voor wijken en buurten (5)	4x per jaar overleg met huurdersbelangenvereniging De Hoogste Top met vast agendapunt wijken en buurten c.q. leefbaarheid.		
Vanaf 2009	Woningstichting Vaals is herkenbaar aanwezig in wijken en buurten. Inzet buurtbeheerbedrijf voor actief gebiedsbeheer. (5)	Personeel buurtbeheerbedrijf (1 huismeester en voor kleine klusjes) vanaf 1 januari 2009 in dienst bij de corporatie. (6)	Per 1 januari 2011 wordt samen met gemeente Vaals een Bijzondere Opsporingsambt enaard in de gemeente aangesteld.	
Vanaf 2009	Actief inspelen/ bevorderen van initiatieven en activiteiten in de wijk door bewoners en dat waarderen. (5)	Geldelijke bijdragen gevan St. Maartenswandeling voor kinderen, St. Nicolaascomité, speeltuinen in diverse kernen, zomerkamp voor kinderen, Jeu de Boulesbaan en AED (defibrillator) bij WOZOCO. (6)		
Vanaf 2009	Investeren in gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten, onder andere door het aangaan van allianties met de gemeente en marktpartijen. (5)	Volgens Jaarplan 2010 is in 2009 het volgende gerealiseerd: <ul style="list-style-type: none"> - Ondergrondse inzamelplekken bij diverse complexen. - vervangen en optimaliseren noodverlichting complex aanleunwoningen. - Speeltoestellen in speeltuinen. - extra inrichting terrein WOZOCO Vaals. - aanbrengen luxe bestrating bij diverse complexen. - Renoveren groenvoorziening en optimalisering. - overleg met HBV over leefbaarheid, 4x per jaar. 		

Ambities 2006 tot 2010	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
4. Wonen, welzijn en zorg				8
Vanaf 2006	Nieuwbouw volgens Woonkeur (mits financieel haalbaar) (1)	48 woningen in 2007 en 72 in 2008. (6)		
Vanaf 2006	Renovatie volgens Oppluslabel (mits financieel haalbaar) (1)	In 2009 heeft renovatie plaatsgevonden bij: Complex 25 (Kolmond/ Merlottestraat) (Jaarplan 2010) en schilderbeurt t.b.v. esthetische verantwoording voor het tegenoverliggend nieuwbouwcomplex (6)	In 2010: Renovatie Bosstraat/ complex 46 (Bron: Jaarplan 2010).	
	Zie nieuwbouw.			
Vanaf 2006	Zoeken naar oplossing tekort seniorenwoningen: In 2006 is 17% woningbestand geschikt voor ouderen en is er een tekort aan 250 seniorenwoningen, heeft na overleg geleid tot nieuwbouwplannen. (1)	Jaarverslag 2007: In 2007 zijn 105 bestaande woningen geschikt gemaakt voor ouderen- en gehandicapten huisvesting (Dit excl. WVG woningen) Jaarverslag 2008/2009: oplevering 61 zorgwoningen Woonzorgcomplex en 11 huurappartementen Von Clermontpark. In 2009 is 23% van woningbestand geschikt voor senioren. Tekort is 180 woningen. (4)	Jaarverslag 2009: -Realisatie 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen is gepland voor eind 2010 (Von Clermontpark). -Plannen in ontwikkeling voor 14 zorgappartementen Lemiers en 22 zorgappartementen Vijlen. -In 2008 gestart met ontwikkeling Centrumplan.	
Vanaf 2010	Uitbreiding producenten- en dienstenpakket zorg en veiligheid – WOZOCO Vaals, Vijlen, Lemiers. (bron: Jaarplan 2010)		Wordt in 2010 gerealiseerd.	
5. Overige doelgroepen				6
Vanaf 2009	Bij nieuwbouw is tenminste 55% geschikt voor bijzondere doelgroepen (5)	Alle nieuwbouw wordt levensloopbestendig gebouwd. (6)		
	Geschikte huisvesting voor jongeren en starters, om te voorkomen dat ze vertrekken (1)	Circa 400 woningen in de verhuur welke goedkoop zijn. Bij prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken dat starters bij verkoop een korting krijgen op de koopprijs. (6)		
Vanaf 2007	Huurwoningen oormerken als starterswoning, waarbij een korting voor de starter zal worden toegepast, welke gelijk is aan de inbreng van de gemeente (€ 7.500 per starter).	Aantal verkochte starterswoningen: 3		
Vanaf 2006	Woningen welk ingrijpend voor gehandicapten zijn aangepast bij vrijkomen	1 woning is gemuteerd, maar er was geen kandidaat met handicap voor betreffende woning, derhalve gewoon verhuurd.		

