


jaarverslag 2010



Thuis,
de plaats waar u
zich prettig voelt,
ontspannen en
op uw gemak

**Bij ons huurt u een woning
die uw thuis kan zijn!**

WONEN om te GENIETEN van het LEVEN

KIJK mee...

INHOUD

Voorwoord	3
I <u>Volkshuisvestingsverslag</u>	
1. Kijk mee... dit zijn wij	4
1.1 Visie en missie	4
1.2 Toelating en inschrijving	5
1.3 Organisatie en personeel	5
1.3.1 Onze beleidscyclus	5
1.3.2 Interne risicobeheersing en controlesystemen	6
1.3.3 Interne doelstellingen	7
1.3.4 Onze organisatie	7
2. Kijk mee... dit doen wij	10
2.1 Verhuren van de woningen	10
2.1.1 Zo verhuren wij onze woningen	10
2.1.2 Woningvraag en toewijzing	11
2.1.3 Bijzondere aandachtsgroepen	16
2.2 Overleg en samenwerking met derden	16
2.2.1 Onze stakeholders	18
2.2.2 Contact met stakeholders	19
2.2.3 Lidmaatschap	21
2.2.4 Prestatieafspraken 2008-2010	21
2.3 Betrekken van huurders/bewoners bij beleid en beheer	26
2.3.1 Zelf Aangebrachte Veranderingen beleid (ZAV beleid)	27
2.3.2 Klachtencommissie	28
3. Kijk mee... dit vinden wij belangrijk	29
3.1 Leefbaarheid	29
3.1.1 Visie	29
3.1.2 Investeren	30
3.2 Wonen, zorg en welzijn	33
3.2.1 WMO	34
3.3 Duurzaamheid	34
3.1.1 Visie	34
3.1.2 Investeren	35
3.4 De mening van onze huurders	36
3.4.1 Klanttevredenheidsonderzoek	36
3.4.2 Enquête over het verlaten van de woning	39
3.4.3 Ideeënbusen	43
3.5 Governance en integriteit	44
4. Kijk mee... hier denken wij over na	45
4.1 Opgave, strategie en beleid	45
4.1.1 Opgave	45
4.1.2 Strategie	45
4.1.3 Beleid	46
4.1.3.1 Verhuurbeleid	46
4.1.3.2 Klantbeleid	46
4.1.3.3 Voorraadbeleid	49
4.1.3.4 Kwaliteitsbeleid	49
4.1.3.5 Financieel beleid	50
4.2 Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad	50
4.2.1 (Ver)nieuwbouw	51
4.2.2 Maximale investeringsgrens	57
4.2.3 Verkoop en aankoop van woningen	57
4.2.4 Onderhoud	57

4.3	Financiën	59
4.3.1	Diverse ontwikkelingen	59
4.3.2	Besteding en toewijzing van de middelen	59
4.3.3	Financiële continuïteit	60
4.3.4	Waardering woningbezit	60
4.3.5	Oordeel Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en WsW	62
4.3.6	Heffingen	62
4.3.7	Treasury	63
4.3.8	Resultaat 2010 ten opzichte van begroting 2010	64
4.3.9	Resultaat 2010 ten opzichte van 2009	64
4.3.10	Kengetallen	65
4.4	Financiële kerncijfers en kengetallen	67
	Bijlage I: Overzicht complexen	69
5.	Kijk mee... Jaarverslag Raad van Commissarissen 2010	73
6.	Verklaring inzake besteding van middelen	86
II	<u>Jaarrekening</u>	87
1	Balans per 31 december 2010	90
2	Winst- en verliesrekening over 2010	92
3	Kasstroomoverzicht 2010	93
4	Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening	94
4.1	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	94
4.2	Toelichting op de balans	98
4.3	Toelichting op de winst- en verliesrekening	108
5	Ondertekening van de jaarrekening	114
III	<u>Overige gegevens</u>	115
1	Resultaatbestemming	116
2	Voorstel resultaatbestemming	117
3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	118
4	Advies RvC	120

Afkortingen:

- Woningstichting Voerendaal is in de tekst afgekort met WsV
- Huurders Belangen Vereniging Voerendaal is in de tekst afgekort met HBV
- Raad van Commissarissen is in de tekst afgekort met RvC

VOORWOORD

De financiële crisis is ontstaan in de woningmarkt elders op de wereld en is al lang niet meer alleen een financiële aangelegenheid. Inmiddels ondervinden wij dagelijks de gevolgen aan den lijve. In de nasleep van deze crisis, die langer duurt dan verwacht en in 2010 in volle hevigheid aanhield, zijn ook veel toch al kwetsbare mensen meegetrokken. En juist deze kwetsbare mensen hadden het al moeilijk.

Ons doel...

Wat heeft dat met WsV te maken? Deze vraag wordt steeds vaker gesteld. Veel natuurlijk. Er wordt steeds meer een beroep op ons gedaan voor vooral de huisvesting van de kwetsbare groep mensen. De doelgroep waarop corporaties zich dienen te gaan richten wordt steeds strikter, dat geldt ook voor WsV.

Met dit verslag over het jaar 2010 geven wij graag en zo volledig mogelijk inzicht in de voortgang van de ontwikkelingen die WsV op alle gebied doormaakt. Daarnaast willen we ook verantwoording afleggen over alles wat we gedaan hebben en hoe dat maatschappelijk en ook financieel (economisch) heeft uitgedaakt.

... een fijne woning

Vroeger kon dat voor iedereen die bij ons wilde huren. Anno 2010 helaas soms niet meer. Immers wij zijn er om aan onze doelgroep zekerheid te bieden: een goede en betaalbare woning in een leefbare buurt. Daar moet ons geld voor worden ingezet. Ook lopen wij niet weg als het minder gaat in een wijk of buurt en er geen geld meer te verdienen is. Denk daarbij aan onze rol in de herstructureringsopgave in Voerendaal. Een groot deel van de opgave zal uiteindelijk op ons bordje landen. Dat is niet erg, maar de opgave moet wel betaald kunnen worden.

... een fijne wijk

Problemen in de wijk of buurt zijn daarmee ook voor een deel onze problemen geworden. Dat betekent ook dat we willen blijven bouwen. Niet voor de leegstand natuurlijk, maar wel om ons aanbod af te blijven stemmen op vraag. En die vraag verandert constant. Dat is overduidelijk gebleken uit het door ons gehouden klanttevredenheidsonderzoek in 2010. Door te blijven bouwen kunnen we woningen die niet meer voldoen uit de markt halen, waardoor het aanbod uiteindelijk gelijk blijft. Dat biedt zekerheid voor de mensen die op ons rekenen.

... een fijne samenleving

Onze inzet en aanpak op wijk- en buurtniveau zorgen uiteindelijk voor het bieden van zekerheid voor de samenleving, ook in Voerendaal. De corporaties bezitten immers bijna een derde van alle woningen in Nederland. Zo investeren we ook in bovenwijkse voorzieningen zoals wijksteunpunt, socioruimtes of zelfs een winkel als daar vraag naar is en als het in het belang is van onze doelgroep en de samenleving. Een doelgroep staat niet op zichzelf maar is onderdeel van die samenleving. En daarmee is de cirkel rond. Want de samenleving dat zijn we allemaal en uiteindelijk is de corporatie van ons allemaal.

Onze verantwoording...

In onrustige tijden is meer dan gemiddelde aandacht voor instellingen met een publiek karakter, zoals de corporaties. Dat is niet erg want dat biedt ons ook een uitgelezen kans om nog meer te laten zien; zoals wat we doen, voor wie we dat doen en hoe we dat doen: transparantie in optima forma. Centraal in ons handelen staan de huurders van onze woningen en de samenleving van Voerendaal en dat laten we met dit verslag graag zien.

Kijk mee...

Dit verslag staat dan ook in het teken van kijken! Tja, er valt slechts wat te kijken als er ook wat te zien is. Daar hebben we weer voor gezorgd. Het is niet alleen een opsomming van concrete cijfers maar ook een verantwoording over het gevoerde beleid en de reden waarom we dat zo hebben gedaan. Hiermee gaan we verder op de weg naar meer openheid en externe verantwoording over ons handelen.

Wat leest u zoal in dit jaarverslag?

In dit jaarverslag leest u onze verantwoording over 2010. Zaken die echt kenmerkend waren voor 2010 worden nader belicht. Hier en daar kijken we ook al over de grenzen van 2010 heen. Immers gisteren is geschiedenis, vandaag een geschenk en morgen een verrassing. Kijkt u met ons mee?

Tot slot...

De activiteiten die wij in 2010 ondernamen pasten binnen onze doelstelling. Als bestuurder verklaar ik dat we alle middelen in 2010 besteedden in het belang van de volkshuisvesting,

Léon Creugers, MBA
Directeur bestuurder Woningstichting Voerendaal

I VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. Kijk mee... dit zijn wij

1.1 Visie en missie

De missie van de woningstichting luidt als volgt:

Woningstichting Voerendaal wil goede huisvesting bieden in de Voerendaalse huurwoningmarkt en aangrenzende werkgebieden. Dit willen we bereiken door adequate woonruimte met een passend serviceniveau aan te bieden. Woningstichting Voerendaal wil mede verantwoordelijkheid dragen voor de leefbaarheid in wijken en buurten.

Goede huisvesting houdt meer in dan alleen de woning. Het woongenot van huurders gaat verder. Goed onderhoud, goede service, prettige contacten, goede samenwerkingsverbanden met andere partijen en het meedenken over en meewerken aan een prettige leefgemeenschap zijn aspecten die steeds belangrijker worden.

De visie en missie zijn vertaald in ons motto: *WONEN* om te *GENIETEN* van het *LEVEN*.



Laurentiusplein: een schoolvoorbeeld van onze missie

Waar stond Woningstichting Voerendaal in 2010 voor?

- We waren en zijn sterk lokaal gebonden
Door onze verbondenheid met Voerendaal en de regio Parkstad Limburg is het belangrijk om te weten wat er speelt in onze directe omgeving. Mondiale ontwikkelingen hadden zeker de aandacht maar zijn minder bepalend geweest voor ons beleid dan lokale omstandigheden.
- We bleven veranderen
Verandering om de verandering was niet onze drijfveer. Wel de wetenschap dat het altijd beter kon. De maatschappij verandert, wij veranderen mee.
- Wij bleven onszelf
We waren en zijn geen projectontwikkelaar of bouwer. We deden waar we goed in zijn en waarvoor we zijn: zorgen voor goede woningen met een passend serviceniveau. Alle andere zaken hebben we uitbesteed aan partners die dat beter konden. Op die manier zorgden wij dat de klant een optimaal product of dienst kreeg en zo leverden wij een bijdrage aan Wonen om te Genieten van het Leven.
- We waren er in 2010 nog voor iedereen
Iedereen die voor ons koos kon in 2010 op ons rekenen. Dat gaat in 2011 wel veranderen door de inkomens-toets. De relatie was gebaseerd op wederkerigheid. Mensen die wat minder geluk hadden, konden zeker in deze crisistijd, nog altijd extra op ons rekenen. De stakeholders waren en zijn ons geweten. Hieraan toetsen we steeds weer ons bestaansrecht.

Onze kernwaarden

Professionaliteit door *transparante* processen en werkwijzen is vanzelfsprekend. Wij luisteren naar onze klant en proberen zo zijn of haar wensen duidelijk in beeld te krijgen. Als Woningstichting Voerendaal hebben we daarbij een meer dan gemiddeld oog en oor voor de *menselijke maat*.

Wij zijn *betrouwbaar* en *integer*. Huurders mogen Woningstichting Voerendaal aanspreken op haar taken en verplichtingen. Van onze huurders verwachten wij ook dat zij hun plichten vervullen.

Als een standaard oplossing niet past, zoeken wij op een *creatieve* manier naar een oplossing. Niet de middelen maar het doel staat centraal. Het doel is een tevreden klant!

In ons werkgebied kennen wij onze klanten en stakeholders vaak persoonlijk. Wij zijn daardoor vanzelfsprekend *betrokken* bij alles wat er gebeurt. Deze betrokkenheid zorgt ervoor dat wij *zorgzaam* moeten en kunnen zijn voor onze omgeving, zeker als het gaat om passende huisvesting en alles wat daarmee te maken heeft.

1.2 Toelating en inschrijving

Toegelaten instelling: Woningstichting Voerendaal
Gemeente: Voerendaal
Adres: Hogeweg 23
6367 BA Voerendaal

De oorspronkelijke statuten werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 september 1912 en laatstelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 21 december 1972 nr. 78 (gewijzigde statuten), Nederlandse Staatscourant van 14 maart 1973, nr. 52 en bij besluit van de ledenvergadering van 6 april 1982 voortgezet voor onbepaalde tijd. Toestemming tot wijziging van de statuten verleend door de Staatssecretaris van VROM in gevolge artikel 8 van het Besluit Toegelaten Instellingen van 12 januari 1983. Toestemming tot eerste wijziging van de statuten verleend door de Staatssecretaris van VROM in gevolge artikel 9, lid 1 van het Besluit Beheer Sociale Huursector, van 21 maart 1994, tweede wijziging van 10 december 1996, notarieel opgemaakt op 4 maart 1997.

Wijziging rechtsvorm

Bij goedkeuring van de arrondissementsrechtbank te Maastricht op 11 maart 2003 heeft de omzetting van vereniging met volledige rechtsbevoegdheid in stichting per notariële akte op 26 maart 2003 plaatsgevonden. De stichting is ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 14021204 bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Zuid-Limburg op 19 juli 1965.

1.3 Organisatie en personeel

1.3.1 Onze beleidscyclus

WsV hanteert onderstaande beleidscyclus (figuur1) zowel bij het opstellen en implementeren van beleid, maar ook om de impact daarvan te volgen. Aan de beleidscyclus wordt ons beleid getoetst. Bij alles wat we doen, vormt deze beleidscyclus het afwegingskader.

De basis van dit beleid wordt gevormd door onze missie. Onze missie geeft aan waarom wij er als organisatie zijn. Vanuit deze missie wordt onze strategie bepaald. De strategie blikkt steeds voor vier jaar vooruit en wordt vastgelegd in ons Ondernemingsplan. Het in 2010 vigerende ondernemingsplan behelst de periode van 2007 tot en met 2010. Uit dit ondernemingsplan wordt jaarlijks een Jaarplan opgesteld. Kenmerkend hierbij is dat we steeds terugkijken naar de voorgestelde doelen aan het begin van dat jaar. Op basis daarvan en van onze ambities, worden de nieuwe PI's (prestatie indicatoren) vastgesteld. Deze PI's worden door de organisatie voorgesteld en door de RvC vastgesteld. WsV heeft in 2010 het nieuwe 'businessplan 2011-2014' opgesteld. Dit businessplan is in de RvC vergadering van 14 december 2010 vastgesteld. Het klanttevredenheidsonderzoek dat WsV in 2010 heeft gehouden onder haar huurders heeft als onderlegger voor dit nieuwe businessplan gediend, hoofdstuk 3.4.1 gaat uitgebreid in op het klanttevredenheidsonderzoek. Het nieuwe businessplan is een richtinggevend plan, waarin een beeld wordt gegeven van de opgaven en de kaders worden geschetst waarbinnen de oplossingen gevonden moeten worden. Het plan dient als leidraad waaraan concrete plannen dienen te worden getoetst.

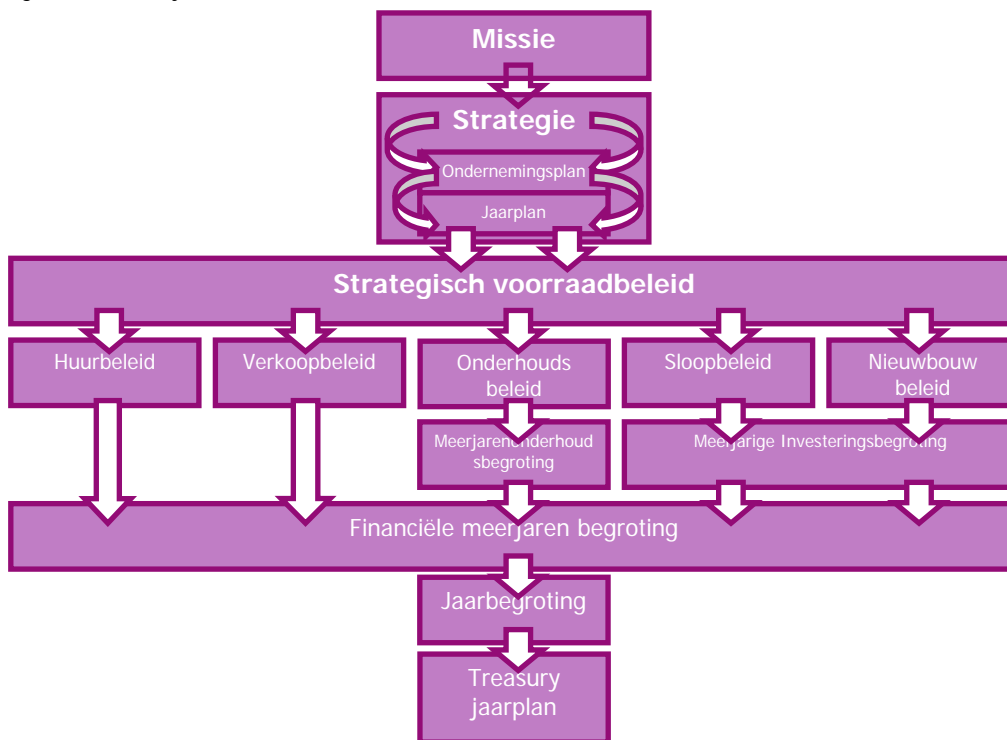
Het beleid vormt de basis voor onze strategie en ons strategisch voorraadbeleid, dat vijf beleidspijlers kent:

- Huurbeleid
- Verkoopbeleid
- Onderhoudsbeleid
- Sloopbeleid
- Nieuwbouwbeleid

Het onderhoudsbeleid is vertaald in een meerjarenonderhoudsbegroting en het sloop- en nieuwbouwbeleid zijn vertaald in een meerjarige investeringsbegroting. Deze beleidsvelden vormen samen onze financiële meerjarenbegroting. Op basis van deze meerjarenbegroting wordt de jaarbegroting en het Treasuryjaarplan opgesteld.

Onderstaand schema geeft het beleidsproces van WsV grafisch weer.

Figuur 1: beleidscyclus WsV



1.3.2 Interne risicobeheersing en controlesystemen

Nieuwe projecten worden vooraf getoetst op verwacht maatschappelijk en financieel rendement. De onderbouwing van deze projecten wordt door het bestuur opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Onderdeel van deze besluiten is ook de impact op de financiën voor de middellange en lange termijn. Indien een project een onaanvaardbaar negatief effect heeft, zal het project worden aangepast of zelfs in de voorliggende vorm niet uitgevoerd worden. De werkorganisatie is de eerste zeef waar projecten doorheen moeten, de RvC de tweede en definitief beslissende. Daarnaast worden de risico's vooraf in kaart gebracht. De resultaten worden per kwartaal gerapporteerd en waar nodig bijgestuurd.

De interne verslaglegging gebeurt door middel van de kwartaalrapportage. In deze rapportage wordt per onderdeel de voortgang beschreven. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de begroting, realisatie en eventuele overschrijding en onderschrijding van de begroting. In de kwartaalrapportage worden de volgende onderdelen gerapporteerd:

- Overzicht stand van zaken organisatie per onderdeel/afdeling;
- Stand van zaken van de (niewbouw)projecten; Drossaert de Limpensplein en Spekhouwerstraat.
- Toelichting onderhoud en overzicht onderhanden projecten;
- Overzicht woningtoewijzingen;
- Overzicht en grafiek van de huurstand;
- Overzicht huurtoeslag;
- Overzicht Serviceabonnement Huurderonderhoud.

Daarnaast is in de kwartaalrapportage het zogenaamde cockpitmodel opgenomen. Per onderdeel wordt een cijfermatige beoordeling gegeven en wordt aan de hand van smileys of frownies een trendbeoordeling gegeven. Afhankelijk van de resultaten uit het cockpitmodel worden acties genomen.

WsV stelt vier keer per jaar een kwartaalrapportage op. Na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgesteld. WsV heeft er voor gekozen om de vierde kwartaalrapportage op te stellen, omdat de jaarcijfers dan sneller beschikbaar zijn.

Woningstichting Voerendaal participeert verder niet in deelnemingen.

1.3.3 Interne doelstellingen

De interne doelstellingen van WsV zijn onderdeel van de kwartaalrapportage en het ondernemingsplan. Jaarlijks wordt een update van het ondernemingsplan gemaakt.

Voor 2010 was de volgende interne doelstellingen ingepland:

- Archivering eenduidig en breed toegankelijk maken. Deze interne doelstelling is in 2010 gehaald. WsV heeft zich ten doel gesteld om een digitaal archief op te zetten, zodat alle aanwezige documenten met betrekking tot huurders of woningen van WsV digitaal beschikbaar zijn. Daarvoor zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:
 - Intrawis (woninginformatiesysteem) voor archivering van gegevens van de woningen ingericht;
 - Klant Informatie Systeem (KIS) in gebruik genomen;
 - Mutatie Procedure Module (MPM) gedigitaliseerd;
 - Woningcartotheek opgesteld en gestart met inrichten;
 - Gestart met maken van foto's van de woningen en deze in de cartotheek plaatsen;
 - Merendeel van de plattegronden van de woningen gedigitaliseerd;
 - Inscannen en archiveren van belangrijke poststukken;
 - Voorbereidingen getroffen voor het digitaliseren van de EPA bestanden;
 - Gestart met het plaatsen van alle gegevens van de dossiers van de woningen en (ex-)huurders in de cartotheek;
 - Inkooporders voor het bestellen van producten en diensten bij leveranciers digitaal opslaan.