Ambities 2006 tot 2010	Meetbare doelen 2006 tot 2010	Feitelijke prestaties 2006 tot 2010	Geprogrammeerde prestaties 2010 tot 2014	Cijfer
	zoveel mogelijk beschikbaar stellen voor deze doelgroep. (1)			
	Taakstelling asielzoekers. (1)	Gerealiseerd (4).		
Vanaf 2009	Overname woonwagencentrum gemeente Vaals (5)	Gerealiseerd (bijlage 3, Jaarplan 2010)	In 2010 starten met bouw van 10 chalets en in 2011 verhuren. (bijlage 3, Jaarplan 2010)	
6. Klantwaarde (ambitie sinds 2009)				8
Vanaf 2009	Voor alle woongebouwen of buurten een representatieve vertegenwoordiging (5)	Er zijn 9 wijkraden en allen goed vertegenwoordigd. (6)		
Vanaf 2009	Constructieve en kwalitatief hoogwaardige medezeggenschap met huurdersorganisatie (5)	Er is minimaal 4 keer per jaar overleg. Tevens is er een samenwerkingsovereenkomst waarin is vastgelegd hoe adviesrecht en instemmingsrecht is geregeld. (6)		
Vanaf 2009	Keuzemogelijkheden voor klant o.h.g.v. transacties, woningverbetering en dienstverlening (5)	De klant kan: <ul style="list-style-type: none"> - betalingen doen per kas, pin, automatisch incasso, acceptgiro, eigen opdracht - ZAV keuze - woningverbetering op aanvraag - Onderhoudsabonnement - Tegen betaling gebruik maken van diensten buurtbeheerbedrijf - openingstijden kantoor iedere dag 's morgens en telefonisch hele dag bereikbaar, ook via internet. 		
Vanaf 2009	Klanttevredenheid, gemeten volgens de KWH-methode van minimaal een 7. (5)	Getroffen maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> - Herinrichting wachtruimte - Verbeteren van de privacy in spreekruimten - Opleiding en training medewerkers front-office - Verbeteren informatiebrochures - Vernieuwen website. 	Nulmeting KWH in 2010.	

Bronnenoverzicht:

- (1) Bron: Activiteitenoverzicht Woningstichting Vaals 2006
- (2) Bron: Activiteitenoverzicht Woningstichting Vaals 2007
- (3) Bron: Activiteitenoverzicht Woningstichting Vaals 2008
- (4) Bron: Activiteitenoverzicht Woningstichting Vaals 2009
- (5) Bron: Ondernemingsplan Woningstichting Vaals 2009-2013, alleen de relevante ambities en doelen voor het jaar 2009 zijn opgenomen.
- (6) Bron: Schriftelijke toelichting Woningstichting Vaals

Presteren naar opgaven

Opgaven werk-gebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				8
2006-2010	Verkoop van huurwoningen uit de kernvoorraad ⁷ : Het betreft: 58 aangewezen woningen uit de kernvoorraad. 10% Korting voor bestaande huurders. (3, 4 en 5)	In periode 2006-2010 verkocht: 43 woningen uit de kernvoorraad. (6) Jaarverslagen: 2006: verkoop 8 woningen 2007: verkoop 28 woningen 2008: verkoop 7 woningen 2009: verkoop van 8 woningen Bij zittende huurders is korting van 10% gegeven. (6)		
2007-2018	Verkoop van nog eens 40 huurwoningen uit de kernvoorraad ⁸ . 10% korting voor bestaande huurders. (4)	Te verkopen woningen zijn aangewezen. Aantal: 43. (6)		
2006	Aandacht voor woonruimteverdeling-systeem (3)	Is in overleg met huurdersbelangenvereniging aangepast per 1 juli 2009. (6)		
Vanaf 2006	Huurders met een minimuminkomen zullen in principe in de goedkope voorraad worden gehuisvest. (3)	In 2009 139 mutaties waarvan 46 goedkoop, 84 betaalbaar.		
2006	Minimaal 80% van het bezit binnen kernvoorraad houden. (3)	Aantal woningen in kernvoorraad: Januari 2006: 1.534 woningen (99%) Januari 2007: 1.542 woningen (99%) Januari 2008: 1.510 woningen (96%) Januari 2009: 1.553 woningen (95%) Januari 2010: 1.506 woningen (94%) (3, 4, 5, 6)		
2. Leveren kwaliteit producten en diensten				8
Vanaf 2006	Afspraken hanteren zoals opgenomen in het regionaal DUBO-convenant, Certificaat Woonkeur (nieuwbouw) en Oppluslabel (woningverbetering) (3).	Bij alle nieuwbouwwoningen is dit gerealiseerd. (6) Oppluslabel is verstrekt bij renovatie (110 woningen).		
Vanaf 2006	Start met project Veilig Wonen (toepassing	In 2007 zijn er 485 certificaten Veilig Wonen Politiekeurmerk uitgereikt.		

⁷ Het betreft vanaf 2006 tot 2012 de complexen: 13 (1 woning), 35 en 42 (26 woningen), 161 (3 woningen), 270 (2 woningen), 273 (1 woning). Deze lijst is in 2008 aangevuld met de complexen: 19 (3 + 2 woningen), 271 (2 woningen), 99 (1 woning). Deze lijst is aangevuld in 2009 met de complexen: 4 (9 woningen), 5 (4 woningen), 34 (1 woning), 163 (3 woningen).

⁸ Het betreft in aanvulling op eerder genoemde complexen: 19 (3 woningen), complex 271 (3 woningen). Het in 2006 en 2007 genoemde complex Aan de Noot (23 woningen) is komen te vervallen/ is verkocht. Deze lijst is aangevuld in 2009 met de complexen: 4 (2 woningen), 5 (1 woning), 163 (3 woningen), 270 (2 woningen)

Opgaven werk-gebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	Politiekeurmerk Veilig Wonen) voor 501 corporatiewoningen, te weten: <ul style="list-style-type: none"> - Heuvel-Maastrichterlaan - Leenheerstraat – Schepenbankstraat - De Lange Akker - Morettistraat-Ceresstraat. (3) 	(Bron: Jaarverslag 2007)		
3. Leefbaarheid vergroten in buurten en wijken				8
Vanaf 2006	Gemeente en corporatie spannen zich in om budgetten en investeringsplannen op elkaar af te stemmen. (3)	Overleg met de gemeente is er in de vorm van stuurgroepvergaderingen (8x per jaar), waarbij ook wethouders aanwezig zijn. (6)		
Vanaf 2006	Gemeente en corporatie gaan gezamenlijk de groenvoorziening Morettistraat, Ceresstraat, Aan de Noot en Lange Akker opknappen. (3)	Gerealiseerd in 2006 (Bron: Jaarverslag 2006) Gerealiseerd in 2008 (Bron: Activiteitenplan 2008)		
		Gerealiseerd in 2006: leefbaarheidsprojecten in omgeving Leenheer-, Laadbank- en Schepenstraat		
4. Wonen en zorg/ Bijzondere doelgroepen				9
2006-2010	Programma Ouderenhuisvesting: <ul style="list-style-type: none"> - Verzorgd Wonen: 42 woningen - Verspreid zelfstandig wonen: van 53 tot 110 woningen Hiervan dienen 62 tot 91 woningen gerealiseerd te worden middels nieuwbouw. 33 tot 61 woningen middels verbetering.(1)	Bijdrage corporatie aan dit programma volgens Jaarverslag 2008/2009: <ul style="list-style-type: none"> - oplevering 61 zorgwoningen Woonzorgcomplex en 11 huurappartementen Von Clermontpark. Ophogen galerijen bij de eerste drie etages om zodoende alle woningen rolstoeltoegankelijk te krijgen (110 woningen). Dit is excl. WVG/WMO-woningen.	Realisatie van 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen is gepland voor eind 2010.	
Vanaf 2005	Nieuwbouw volgens Woonkeur en woningverbetering volgens Oppluslabel.(1)	Woonkeurlabel is verstrekt bij nieuwbouw. (6) Oppluslabel is verstrekt bij renovatie (110 woningen). (6)		
Vanaf 2006	Als seniorenwoningen gelabelde woningen worden bij voorkeur toegewezen aan senioren/gehandicapten (3)	Aantal woningen aangepast volgens WVG/ WMO (kosten grotendeels voor gemeente) volgens Jaarverslagen: <ul style="list-style-type: none"> 2006: 34 woningen (€ 63.616) 2007: 39 woningen (€ 36.616) 2008: 38 woningen (€ 86.000) 2009: 38 woningen (€ 50.000) 		
Vanaf 2010	In het nog te realiseren Woonzorgcomplex Von Clermontpark alleen zorgbehoevende huishoudens vestigen, waarvan tenminste 1 persoon een CIZ-	Deze regel wordt nog steeds gehanteerd bij toewijzing bij het WOZOCO in Von Clermontpark. (6)		