1.3.4 Onze organisatie

Statutaire bepaling RvC en Bestuur

De samenstelling van de RvC en het bestuur is in dit verslagjaar geregeld conform de statutaire bepalingen daarover, zoals bedoeld in artikel 7 lid 1c, d en e en lid 2a van het BBSH.

De leden van de RvC hebben geen arbeidsovereenkomst met WsV (art. 7 lid c BBSH). De leden van de RvC en het bestuur hebben noch zitting in het College van B&W van een Gemeente waarin WsV werkzaam is (art. 7 lid 1d BBSH), noch zitting in het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Ten aanzien van een vrijkomende plaats in de RvC is in de statuten aan huurders en/of huurderorganisaties een bindende voordracht toegekend voor de benoeming van twee personen.

Het bestuur van Woningstichting Voerendaal

Gedurende het hele verslagjaar 2010 was de heer L.P.J. Creugers, MBA, directeur-bestuurder van WsV.

De gezagsverhoudingen en bevoegdhedenregeling zijn vastgelegd in een arbeidsovereenkomst tussen de heer Creugers en WsV.

In 2010 zijn de volgende belangrijkste bestuursbesluiten genomen:

- Deelname Thuis in Limburg
- Aankoop twee appartementen bestemd voor duurdere huur
- Besluit tot realisatie nieuwbouwproject 32 woningen Spekhouterstraat te Voerendaal
- Besluit tot realisatie nieuwbouwproject 18 appartementen en commerciële ruimtes aan het Drossaert de Limpensplein te Klimmen
- Besluit tot uitvoering energieproject "meer met minder" alle woningen minimaal EPA label C, in Voerendaal, verspreid over vijf jaar. In hoofdstuk 3.3 Duurzaamheid wordt een toelichting op dit project gegeven.
- Besluit tot aanschaf nieuwe telefooncentrale en koppeling met BIS.

Toekomstige ontwikkelingen

Uit het klanttevredenheidsonderzoek dat WsV in 2010 onder haar huurders heeft gehouden blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de huurders 61 jaar is. Daarnaast wonen er afgerond twee personen in elke woning. Hieruit kan geconcludeerd worden dat op dit moment de hoofddoelgroep van WsV de senior zonder inwonende kinderen is. Gezien de redelijk hoge gemiddelde leeftijd van de huurders, kan worden aangenomen dat op termijn problemen in de woning zullen ontstaan, die bijvoorbeeld betrekking hebben op de bereikbaarheid en het onderhoud van de woning. Naar verwachting zal op dit gebied in de toekomst een aanwas van problemen ontstaan. Om hier op te kunnen inspelen heeft WsV een technisch adviseur in dienst die zich voornamelijk bezig houdt met WMO aanpassingen. Daarnaast zal WsV bij toekomstige (nieuwbouw)projecten vooral levensloopbestendige woningen realiseren. Voor dit type woningen zal gekozen worden omdat deze geschikt zijn voor de verschillende levensfasen. Aangezien de dubbele vergrijzing in 2020 haar hoogtepunt zal bereiken en de levensduur van woningen ongeveer 40 jaar is, dient voor de toekomstige verhuurbaarheid woningen gebouwd te worden die voor een grote groep mensen passend zijn. Gezien de toekomstige ontwikkeling van de krimp zal WsV tegen een tweetal problemen aanlopen. Op de eerste plaats zijn er op korte termijn in de gemeente Voerendaal onvoldoende geschikte woningen

voor senioren. Gezien de afname van senioren (na 2020) is het belangrijk dat de woningen die nu gebouwd worden straks geschikt zijn, of eenvoudig geschikt te maken zijn, voor andere doelgroepen mensen. Immers, woningen hebben een levensduur van ongeveer 40 jaar. Daarnaast zal in het kader van de leefbaarheid en het voorkomen van ontgroening in dorpen algemene voorzieningen zoals o.a. winkels en eerstelijnszorg gerealiseerd dienen te worden. Deze ontwikkelingen zullen ook een belangrijke leidraad vormen in het nieuwe businessplan 2011-2014.

Beoordeling strategische doelen

WsV vindt het belangrijk dat specifieke doelgroepen actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Uit het klanttevredenheidsonderzoek van 2010 is gebleken dat de huurders het belangrijk vinden dat WsV inspeelt op specifieke behoeften van groepen klanten en dus wat extra mag doen voor speciale groepen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het belangrijk is dat WsV mogelijkheden zoekt en blijft zoeken voor de specifieke doelgroepen.

WsV investeert in de leefbaarheid van wijken en buurten. Uit het klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat in de kernen waar geen voorzieningen aanwezig zijn deze voorzieningen als onvoldoende worden beoordeeld. Daarom is het belangrijk dat WsV blijft investeren in de leefbaarheid, mede door het realiseren van een supermarkt in de kern Klimmen, meer informatie over dit nieuwbouwproject staat beschreven in hoofdstuk 4.2.1.

WsV ziet het als haar taak om de samenhang in wijken en buurten te behouden. WsV investeert hier onder andere in, door het realiseren van een nieuwbouwproject in de kern Voerendaal, waar verschillende type woningen voor gezinnen, senioren en alleenstaanden worden gerealiseerd. Meer informatie over dit nieuwbouwproject is te vinden in hoofdstuk 4.2.1.

Daarnaast ziet WsV het als taak om te investeren in duurzaamheid. Daarom gaat WsV bouwtechnische verbetermaatregelen voor woningen die een energielabel lager dan C hebben. De uitvoering van dit project start in 2011, met een doorlooptijd van vijf jaar. Meer informatie over dit project is beschreven in hoofdstuk 3.3.

De medewerkers van WsV

Het werkapparaat is ingericht naar de behoefte en activiteiten van WsV. Het werkapparaat is ingedeeld in drie afdelingen: Het front-office, het back-office en de servicedienst. Indien de klant ervoor kiest om contact te zoeken met WsV dan komt deze altijd uit bij het front-office. Te denken valt hierbij aan zaken die betrekking hebben op huuraangelegenheden en het melden van klachten. Om te zorgen dat alle medewerkers van het front-office weten wat er speelt en snel kunnen inspelen op vragen van klanten, zitten de medewerkers van het front-office bij elkaar. Het eerste contact vindt plaats met de medewerker klantenservice. Deze medewerker handelt ook de algemene vragen en reparatieverzoeken af. De woonconsulente is belast met de woningtoewijzing, huuropzeggingen en overlastzaken. De huurbetaling, huurtoeslag en andere administratieve kwesties met betrekking tot huurders gebeurt door een administratief medewerker. Voor de woningaanpassingen in het kader van de WMO, de ZAV-aanvragen en de verwarmingsketels is een technisch adviseur werkzaam. Daarnaast is een technisch adviseur werkzaam voor de overige onderhoudswerkzaamheden. De servicemedewerker onderhoud voert de inspecties bij verhuizingen uit en handelt reparaties af. De wijkbeheerder houdt toezicht op de leefbaarheid binnen de wijken. De manager wonen staat aan het hoofd van deze afdeling.

Alle andere zaken zijn organisatorisch ondergebracht in het back-office, dat bestaat uit de afdelingen Vastgoed, Financiën en staf. Het back-office heeft hoofdzakelijk een coördinerende rol. De afdeling Vastgoed is belast met het technische beheer van de woningen die WsV in eigendom heeft en de ontwikkeling en uitvoering van (nieuw)bouwprojecten. De manager vastgoed staat aan het hoofd van deze afdeling. De afdeling Financiën is belast met het financiële beheer van WsV. Binnen deze afdeling is een administratief medewerker werkzaam die zich bezig houdt met de facturatie. De manager financiën staat aan het hoofd van deze afdeling. De stafafdeling wordt bezet door de directeur-bestuurder, een managementassistente en een beleidsmedewerker. In het verslagjaar 2010 is de bezetting onder te verdelen in acht vrouwelijke en zes mannelijke medewerkers.

Tabel: medewerkers WsV in 2010 ten laste van de algemene kosten

Functie Omschrijving	Aantal Fte	Aantal medewerkers
Directeur-bestuurder	1,0	1
Manager financiën	1,0	1
Manager wonen	1,0	1
Manager vastgoed	1,0	1
Administratief medewerker	1,89	2
Technisch adviseur	1,56	2
Medewerker klantcontact	1,0	1
Management assistente	0,59	1
Beleidsmedewerker	1,0	1
Woonconsulent	0,78	1
Wijkbeheerder	1,0	1
Totaal	11,8	13

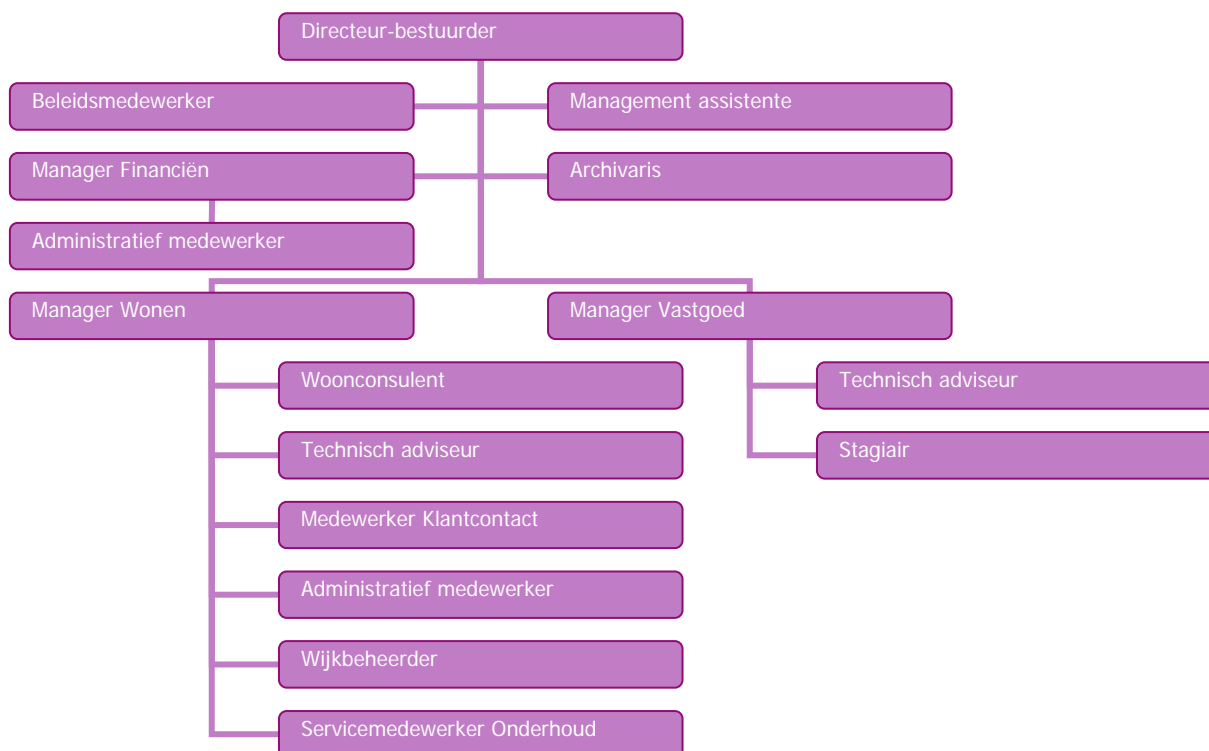
Tabel: medewerkers WsV in 2010 ten laste van exploitatie

Functie Omschrijving	Aantal Fte	Aantal medewerkers
servicemedewerker onderhoud	1,0	1
Totaal	1,0	1

Tabel: totaaloverzicht 2010 medewerkers in dienst bij WsV

Functie Omschrijving	Totaal Fte	Aantal medewerkers
Totaal	12,8	14

Figuur 2: Organogram Woningstichting Voerendaal



Thuis in Limburg

WsV gaat vanaf maart 2011 haar woningen ook aanbieden via Thuis in Limburg: www.thuisinlimburg.nl. In totaal zijn acht woningcorporaties uit Limburg aangesloten bij Thuis in Limburg. WsV is één van de initiatiefnemers van deze samenwerkingsvorm en neemt deel aan de diverse werkgroepen voor het ontwikkelen en realiseren van dit project. Gedurende het verslagleggingsjaar is door de diverse werkgroepen gewerkt aan de realisatie.

Het initiatief Thuis in Limburg is ontstaan tijdens de zoektocht om het woningzoekenden eenvoudiger te maken zich in te schrijven. Tot voor kort diende een woningzoekende, die op zoek was naar een (huur)woning in Parkstad Limburg, zich bij elk van de afzonderlijke corporaties in te schrijven. Waarbij elke corporatie eigen voorschriften en regels hanteerde, waardoor het aan duidelijkheid voor de woningzoekenden ontbrak. Met de komst van Thuis in Limburg hoeft een woningzoekende zich nog maar één keer in te schrijven. Thuis in Limburg zal geen inschrijfgeld vragen. Daarnaast kunnen woningzoekenden eenvoudig een woning kiezen uit het aanbod van huur- en koopwoningen in Limburg. Op de website wordt niet alleen het aanbod van WsV maar ook het aanbod van de andere deelnemende corporaties getoond. Het woningaanbod kan in verschillende modellen worden aangeboden:

- Aanbodmodel
- Optiemodel
- Lotingmodel
- Direct te huurmodel
- Koopmodel.

Woningstichting Voerendaal blijft voorlopig haar woningaanbod in het weekblad Parkstad adverteren, om ook voor woningzoekenden die niet over internet beschikken bereikbaar te zijn. Daarnaast zal WsV het inschrijfformulier behouden, waarmee woningzoekenden zich kunnen inschrijven.

Omdat Thuis in Limburg het werkgebied van een krimpregio beslaat hebben herstructureerders van alle deelnemende corporaties voorrang op het moment dat zij op een woning in het aanbodmodel reageren. Op deze manier wordt ingespeeld op de, voor de regio, een van de meest belangrijke ontwikkelingen.

Thuis in Limburg is ondergebracht in een coöperatieve vereniging UA. De directeur-bestuurder van WsV neemt zitting in het dagelijks bestuur en is derhalve nauw betrokken bij dit prachtige en voor de klant waardevolle project.



Logo Thuis in Limburg

2.1.2 Woningvraag en toewijzing

Onderstaande tabel geeft inzicht in het totaal aantal inschrijvingen per verantwoordingsjaar, verdeeld naar leeftijd.

Tabel: totaal aantal inschrijvingen per verantwoordingsjaar

Verantwoordingsjaar	2006*	2007	2008*	2009	2010
Jonger dan 55 jaar	226	407	361	503	609
55 jaar en ouder	267	327	322	382	434
Totaal	493	734	683	885	1043

* In 2006 en 2008 heeft een opschoning van het woningzoekendenbestand plaatsgevonden.

Uit bovenstaande tabel valt af te lezen dat van het aantal woningzoekenden eind 2010 42% 55 jaar en ouder is. Helaas komen er relatief weinig woningen voor deze doelgroep voor verhuur vrij. Zie onderstaand mutatieoverzicht (verhuurde woningen) naar woningtype per kern.

Tabel: mutatieoverzicht verhuurde woningen per type per kern

Woningtype	Voerendaal	Kunrade	Klimmen	Ransdaal	Ubachsberg	Totaal
Eengezinswoning	23	6	4	1	2	36
Seniorenwoning/appartement	5	1	5	1	4	16
Duplex benedenwoning	2	2	1		1	6
Duplex bovenwoning		4	3			7
Appartement		2				2
Subtotaal	30	15	13	2	7	67

De gemiddelde leegstand betrof in 2010 0,7% (in 2009 was dit 0,5%). Dit percentage (0,7%) betreft frictieleegstand en is nog steeds zeer laag. Het leegstandspercentage geeft het aantal dagen dat de woningen van WsV leegstonden in een jaar, ten opzichte van het aantal dagen dat de woningen in dat jaar verhuurd hadden kunnen worden weer. De gemiddelde leegstand in 2010 had een aantal oorzaken:

- Een aantal woningen kon niet direct verhuurd worden vanwege renovatie.
- Zeer incidenteel was er geen geschikte kandidaat voor een woning, waardoor de woning nog een keer geadverteerd moest worden.

Tabel: verantwoording aantal toewijzingen

Kern	Doorstromer	Overig	Starter	Totaal	WAARVAN	
					< 55	>= 55
Klimmen	1	7	3	11	6	5
Voerendaal	5	9	2	16	10	6
Kunrade		4	3	7	5	2
Ubachsberg	5	4		9	3	6
Ransdaal		2	2	4	4	
Parkstad		15		15	13	2
Elders		5		5	3	2
Totaal	11	46	10	67	44	23

Tabel: verantwoording totaal aantal inschrijvingen per categorie per verantwoordingsjaar

Jaar waarin verantwoord	2007			2008			2009			2010		
	< 55	> 55	Tot.	< 55	> 55	Tot.	< 55	> 55	Tot.	< 55	> 55	Tot.
1-persoons	166	152	318	148	152	300	205	191	396	249	217	466
2-persoons	135	161	296	123	159	282	168	180	348	210	197	407
3-persoons	64	8	72	62	8	70	83	8	91	93	16	109
4-persoons	29	5	34	18	2	20	30	2	32	40	3	43
5-of meerpers	13	1	14	10	1	11	17	1	18	17	1	18
Sub totaal	407	327		361	322		503	382		609	434	
Totaal	734			683			885			1043		

Het aantal inschrijvingen is in 2010 met 18% toegenomen ten opzichte van 2009. De huidige economische situatie is een oorzaak van de toename. Omdat de woningmarkt, en ook de doorstroming, op slot zit, neemt de vraag naar een huurwoning door met name senioren en starters op de woningmarkt toe.

In 2010 heeft geen opschoning van het woningzoekendenbestand van WsV plaatsgevonden in verband met de overgang naar Thuis in Limburg in 2011. De opschoning is voor het laatst in 2008 gebeurd.

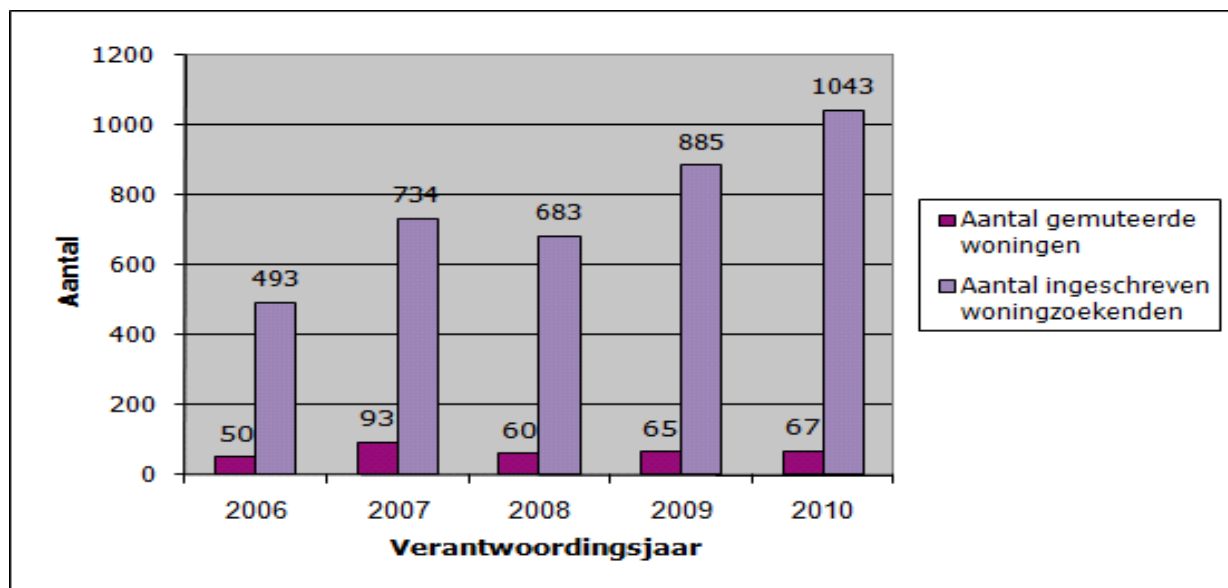
Ook is ten opzichte van 2009 een toename van 14% te zien van het aantal senioren dat zich heeft ingeschreven. De toename van het aantal senioren past in de demografische ontwikkeling, die zich momenteel in Parkstad Limburg voltrekt.

Tabel: categorie woningzoekenden naar gezinssamenstelling

Categorie woningzoekenden	< 55 jaar	>= 55 jaar	Totaal
Alleenstaanden	249	217	466
Alleenstaande met kind(eren)	131	5	136
Koppel	145	197	342
Koppel met kind(eren)	84	15	99
Totaal	609	434	1043

In de onderstaande grafiek is per verantwoordingsjaar het aantal gemuteerde woningen en het aantal ingeschreven woningzoekenden weergegeven.

Grafiek: aantal gemuteerde woningen en inschrijvingen per verantwoordingsjaar



WsV verhuurt verschillende type woningen in de kernen van de gemeente Voerendaal. Onderstaande tabel laat de verdeling in 2010 van de type woningen per kern zien.