Opgaven werk-gebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	indicatie heeft. Nadere afspraken maken i.g.v. overschrijding verhuishnorm prestatienormering huursubsidie (3).			
Vanaf 2006	Aangepaste woningen toewijzen aan personen met handicap. (3)	1 woning is gemuteerd, maar er was geen kandidaat met handicap voor betreffende woning. Derhalve gewoon verhuurd. (6)		
Vanaf 2006	Ontwikkelen stimuleringsinitiatieven voor doorstroming van ouderen en gehandicapten en starters (3)	Er zijn woningen (WOZOCO Von Clermontpark) en worden woningen (WOZOCO's) gerealiseerd in de kernen Vijlen en Lemiers. Dit voor het bevorderen van doorstroming voor jongeren, starters en gehandicapten. (6)		
2006-2016	Start gefaseerd aanpassen van woningen t.b.v. CIZ-geïndiceerden: 105 bestaande huurwoningen (met name in Vaals)	Ophogen van galerijen hoogbouw 110 woningen excl. WVG/WMO-woningen. (6)		
Vanaf 2008	Bijdrage leveren aan ontwikkelen dienstverleningsconcept voor wonen, zorg en welzijn.		In 2010 gerealiseerd voor WOZOCO Vaals, Vijlen, Lemiers (Bron: Jaarplan 2010)	
Continue	Taakstelling statushouders	Norm provincie gerealiseerd. (6)		
5. Dorpsvernieuwing/ bouwproductie				8
2005-2010	Herstructureringsopgave van 380 woningen in gemeente Vaals, waarvan: -86% op inbreidings-, herstructurerings- of veranderingslocaties 50% betaalbaar en 50% duur. (1)	Bijdrage van corporatie aan deze opgave: - 2006: Sloop 81 woningen t.b.v. nieuwbouw van 61 zorgwoningen en 11 huurappartementen in Von Clermontpark. (Bron: Jaarverslagen) De prijsklassen zijn 39 betaalbaar en 33 duur. (6)	Nog te realiseren eind 2010 bij Von Clermontpark: 22 levensloopbestendige verkoopappartementen en 23 verkoop grondgebonden woningen (Bron: Jaarverslagen) Sloopplannen volgens SVB/MJP in de periode 2009 tot 2014: 30 woningen.	
2005-2010	Indicatief nieuwbouwprogramma in dorps woonmilieu (incl. ouderenhuisvesting): - Basisprogramma: 125 woningen 160 woningen extra ambitie gemeente Vaals(1)	Jaarverslag 2008/2009: opgeleverd: 61 zorgwoningen Woonzorgcomplex en 11 levensloopbestendige huurappartementen Von Clermontpark.	Nog te realiseren eind 2010 bij Von Clermontpark: 22 levensloopbestendige verkoopappartementen (Bron: Jaarverslagen)	
2006	Herstructurerings-activiteiten: sloop 81 woningen Clarissenstraat/ J. Francotteweg. (3)	Gerealiseerd in 2006. (Bron: Jaarverslag 2006)		
2006	Start terugbouw op: - Seffenterstraat: 14 gestapelde huurwoningen	- Steffenterstraat: 14 gestapelde huurwoningen en 34 appartementen brede school gerealiseerd in 2007. (6)		