Tabel: verdeling naar kern en soort woning

	Duplex	Senioren	EGW	Appartement	Totaal
Klimmen	6	61	87	0	154
Kunrade	19	24	118	0	161
Ransdaal	0	8	27	0	35
Ubachsberg	4	37	90	0	131
Voerendaal	18	86	470	7	581
Totaal	47	216	792	7	1062

Het totaal aantal ingeschrevenen in 2010 betrof 1043. Onderstaande tabel geeft inzicht in de verdeling van woningzoekenden naar de categorie woningzoekende die wel of niet in de gemeente Voerendaal woonachtig zijn.

Tabel: verdeling per inschrijfjaar naar categorie woningzoekenden en naar wel of niet woonachtig in de gemeente Voerendaal

Jaar	2007			2008			2009			2010		
	ja	nee	Tot.	ja	nee	Tot.	ja	nee	Tot.	ja	nee	Tot.
Inwoner van Voerendaal												
Doorstromers	106		106	116		116	141		141	155		155
Starters	61	25	86	70	25	95	80	36	116	94	46	140
Overige	286	274	542	244	228	472	288	340	628	324	424	748
Totaal	435	299	734	430	253	683	509	376	885	573	470	1043

De volgende drie tabellen laten de verdeling van de categorieën woningzoekende naar woonplaats zien.

Tabel: Verdeling van de categorie 'starter' naar woonplaats

Woonplaats	< 55 jaar	>= 55 jaar	Totaal
Voerendaal	60		60
Ubachsberg	4		4
Ransdaal	9		9
Klimmen	22		22
Parkstad	29	3	32
Elders	12	1	13
Totaal	136	4	140

De categorie 'starter' is ten opzichte van 2009 met 21 procent toegenomen.

Tabel: verdeling van de categorie 'doorstromers' naar woonplaats

Woonplaats	< 55 jaar	>= 55 jaar	Totaal
Voerendaal	43	79	122
Ubachsberg	3	7	10
Ransdaal		3	3
Klimmen	6	14	20
Totaal	52	103	155

De categorie 'doorstromer' is ten opzichte van 2009 met 10 procent toegenomen.

Tabel: verdeling van de categorie 'overige' naar woonplaats

Woonplaats	< 55 jaar	>= 55 jaar	Totaal
Voerendaal	112	94	206
Ubachsberg	6	8	14
Ransdaal	7	15	22
Klimmen	26	56	82
Parkstad	196	103	299
Elders	74	51	125
Totaal	421	327	748

De categorie 'overige' is ten opzichte van 2009 met 19 procent toegenomen.

Woningzoekenden kunnen op het inschrijfformulier aangeven voor welk type woning zij graag in aanmerking komen. Onderstaande tabel geeft per verantwoordingsjaar de vraag naar de type woningen weer.

Tabel: verdeling van vraag woningzoekenden naar type woning per inschrijfjaar

Verantwoordingsjaar	2006	2007	2008	2009	2010
Eengezinswoning	162	358	248	300	392
Seniorenwoning	229	285	296	340	396
Duplexwoning	96	67	69	92	107
Geen voorkeur	6	24	70	153	148
Totaal	493	734	683	885	1043

De volgende tabel laat per kern de vraag naar de type woningen zien.

Tabel: verdeling van vraag per kern naar type woning

Kern	Eengezinswoning	Seniorenwoning	Duplexwoning	Geen voorkeur	Totaal
Klimmen	22	46	8	11	87
Voerendaal	87	170	28	19	304
Ubachsberg	21	16		1	38
Ransdaal	3	8			11
Kunrade/Vdaal	81	58	26	37	202
Kunrade	11	11	4		26
Diversen	160	88	47	80	375
Totaal	385	397	113	148	1043

Onderstaande tabel laat het aantal woningen van WsV per Bbsh-omschrijving zien.

Tabel: gemiddelde huurprijzen per BBSH-omschrijving 2010

BBSH-omschrijving	Aantal woningen
Goedkoop <= € 357,37	94
Betaalbaar laag > € 357,37 <= € 511,50	816
Betaalbaar hoog > € 511,50 <= € 548,18	113
Duur > € 548,18	37
Buiten BBSH	2
Totaal	1062

WsV beschikte in 2010 nog over een urgentiebeleid waarmee woningzoekenden, onder bepaalde vastgestelde en strikte voorwaarden, in aanmerking konden komen voor urgentie. Deze voorwaarden staan in een brochure beschreven, waarbij een woningzoekende, aan de hand van een stroomschema, kan zien of hij/zij in aanmerking kan komen voor urgentie. De uiteindelijke urgentietoekenning gebeurt door een onafhankelijk urgentiecommissie bestaande uit drie personen. Deze urgentiecommissie brengt advies uit aan WsV op basis van de door de verzoeker ingediende gegevens. Met de komst van Thuis in Limburg zal vanaf 2011 dit urgentiebeleid komen te vervallen.

In het kader van dit urgentiebeleid heeft WsV op advies van de urgentiecommissie in 2010 één woning toegewezen aan een sociale urgente.

Daarnaast is in 2010 één woning toegewezen naar aanleiding van een verhuisverzoek dat is ingediend bij de gemeente Voerendaal en beoordeeld door het 'home team'. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente Voerendaal. Het 'home team' bestaat uit een team van huisartsen en eerstelijnszorgverleners die mensen voordragen voor een specifieke woning. Dit gebeurt als het vanwege medische reden(en) niet meer mogelijk is om in de woning te blijven wonen. Ook kunnen mensen van de gemeente Voerendaal een verhuisprimaat krijgen. Dat gebeurt als de gemeente wel van mening is dat een woning niet meer voldoet vanwege beperkende omstandigheden van de bewoners maar dat de woning redelijkerwijze niet aangepast kan worden. WsV is dan een van de instanties waar men eventueel terecht kan.

2.1.3 Bijzondere aandachtsgroepen

Statushouders

In 2010 moest door de gemeente Voerendaal wederom een aantal statushouders gehuisvest worden. In 2010 heeft de woningstichting één woning verhuurd voor het huisvesten van deze doelgroep.

De taakstelling voor de gemeente Voerendaal in 2010 betrof het huisvesten van tien statushouders. Deze taakstelling is niet gehaald omdat de begeleiding van statushouders door de gemeente onvoldoende is. De gevolgen voor de wijken heeft ertoe geleid dat WsV het gesprek is aangegaan met de provincie, het COA, Vluchtelingen werk en de gemeente, ter verbetering van de knelpunten. Eind 2010 zijn hier voor het jaar 2011 nieuwe afspraken over gemaakt. WsV heeft samen met de gemeente en maatschappelijk werk afgesproken dat de begeleiding verbeterd dient te worden, voordat nieuwe statushouders worden gehuisvest.

Uitgangspunt bij de toewijzing van woningen aan statushouders is dat er een gelijkmatige spreiding over alle kernen plaatsvindt en dat de taakstelling, die de gemeente vanuit het Rijk krijgt opgelegd, grotendeels wordt ingevuld. Omdat de gemeente Voerendaal opgebouwd is uit vijf landelijke gelegen kernen, blijkt bovendien dat de gemeente als woonplaats voor de grote groep statushouders vaak niet interessant is vanwege de specifieke dorpskenmerken.

Sociaal Plan

Voor de huurders is het sociaal plan van groot belang. Het plan regelt rechten en plichten tussen WsV en de huurders als woningen worden gesloopt of gerenoveerd. Het plan bevat zowel algemene afspraken als bepalingen over de hoogte van vergoedingen bij sloop en renovatie. De vergoedingen worden jaarlijks herzien. Hierdoor weten huurders vooraf op welke vergoedingen zij kunnen rekenen.

2.2 Overleg en samenwerking met derden

WsV beschouwt de stakeholders als haar geweten. Dat klinkt misschien wat vreemd, maar dat is het niet. Immers, een corporatie heeft nadrukkelijk een maatschappelijke taak. Als die taak vervuld is of als de taakopvatting in de maatschappij wijzigt, dan heeft dat direct invloed op het bestaan en voortbestaan van de corporatie.

Om te weten wat er speelt bij de stakeholders, is het van belang dat er op een goede manier gecommuniceerd wordt, waarbij informatieoverdracht centraal staat. Onmiskenbaar is de gemeente voor WsV een van de meest in het oog springende stakeholders. Het belang van een goede samenwerking is daarbij evident. Toch was de relatie met de gemeente het afgelopen jaar niet altijd even gemakkelijk. Dat had alles te maken met de verschillende belangen die er zijn tussen de corporatie en de gemeente. Daarnaast zijn in het afgelopen jaar drie nieuwe colleges van B&W aangesteld, ieder met een eigen politieke kleur en agenda, wat de samenwerking niet eenvoudig maakte. De discussie in 2010 ging dan ook voornamelijk over bouwprojecten en bouwvolume. Het echte problemen, de krimp, is daardoor in 2010 te weinig aan bod gekomen in het bestuurlijk overleg.

Voerendaal heeft te maken met krimp. Daardoor zijn ook hier op termijn woningen teveel. Toch staan een aantal nieuwbouwprojecten en locaties op het gemeentelijke bouwprogramma waar wooneenheden toegevoegd worden. Op het snijvlak van die toevoeging versus de onttrekking verschillen de meningen, door verschil in belangen en het gemis aan duidelijke politieke keuzes, in 2010 wel eens. Bij een professionele relatie hoort ook een zekere mate van zakelijkheid. Deze zakelijkheid heeft ervoor gezorgd dat ondanks wat strubbelingen uiteindelijk teruggekeken kan worden op een jaar dat aan de basis staat van een vruchtbare samenwerking in de toekomst.

Het overleg met de stakeholders heeft ook gezorgd voor bijstelling van het beleid. De wereld om ons heen verandert snel. Krimp is een tot nu toe ongekend fenomeen. Juist in die situatie is het belangrijk om met elkaar de verwachtingen te benoemen en te bespreken. Alleen dan kan daarop ingespeeld worden. Hieronder volgen enkele voorbeelden waarbij door WsV het beleid is aangescherpt c.q. aangepast. Naar aanleiding van het overleg met stakeholders waren dit in 2010:

- Ontwikkelen van zeven levensloopbestendige seniorenwoningen in het plan Spekhouwerstraat

Uit de tabellen over de woningtoewijzing en ingeschrevenen van WsV, kan geconcludeerd worden dat er een sterke toename is van het aantal senioren. Dit is een ontwikkeling waarin WsV niet alleen staat. Echter, het woningbezit van WsV is daar van oudsher niet op afgestemd. Het overleg met diverse stakeholders heeft ervoor gezorgd dat het besef nog meer is doorgedrongen dat ons bezit en de nieuwbouwplannen daar meer op afgestemd dienen te worden. Gekozen is om een aantal woningen te realiseren die als levensloopbestendig zijn aan te merken en speciaal aan de doelgroep senioren verhuurd gaan worden. Uiteraard zullen niet alle woningen in dit project levensloopbestendig gebouwd worden, omdat een te eenzijdige bebouwing het gevaar van te eenzijdige bewoning met zich mee kan brengen. Bovendien zal de dubbele vergrijzing rond 2020 haar hoogtepunt bereiken, terwijl de levensduur van woningen ongeveer 40 jaar is. In verband met de toekomstige verhuurbaarheid is het belangrijk dat woningen worden gebouwd die voor een grote groep mensen aantrekkelijk zijn. De uitvoering van het project is in 2010 gestart, de oplevering zal in 2011 plaatsvinden.

- Ontwikkelen van een supermarkt en 18 appartementen voor senioren in Klimmen

Klimmen vergrijst sneller dan gemiddeld. Daarnaast is in deze kern geen enkele winkelvoorziening meer aanwezig. Om die redenen heeft WsV besloten om te investeren in een supermarkt. Hoewel dat niet direct de core business van de corporatie is, is het wel in het belang van heel Klimmen, en dus ook in het belang van onze huurders om te investeren in deze voorziening. Vooral overleg met de gemeente, de senioren uit Klimmen en de huurdersvertegenwoordiging hebben geleid tot het project zoals het momenteel voorligt. De bouwwerkzaamheden zijn in 2010 gestart, de oplevering zal in 2011 plaatsvinden.



Bron: Magazine Gemeente Voerendaal 06

- Woningmarkt makkelijker en breder toegankelijk maken: Thuis in Limburg.

De krimp is een nieuw fenomeen. Sinds jaar en dag hebben we te maken gehad met groei. Krimp is daardoor relatief nieuw en vergt een andere kijk en aanpak op ook de woonruimteverdeling. In de gesprekken met de HBV is dit onderwerp meerdere malen besproken. Thuis In Limburg is voornamelijk een van de antwoorden op de problemen van de krimp, daar waar het gaat over toegankelijkheid van de woningmarkt. De HBV stond en staat positief tegenover deze ontwikkeling. De georganiseerde bijeenkomsten over Thuis in Limburg zijn door de HBV met meerdere personen bezocht. De voortgang in de ontwikkeling van Thuis in Limburg is met de HBV besproken en de opmerkingen van de HBV zijn meegenomen in de ontwikkeling van Thuis in Limburg.



2.2.1 Onze stakeholders

Onderstaande tabel laat zien welke stakeholders WsV heeft, wat WsV van hen verwacht en wat de stakeholders van de woningstichting mogen verwachten.

Tabel: stakeholders van WsV

Wat stakeholders van WsV verwachten	Stakeholders	Wat WsV van stakeholders verwacht
Huisvesten, doelgroepen, leefbaarheid, uitvoeren woonvisie	Gemeenten	Partnership, masterplannen, locatieontwikkeling
Groeimogelijkheden, carrière, salaris, arbeidssatisfactie	Werknemers	Motivatie, loyaliteit, flexibiliteit, knowhow
Huisvesten primaire doelgroep, leefbaarheid, onderscheidend zijn, gebiedsontwikkeling	RvC	Netwerk, good governance, imago, expertise
Omzetvolume, netwerk, expertise, imago	Leveranciers	Klanttevredenheid, kwaliteit, efficiency, effectiviteit
Ontwikkelen maatschappelijk vastgoed, partnership, samenwerking	Zorginstellingen	Nieuwe markten, dienstverlening, innovaties, samenwerking
Goede woning, goed onderhoud, fijne woonomgeving, wooncarrière	Klanten	Loyaliteit, vertrouwen, €€€, feedback
Fuseren, samenwerking, afstemming bouwprogramma's, doelmatige besteding van geld	Collega wcp's	Geen concurrentie, oplossen woningmarktvragestukken, transparantie
Investeren, goede huisvesting, goede woonkwaliteit	Overheid	Ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap, beperken van heffingen
Financiën, inspraak, realiseren plannen	Belangenorganisaties	Ideeën, entrepreneurship, draagvlak, signaleringsfunctie

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de redenen van samenwerking per stakeholder weer.

Tabel: redenen van samenwerking per stakeholder

Stakeholders	Reden van samenwerking
Gemeente	Realiseren van (maatschappelijke) vraagstukken
Werknemers	Continueren van de bedrijfsvoering
RvC	Realiseren van good governance
Leveranciers	Leveren van producten en diensten
Zorginstellingen	Realiseren van (maatschappelijke) vraagstukken en voorzieningenniveau op peil houden
Politie	Veiligheid in de wijken
Klanten	Verbonden door contract
Collega woningcorporaties	Realiseren van (maatschappelijke) vraagstukken
Overheid	Realiseren van (maatschappelijke) vraagstukken
Belangenorganisaties	Voorzieningenniveau op peil houden

Het belang van de samenwerking met stakeholders is het kunnen realiseren van de doelstellingen en invulling kunnen geven aan de taakstelling van woningcorporaties. De stakeholders en het overleg dat met hen wordt gevoerd, hebben dusdanig invloed op de bedrijfsvoering van WsV, dat bij de uitvoering van de werkzaamheden getoetst wordt aan de afspraken die gemaakt zijn. WsV werkt steeds nauwer samen met belangenhouders. Daarbij worden afspraken gemaakt en convenanten ondertekend. Voorbeelden hiervan zijn:

- Hennepconvenant met gemeenten, politie en corporaties uit Parkstad Limburg
- Rimo, ZMP (zeer moeilijk plaatsbare).
- Convenant met het Veiligheidshuis.
- Convenant Werken aan Vakmanschap
- Convenant Startersleningen Gemeente Voerendaal
- Samenwerkingsverband Thuis in Limburg
- Samenwerkingsovereenkomst met het Rijk en de Provincie inzake de aanpak van de krimp.

Naast de prestatieafspraken die met de gemeente zijn gemaakt, zijn ook afspraken gemaakt met de HBV. Deze afspraken zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. De afspraken hebben betrekking op het informatie-, overleg-, advies- en instemmingsrecht en de vergoedingen die de HBV van WsV ontvangt.

De belangrijkste ontwikkeling voor de komende jaren is de herstructurering als gevolg van de bevolkingskrimp. Bij de invulling van deze opdracht staat het bewaren van de leefbaarheid in kernen en wijken voorop, zodat het prettig wonen blijft, de wijken in trek blijven en verpaupering voorkomen wordt. Voor de invulling van de herstructureringsopgave zal nauw samengewerkt moeten worden met diverse partijen, onder andere de gemeente. Voor de invulling van het leefbaar houden van wijken zal met partijen en bewoners moeten worden samengewerkt, zodat het voorzieningenniveau op peil kan worden gehouden.

Leveranciersbeoordeling

Een belangrijk deel van de diensten van WsV wordt geleverd door derden. Dit zijn leveranciers die direct en indirect, als gevolg van een opdracht van WsV, in contact komen met de huurders. Hierdoor bepalen de leveranciers voor een belangrijk deel ook de performance van WsV. Daarom is het belangrijk dat de prestaties van de leveranciers worden beoordeeld en daar waar nodig bijgestuurd. Dit niet alleen met de achterliggende gedachte van continue verbetering maar ook met het op niveau houden van de dienstverlening. Naast het aanbestedingsbeleid is de leveranciersbeoordeling het instrument om de prestaties van de leveranciers te kunnen sturen. Daarnaast zijn ook de veranderingen in beleid en de uitdraging van het gedachtegoed (missie en visie) een onderdeel van de leveranciersbeoordeling. In het gehele traject van de leveranciersbeoordeling kunnen verbeter- of veranderacties worden aangezet en worden gevolgd. Zo kunnen leveranciers die blijvend niet voldoende presteren door WsV van de vendorlist worden afgevoerd. De leveranciers die renovatiewerkzaamheden voor WsV uitvoeren hebben de leveranciersbeoordeling en de bijhorende toelichting medio 2010 ontvangen. Deze beoordeling heeft ertoe geleid dat WsV met een aantal nieuwe leveranciers de samenwerking is aangegaan maar dat ook met een enkele leverancier de samenwerking is beëindigd.

De uitkomsten van de beoordeling worden uiteraard met de leveranciers gecommuniceerd.

2.2.2 Contact met stakeholders

Het regelmatig plaatsvindende overleg met het College van Burgemeester en Wethouders, de ambtenaren van de verschillende diensten en het secretariaat van de Gemeente Voerendaal heeft meestal tot bevredigend resultaat geleid. Daarnaast is WsV vertegenwoordigd in de WMO adviesraad van de gemeente Voerendaal. Op die manier kan een optimale uitwisseling plaatsvinden van de zaken die door de WMO geregeld worden en de ervaringen uit de praktijk die dat tot gevolg hebben.

De door AEDES belegde jaarlijkse algemene ledenvergadering, het jaarlijkse congres van AEDES, het ROW (Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg), de districtsvergaderingen evenals het regionale overleg voor hoofden van diensten worden bezocht.

Onderstaand overzicht geeft informatie over de belangrijkste overlevormen die WsV met haar stakeholders heeft.