Opgaven werk-gebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> - Project Brede School: 30 gestapelde huurwoningen alsmede schoolwoningen - Gefaseerde bouw 118 woningen Von Clermontparkt (3) 			
2007	Te slopen woningen: <ul style="list-style-type: none"> - 6 woningen Klaasvelderweg Lemiers - 6 woningen Kolmondstraat Vaals - 6 woningen Aan de Twijnerij Vaals - 12 woningen Adelbertstraat Vaals - 3 woningen Von Clermontplein Vaals. (4,5,6) 	<ul style="list-style-type: none"> - Adelbertstraat/ Kolmondstraat/ Aan de Twijnerij: woningen in 2009 gesloopt. (6) - Von Clermontplein: woningen gesloopt in 2008. Voorlopig parkeerterrein gemeente. Uiteindelijke bestemming grond inbrengen in ontwikkeling Centrumplan 2014/2015. (6) 	Sloopplannen volgens SVB/FMP: <ul style="list-style-type: none"> - 2010: Klaasvelderweg (6 w.) 	
2008	Oplevering 61 woningen in WOZOCO Von Clermontpark. (5, 6)	Opgeleverd in 2009 (Bron: Jaarverslag 2009)		

Bronnenoverzicht:

- (1) Bron: Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 (februari 2006)
- (2) Bron: 2^e Uitvoeringsprogramma Wonen – Welzijn – Zorg Vaals
- (3) Bron: Overeenkomst Prestatie-afspraken 2006
- (4) Bron: Overeenkomst Prestatie-afspraken 2007
- (5) Bron: Overeenkomst Prestatie-afspraken 2008
- (6) Bron: Overeenkomst Prestatie-afspraken 2009
- (7) Bron: Overeenkomst Prestatie-afspraken 2010 is hierin niet meegenomen omdat de prestaties van de periode 2006 t/m 2009 worden beoordeeld.
- (8) Bron: schriftelijke toelichting Woningstichting Vaals

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				8
Continueren beleid (lage huurverhoging, nieuwbouw)		<ul style="list-style-type: none"> Hoge bezettingsgraad. Er ligt geen opgave. De wachtlijsten zijn niet lang. Er is vrijwel altijd aanbod. Door WOZOCO komen er weer eengezinswoningen vrij. De corporatie geeft jaarlijks een relatief lage huurverhoging. 92% van het bezit is voor de doelgroep. Meer dan 61% van de maximaal redelijke huurprijs. Door energieproject gaan woonlasten omlaag. 		
2. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten				8
Stakeholders zijn zeer tevreden en wensen dat de corporatie de plannen continueert om een kwalitatieve verbetering te maken haar bezit.		<ul style="list-style-type: none"> Woningen staan er goed bij. Reparaties worden snel verholpen. Woningen worden prima onderhouden. Corporatie heeft 2 flats gesloopt en daar is een WOZOCO gekomen. Dat is een groot succes. Als buurten aan hun einde zijn, dan heeft de corporatie altijd plannen. Een deel van de jaren 50/60 woningen worden gesloopt en geherstructureerd. 		
3. Leefbaarheid				8
Stakeholders wensen dat corporatie beleid en inzet continueert en zich in blijft zetten voor de opgave leefbaarheid kleine kernen.		<ul style="list-style-type: none"> Corporatie is actief in de leefomgeving, stelt leefbaarheid voorop en in de gemeenschap van Vaals. Corporatie 'ademt' leefbaarheid. Leefbaarheid zit in de genen. Financieel participeert corporatie in leefbaarheid Vaals. Huurders worden gekend en huurders mogen plannen inleveren. Corporatie heeft een sportveldje gerealiseerd. Corporatie heeft allerlei plannen en communiceert hierover ruimschoots en goed met de bewoners. Corporatie houdt groenvoorzieningen en openbare ruimten goed bij. Corporatie werkt mee in het kader van WMO. Wst. Vaals bekostigt voor 40% de BOA. HBV is erg blij. 		

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		Corporatie wil mensen in staat stellen om in de kleine kernen te wonen.		
4. Wonen en zorg/ Bijzondere doelgroepen				8
(Strategische) samenwerking intensiveren/ structureren		<ul style="list-style-type: none"> • Goede en actieve samenwerkingspartner. • Wst. Vaals heeft nieuwbouw WOZOCO in centrum Vaals geleverd met extra faciliteiten voor zorg. Deze nieuwbouw is razend enthousiast ontvangen door bewoners en andere partijen. Woningen zijn toegankelijk, mooie plattegronden. In WOZOCO is er een huiskamerproject. • Corporatie heeft bestaande omgeving WOZOCO levensloopbestendig gemaakt. • Buiten WOZOCO is er nog een complex aanleunwoningen. • In het centrumplan komen ook seniorenwoningen. • De corporatie kijkt ook 'achter de voordeur'. Als mensen huurachterstand hebben, dan gaat er iemand van de corporatie langs (opgestart bij crisis). 		
5. Dorpsvernieuwing				7
<p>Het streven van de gemeente is om het inwonersaantal ongeveer gelijk te houden en omdat sprake is van sterke vergrijzing, met name starters te behouden/aan te trekken. Eveneens vinden alle stakeholders aandacht voor behoud voorzieningen kleine kernen wenselijk.</p> <p>Alle stakeholders wensen dat corporatie inspeelt op de kansen voor Vaals, die de ontwikkeling van de Hogeschool Aken (over de grens in Duitsland) de komende jaren met zich meebrengt.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Corporatie heeft woningen verkocht. Mensen komen terug in Vaals wonen. • Het is goed dat de Wst. de stap over de grens durft te nemen. Vaals is een 'buitenwijk' van Aken. 30% van de inwoners is Duitstalig. • Gemeente Aken heeft aangegeven Vaals nodig te hebben voor de huisvesting van arbeidskrachten en studenten hogeschool. 		
6. T.a.v. eigen ambities en doelen				8
		Stakeholders zien Woningstichting Vaals als een corporatie die maatschappelijk betrokken is, meedenkt, een voortrekkersrol heeft bij wonen en zorg en zeer actief is in de leefbaarheid.		

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Woningstichting Vaals op economisch rendement vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Inzet van overmaat / financiën			7
Er is bij Woningstichting Vaals beperkt sprake van overmaat, wel van een opgave.	FMP 2010-2019	De opgaven zijn verwerkt in het FMP 2010-2019 en betreffen onder meer onrendabele toppen van: <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw 15 appartementen Lemiers - Nieuwbouw 36 woningen Vijlen - Nieuwbouw 76 woningen Centrumplan - Sloop van circa 200 woningen. - Hurenverhoging laag houden. Streven is 80% van de woningen beschikbaar te houden. Huurprijzen laag houden, want huurders hebben laag inkomen in Vaals. - Financiering onrendabele toppen/afdekken risico's in grote mate afhankelijk van verkoopresultaten van circa 7-8 woningen per jaar tot 2014 (hetgeen continuering is van eerder behaalde resultaten) 	
Economisch rendement vermogen			6
Geen specifieke visie op economische rendement vermogen. Wel is in beeld gebracht wat de ontwikkeling van rentabiliteit op totaal vermogen is in de periode van 2010 tot 2019.	FMP 2010-2019	Rentabiliteit totaal vermogen: 2006: -2,72% 2007: 5,58% 2008: 1,91% 2009: 3,28% De rentabiliteit varieert in 2010-2019 tussen -4% en 3%. Anno 2010: 0%.	
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma			7
Tot 2009 CFV volgend. Vanaf 2009 is de visie op solvabiliteit: minimaal 15% (waardering op basis van historische kostprijs). De corporatie heeft in beeld gebracht wat de ontwikkeling is in de periode van 2010 tot 2019.	FMP 2010-2019	Solvabiliteit in de afgelopen jaren: 2006: 18,1% 2007: 20,1% 2008: 15,97% 2009: 15,8% Solvabiliteit varieert in periode 2010-2019 tussen 9% en 16%. In 2010 is solvabiliteit circa 13%.	
Efficiënte bedrijfsvoering			8
In 2006/2007: Na ontvlechting van de organisatie uit de WoonKerngroep, aantrekken nieuwe mensen en verbouwing kantoor. Twee directeurbestuurders aangesteld. In 2010 is rekening gehouden met 2,5% inflatiestijging en een normale salarisstap conform CAO van 2% bij normaal of goed functioneren.	FMP 2010-2019 CFV 2009	Bedrijfslasten zijn anno 2009: € 1.262 en hiermee relatief laag ten opzicht van het gemiddelde van referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.	