Soort overleg	Met wie	Aanwezig WsV	Frequentie	Belangrijke thema's	Genomen acties door WsV	Doel
Regulier overleg	Gemeente Voerendaal	Directeur-bestuurder Manager Vastgoed	Maandelijks	Voortgang prestatieafspraken, nieuwbouwprojecten	Bijsturen van beleid	Volgen van prestatie afspraken
WMO adviesraad	Gemeente Voerendaal	Directeur-bestuurder	Maandelijks	WMO	-	-
Netwerk overleg	Gemeente Voerendaal, Politie, Maatschappelijk werk	Manager Wonen, Woonconsulent	1 keer per 6 weken	Aandachtsgezinnen	Proactieve benadering: huisbezoeken	Leefbaarheid op peil houden en problemen signaleren
HBV vergadering	Huurders Belangen Vereniging Voerendaal	Directeur-bestuurder, Manager Vastgoed, Manager Wonen, Woonconsulent, Beleidsmedewerker	4 à 5 keer per jaar	Vragen van huurders, beleidszaken, leefbaarheid, jaarlijkse huurverhoging, voortgang projecten	Voorstel andere toewijzing Teggert, samenwerkingsovereenkomst, procedure nieuw RvC lid op voordracht van huurders.	Huurders betrekken en informeren
ROW	Collega corporaties	Directeur-bestuurder	6 keer per jaar	Herstructurering, woonmarketing, werkgroep verbouw, Rimo (ZMP)	Inventarisatie bezit	Passende en kwalitatieve woningvoorraad
Domaas	Collega corporaties	Directeur-bestuurder, Manager Financiën	4 keer per jaar	Visitatie, wettelijke kaders, typische knelpunten kleine corporaties	-	-

Soort overleg	Met wie	Aanwezig WsV	Frequentie	Belangrijke thema's	Genomen acties door WsV	Doel
Platform Limburgse corporaties	Collega corporaties	Directeur-bestuurder	1 keer per 2 maanden	Landelijke en Europese ontwikkeling in de huurmarkt	Verdieping in wetgeving	Voorbereid op de toekomst
Huur achterstanden	Deurwaarder	Manager Financiën, Administratief medewerker	Maandelijks	Huurders met betalingsachterstanden: betalingen, zaken voor Kantonrechter, geplande uitzettingen	Extra inzet in mensen en middelen t.b.v. preventie en oplossen van problemen	Gestabiliseerde huurbetaling en het voorkomen van woning-uitzetting
Jaarvergadering	Vereniging van Eigenaren	Manager Financiën, Manager Wonen	Jaarlijks			
Branchevergadering	Aedes	Directeur-bestuurder	2 keer per jaar	Ontwikkelingen in de branche		Maximaal inspelen op ontwikkelingen in de maatschappij
Werkgroep corporaties	Rimo	Directeur-bestuurder Manager Wonen	2 à 3 keer per jaar	Zeer moeilijk plaatsbaren (ZMP)	Huisvesten van ZMP, huisbezoeken	Huisvesten doelgroep, leefbaarheid op peil houden en problemen signaleren
Wijk en buurt overleg	Buurtbewoners/ huurders	Manager Wonen Woonconsulent	Per kwartaal	leefbaarheid	Handhavingssacties Uitvoeren werkzaamheden	Waarde behoud dmv maatschappelijke inzet
Ondernemersociëteit Voerendaal	Ondernemers	Directeur-bestuurder	Per kwartaal	ondernemerschap		Ondernemers klimaat bevorderen
Werkgroepen Woon marketing	Collega corporaties	Directeur-bestuurder, Manager Financiën, Woonconsulent, Beleidsmedewerker	Wekelijks/ Maandelijks	Ontwerpen, ontwikkelen en communiceren van Woonmarketing	Deelname aan werkgroepen en invulling geven aan de thema's	Succesvolle invoering thuis in Limburg

2.2.3 Lidmaatschap

WsV is lid van:

- Aedes, Landelijke Vereniging van woningcorporaties
Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland en vertegenwoordigt zo goed mogelijk de belangen van woningcorporaties. Daarnaast is Aedes ook de werkgeversvereniging van de corporatiebranche.



- Domaas
Domaas is een samenwerkingsverband van kleine corporaties die onderling kennis, kunde en ervaring uitwisselen met behoud van hun eigen identiteit en zelfstandigheid.



- ROW (Regionaal Overleg Woningcorporaties)

Het ROW is een samenwerkingsverband waarin alle corporaties vertegenwoordigd zijn die in Parkstad Limburg werken. De bedoeling van dit samenwerkingsverband is het stimuleren van de onderlinge samenwerking. Het ROW is samen met de Parkstad gemeenten opdrachtgever voor projecten die de mogelijkheden onderzoeken om de regio weer op de kaart te krijgen op het gebied van wonen, economie en sociaal-culturele ontwikkeling. Met het ROW wordt deelgenomen aan diverse, hoofdzakelijk bestuurlijke, werkgroepen.



In het ROW wordt gewerkt aan diverse beleidsterreinen. Het ROW is een directeuren overleg. De directeur-bestuurder van WsV neemt deel aan dit overleg. Het ROW is vertegenwoordigd in de bestuurlijke overleggen te weten:

- Werkgroep krimp als kans
 - Stuurgroep wonen
 - Stuurgroep ZMP (Zeer Moeilijk Plaatsbaren)
 - Regionale overlegtafel Wonen Welzijn Zorg
 - Werkgroep Samenvoegen woningen
- WMO-adviesraad gemeente Voerendaal.
Deelname in de WMO adviesraad is op verzoek van de toenmalige wethouder Bressers. Steeds meer huurders maken gebruik van de WMO in het kader van de woningaanpassingen. De gedachte was dat het daarom voor alle partijen voordelig kan zijn dat WsV in dit overleg participeert.
 - Thuis in Limburg

Acht corporaties hebben besloten om op het gebied van woonruimte verdeling en het verkrijgen van adequate woningmarktinformatie samen te werken in Thuis in Limburg. Hiertoe wordt een Coöperatieve Vereniging UA opgericht, waarin de deelnemende corporaties op basis van 'one man one vote' zitting hebben. De kosten worden verdeeld op basis van het aantal VHE's. Met de oprichting van de coöperatieve vereniging en de ontwikkeling van de portal Thuis in Limburg (inclusief 5 jaar exploitatiekosten) is een bedrag gemoeid van € 3,0 miljoen.



2.2.4 Samenwerkingsverbanden

Prestatieafspraken WsV en Gemeente Voerendaal 2008 – 2010



Ondertekening prestatieafspraken gemeente Voerendaal en WsV

Samen met de gemeente Voerendaal heeft WsV prestatieafspraken opgesteld en vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat zowel WsV als de gemeente de ambitie heeft uitgesproken om een woonomgeving te bieden waarin jong en oud blijven wonen, willen wonen en kunnen wonen. Kortom, een woonomgeving waar mensen zich lekker thuis voelen. De basis hiervoor wordt gelegd door het aanbieden van een passende woningvoorraad en leefbare buurten. Binnen de woningmarkt van Voerendaal vormt voor wat betreft het huursegment WsV de belangrijkste speler. Zowel de gemeente als de woningstichting zijn zich ervan bewust dat het realiseren van de ambitie een inspanning vergt van beide partijen.

Partijen hebben elkaar nodig om hun doelen te realiseren. Daarom hebben Burgemeester en een Wethouder van de gemeente Voerendaal en de directie van WsV op basis van een inhoudelijke benadering afspraken met elkaar gemaakt die de uitvoering van het lokale woonbeleid mogelijk maken. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en WsV ten aanzien van het lokale woonbeleid. De gezamenlijke verantwoordelijkheid is vooral gelegen in het samen zorgdragen voor een goede en evenwichtige situatie op de woningmarkt en dan vooral gericht op het bieden van passende huisvesting en het aanbieden van leefbare en levendige kernen. De gemeente en WsV beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de inspanningsverplichtingen vastlegt om tot uitvoering van het beleid voor het wonen in Voerendaal te komen. Het betreft concrete en meetbare afspraken waarbij de gezamenlijke belangen van de gemeente en de woningstichting met elkaar worden verbonden en waarbij partijen voor de jaren 2008 tot en met 2010 uitgedaagd worden om verder te werken aan een kwalitatief aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Voerendaal. De looptijd van dit werkdocument is gekoppeld aan de resterende looptijd van de thans voorhanden zijnde regionale woningbouwprogrammering.

De bedrijfsvoering van WsV wordt onder andere getoetst aan de prestatieafspraken. Zijn de afspraken nagekomen en zo nee, welke acties moeten er door WsV worden ondernomen. Veel van de gemaakte afspraken zijn nagekomen, maar enkele ook niet.

De bevolkingskrimp en de daaruit afgeleide herstructureringsopgave maken een herbezinning op de hieraan gerelateerde onderwerpen noodzakelijk. Met de gemeente Voerendaal is de afspraak gemaakt om het jaar 2010 te gebruiken voor een evaluatie van de gemaakte afspraken en te komen tot nieuwe afspraken voor 2011 en verder. WsV zal ter voorbereiding op de nieuwe afspraken de vraagkant van de huurmarkt in kaart brengen. In verband met een nieuw aangesteld college van de gemeente eind 2010, zal de evaluatie van de prestatieafspraken begin 2011 plaatsvinden.

Samenvattende afspraken tabel van de Prestatieafspraken Gemeente Voerendaal - Woningstichting Voerendaal

Afsprakenkader	Woningstichting	Gemeente
Woningvoorraad		
2008 - 2010	Realisatie plannen Tenelenweg, Spekhouwerstraat, Drossaert de Limpensplein, Hogeweg – Keerberg conform woningbouwprogrammering	
2008 – 2010		Hanteren zero-basic-benadering voor nog te initiëren bouwplannen die niet opgenomen zijn in de woningbouwprogrammering van december 2007
2008		Ontwikkelen financieel instrumentarium t.b.v. herstructureringsopgave
Koop-huur-verhouding		
2008 - 2010	Hanteren koop-huur-verhouding: 70 - 30	Hanteren koop-huur-verhouding: 70 - 30
2008 – 2010		WsV is in beginsel de partij die de kans krijgt om de huuropgave van 27 nog te realiseren huurwoningen in te vullen
2008		Uitvoeren woonwensenonderzoek
2009 - 2010	Resultaten van woonwensenonderzoek vertalen in woningbouwproductie (evt. actualiseren koop-huur-verhouding)	Resultaten van woonwensenonderzoek vertalen in woningbouwproductie (evt. actualiseren koop-huur-verhouding)
Kernvoorraad		
2008	Handhaven minimale kernvoorraad van 1.046 woningen	
	Onderzoeken noodzakelijke omvang kernvoorraad	Onderzoeken noodzakelijke omvang kernvoorraad
2009	Vaststellen noodzakelijke kernvoorraad	Vaststellen noodzakelijke kernvoorraad
	Vaststellen verdeling noodzakelijke kernvoorraad per kern	Vaststellen verdeling noodzakelijke kernvoorraad per kern
	In kaart brengen omvang kwalitatieve vernieuwing kernvoorraad en opstellen actieplan	
2009 – 2010	Monitoren noodzakelijke kernvoorraad	Monitoren noodzakelijke kernvoorraad
2008 – 2010	Verkoop van huurwoningen is mogelijk mits de kernvoorraad gehandhaafd blijft	
Woningtoewijzingsbeleid		
2008 - 2009	Opstellen nieuw woningtoewijzingsbeleid	
2009 – 2010	Monitoren en evalueren woningtoewijzingsbeleid, zonodig bijstellen	Monitoren en evalueren woningtoewijzingsbeleid, zonodig bijstellen

Afsprakenkader	Woningstichting	Gemeente
Doelgroep starters		
2008	Evaluëren Convenant Starterslening	Evaluëren Convenant Starterslening
	In kaart brengen aantal aangemelde starters en toegewezen woningen voor starters in 2007	
2008 - 2010	Locatie zoeken t.b.v. realisatie "sociale kastelen" en nadere plannen uitwerken	Locatie zoeken t.b.v. realisatie "sociale kastelen" en nadere plannen uitwerken
2008 - 2010	Jaarlijks actualiseren aantal aangemelde starters en toegewezen woningen voor starters	
2008 - 2010	Per bouwplan specifieke afspraken maken m.b.t. aantal te realiseren starterswoningen	Per bouwplan specifieke afspraken maken m.b.t. aantal te realiseren starterswoningen
2008		In kaart brengen omvang woonbehoefte starters, via woonbehoefteonderzoek
Doelgroep senioren		
2008		In kaart brengen omvang woonbehoefte senioren, via het woonwensenonderzoek
2008 - 2010	Seniorenwoningen blijven in beginsel bestemd voor senioren	
2008 - 2010	Per bouwplan specifieke afspraken maken m.b.t. aantal te realiseren, waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen	Per bouwplan specifieke afspraken maken m.b.t. aantal te realiseren, waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen
2008 - 2010	Inrichten registratiesysteem t.a.v. aanpassing woningvoorraad en nadere afspraken hierover maken met gemeente	
2008 - 2010	Daar waar mogelijk in overleg met gemeente Wmo-woning rechtstreeks inzetten voor Wmo-geïndiceerde	Daar waar mogelijk in overleg met gemeente Wmo-woning rechtstreeks inzetten voor Wmo-geïndiceerde
2008 - 2010	Nieuwbouw realiseren op basis van het principe levensloopbestendig bouwen	
2008 - 2010		Seniorenwoningen met name bestaan nabij zorgvoorziening/zorginstelling dan wel gemeenschapsvoorziening
2008 - 2010	Gezamenlijk toewijzingsbeleid voeren ten aanzien van (zorg)complexen	Gezamenlijk toewijzingsbeleid voeren ten aanzien van (zorg)complexen
2008		In kaart brengen ontwikkelingen voor zorgeloos wonen
Bijzondere doelgroepen, algemeen		
2008-2009	In kaart brengen omvang bijzondere doelgroepen en de kwantitatieve effecten voor de Voerendaalse woningmarkt	In kaart brengen omvang bijzondere doelgroepen en de kwantitatieve effecten voor de Voerendaalse woningmarkt
2009 - 2010	Zo nodig afspraken maken over de huisvestingsproblematiek van de bijzondere doelgroepen	Zo nodig afspraken maken over de huisvestingsproblematiek van de bijzondere doelgroepen
Bijzondere doelgroepen, mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking		
2009	In kaart brengen spreidingsbeleid huisvesting personen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking	In kaart brengen spreidingsbeleid huisvesting personen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Bijzondere doelgroepen, stathouders		
2008 - 2010	Huisvesten stathouders conform gemeentelijke taakstelling o.b.v. spreiding over de kernen	
Bijzondere doelgroepen, woonwagens/chaletbewoners		
2008		Inventariseren en afhandelen overdrachtsmogelijkheden richting woonwagen-/chaletbewoners
2008/2009	Overdracht resterende gronden en opstallen van woonwagen-/chaletbewoners richting WsV	Overdracht resterende gronden en opstallen van woonwagen-/chaletbewoners richting WsV

Afsprakenkader	Woningstichting	Gemeente
Bijzondere doelgroepen, probleembewoners		
2008	Instellen accountmanager probleembewoners	Instellen accountmanager probleembewoners Opstarten structureel overleg met partners ten aanzien van probleembewoners
2008 – 2010	Structureel overleg voeren inzake problemen van probleembewoners	Structureel overleg voeren inzake problemen van probleembewoners
Verbeteren fysieke woon- en leefkwaliteit		
2008 – 2010		Inschakelen supervisor bij ontwikkelingsproces
2008 – 2010	Hanteren uitgangspunten "van zeef naar zwengel"	Hanteren uitgangspunten "van zeef naar zwengel"
2008	In kaart brengen toekomstige herstructureringsopgaven	
2009 - 2010		Vertalen herstructureringsopgaven van WsV in woningbouwprogrammering
2008 – 2010	Jaarlijks actualiseren beheerplan o.b.v. een meerjarenbeheerplan en afstemmen met gemeente	
2008 – 2010		Jaarlijks de woningstichting inzicht verschaffen in de woningbouwprogrammering
2008 – 2010	Extra investeren in kwaliteit openbare ruimte, per project afspraken maken	Extra investeren in kwaliteit openbare ruimte, per project afspraken maken
2008 – 2010	Bij nieuwbouwactiviteiten en renovatie van panden van WsV per definitie een beoordeling zal plaatsvinden of ondergrondse inzameling vanuit het oogpunt "gebruiksgemak" en/of "het leveren van een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte" nodig c.q. wenselijk is. De investeringskosten worden in dat geval door partijen gezamenlijk gedragen.	Bij nieuwbouwactiviteiten en renovatie van panden van WsV per definitie een beoordeling zal plaatsvinden of ondergrondse inzameling vanuit het oogpunt "gebruiksgemak" en/of "het leveren van een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte" nodig c.q. wenselijk is. De investeringskosten worden in dat geval door partijen gezamenlijk gedragen.
Verbeteren sociale woon- en leefkwaliteit		
2008 – 2010	Investeren in openbare ruimte en maatschappelijk vastgoed per kern waaronder het Bernardusplein Ubachsberg, multifunctionele accommodatie Ransdaal, herinrichting Drossaert de Limpensplein, Kunderhoes	Investeren in openbare ruimte en maatschappelijk vastgoed per kern waaronder het Bernardusplein Ubachsberg, multifunctionele accommodatie Ransdaal, herinrichting Drossaert de Limpensplein, Kunderhoes
2008 - 2010		Coördinatie op zich nemen van problemen in probleemgebieden via een integrale aanpak
2008 – 2010	Continueren structureel overleg inzake de problematiek Tenelenweg e.o.	Continueren structureel overleg inzake de problematiek Tenelenweg e.o.
Financiën, betaalbare huurwoningen		
2008 - 2010		Om te voorkomen dat huurders een niet-passende woning gaan huren, fiatteert de gemeente in dit kader geen huurtoeslagaanvragen van de Belastingdienst
Financiën, planexploitaties		
2008		Opstellen richtlijnen inzake functioneren herstructureringsfonds
2008 – 2010		Vigerende legesverordening blijft uitgangspunt. Er worden hierop geen uitzonderingen gemaakt
2008 – 2010	Per project projectafspraken maken, die verankerd worden in projectovereenkomsten	Per project projectafspraken maken, die verankerd worden in projectovereenkomsten
Communicatie & burgerparticipatie		
2008 - 2010	Actieve burgerparticipatie door: - hanteren resultaten woonwensenonderzoek - opstellen en uitvoeren communicatie- en burgerparticipatiedocument - vraaggestuurd binnenonderhoud	Actieve burgerparticipatie door: - hanteren resultaten woonwensenonderzoek - opstellen en uitvoeren communicatie- en burgerparticipatiedocument - vraaggestuurd binnenonderhoud

Afsprakenkader	Woningstichting	Gemeente
Monitoring en evaluatie		
2008 - 2010	Min. 1x per twee maanden vindt een gecombineerd ambtelijk-bestuurlijk overleg plaats	Min. 1x per twee maanden vindt een gecombineerd ambtelijk-bestuurlijk overleg plaats
2008 – 2010	Voortdurende wederzijdse informatieoverdracht inzake relevante stukken en beleidsvoornemens	Voortdurende wederzijdse informatieoverdracht inzake relevante stukken en beleidsvoornemens
1 ^e kwartaal van 2009 – 2010 – 2011	Evalueren prestatieafspraken ten aanzien van voorgaand jaar en zonodig bijstellen	Evalueren prestatieafspraken ten aanzien van voorgaand jaar en zonodig bijstellen
Geschillenregeling		
2008 – 2010	Onvoorziene omstandigheden kunnen leiden tot herziening van de prestatieafspraken	Onvoorziene omstandigheden kunnen leiden tot herziening van de prestatieafspraken
2008 – 2010	Ontbinding van de prestatieafspraken kan onder voorwaarden	Ontbinding van de prestatieafspraken kan onder voorwaarden
2008 – 2010	Geschillen zullen binnen het bestuurlijk overleg opgelost worden. In het uiterste geval zal overgegaan worden tot mediation	Geschillen zullen binnen het bestuurlijk overleg opgelost worden. In het uiterste geval zal overgegaan worden tot mediation

Convenant Werken aan Vakmanschap

Goede vakmensen worden schaars. Toch is WsV in het kader van klanttevredenheid in het algemeen en op het gebied van onderhoud in het bijzonder in grote mate afhankelijk goede en betrouwbare bedrijven met dito personeel. Om die reden ziet WsV het als een maatschappelijke verplichting om daar wat dat kan en past een bijdrage te leveren aan de opleiding van jonge enthousiaste mensen die een vak willen leren. Om die reden heeft WsV zich in oktober 2010, aangesloten bij het convenant Werken aan Vakmanschap. Met dit convenant wordt bewerkstelligd dat meer leerling-bouwwerkers een kans krijgen op een leerwerkplek bij bouwprojecten.

Convenant

Corporaties geven leerlingen bouw een kans

... De Limburgse woningcorporaties hebben zich gisteren in Roermond aangesloten bij het convenant Werken aan Vakmanschap. Die overeenkomst betekent dat meer leerling-bouwwerkers een kans krijgen op een leerwerkplek bij bouwprojecten. In mei werd het convenant al ondertekend door de provincie, de grote Limburgse gemeenten en de regionale opleidingscentra (roc's). Het convenant is opgesteld op initiatief van gedeputeerde Noël Lebens. Hij vreest op termijn een tekort aan vakmensen als niet meer leerlingbouwwerkers een kans krijgen praktijkervaring op te doen.

Bron: Dagblad de Limburger, 8 oktober 2010

2.3 Betrekken van huurders en bewoners bij beleid en beheer

WsV heeft in 2010 met de HBV een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst getekend. De samenwerkingsovereenkomst is vernieuwd naar aanleiding van de nieuwe Overlegwet per 1 januari 2009. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over welke onderwerpen huurders informatie-, overleg-, advies-, dan wel instemmingsrecht hebben en welke kosten WsV vergoedt. In deze overeenkomst zijn tenminste de onderwerpen opgenomen die voor huurders of hun vertegenwoordigers van belang zijn zoals vermeld in de artikelen 18 en 19 van het BBSH.



Februari 2010: Ondertekening vernieuwde Samenwerkingsovereenkomst HBV en WsV

Het informatie-, overleg- en adviesrecht heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan de woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving
- het slopen, renoveren, aankoop, verkoop en bezwaren van woongelegenheden
- het toewijzings- en verhuurbeleid
- de algemene voorwaarden bij standaard huurovereenkomsten
- het huurprijsbeleid
- de samenstelling, kwaliteitsniveau en de prijs van de dienstenpakketten in relatie tot de woonruimte, zoals het servicekostenpakket
- een concreet voornemen tot fusie
- het beleid inzake de leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken waar woningbezit van WsV is gelegen
- het beleid inzake de huisvesting van ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben
- overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het woningbezit
- het jaaroverzicht van de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder
- de inzet van de verhuurder bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente
- relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting
- informatie over de stukken die de verhuurder op grond van het Besluit beheer sociale huursector opstelt, zoals:
 - het overzicht van de voorgenomen activiteiten
 - de jaarrekening en het jaarverslag
 - het volkshuisvestingsverslag
 - het overzicht met cijfermatige kerngegevens
 - prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied
 - meerjarenplannen (zoal meerjarenbegrotingen of investeringsplannen).

Het instemmingsrecht heeft betrekking op de servicekosten:

- De verhuurder voert een voornemen tot wijziging van het beleid tot vaststelling van de servicekosten slechts uit na instemming van de huurdersorganisatie.

- Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten als bedoeld in het eerste lid heeft betrekking op aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten en aanpassingen in het servicekostenbeleid die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van de verhuurder.

Huurders en Woningstichting Voerendaal ondertekenen samenwerkingsovereenkomst

Op maandag 8 februari 2010 hebben de Huurders Belangen Vereniging Voerendaal en Woningstichting Voerendaal hun samenwerkingsovereenkomst vernieuwd.

Dat was nodig omdat er sinds vorig jaar een nieuwe Overlegwet is.....

In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst hebben de woningstichting en de HBV vastgelegd op welke gebieden zij samenwerken en overleg voeren. Ook is vastgelegd waaruit de samenwerking precies bestaat. Het doen van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is natuurlijk een optimale leefomgeving, met een passend serviceniveau voor de huurders zodat zij nog meer kunnen genieten van het wonen.

Artikel Weekblad Parkstad, februari 2010

Het bestuur van de HBV bestond eind 2010 uit zes leden en twee aspirant leden. De HBV heeft ca. 240 leden. In 2010 hebben vier formele vergaderingen plaatsgevonden met o.a. de navolgende gespreksonderwerpen:

- Onderhoudsplan 2010;
- Projecten (ver)nieuwbouw;
- Isolatie van de woningen;
- Samenwerkingsovereenkomst;
- Woonruimteverdeling;
- Herstructureringsopgave;
- Wet toewijzen woningen aan primaire doelgroep;
- Jaarlijkse huurverhoging 2010;
- Communicatie naar huurders;
- Bereikbaarheid WsV buiten kantoor tijden;
- Benoeming RvC lid op voordracht van de huurders;
- Klanttevredenheidsonderzoek;
- Visitatie WsV.

Daarnaast is er geregeld informeel overleg tussen leden van het bestuur van de HBV en de directeur-bestuurder van WsV. Ook is met de HBV uitvoerig gesproken over beleidsmatige zaken, zoals Thuis in Limburg, die betrekking hebben op de operationele gang van zaken binnen WsV en (nieuw)bouw projecten.

2.3.1 Zelf Aangebrachte Veranderingen beleid (ZAV beleid)

In 2003 is het nieuwe huurrecht in werking getreden. Een van de belangrijkste aanpassingen gaat over de "Zelf Aangebrachte Veranderingen" (ZAV's). Dit zijn veranderingen die door de huurder zelf in, aan, of nabij de woning zijn aangebracht of aangebracht worden. Het nieuwe huurrecht was voor WsV aanleiding om een nieuw ZAV beleid op te stellen, afgestemd op de wettelijke regels. Begin 2005 heeft de HBV een positief advies afgegeven over het concept ZAV beleid, waarmee geleidelijk aan een start is gemaakt.

In oktober 2005 hebben alle huurders van de woningstichting het nieuwe beleid huis aan huis ontvangen. Tegelijkertijd is naar de gemeente Voerendaal en de klachtencommissie een schrijven verstuurd over de invoering van het nieuwe ZAV beleid. Invoering heeft per 1 november 2005 plaatsgevonden, wat voornamelijk in 2006 zijn beslag heeft gekregen. Alle veranderingen die vanaf deze datum worden uitgevoerd vallen onder dit nieuwe ZAV beleid. Voor bepaalde veranderingen die zittende huurders of vertrokken huurders vóór 1 november 2005 aangebracht hebben en waarvoor nog geen goedkeuring is aangevraagd, geldt een overgangsregeling. Deze regeling houdt in dat huurders voor bepaalde 'oude' ZAV's met terugwerkende kracht alsnog van de woningstichting goedkeuring kunnen krijgen.

2.3.2 Klachtencommissie

WsV is aangesloten bij de Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Mergelland, een samenwerking tussen meerdere veelal kleinere woningcorporaties. De klachtencommissie is samengesteld uit één toezichthouder per deelnemende corporatie (lid van de RvC) en één lid namens de huurders per corporatie. De klachtencommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter. De klachtencommissie heeft minimaal twee maal per jaar overleg en neemt naast de klachten van huurders ook de klachten van woningzoekenden voor haar rekening.

In het jaar 2010 is over WsV één klacht bij de klachtencommissie ingediend. Deze klacht is door de betreffende huurder direct bij de klachtencommissie ingediend en derhalve door de klachtencommissie niet ontvankelijk verklaard.

Namens de RvC van WsV neemt de heer van den Bosch zitting in de klachtencommissie. Daarnaast neemt de voorzitter van de HBV, de heer Steijns zitting in de klachtencommissie. Door te kiezen voor deze personele invulling wordt automatisch gezorgd voor een optimale terugkoppeling in de drie voor dit onderdeel van belang zijnde gremia binnen WsV, te weten; de huurders, de RvC en de werkorganisatie.

3. Kijk mee... dit vinden wij belangrijk

3.1 Leefbaarheid

De zorg voor leefbaarheid van buurten, wijken en dorpskernen is conform het BBSH een taak van corporaties. Via samenwerking met andere partijen streeft de corporatie naar waarborging van zaken als veiligheid en welzijn in de wijk. Corporatie en gemeente treden met elkaar in overleg teneinde te proberen om de inzet van elk van de partijen af te stemmen en af te spreken welke prestaties er over en weer geleverd zullen worden. Er is een samenwerkingsverband tussen gemeente en WsV met participatie van de politie, het veiligheidshuis en maatschappelijk werk. Dit samenwerkingsverband beoogt de bestrijding c.q. de terugdringing van vormen van geluidsoverlast, vernielingen, burenruzies, drugsoverlast in de wijken en het voorkomen van onveiligheid in buurten en wijken. Het reguliere overleg met de deelnemers vindt regelmatig plaats. In het kader van de Regionale Samenwerking van de corporaties binnen de Regio Parkstad (ROW) wordt deelgenomen aan het ZMP-project (zeer moeilijk plaatsbaren). De stichting RIMO, een regionale instelling voor maatschappelijke opvang, te Heerlen treedt als coördinator op voor de opvang en hulp aan de doelgroep. Getracht wordt om mensen, die vanwege meervoudige problematiek (tijdelijk) geen eigen woonruimte hebben of voor wie uitzetting dreigt, zelfstandig en volwaardig te laten functioneren onder begeleiding op contractbasis.

3.1.1 Visie

Maar leefbaarheid gaat verder en begint ook eerder. WsV zoekt daarbij het snijvlak op tussen maatschappelijk belang en het eigenbelang. Dat is op voorhand een moeilijke discussie die echter niet uit de weg wordt gegaan. Zo zou bijvoorbeeld een investering in wijkagenten in een bepaalde wijk, met als gevolg dat daardoor de buurt beter in trek blijft en dus zorgt voor een betere verhuurbaarheid, economisch gezien een goede investering zijn. De vraag die dan opdoemt, is of WsV zich daarmee niet begeeft op een vlak waarvan we in Nederland vinden dat dit een overheidstaak is. Kortom het bespreekbaar maken van deze moeilijke vraagstukken zorgt ook voor een duidelijkere afbakening van de werkgebieden van de diverse belanghebbenden en de rol die zij daar eigenlijk in zouden kunnen en moeten betekenen.

Onze visie op leefbaarheid

'Voor ons als WsV speelt leefbaarheid zich af dicht bij huis. In ons werkgebied dus: de gemeente Voerendaal. Leefbaarheid is voor ons datgene dat overblijft naast alle zaken die wij voor onze huurders doen: het onderhouden, opknappen en bouwen van woningen, het zoeken van partners die voor onze huurders het wonen prettiger kunnen maken (denk aan zorgleveranciers), het overleg met gemeente en politie over veiligheid, het overleg met onze HBV (Huurders Belangen Vereniging). Dit alles draagt bij aan wat wij belangrijk vinden: ontmoeting en (sociale) veiligheid, voorzieningen en infrastructuur'.

Bron: beleidsdocument 'Leefbaarheid om meer te genieten van het wonen', april 2008



Mooi en groen wonen in de gemeente Voerendaal

3.1.2 Investeren

Om ervoor te zorgen dat mensen zich thuis voelen in hun wijk heeft WsV in 2010 geïnvesteerd in:

- Medewerker WMO
WMO is ook een belangrijk onderdeel van leefbaarheid. Zeker met het oog op de toenemende vergrijzing en de aanpassingen in de woningen die daar onlosmakelijk mee verbonden zijn. Daarom is bij WsV een technisch adviseur werkzaam die zich voornamelijk bezig houdt met aanpassingen in het kader van de WMO. Op deze manier kunnen mensen die een aanpassing in de woning nodig hebben veilig en langer zelfstandig blijven wonen.
Meer informatie over WMO staat beschreven in hoofdstuk 3.2 Wonen, zorg en welzijn.
- Bewonersbijeenkomsten
Structureel worden bijeenkomsten voor bewoners van een aantal complexen georganiseerd. De HBV is daarbij steeds uitgenodigd en van de partij. Tijdens deze bijeenkomsten wordt vooral aandacht geschonken aan zaken die te maken hebben met leefbaarheid, waaronder: brandveiligheid, groenvoorziening, gebruik van gemeenschappelijke ruimten, huisreglement, etc. Het doel van deze bijeenkomsten is om de betrokkenheid van de bewoners te vergroten en om invulling te geven aan de leefbaarheid van de betreffende complexen en de omgeving. Naar aanleiding van één van deze bijeenkomsten heeft WsV een fietsenstalling bij het complex De Linde geplaatst.
- Voorlichting brandveiligheid seniorencomplex de Linde
WsV heeft samen met de brandweer een voorlichting gegeven over de brandveiligheid in het seniorencomplex de Linde in Klimmen. Naar aanleiding van deze bijeenkomst en de door de brandweer gehouden gebouwinspectie is duidelijk geworden dat de door de bewoners zelf geplaatste brandgevaarlijke meubelen in de gangen moesten worden verwijderd. WsV heeft, om aan de wens van de bewoners tegemoet te komen, in overleg met de bewoners nieuwe zitjes geplaatst. Deze zitjes zijn niet alleen erg mooi zijn maar ook nog gemaakt van brandvertragend materiaal.
- Viering onthullen naam en oplevering erfafscheiding
WsV heeft bij het seniorencomplex aan het Bernardusplein in Ubachsberg, samen met de bewoners en de HBV, het opleveren van de nieuwe erfafscheiding en het onthullen van de naam gevierd. Het complex heet nu officieel 'het Bernardushöfke'. Daarnaast heeft WsV ook de tuin van het complex aangepakt.



Viering onthullen naam en oplevering erfafscheiding

*Het Höfke
Aan diegenen die het is ontgaan
op 26 juni een nieuwe naam is ontstaan
voor jaar 2010 hebben wij gewacht
op een vrucht van kleine pracht
waar geen geraas is te horen
ontworpen voor onze senioren
kom kijken naar de belofte
prettig wonen op Bernardushöfke*

Herman WF Zweers

Woonwijzer oktober 2010, gedicht van een bewoner van het Bernardushöfke

- Kijkdag nieuwbouwproject Spekhouwerstraat

Wsv heeft in oktober 2010 een kijkdag georganiseerd voor de toekomstige bewoners van het nieuwbouwproject Spekhouwerstraat. Deze kijkdag is niet alleen georganiseerd om de bewoners een kijkje in de nieuwe woning te geven, maar ook om kennis te maken met de toekomstige burens, dit in het kader van de leefbaarheid. De kijkdag is afgesloten met een gezellig samenzijn. De toekomstige bewoners reageerden erg enthousiast. Vlak voor de oplevering van het project wordt een tweede kijkdag georganiseerd.



- Viering tienjarig jubileum seniorencomplex de Linde

Op 23 juni 2010 heeft in het kader van de viering van het tienjarig bestaan van het complex de Linde, een lunch voor de bewoners en vrijwilligers van de Linde plaatsgevonden. Wsv heeft deze lunch financieel mogelijk gemaakt. Een afvaardiging van Wsv was uiteraard ook aanwezig. De bewoners die al tien jaar in het complex wonen en de vrijwilligers zijn op passende wijze in het zonnetje gezet.



- Groenvoorziening aanleunwoningen

De groenvoorziening van de aanleunwoningen aan de Hendrik van Veldekestraat, de Tom Brandstraat en de Wachtendonkstraat is aangepakt en opgeleverd. Het resultaat is een mooiere, veiligere en niet geheel onbelangrijk een in onderhoud goedkopere groenvoorziening. Wsv heeft de bewoners na afloop thuis bezocht met een bloemetje.



Bezorgen van een bloemetje bij een bewoner van de aanleunwoningen na oplevering groenvoorziening

- Realiseren van een supermarkt in de kern Klimmen

In de kern Klimmen wonen ongeveer 4300 mensen. In deze kern is echter geen winkelvoorziening meer aanwezig. Dit trieste gegeven zal op termijn gaan leiden tot een ongewenste leegloop van de kern. Deze leegloop treedt nu al op en is het begin van een neerwaartse spiraal, want als er te weinig jonge mensen wonen en leven, zullen op den duur ook scholen en andere belangrijke openbare voorzieningen verdwijnen. Omdat WsV de leefbaarheid van de wijken belangrijk vindt worden pogingen gedaan die ervoor moeten zorgen dat er voldoende voorzieningen in de kernen aanwezig zijn. In dat verband investeert zij in een supermarkt in Klimmen. Hierdoor zal de leefbaarheid in Klimmen een stuk worden verbeterd.

De bouw is in januari 2010 officieel van start gegaan. Dat gebeurde met een feestelijk tintje. De eerste schop is door vertegenwoordigers van de toekomstige uitbater van de supermarkt, Linders supermarkten, de grond in gegaan. Er zijn inmiddels door een concurrerende supermarkt keten in Voerendaal meerdere rechtszaken aanhangig gemaakt. De uitspraken van deze rechtszaken waren steeds in het voordeel van het project. Eind 2010 is de zaak nog niet geheel afgehandeld. Er liep nog een bezwaar mogelijkheid gevolgd door een eventueel hoger beroep bij de Raad van state.



Artisimpresie Dros de Limpensplein te Klimmen.

- Ontwikkelen plan infrastructuur en ander toewijzingsbeleid Teggert

De Teggert is een wijk in Voerendaal die al een geruime tijd te maken heeft met een negatief imago. Om de leefbaarheid in deze wijk te vergroten heeft WsV een aantal stappen genomen. In de eerste fase zijn de koppels van de zes woonblokken aangepakt. Deze zijn van isolatie en bekleding voorzien. Daarnaast is dubbele beglazing geplaatst. In de tweede fase is gestart met het anders toewijzen van de woningen. De derde fase houdt in dat in samenspraak met de bewoners de infrastructuur wordt aangepakt. Meer informatie over de aanpak van de leefbaarheid in de Teggert staat beschreven in hoofdstuk 4.2.1 (Ver)nieuwbouw.



Teggert in Voerendaal na realisering van de eerste fase



Impresie overzicht van de Teggert



Impressie derde fase Teggert, plan III



Impressie derde fase Teggert, plan III

- Leefbaarheidsfonds

Wsv beschikt over een leefbaarheidsfonds om huurders die de leefbaarheid in hun wijk willen vergroten te ondersteunen. De huurders kunnen voor kleine wijkwensen, zoals een buurtfeest, speelmiddag of een speelvoorziening, een beroep doen op het leefbaarheidsfonds. Hiervoor dient de huurder een formulier in te vullen. Vervolgens beoordeelt Wsv de aanvraag en geeft hier een terugkoppeling van aan de aanvrager. Uitgangspunten bij de beoordeling zijn:

- betreft het een kleine wijk- of buurtwens?
- is het voor meerdere mensen toegankelijk?

Jaarlijks reserveert Wsv extra geld om dergelijke kleine wijkwensen in vervulling te laten gaan. Het leefbaarheidsfonds is vanuit sociaal oogpunt een enorme winst, vanuit economisch oogpunt, zo lijkt het, betekent leefbaarheid een kostenpost. De kosten kunnen immers niet worden toegerekend aan de individuele woningen. Echter niets is minder waar. Investeringen in de leefomgeving zullen op termijn ertoe bijdragen dat een wijk of buurt meer in trek zal zijn dan ergens anders.

In 2010 heeft Wsv drie aanvragen voor het leefbaarheidsfonds ontvangen: elektra-aansluiting voor kerstverlichting, een vlaggenmast bij een seniorencomplex en een bordes voor het plaatsen van een kerststal voor de buurtvereniging in Klimmen. Deze aanvragen zijn toegekend.



Investering in een speelplek voor de kleinsten uit het leefbaarheidsfonds van Wsv

3.2 Wonen, zorg en welzijn

Op het terrein van wonen, zorg en welzijn onderhoudt de woningstichting nauwe contacten met de lokale zorgaanbieders en de gemeente. Samen wordt onder leiding van de gemeente en met inbreng van de kennis van alle lokale partijen die daarbij nodig zijn, gewerkt aan het ontwikkelen van visie op Wonen Welzijn en Zorg in de gemeente en het uitvoeren daarvan. Concreet levert de zorginstelling 't Brook zorgdiensten in het complex de Linde te Klimmen. Met maatschappelijke dienstverlening zal worden samengewerkt om in het kader van welzijn in complexen waar een gemeenschappelijke ruimte aanwezig is, met de bewoners welzijnsactiviteiten op te starten.

3.2.1 Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

WsV vindt het belangrijk dat haar huurders zo lang mogelijk kunnen genieten van hun woning en de eigen buurt. Soms is het nodig dat iets aangepast wordt in de woning. Het is dan belangrijk dat het hele proces van deze aanpassing voor de huurder zo prettig mogelijk verloopt. Daarom is op het gebied van de WMO bij WsV een technisch adviseur werkzaam (0,5 fte), die zich voornamelijk bezig houdt met de uitvoering van woningaanpassingen bij huurders. Op deze manier levert WsV maatwerk, als standaard niet passend is bij de (persoonlijke) situatie van de huurders. Ook dit is één van de investeringen van WsV in goed wonen. WsV investeert daarmee fors in de WMO en neemt de kosten voor haar rekening, zonder dat daar een vergoeding tegenover staat maar met als doel om de huurders beter te begeleiden.

In 2010 heeft WsV in totaal 26 WMO aanvragen ontvangen. Uiteindelijk zijn in 2010 18 aanvragen daadwerkelijk uitgevoerd op basis van een gemeentelijke beschikking, waarvan vier aanpassingen die in 2009 waren aangevraagd. Twee aanvragen zijn uiteindelijk wegens persoonlijke omstandigheden van de huurders niet uitgevoerd.

Tabel: WMO aanpassingen 2010

Soort aanpassing	Kosten
Bestrating in combinatie met oprijplaat	€ 375,45
Douchezitje/beugels	€ 578,64
Douchevloer op afschot/beugel/douchezitje	€ 1.397,43
Trapleuning buiten	€ 333,20
Traplif	€ 6.598,55
Opheffen dorpels	€ 318,36
Opheffen dorpels	€ 212,38
Douchevloer op afschot/beugel/douchezitje	€ 2.011,10
Traplif	€ 3.272,50
Douchevloer op afschot	€ 892,50
Douchevloer op afschot/douchezitje	€ 824,75
Douchevloer op afschot/beugel/douchezitje	€ 1.845,34
Traplif	€ 7.293,51
Douchevloer op afschot/beugel/douchezitje/trapbeugel	€ 1.974,43
Douchezitje	€ 493,99
Traplif	€ 6.408,69
Beugels binnen en buiten	€ 870,59
Douchezitje	€ 405,58
18	€ 36.106,99

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Visie

Duurzaamheid is al een belangrijk onderwerp en dat zal de komende jaren alleen nog belangrijker worden. Naast de maandelijkse huur vormen de energiekosten veelal de grootste kostenpost voor huurders. Ook zorgen maatschappelijke ontwikkelingen er voor dat in de toekomst een structureel tekort aan vakmensen ontstaat, die tegen een redelijk tarief onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. De betaalbaarheid van het onderhoud en dus de betaalbaarheid van de huurwoningen komt daarmee onder druk te staan. Daarnaast leiden het opwarmen van de aarde en het toekomstige tekort aan fossiele brandstoffen ertoe dat naar alternatieven gezocht moet worden. WsV erkent deze problemen en handelt daar zoveel mogelijk naar. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat WsV investeert in duurzaamheid en duurzaam bouwen.

Duurzaamheid heeft niet alleen te maken met het ervoor zorgen dat de CO2 uitstoot wordt teruggedrongen, maar ook dat gebruik wordt gemaakt van degelijke materialen, die een lange levensduur hebben en weinig onderhoud vergen.

Deze visie op duurzaamheid is door WsV geplaatst in een krimp-perspectief. Dat krimpperspectief gaat er voor zorgen dat huurders meer kunnen en zullen gaan kiezen. Het aanbod wordt immers groter en de vraag neemt af.