Governance

Visie op Governance	Bereikte doelen	Beoogde doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichhouder aanwezig is			7
RvC houdt toezicht op: <ul style="list-style-type: none"> - Bestuur/organisatie - Strategie en risico's - Kwaliteitsbeleid en leefbaarheid - Naleving van toepassing wet/regelgeving (Bron: Jaarverslag 2009).	Zelfevaluatie RvC 2010, waarin geconcludeerd is dat RvC redelijk tevreden is over haar eigen functionering, maar waarin de volgende aandachtspunten zijn benoemd: <ul style="list-style-type: none"> - Toezicht houden: Beschikt de RvC over voldoende informatie? Plannen en Besluiten van het bestuur, die goedkeuring van de RvC behoeven, moeten beter in kaart worden gebracht. RvC heeft behoefte tot vaststelling beleidsplan. Bestuur vraagt zich af of RvC volledige kijk heeft op relevante ontwikkelingen. - Adviseren: meer aandacht om hiervan optimaal gebruik te maken. - Werkgeversrol: Aandacht nodig voor het beter definiëren en splitsen van het beoordelen van het functioneren van het bestuur, en het beoordelingsgesprek als zodanig. - Bemensing: Kritischer elkaar aan durven spreken en meer evaluatie en feedback na vergaderingen. - Vergadering: werken aan transparantere oordeel- en besluitvorming en betere onderbouwing hiervan. 	Zie verslag in vorige kolom.	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen			8
RvC houdt toezicht op: <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie doelen Kader voor toezicht: <ul style="list-style-type: none"> - BBSH - Corporatie doelen - Activiteitenplan - SVB en verkoopbeleid (Jaarverslag 2009)	Via Jaarverslag		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied			8
Samenwerking in de regio (ook over de grens)	Via jaarverslag. Corporatie speelt in op ontwikkelingen: vergrijzing, ontwikkeling campus Hogeschool Aken. Zij trekt hierin op met haar belangrijkste stakeholders (gemeente, zorginstantie).		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders			9
RvC houdt toezicht op: <ul style="list-style-type: none"> - Contacten met gemeente, huurdersorganisatie en andere stakeholders. (Bron: Jaarverslag 2009). Kader voor toezicht: <ul style="list-style-type: none"> - Input van huurdersorganisatie en andere stakeholders - Prestatieafspraken met gemeente 	Via jaarverslag Er is een stakeholdersanalyse (2006). Deze is gemaakt in het kader van visieontwikkeling. Het volgende thema werd besproken: Visie op volkshuisvesting in samenwerking en de (maatschappelijke) bijdrage die woningstichting Vaals idealiter zou moeten leveren. Betrokken stakeholders: Provincie Limburg, Evagram (directeur zorgcentrum Vaals), OR, Politie, gemeente Vaals, Ouderenbonden, Aedes.		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen			7
RvC houdt toezicht op: <ul style="list-style-type: none"> - Opzet en werking interne risico-beheersing- en controlesystemen - Financiële continuïteit en verslaggeving Kader voor toezicht: <ul style="list-style-type: none"> - Technische en financiële meerjarenbegroting - Activiteitenplan - SVB en verkoopbeleid - Adviezen van Accountant en CFV - Treasuryjaarplan (Bron: Jaarverslag 2009).	Via Jaarverslag. Zie accountantsverslag/managementlettre, waarin aandacht wordt gevraagd voor verbeteren projectinformatie in kwartaalrapportage (investeringskosten projecten zijn niet ontleend aan financiële administratie. Overzicht geeft geen inzicht in verwachte projectresultaat).		