Energie c.q. duurzaamheid zal hierin voor de toekomstige en zittende huurders een belangrijke afwegingsfactor gaan worden bij de keuze van hun woning. Door middel van de maatregelen en projecten die WsV treft en uitvoert wil zij investeren in een duurzame samenleving en als voorbeeld dienen voor anderen.

3.3.2 Investeren

Op het gebied van duurzaamheid treft WsV onder andere de volgende maatregelen:

- Standaard plaatsen van kunststof kozijnen bij nieuwbouw en bij bestaande bouw houten kozijnen vervangen door kunststof;
- Vervangen van cv-ketels in het 16^e levensjaar door hr-ketels (zonder huurverhoging voor huurders);
- Onderhoudsvrije dakbedekking.

WsV probeert haar huurders bewust te maken van het belang van duurzaamheid door onder andere het plaatsen van radiatorstickers die per radiator het energieverbruik zichtbaar maken. Daarnaast is op de website van WsV een pagina gewijd aan dit onderwerp en wordt in de Woonwijzer, het informatieblad van WsV, aandacht geschonken aan dit thema. Op de internetpagina is een link opgenomen die verwijst naar de website 'Bespaar energie met de Woonbond'. Op deze website vinden huurders tips om energie te besparen. Tevens hebben alle huurders de energiekraant ontvangen waarin tips staan beschreven om energie te besparen en de noodzaak daarvan.

Een goed voorbeeld van duurzaam bouwen is het nieuwbouwproject Drossaert de Limpensplein in Klimmen. Dit project voorziet in achttien appartementen, een supermarkt en voldoende parkeergelegenheid. De appartementen worden op een moderne en duurzame manier verwarmd. Dit gebeurt door een verwarmingssysteem dat met behulp van zogenaamde warmtepompen warmte wint uit het grondwater. Daarnaast is water voor het gebruik van de toiletten en de wasmachine afkomstig van een zogenaamd grijswatercircuit.



Hiervoor wordt regenwater opgevangen en na filtering wordt het aan de appartementen aangeboden. Deze voorzieningen zijn zeer energie- en milieuvriendelijk en ook nog eens vriendelijk voor de portemonnee van de huurders. Bovenstaande duurzame maatregelen zijn een coproductie tussen SenterNovem en WsV.

WsV heeft in 2010 in de gezamenlijke ruimte van het complex de Linde in Klimmen HRe ketels geplaatst. Omdat dit een seniorencomplex betreft, heeft men het graag warm in de gezamenlijke gangen en ruimtes. Hierdoor stegen de energiekosten fors. Daarom heeft WsV gekozen voor HRe ketels. Deze ketel maakt, net als de gewone HR-ketel, warmte en warm water. Daarnaast produceert deze ketel ook elektriciteit. Op deze manier wordt het verbruikte gas veel efficiënter benut en is een fors hoger rendement mogelijk. Het hogere rendement is goed voor een besparing op de servicekosten voor de bewoners.

Daarnaast zijn in 2010 bij de seniorenwoningen aan de Bep van Kootenstraat in Klimmen de ketels met elektrische boiler vervangen door een zuinige HRE-combiketel. Het unieke is dat deze ketels op afstand beheerd kunnen worden. Deze combi HRE-ketels geven via een centraal datapunt een signaal door aan de installateur, voordat een fatale storing voordoet. De installateur maakt dan meteen een afspraak om de problemen op te lossen. Omdat dit voor huurders een flinke verandering is, heeft WsV door een pilot uitgezocht of de bewoners iets voelden voor dit systeem. De proef die is opgezet, is uniek in Limburg. De bewoners kregen tijdens een voorlichtingsavond alle informatie en konden vervolgens kiezen of de de combi HRE-ketel wilden laten plaatsen of niet. Alle bewoners hebben voor de ketel met beheer op afstand gekozen.

WsV heeft in 2008 haar totale woningbezit voorzien van energielabels. Naar aanleiding hiervan is in 2009 onderzoek gedaan naar geschikte maatregelen om de energieprestatie van woningen, die een energielabel lager dan C hebben te verbeteren en is een energieprestatie advies opgesteld. Daarbij zijn verschillende maatregelen vergeleken en is onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om uit te voeren. Naar aanleiding van dit onderzoek gaat WsV bouwtechnische verbetermaatregelen treffen voor woningen die een energielabel lager dan C hebben. De inventarisatie heeft in 2010 plaatsgevonden. De uitvoering zal in 2011 starten, met een doorlooptijd van vijf jaar. Naar aanleiding van de inventarisatie heeft WsV besloten om in het eerste jaar (2011) te starten met de verbetering van de woningen met een D-label. Hier is voor gekozen omdat WsV daardoor meer tijd heeft om de maatregelen van grote omvang goed voor te kunnen bereiden. Dit houdt in dat WsV in 2011 zal starten met het vervangen van oude cv-installaties door HR-ketels, het vervangen van enkele beglazing door dubbele beglazing en het

aanbrengen van dakisolatie op zolders. De uitvoering zal op complexniveau gaan plaatsvinden. WsV zal gedurende deze doorlooptijd ongeveer € 720.000 per jaar in dit project investeren.

Dit energieproject is ook naar aanleiding van de afspraken die met de Rijksoverheid zijn gemaakt om de CO2 uitstoot met 20% terug te dringen.

Bij de uitvoering van het energieproject zullen de betreffende bewoners en de HBV betrokken worden. Gedurende het hele traject, van voorbereiding tot uitvoering, zullen de betreffende bewoners regelmatig persoonlijk geïnformeerd worden. Daarnaast wordt in de Woonwijzer en op de website ruim aandacht besteed aan dit project. Om optimale herkenbaarheid te geven aan dit project zal WsV bij elke vorm van communicatie over dit onderwerp onderstaand logo gebruiken.



Energieproject in de startblokken

Met het energieproject doet de Woningstichting Voerendaal iets voor het milieu én voor de portemonnee van de huurders. Wonen kost geld. Allereerst vanwege de huur. De tweede belangrijke kostenpost is energie: gas en elektriciteit. Het is dus belangrijk om zo weinig mogelijk energie te gebruiken. Daarmee helpt u uzelf én het milieu. De woningstichtingen in Nederland hebben met de overheid afgesproken dat ze hard gaan werken aan CO2-reductie. Dat betekent dat de stookkosten van de huurders flink omlaag moeten.

In de afgelopen jaren hebben alle woningen van Woningstichting Voerendaal een energielabel gekregen. Woningen met een A-label hebben lage energiekosten. Woningen met een G-label zijn duur in energie. Woningstichting Voerendaal heeft zichzelf een flinke opdracht gegeven: alle woningen moeten minstens een C-label hebben. We hebben inmiddels gekeken welke woningen aangepakt moeten worden en welke maatregelen mogelijk zijn: dubbele beglazing, zuinige verwarmingsketels, vloerisolatie, dakisolatie of spouwmuurisolatie. Dit najaar starten de werkzaamheden. Het project loopt in fases tot eind 2015.

Artikel Woonwijzer oktober 2010

3.4 De mening van onze huurders

3.4.1 Klanttevredenheidsonderzoek

In 2010 heeft WsV een klanttevredenheidsonderzoek onder haar huurders gehouden. Het doel van het klanttevredenheidsonderzoek was het inventariseren van de gegevens en de meningen van de huurders op verschillende gebieden, zodat het beleid van de hierop kan worden afgestemd waarmee WsV haar huurders nog beter van dienst kan zijn. Naar alle 1060 woningen is een vragenlijst gestuurd. Uiteindelijk hebben 552 huurders de vragenlijst ingevuld, dit komt neer op een respons van 52 procent! Onder de inzendingen werden vijf irischeques verloot. De winnaars van de irischeques hebben deze tijdens een bijeenkomst op het kantoor van WsV ontvangen.



Uitreiking irischeques

De respondenten hebben voor verschillende aspecten van de dienstverlening een rapportcijfer gegeven. De gemiddelde score voor de dienstverlening was een 7,7. In 2005 was dit een 7,3. Onderstaande tabel laat per aspect van de dienstverlening de gemiddelde score zien.

Tabel: Score per aspect van de dienstverlening

	Gemiddeld
De telefonische bereikbaarheid van WsV	8,20
De afhandeling van een telefonisch contact (aantal keren doorverbonden)	7,81
De openingstijden van ons kantoor	7,95
De mogelijkheid om zelf veranderingen aan uw woning aan te brengen	7,05
De inhoud van de informatie die WsV geeft	7,60
De hoeveelheid informatie die WsV geeft	7,56
Brieven die wij u sturen	7,67
Ons informatieblad "Woonwijzer"	7,95
De behulpzaamheid van onze medewerkers	7,90
De behandeling en manier van te woord staan door onze medewerkers in algemene zin	7,90
De afhandeling van klachten van sociale aard	7,45
De afhandeling van klachten van technische aard	7,44
De hulp bij binnenkomst bij een bezoek aan ons kantoor	8,03
De wachttijd als u ons kantoor bezoekt	7,91
De oplossing van een klacht over onze dienstverlening	7,36
Uw inspraakmogelijkheden als huurder op ons beleid. Met andere woorden: de mate waarin u invloed kunt uitoefenen op ons beleid	6,79
De website van WsV (www.woningstichtingvoerendaal.nl)	7,52
Het wijkbeheer, de mate waarin WsV zich ontfermt over de wijk en de wijkbeheerder, die in de wijk actief is	7,01
Het Serviceabonnement	7,07
Gemiddelde	7,6

De meest uit het oog springende aspecten zijn de telefonische bereikbaarheid (8,2), 'de openingstijden van ons kantoor' (7,9), 'de inhoud van de informatie die WsV geeft' (7,6), brieven die WsV stuurt (7,6), het informatieblad 'Woonwijzer', behulpzaamheid van de medewerkers (7,9), 'de behandeling en manier van te woord staan door de medewerkers in algemene zin' (7,9), de hulp bij binnenkomst bij een bezoek aan ons kantoor (8) en de wachttijd als u ons kantoor bezoekt (7,9).

Naast het waarderen van de dienstverlening werden een aantal stellingen voorgelegd. Onderstaande tabel laat de resultaten in percentages zien.

Tabel: Huidige prestaties WsV

	Zeer oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer eens
WsV heeft altijd haar dienstverlening goed op orde	0,9%	4,5%	28,8%	54,0%	11,7%
WsV staat mij altijd vriendelijk te woord als ik haar nodig heb	0,2%	2,0%	14,8%	55,1%	27,8%
WsV behandelt mij net als iedere andere klant	0,4%	2,8%	27,6%	50,0%	19,2%
WsV is meegaand als het gaat om het vinden van oplossingen	1,9%	7,6%	33,9%	43,2%	13,3%
WsV weet wat ik als klant van haar wil en verwacht	1,0%	8,4%	40,7%	36,9%	13,0%
WsV heeft oog voor de wensen van bijzondere groepen klanten (bijvoorbeeld voor ouderen, starters, jonge gezinnen, mensen met een minimaal inkomen)	0,6%	7,8%	46,8%	32,5%	12,4%
WsV luistert naar de wensen en verwachtingen van haar klanten	1,7%	8,2%	35,5%	42,5%	12,1%
WsV houdt meestal vast aan haar eigen regels en systemen	1,2%	4,4%	37,5%	43,1%	13,8%
WsV is voor mij een partner die me helpt zo plezierig mogelijk te wonen	0,6%	7,0%	39,9%	39,5%	12,9%
WsV denkt echt met mij mee	2,1%	8,2%	50,5%	29,3%	9,9%

De respondenten uit Klimmen hebben voor het onderdeel 'De afstand tot winkels' een 3,3 als cijfer gegeven. Hieruit blijkt dat de aanwezigheid van een winkel als zeer belangrijk wordt ervaren. De supermarkt die WsV in deze kern realiseert levert een belangrijke bijdrage voor deze kern. Hiermee neemt WsV haar verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de kernen van de gemeente Voerendaal.

Uit het onderzoek is ook gebleken dat het afhandelen van onderhoudsklachten beter kan. Op dit onderdeel heeft WsV een 7 gescoord. Daarnaast is 68,4% van de respondenten die in de voorgaande twee jaren een klacht heeft gemeld tevreden over de afhandeling. Daarom werkt WsV er aan om de afhandeling van onderhoudsklachten te verbeteren.

Bij het invullen van de vragenlijst werden de huurders in de gelegenheid gesteld om vragen en opmerkingen te plaatsen. WsV heeft naar alle huurders die hier gebruik van hebben gemaakt persoonlijk gereageerd door middel van een huisbezoek of telefonisch contact.

Uit het onderzoek zijn een aantal opmerkelijke maar voor WsV ook zeer belangrijke resultaten naar voren gekomen:

- De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 61 jaar
- Bijna 50 procent van de respondenten woont langer dan 16 jaar in de woning
- De huurders zijn honkvast, maar 5,6 procent geeft aan waarschijnlijk binnen drie jaar te gaan verhuizen.
- 81,2% van de respondenten geeft aan niet ingeschreven te staan als woningzoekende.

De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt om de klanttevredenheid in de toekomst te vergroten. Ook zijn de resultaten meegenomen in het nieuwe businessplan 2011-2014. De uitkomsten zijn naar de stakeholders gecommuniceerd, waaronder de gemeente en de HBV. Daarnaast heeft de regionale pers een artikel aan het onderzoek gewijd en zijn de resultaten besproken in de Woonwijzer.

Nooit meer weg uit Voerendaal

... De gemeente Voerendaal heeft tal van inwoners die werkzaam zijn, of waren, bij bedrijven als ABP of DSM. Die inwoners vinden werken in de stad prima, maar willen er niet wonen. Authentieke dorpingen willen al helemaal nooit weg. Een onafhankelijk onderzoek van Woningstichting Voerendaal wees uit dat 90 procent van de ondervraagde huurders niet van plan is te verhuizen... De leegstand in de gemeente Voerendaal is 2 procent (Parkstad kent een gemiddelde tussen 5 en 6 procent) en het aantal verhuisbewegingen zeer beperkt...

Woningstichting en gemeente zien een serieus probleem. De gemiddelde leeftijd van de huurders is op dit moment bijna 61... Met ouderdom komen ook de gebreken die vragen om aangepaste woningen. Directeur-bestuurder Léon-Creugers van Woningstichting Voerendaal: 'met een eenvoudige traplift ben je er niet. We houden rekening met de verwachte behoefte in onze nieuwbouwplannen en onderzoeken mogelijkheden om bestaande woningen anders in te delen'... Creugers pleit ervoor de voorzieningen in dorpen weer op peil te brengen. Hij ziet daarin een taak weggelegd voor Woningstichting en gemeente... De Woningstichting onderzoekt ook mogelijkheden voor een (goedkoop) abonnement dat huurders de mogelijkheid biedt hun tuin te laten onderhouden. Er is een lange weg te gaan maar met dit soort plannen komt de wens van velen steeds dichterbij. Nooit meer weg uit Voerendaal.

Goede cijfers Woningstichting Voerendaal

Huurders van Woningstichting Voerendaal zijn zeer tevreden over 'hun' corporatie. Een onafhankelijk klanttevredenheidsonderzoek leverde een rapportcijfer van 7,7 op. Belangrijkste conclusie is dat huurders gehecht zijn aan huis en dorp en dat de woningstichting zich moet concentreren op kwaliteit van woningen en de omgeving. Pijnpunten zijn klachtenafhandeling en informatievoorziening...

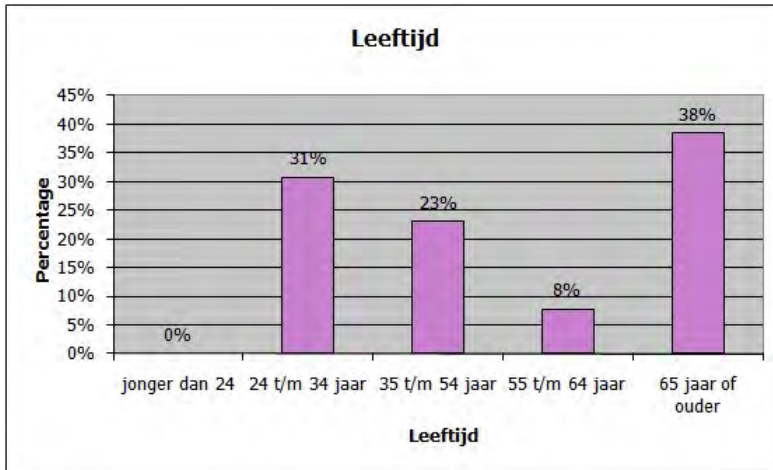
Artikel Dagblad de Limburger, september 2010

3.4.2 Enquête over het verlaten van de woning

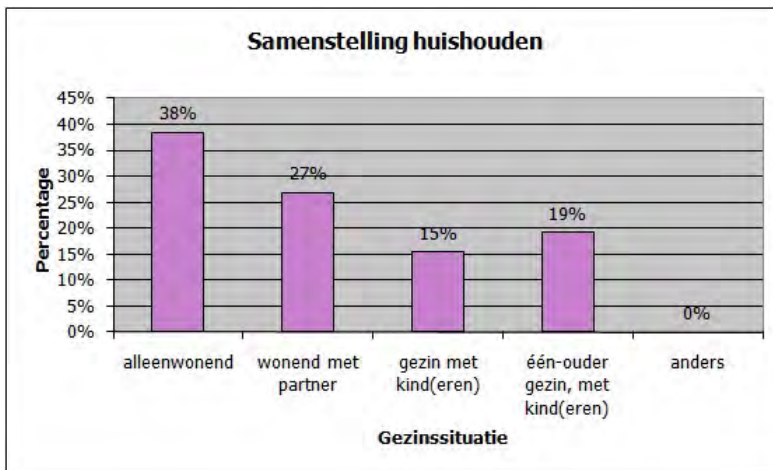
WsV hecht veel waarde aan de mening van haar huurders. Hierdoor kan worden ingespeeld op de wensen, waardoor de klanttevredenheid kan worden vergroot. WsV houdt daarom altijd een enquête onder de vertrekkende huurders. Deze enquête heeft vooral betrekking op het mutatieproces, de reden van verhuizing en de tevredenheid over de woning en woonomgeving. De uitkomsten van deze enquête stellen WsV in staat om haar dienstverlening te optimaliseren.

Onderstaande grafieken zijn een uitwerking van de enquête die in 2010 door 42% van de vertrekkende huurders is ingeleverd. In 2010 hebben 67 mutaties plaatsgevonden.

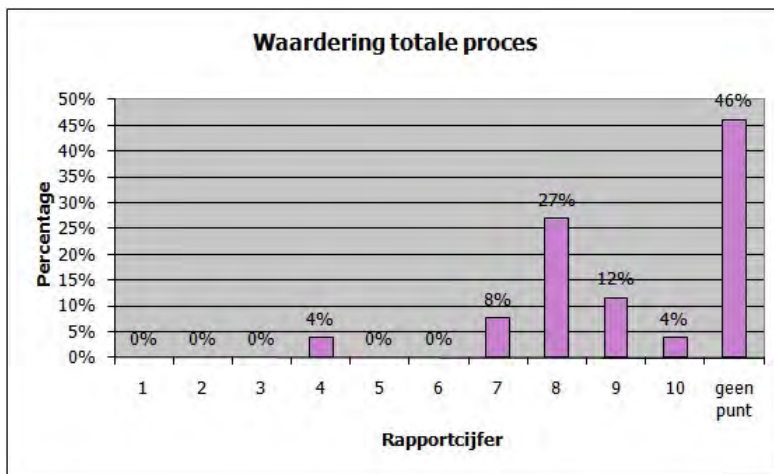
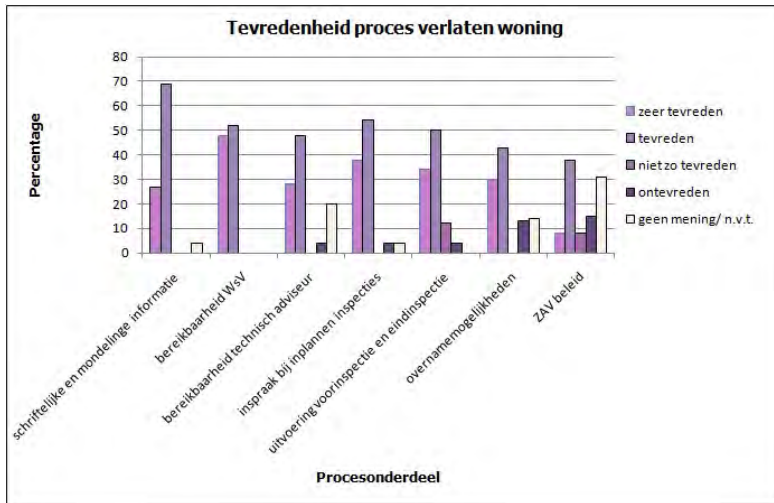
Vraag één heeft betrekking op de leeftijd van de geënquêteerde.