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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

Reactie op visitatierapport

Woningstichting Vaals heeft zich in de tweede helft van 2010 laten visiteren. Uniek hierbij is het feit dat dit in gezamenlijkheid onder de vlag van Domaas (een samenwerkingsverband van kleinere woningcorporaties in Limburg) is gebeurd. De visitatiecommissie heeft dit naar onze beleving op een zeer vakkundige wijze aangepakt. Met name op een dag meerdere corporaties visiteren en daarbij zich gedegen kunnen inleven in de verschillende organisaties getuigd van een zeer professionele gesprekspartner.

Algemene beoordeling

Wij zijn bijzonder trots op het feit dat onze zienswijze en aanpak op de maatschappelijk omgeving een bijzonder hoge waardering heeft gekregen van het visitatiebureau. Wij beseffen wel dat het altijd beter kan en hebben dan ook een "Rapport van Aanbevelingen" laten opstellen door het visitatiebureau. Samenvattend adviseert de commissie om de huidige koers te continueren en verder invulling te geven aan de opgaven en kansen. Het is altijd onze ambitie om goed te presteren en de aanbevelingen in dit rapport zullen zeker de komende tijd gebruikt worden voor nieuwe input in onze organisatie.

Presteren naar ambities en doelen

De commissie adviseert het beleid en de uitvoering van de basistaken en nieuwbouw van projecten in wonen en zorg te continueren. Dit verloop goed, efficiënt en de stakeholders zijn hierover zeer tevreden.

De visitatiecommissie adviseert om op korte termijn een lange termijnvisie op te stellen, waarin wordt ingespeeld op de nieuwe ontwikkelingen bij de RWTH te Aken. Dit kan in gezamenlijkheid dan wel in nauw overleg met de gemeente Vaals, Aken en de RWTH.

Presteren naar opgaven

Volgens de stakeholders worden de opgaven goed ingevuld naar concrete doelen en projecten.

Wij onderschrijven de zienswijze van de commissie dat de komende tijd meer aandacht besteedt moet worden aan de ontwikkeling van onze lange termijnvisie.

Presteren naar stakeholders

De stakeholders zijn uitermate tevreden over de wijze waarop wij samenwerken en communiceren over onze plannen. Dit uit zich bijzonder in de communicatie met de huurders waar incidenteel overleg snel geregeld is.

De visitatiecommissie raadt aan dit zo te continueren.

Presteren naar vermogen en efficiency

Het CFV is van oordeel dat wij meer vermogen hebben dan vereist is voor het exploiteren van onze woningen. Zeker in het geval van crisis ben je nog meer dan voorheen afhankelijk van externe partijen en worden projecten vaak uitgesteld of worden volledig geschrapt. Dat het niet doorgaan van projecten invloed heeft op de inzet van eigen vermogen moge duidelijk zijn.

Wij zijn het eens met het advies van de commissie dat meer aandacht besteedt moet worden aan een financiële vertaalslag van de transformatieopgaven op lange termijn in scenario's en met risicoanalyses. In samenhang hiermee zullen ook economisch normen opgesteld moeten worden waarbij ook rendement, solvabiliteit en onrendabele investeringen expliciet gemaakt moeten worden.

Governance

De visitatiecommissie adviseert om de huidige wijze van toezicht te continueren.

Wel worden er enkele suggesties gedaan voor het verbeteren van de transparantie. Met name het verslag van de commissarissen kan op een aantal punten verbeterd worden.

Tot slot

Wij zien het rapport als de grondlegger voor het verder verbeteren en professionaliseren van onze organisatie. De adviezen in de het rapport zullen wij zeker ter harte nemen. Bijzondere aandacht zal er zijn voor de planning op lange termijn (samen met stakeholders) en presteren naar vermogen (risicoanalyses).

Wij zullen er voor zorgen dat onze stakeholders inzage kunnen hebben in het visitatieverslag.

Naar onze directe belanghouders zal dit rapport uitvoerig besproken worden.

Hoogachtend,

J.W.M. Lambrichts
Directeur/bestuurder

J.H.A. Duijsings
directeur/bestuurder