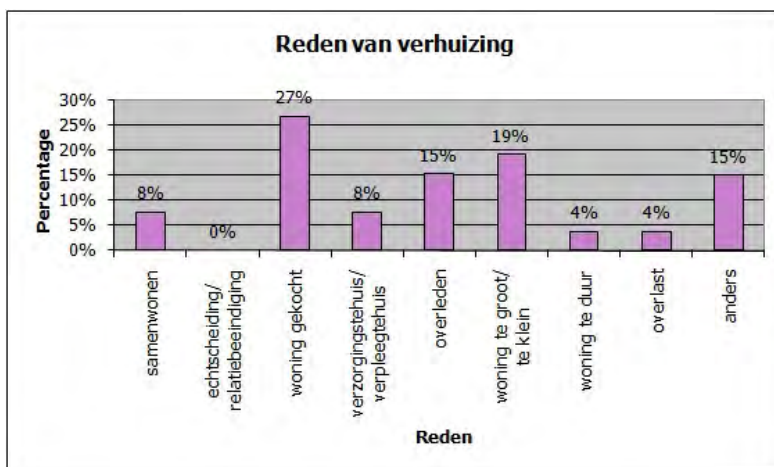
Vraag twee heeft betrekking op de huishoudsamenstelling van de geënquêteerde.



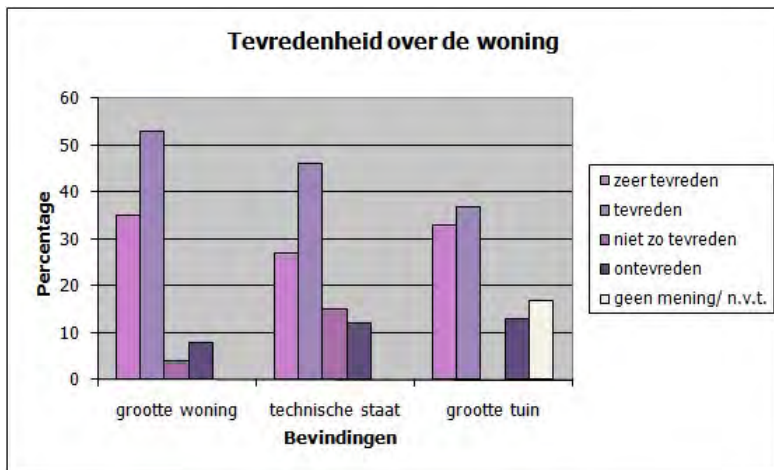
Vraag drie heeft betrekking op de tevredenheid over het mutatieproces waarbij de geënquêteerde een rapportcijfer kan geven voor het totale proces.



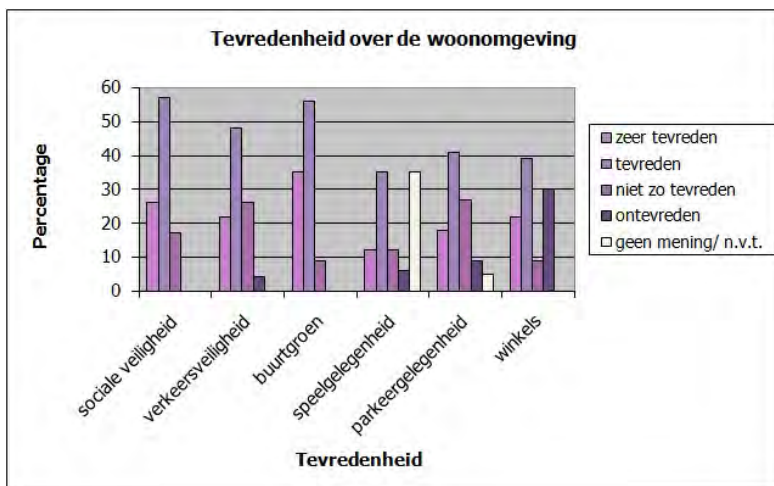
Bij vraag vier kan de geënquêteerde de reden van verhuizing aangeven. Daarbij zijn meerdere antwoorden mogelijk.



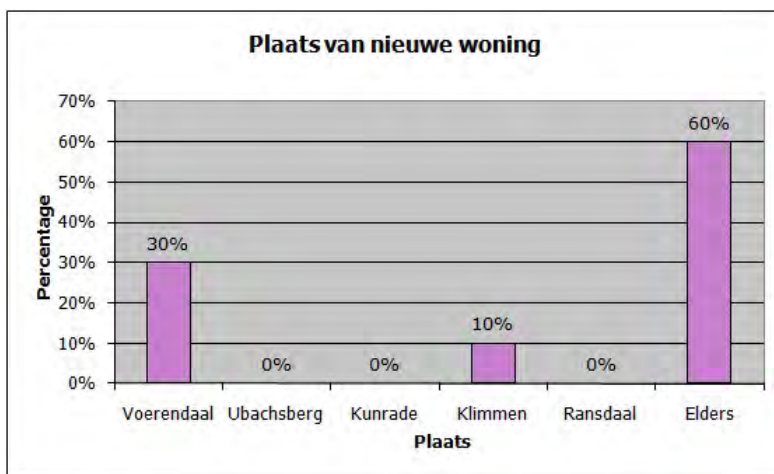
Vraag vijf heeft betrekking op de tevredenheid van de te verlaten woning.



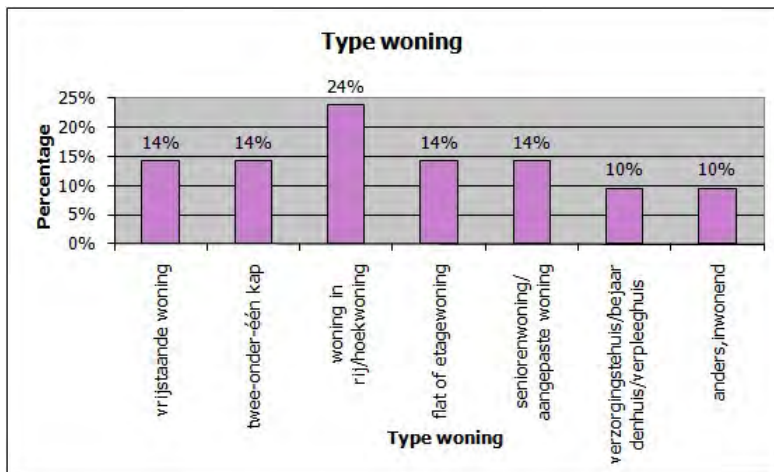
Vraag zes heeft betrekking op de tevredenheid van de te verlaten woonomgeving.



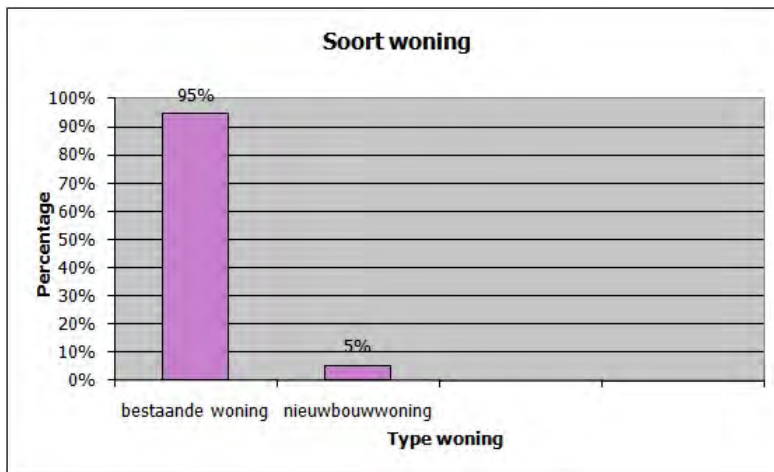
Vraag zeven heeft betrekking op de plaats waar de geënquêteerde na verhuizing gaat wonen.



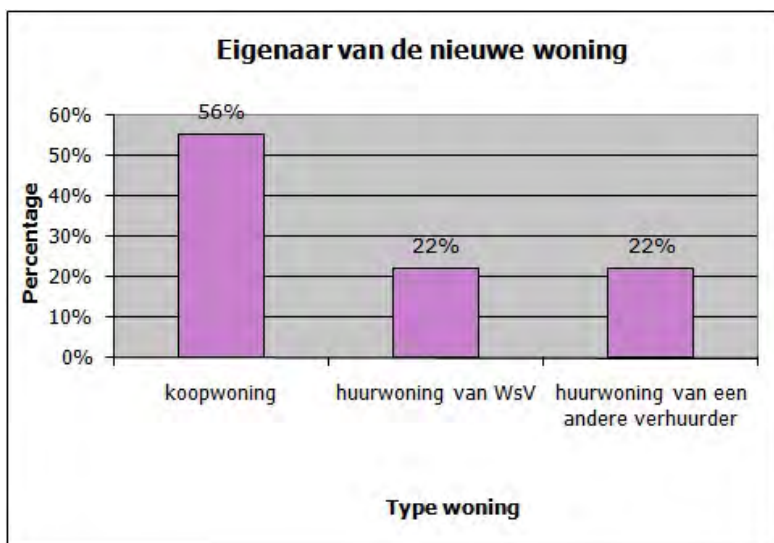
Bij vraag acht wordt de vraag gesteld naar welk type woning de geënquêteerde gaat verhuizen.



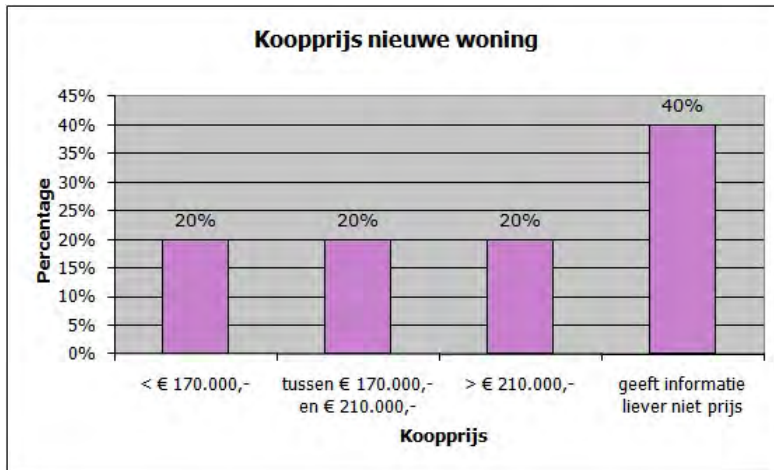
Bij vraag negen wordt de vraag gesteld of de nieuwe woning een bestaande woning of een nieuwbouwwoning betreft.



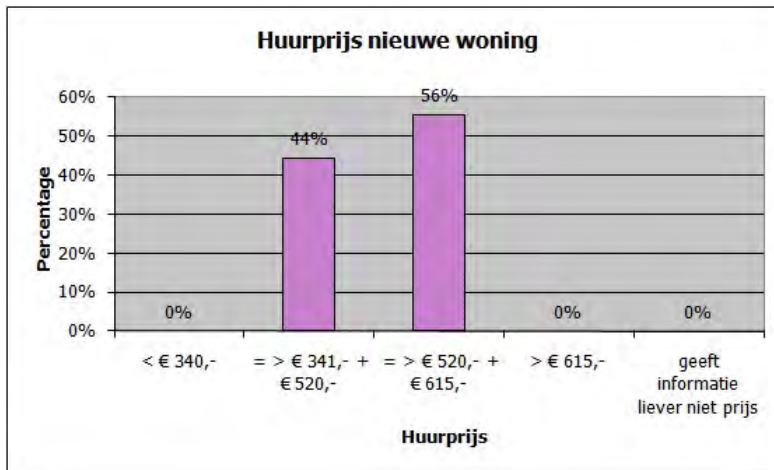
Bij vraag tien wordt de vraag gesteld of de nieuwe woning een huur- of eigendomswoning is.



Indien de geënquêteerde bij vraag tien geantwoord heeft dat het een koopwoning betreft, wordt bij vraag elf de vraag gesteld hoeveel de koopprijs van de nieuwe woning bedraagt.



Indien de geënquêteerde bij vraag tien geantwoord heeft dat het een huurwoning betreft, wordt bij vraag twaalf de vraag gesteld hoeveel de huurprijs van de nieuwe woning bedraagt.



3.4.3 Ideeënbusen

Bij de seniorencomplexen de Linde te Klimmen, Tenelenweg te Voerendaal en Bernardusplein te Ubachsberg zijn in 2010 door WsV ideeënbusen opgehangen. Hier kunnen de bewoners en omwonenden ideeën, tips en klachten voor WsV in deponeren. WsV heeft een aanvraag voor een vlaggenmast en kerstverlichting ontvangen. Meer informatie over deze aanvragen staat beschreven in hoofdstuk 3.1 Leefbaarheid.

De daadwerkelijke 'opbrengst' van deze ideeënbusen is erg laag. Daar staat echter tegenover dat de positieve beleving van de huurders erg hoog is, waardoor er toch sprake is van een goede investering.

3.5 Governance en integriteit

WsV onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. Woningcorporaties hebben een belangrijke maatschappelijke taak: het zorgen voor goede huisvesting primair voor de lagere inkomensgroepen. Dat vraagt om professionaliteit, betrouwbaarheid en integriteit van de organisatie. De samenleving ziet veel van wat een corporatie doet. Een corporatie werkt als het ware in een glazen huisje. Maximale transparantie is nodig. Als WsV betrouwbaarheid, soliditeit en kostenbewustzijn naar haar klanten wil uitstralen, zal ook intern zo moeten worden gehandeld. De hele organisatie moet erop gericht zijn om zo eerlijk, transparant en integer mogelijk te werken. Een integriteitscode biedt duidelijkheid.

WsV is van mening dat integriteit een eigenschap is van personen én van organisaties. Integriteit is allereerst een persoonlijke eigenschap. Het betekent dat mensen:

- besef hebben van waarden en normen;
- respect en oog hebben voor de belangen van anderen;
- onkreukbaar zijn: zij geven hun waarden niet zo maar op als hun dat toevallig goed uitkomt;
- consistent en transparant zijn in woord en daad: zij doen wat zij zeggen en zeggen wat zij doen.

In de personeelsbeoordelingen van medewerkers bij WsV worden deze elementen meegewogen. In 2010 hebben zich geen incidenten op dit gebied voorgedaan.

Integriteit is ook een eigenschap van organisaties. De integere organisatie stelt zichzelf waarden en normen en gaat zorgvuldig om met de belangen van haar klanten, leveranciers, relaties en met elkaar. Integriteit is ook een van de kernwaarden van WsV: *We zijn betrouwbaar en integer.*

WsV wil immers een corporatie zijn waar men van op aan kan en die door en door integer is, afspraken nakomt en daarop ook aanspreekbaar is. En op een verantwoorde manier omgaat met Maatschappelijk bestemd vermogen. De bedrijfsvoering zal op een sobere en doelmatige manier plaatsvinden.

Integriteit

WsV heeft in 2010 een integriteitsbeleid en gedragscode internet- en e-mailgebruik voor medewerkers geïntroduceerd. In deze codes worden onder andere richtlijnen gegeven, hoe de medewerkers moeten handelen bij het aanvaarden van nevenfuncties en conflicterende transacties met leveranciers en andere zakenrelaties, hoe wordt omgegaan met de verdeling van huur- en incidentele gevallen van koopwoningen, waar de grens ligt bij het privégebruik van bedrijfsmiddelen of eigendommen van WsV en hoe dient te worden omgegaan met klanten en collega's en de privacygevoelige gegevens van klanten en collega's. WsV vindt het belangrijk dat medewerkers op een veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Daarom heeft WsV in 2010 een meldlijn geïntroduceerd, die als sluitstuk van de integriteitscode dient. De meldlijn van WsV wordt door een onafhankelijke organisatie, People Intouch B.V., beheerd en kent een telefoon- en internetvariant.



Iedere medewerker die een vermoeden van een misstand heeft, is verantwoordelijk voor het nemen van actie. Dit kan op verschillende manieren:

1. aanspreken van de betreffende persoon waar het vermoeden bestaat dat deze wangedrag vertoond;
2. melding bij leidinggevende;
3. melding bij manager
4. melding bij WsV meldlijn.

Het vermoeden van wangedrag dient eerst via stap 1 t/m 3 te worden gemeld. De meldlijn dient als laatste middel te worden gebruikt. De privacy van de melder en de beschuldigde(n) worden beschermd. Persoonsgegevens zullen worden behandeld volgens de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Er zijn in 2010 geen meldingen van eventuele vermoedens van misstanden gedaan.

Het integriteitsbeleid van WsV is op de website geplaatst: www.woningstichtingvoerendaal.nl.

Visitatie

Corporaties zijn conform artikel V.3 van de Governancecode verplicht zich eenmaal per vier jaar te laten visiteren. De visitatie heeft eind 2010 plaatsgevonden. Het definitieve rapport wordt in het eerste kwartaal van 2011 verwacht.

4. Kijk mee... hier denken wij over na

4.1 Opgave, strategie en beleid

4.1.1 Opgave

Algemene Beschouwing

Naast de routinematige werkzaamheden die onverbreekelijk vastzitten aan het adequaat functioneren van een woningcorporatie (denk daarbij onder andere aan de traditionele processen als het inschrijven van woningzoekenden, het toewijzen en verhuren van vrijkomende woningen, het verhelpen van storingen en klachten, het bouwen van nieuwe en het verbouwen van bestaande woningen, het innen van huren en het verwerken van alle financiële handelingen die daaraan verbonden zijn), is het ook zaak om nieuwe ontwikkelingen, die er binnen en buiten de sector aan de orde zijn, te volgen en zo nodig te vertalen naar concrete zaken die voor de eigen corporatie van toepassing zijn. Het tijdig daarop inspelen is een vereiste dat constant alle aandacht vraagt van allen die met WsV van doen hebben, waarin de leiding en de leidinggevenden een initiërende rol hebben.

4.1.2 Strategie

WsV wil de komende jaren inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zijn een aantal strategische uitgangspunten vastgesteld. Hier gaat WsV samen met partners de komende jaren aan werken. De belangrijkste strategische uitgangspunten zijn:

- Investeren in coherente wijken

WsV ziet het als haar taak om samenhang in wijken en buurten te behouden en te realiseren. Dit heeft als doel dat kernen en wijken leefbaar blijven en dat een prettig woon- en leefklimaat ontstaat. Hier wordt samen met partners invulling aan gegeven. Een voorbeeld hiervan is dat in een aantal wijken samen met een zorg- en welzijnsorganisatie gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd zijn voor alle mensen uit die wijken.

- Diensten verlenen aan specifieke doelgroepen

WsV vindt het belangrijk dat deze doelgroepen actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Een belangrijk aspect hierbij is het aanbieden van passende huisvesting. Daarom heeft WsV een convenant afgesloten met collega-corporaties waaruit een instelling is opgericht die mensen helpt, die door persoonlijke problemen of omstandigheden niet in staat zijn volwaardig aan de samenleving deel te nemen.

Daarnaast wordt bij ieder nieuwbouwproject onderzocht of het mogelijkheden biedt om deze bijzondere doelgroep te kunnen huisvesten. WsV investeert ook in gemeenschappelijke ruimten zodat ontmoetingen gestimuleerd worden en iedereen kan deelnemen aan de samenleving.

- Maatschappelijk verantwoord ondernemen

WsV vindt dat ondernemen in alle gevallen maatschappelijk verantwoord moet zijn. Om ook in de toekomst een beroep te kunnen doen op goed geschoold personeel is WsV van mening dat hieraan actief meegewerkt moet worden. Daarom zijn in 2010 drie stageplaatsen beschikbaar gesteld aan studenten van Hogeschool Zuyd en Arcus College, opleiding Bouwkunde.

Op het gebied van sponsoring is het beleid van WsV dat zij alleen sponsort in activiteiten die voor iedereen toegankelijk zijn en niet alleen voor een specifieke groep mensen.

In het verslagjaar heeft een uitgave van € 40.399,- plaatsgevonden, uitsluitend in het kader van leefbaarheid. In hoofdstuk 3.1 wordt hierop een toelichting gegeven.

- Bevolkingskrimp/Herstructureringsopgave/overheidsopgave

Het inspelen op de krimp en het uitvoeren van de herstructureringsopgave is misschien wel de belangrijkste opgave waar WsV zich voor gesteld ziet. Hierin kunnen we niet alleen acteren. Samenwerking met alle betrokken partijen is een must.

- Ontwikkeling van goed personeel

WsV heeft oog voor de ontwikkeling van goed personeel. Jaarlijks wordt een budget vastgesteld dat specifiek bedoeld is voor opleidingen en cursus voor alle werknemers. Tijdens de jaarlijkse beoordelingsgesprekken wordt dit ook met de werknemers besproken. Samen wordt dan gekeken naar een geschikte cursus of opleiding. In 2010 heeft WsV afgerond € 15.000,- geïnvesteerd in opleiding en scholing van haar medewerkers.

- Afstemmen van vraag en aanbod

WsV vindt het belangrijk dat elke doelgroep een geschikte woning in Voerendaal kan vinden. Daarom wil zij vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. Om dit te kunnen realiseren wordt bij de nieuwbouwprojecten gebouwd voor de verschillende doelgroepen. In hoofdstuk 4.2 wordt dit verder toegelicht.

- Investeren in leefbaarheid

Prettig wonen heeft niet alleen met de woning te maken maar ook met de leefbaarheid van wijken en buurten en het voorzieningenniveau. Daarom investeert WsV in de leefbaarheid van Voerendaal. Hoofdstuk 3.1 gaat uitgebreid in op leefbaarheid en hoe WsV hierin investeert.

- Investeren in duurzaamheid

WsV ziet het als haar taak om te investeren in duurzaamheid. Naast de maandelijkse huur vormen de energiekosten veelal de grootste kostenpost voor huurders. Daarnaast zal in de toekomst een tekort ontstaan aan vakmensen. Deze zaken zorgen ervoor dat WsV investeert in duurzaamheid. Hoofdstuk 3.3 gaat uitgebreid in op de visie van WsV op duurzaamheid en de manier waarop de woningstichting hierin investeert.

4.1.3 Beleid

4.1.3.1 Verhuurbeleid

De woningen van WsV worden toegewezen aan de hand van het aanbodmodel. Dit model houdt in dat de vrijgekomen huurwoningen door middel van een advertentie worden aangeboden aan de woningzoekende. De woningzoekende dient zelf te reageren op de advertentie.

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning moet men wel ingeschreven staan als woningzoekende. Bij de toewijzing van de woningen is de inschrijftijd een van de belangrijkste criteria.

WsV kent verschillende doelgroepen en type woningen. Per woning is vastgesteld voor welke doelgroepen deze geschikt is. Daarbij wordt gekeken naar het inkomen (< € 33.000-) de grootte van de woning, het aantal slaapkamers en de ligging. Dit is ook een onderdeel van het strategisch voorraadbeheer. In hoofdstuk 4.2 is een overzicht opgenomen met daarin de complexen, type woningen en de doelgroepen.

De huurprijsbepaling gebeurt aan de hand van het woningwaarderingssysteem. WsV streeft naar huurprijzen van 70% van de maximaal redelijke huur. De jaarlijkse huurverhoging is in lijn met het vigerende regeerakkoord en is inflatievolgend.

4.1.3.2 Klantbeleid

WsV is op verschillende manieren actief met haar klantbeleid bezig. Zo worden de klanten betrokken bij renovatie en aanleg van groenvoorziening. Daarnaast hebben de klanten uitgebreide keuzemogelijkheden bij de renovatie van de keuken, badkamer en toilet. Ook wordt maatwerk geleverd als standaard niet passend is. WsV heeft bijvoorbeeld een medewerker in dienst die zich voornamelijk bezig houdt met WMO aanpassingen.

WsV werkt proactief aan het huurincassobeleid door in een vroeg stadium te signaleren en de huurders met een huurachterstand persoonlijk te benaderen, per telefoon of via een huisbezoek.

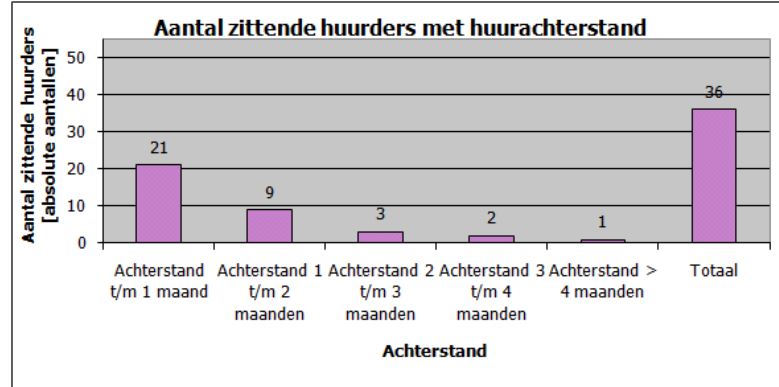
Door de maatschappelijke ontwikkelingen dreigt een grote groep mensen in de problemen te komen. Daarom worden (dreigende) betalingsachterstanden op tijd gesignaleerd en wordt actie genomen. Binnen een aantal dagen nadat de eerste aanmaning is verstuurd wordt telefonisch contact opgenomen om de oorzaak van de betalingsachterstand te achterhalen.

Indien nodig wordt de betreffende huurder doorverwezen naar hulpverlenende instanties zoals maatschappelijk werk. Als de huurder na de eerste aanmaning de huur niet heeft betaald, volgt een tweede aanmaning. Binnen een aantal dagen na de tweede aanmaning wordt een huisbezoek afgelegd bij de betreffende huurder om de betalingsachterstand te bespreken. Daarnaast wordt de huurder in de gelegenheid gesteld om een betalingsregeling te treffen als het niet mogelijk is om het openstaande bedrag in één keer te voldoen.

Als de huurder na de tweede aanmaning de huur niet heeft voldaan, wordt de vordering aan de deurwaarder overgedragen. In 2010 zijn 12 zaken van zittende huurders met betalingsachterstand door de deurwaarder in behandeling genomen. WsV is van mening dat iedere uitzetting er een teveel is omdat het systeem waar zij deel van uitmaakt dan gefaald heeft. Toch vindt in uiterste gevallen, wanneer sprake is van notoire wanbetaling en/of overlast, een uitzetting plaats.

In 2010 betrof het aantal zittende huurders met huurachterstand 0,38%. Ten opzichte van 2009 (0,49%) is dit een afname van 0,11%. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de proactieve en persoonlijke benadering bij huurders met een huurachterstand die WsV sinds 2009 uitvoert goed werkt. De betalingsachterstand van zittende huurders was op 31 december 2010 € 21.629,00. In 2009 waren zeven ontruiming gepland. Daarvan zijn drie daadwerkelijk uitgevoerd. WsV heeft in 2010 in de jaarrekening niets afgeboekt aan oninbare vorderingen.

Grafiek: aantal zittende huurders met huurachterstand, stand per 31 december 2010



Op verzoeken van huurders om een bezoek aan huis te brengen, wordt altijd gehoor gegeven. Omdat de organisatie korte lijnen heeft, staat de klant centraal en kan er goed invulling gegeven worden aan een klantgerichte aanpak.

WsV heeft een wijkbeheerder in dienst die signaleert en de klantvragen snel de organisatie in leidt. Om de huurders te betrekken is er nauw contact met de HBV en om te weten wat bij de huurders speelt zijn er bewonerscommissies opgericht. Daarnaast worden de huurders actief geïnformeerd over onder andere onderhoudswerkzaamheden, nieuwbouwprojecten en andere belangrijke informatie. Dit gebeurt door middel van de website, brochures, de Woonwijzer en persoonlijk contact.

Wsv werkt vanaf januari 2010 met een nieuw Klant Informatie Systeem (KIS). In dit systeem worden alle klantcontacten vastgelegd. De medewerkers kunnen volgen wat er met een klant dossier aan de hand is. Omdat door dit systeem alles eenduidig en raadpleegbaar wordt vastgelegd zijn ook precies het aantal overlastmeldingen inzichtbaar.

Woningstichting Voerendaal

Gemiet van het wonen!

Je bent jong en je wilt gezellig wonen. Of je bent wat ouder en wilt genieten van een comfortabel appartement. Wie een woning wil huren in Voerendaal, komt vanzelf terecht bij Woningstichting Voerendaal. Voor al haar huurders probeert Woningstichting Voerendaal een goede woning te bieden in een prottige woonomgeving. En die woonwensen veranderen in de loop van een mensenleven.

Om lekker te kunnen wonen, is natuurlijk allereerst een goede, betaalbare woning nodig. De 1.100 gezinswoningen en seniorenwoningen van de woningstichting zijn te vinden in Klimmen, Kunrade, Ransdaal, Termaar, Ubachsberg en Voerendaal. Binnenkort komen er in Klimmen en Voerendaal weer nieuwe, moderne woningen bij. (Voor verschillende groepen huurders: senioren, gezinnen en alleenstaanden.) Omdat er in Parkstad binnen tien jaar minder mensen zullen wonen, breekt de woningstichting ook bestaande woningen af.

Een vrolijke bus voor service
Nu is nieuwbouw natuurlijk iets wat echt opvalt. Maar de gewone gang van zaken is voor de huurders minstens even belangrijk. Dat betekent dat de woningstichting zorgt dat de woningen goed onderhouden worden. Ze laar reparaties uitvoeren. (Daarvoor rijdt de bekende vrolijke bus door Voerendaal! Verder worden elk jaar de schilders weer netjes ingepland.) En dan is er nog groot onderhoud aan woningen, of renovatie: een nieuw dak, dubbel glas, een andere badkamer, toilet of keuken. En zoals pas nog bij de Tegger: renovatie van de huiskant. Vroeger bepaalde de woningstichting alles zelf. Tegenwoordig hebben de huurders veel meer invloed. Ze kunnen bijvoorbeeld kiezen welke tegels en keukenkastjes ze willen hebben. En ze worden betrokken bij renovatieplannen.

Huurders mogen ook zelf hun woning veranderen, als dat maar in goed overleg met de woningstichting gebeurt.

Samen voor een fijne buurt
Woningstichting Voerendaal heeft haar visie kort en krachtig samengevat: Wonen om te genieten van het leven! Huurders genieten niet alleen van hun eigen huis maar ook van hun buurt. Is die gezellig en ziet het er allemaal netjes uit? Zijn er voorzieningen als een winkel of een ontmoetingsruimte? Woningstichting Voerendaal besteedt veel aandacht

aan leefbaarheid. Dat betekent dat zij de ene keer een algemene ruimte beschikbaar stelt (Tendeweg) en de andere keer probeert om een supermarkt naar een dorp te halen. Ook maakt woningstichting Voerendaal plannen om bijvoorbeeld de brandgangen en de achterkant van de huizen netjes te maken. Dat gebeurt allemaal in overleg met de bewoners. Want zij bepalen uiteindelijk of het echt gezellig wonen is samen met hun buren!

www.woningstichtingvoerendaal.nl



woningstichting
voerendaal

Trouw de plann wonen is niet recht wonen, maar samen in de omgeving.

Wij ama huurt u een woning alle overhida kan sijn!

WONEN om te GENIETEN van het LEVEN

Huisweg 22
6567 BA Wassenaar
T. 046-612 12 78
met 015-75 830 157 v

www.woningstichtingvoerendaal.nl

Artikel Magazine Gemeente Voerendaal 07

4.1.3.3 Voorraadbeleid

Het voorraadbeleid volgt uit het strategisch voorraadbeheer en de wensen en vragen van de huurders en andere stakeholders. Het strategisch voorraadbeheer bevat op het gebied van voorraadbeleid informatie over de restant levensduur en het jaar van renovatie.

De aankoop en verkoop van woningen en het realiseren van nieuwbouw is volgens het beleid dat WsV coherente wijken wil creëren. Dit houdt in dat er wijken ontstaan met een mix van koop, sociale- en duurdere huurwoningen. Om dit te kunnen realiseren koopt WsV soms woningen aan, worden woningen verkocht, als deze niet meer passen in ons beleid en worden nieuwbouwwoningen voor alle doelgroepen ontwikkeld en gebouwd.

De renovatiewerkzaamheden die WsV uitvoert hebben vooral betrekking op het in stand houden van kwalitatieve woningen. WsV is werkzaam in een regio die in de nabije toekomst sterk zal vergrijzen. Omdat de grote groep ouderen in de toekomst ook weer zal afnemen zoeken wij de balans met betrekking tot de woningen die voor deze ontwikkeling nodig zijn. Daarom zetten wij in op flexibele woningen die voor alle tijden en doelgroepen geschikt zijn.

Tevens heeft WsV beleidsmatig besloten dat het streven is om alle woningen op energielabel C te krijgen. Dit is meer dan de Overheid voorschrijft. Hiermee wil WsV haar ambitie op het gebied van duurzaamheid onderstrepen. Deze beleidsdoelstelling geeft ook aan hoe WsV het belang van energie in het algemeen beoordeelt. Energie zal in de toekomst, naast drinkwater en voedsel, nog belangrijker worden. Reden voor WsV om de lat op dit gebied zo hoog mogelijk te leggen. Dit beleid heeft uiteraard ook financiële kaders die afgezet worden tegen de verhuurbaarheid in de toekomst en de daarmee gepaard gaande kasstromen. De invulling van het beleid met betrekking tot energie is beschreven in hoofdstuk 3.3 Duurzaamheid.

De conditiemeting conform NEN 2767 is gereed gekomen. Alle woningen zijn conform deze methodiek geïnspecteerd en in IBIS-main ingevoerd.

4.1.3.4 Kwaliteitsbeleid

Algemeen

Door WsV worden een aantal kwaliteitsregels gehanteerd, waaraan de werkprocessen, taakopdrachten en alle daaruit voortvloeiende werkzaamheden moeten voldoen. De regels hebben onder andere betrekking op c.q. zijn van toepassing voor:

- Duurzaam bouwen

Voor duurzaam bouwen (verantwoord omgaan met schaarse goederen als energie, grondstoffen en ruimte) heeft de woningstichting in het verleden het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. In dit convenant heeft een groot aantal partijen, die vanuit verschillende disciplines bijdragen aan het bouwproces, verklaard op de onderscheidende niveaus daadwerkelijk vanuit eigen kracht bij te dragen aan de doelstellingen die in het bouwproces worden nagestreefd met Duurzaam Bouwen. Via ondertekening van het convenant verplicht men zich hieraan te houden.

Meer informatie over duurzaam bouwen staat beschreven in hoofdstuk 3.3 Duurzaamheid.

- Leefbaarheid

Meer en meer wordt er van woningcorporaties een kwaliteitsinspanning verwacht en geëist om ook op het gebied van de leefbaarheid (en veiligheid) acties te ondernemen. Niet voor niets worden corporaties als sociaal maatschappelijke ondernemers gezien. Concreet betekent dit dat de corporaties niet alleen aandacht voor de woning moeten hebben, maar zeker ook voor de woon- en leefomgeving. Over de invulling van plannen voor verbetering van de leefbaarheid vindt overleg plaats met de HBV en de Gemeente Voerendaal.

Meer informatie over leefbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 3.1 Leefbaarheid.

- Kwaliteit en service

De klanten verwachten steeds meer kwaliteit en service en stellen steeds hogere eisen aan de dienstverlening. Door de afname van de druk op de woningmarkt kunnen de klanten steeds vaker kiezen. Op de woningmarkt zijn aspecten op het gebied van kwaliteit en service steeds belangrijker als keuzeargument.

Nieuwe klanten stellen steeds hogere eisen aan hun woning. Naar de toekomst toe is de verwachting dat de klanten steeds kritischer en veeleisender worden. Er komt steeds meer concurrentie. Het is voor de woningstichting dan ook essentieel om op de vragen van bewoners in te spelen, daar waar nodig is maatwerk te leveren en ook actief nieuwe zaken op te pakken c.q. toe te passen in zowel bestaande woningen als in nieuwbouw.

Daarom kunnen huurders zich abonneren op het Serviceabonnement Huurderonderhoud. Dit houdt in dat WsV, tegen een kleine vergoeding, ervoor zorgt dat een groot deel van de reparaties en klussen in en om het huis worden gedaan.

De onderhoudswerkzaamheden die onder het abonnement vallen staan vermeld in de Huurders ABC lijst. Het serviceabonnement biedt uitkomst voor mensen die niet graag onderhoud en reparaties doen aan hun woning of dit niet kunnen. Daarnaast voorkomt het onverwachte hoge kosten. Hierdoor kunnen de huurders meer genieten van het wonen. WsV heeft in 2010 de 100^{ste} aanmelding voor het Serviceabonnement Huurderonderhoud ontvangen. Deze huurder heeft een presentje ontvangen.



Onze Servicemedewerker Frans Braun, altijd voor onze huurders onderweg

Om de kwaliteit van het woningbezit in stand te houden bouwt WsV verschillende type woningen en voor elke doelgroep. Een goed voorbeeld hiervan is het nieuwbouwproject Spekhouwerstraat waar levensloopbestendige woningen, eengezinswoningen, starterskoopwoningen, appartementen voor eenpersoonshuishoudens en duurdere huurwoningen worden gebouwd. Hierdoor wordt de kwaliteit van de wijk verbeterd.

4.1.3.5 Financieel beleid

Het financieel beleid van WsV volgt uit de financiële meerjarenbegroting. In deze begroting zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Investeringsbegroting;
- Onderhoudsbegroting;
- Bedrijfsbegroting;
- Wijze van financiering aan de hand van de investeringsbegroting (wijze van aanpak van projecten).

De meerjarenbegroting wordt jaarlijks bijgesteld en door de RvC goedgekeurd en vastgesteld. Conform de financiële meerjarenbegroting wordt uitvoering gegeven aan nieuwbouw, groot onderhoud, renovatie en leefbaarheid.

Door middel van de kwartaalrapportage legt WsV verantwoording af over het gevoerde financiële beleid. In deze rapportage zijn de treasury activiteiten en de bedrijfsvoering opgenomen.

4.2 Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (overzicht complexen: zie bijlage II)

De kwaliteit van de woningvoorraad wordt nauwkeurig bewaakt. Deze bewaking vindt plaats aan de hand van signalen. Deze signalen worden ontvangen van huurders, HBV, overige stakeholders zoals gemeente en zorginstellingen en medewerkers van WsV. De inbreng van de HBV is van groot belang, aangezien zij als klant en vertegenwoordiging van de bewoners uit de complexen, direct ervaart hoe het met de kwaliteit van de woningen c.q. complexen is gesteld. Tevens is er een belangrijke signalerende functie voor de medewerkers van WsV. De medewerkers hebben een belangrijke rol in het beoordelen en signaleren van (toekomstige) problemen en het voorkomen hiervan. Deze signalen worden dan vervolgens verwerkt in begrotingen en nieuwe beleidsinitiatieven.

Verdeling woningbezit naar woningtype

	Aantal	in % van het totale bezit
eengezinswoningen (egw)	792	75%
seniorenwoningen (sen. won.)	216	20%
duplex bovenwoningen/appartement	54	5%
<u>Totaal</u>	1062	100%

4.2.1 (Ver)nieuwbouw

Statutair werkgebied

WsV heeft in dit verslagjaar woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom in Voerendaal zijnde het statutair vastgestelde werkgebied. Eveneens tot het vastgestelde werkgebied behoren de gemeentes Brunsum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken en Simpelveld. Echter daar heeft WsV nog geen bezit.

Afronding herstructurering complex 1 en ontwikkeling inbreiding Spekhouwerstraat e.o.

De laatste fase binnen het herstructureringsgebied van de 143 woningen van complex 1 is in 2007 afgerond. Onderdeel van deze laatste fase was de eerder uitgevoerde sloop van 17 woningen aan de Tenelenweg. Op deze locatie is in het voorjaar 2006 gestart met de nieuwbouw van 23 senioren-zorgwoningen en een gemeenschappelijke gebruiksruimte (Koploersproject). De oplevering van deze woningen heeft begin 2007 plaatsgevonden. Voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte is met Cicero, een zorginstelling, een overeenkomst gesloten.

In aansluiting op de realisatie van genoemde (senioren)woningen wordt het naastgelegen binnengebied betrokken voor het realiseren van 32 nieuw te bouwen wooneenheden. Het inmiddels vastgestelde verkavelingsplan omvat: voor verhuur, een drielaags bouwblok met tien wooneenheden voor eenpersoonshuishoudens, zeven eengezinswoningen, acht levensbestendige patiowoningen, en vier halfvrijstaande woningen met inpandige garage. Voor de verkoop worden een drietal starterswoningen gerealiseerd aan de Tenelenweg. Ten behoeve van een zo gunstig mogelijke verkaveling zijn de panden Tenelenweg 19 en 23 aangekocht en de achtertuinen van Tenelenweg 25. Van diverse andere aangrenzende huurwoningen zijn in goed overleg en in samenspraak met de betreffende bewoners de achtertuinen ingekort en deels gereconstrueerd. Een belangrijk onderdeel van dit plan omvat de sloop van de 12 gestapelde (zogenaamde duplexwoningen) wooneenheden aan de Spekhouwerstraat (deel uitmakend van complex 4), het aangekochte pand aan de Tenelenweg 19 met bijbouwen en een aantal garageboxen in het binnengebied. Voor de toenmalige bewoners van de te slopen woningen is in vervangende woonruimte voorzien.



Impressie nieuwbouwproject Spekhouwerstraat

Op 2 november 2009 heeft WsV het startsein gegeven voor het nieuwbouwproject. Daarbij waren diverse stakeholders aanwezig, waaronder omwonenden, de HBV, vertegenwoordigers van de gemeente, de seniorenraad en de pastoor. De verwachting is dat het project begin 2011 opgeleverd kan worden. De aanbesteding heeft op 19 januari 2010 plaatsgevonden. Op 19 februari 2010 is het werk aan de firma Jongen gegund.

\ Spekhouwerstraat

\ Een nieuwe buurt

Eind dit jaar start Woningstichting Voerendaal met het realiseren van een 'nieuwe buurt' met verschillende typen woningen. De ruimte voor deze buurt is gelegen in het gebied tussen de Spekhouwerstraat en de Tenelenweg. In november is gestart met de sloop van de leegstaande panden.

Het bouwplan voorziet in de bouw van tweeeëndertig woningen die rondom een pleintje zijn vormgegeven. Concreet betreft het tweeeëntwintig woningen met een tuin en tien gestapelde woningen. Met uitzondering van de drie koopwoningen voor de doelgroep starters, realiseert de Woningstichting Voerendaal in dit plan allemaal huurwoningen.



WONINGSTICHTING VOERENDAAL VERKAVELINGSPLAN SPEKHOUWERSTRAAT 24-09-2008

Bij de planvorming is bewust gekozen voor het creëren van een directe verbinding met het Laurentiusplein. Door de bestrating van het pleintje met vergelijkbare materialen in te richten als het Laurentiusplein wordt hiermede de eenheid tussen beide gebieden versterkt. De Woningstichting Voerendaal alsmede

de gemeente zijn er dan ook van overtuigd dat dit plan de ontmoeting tussen jong en oud en de beleving van een mooi stukje Voerendaal zal versterken. Kortom, een plek waar het lekker wonen is en genoten wordt van het leven.

Artikel magazine 05 Gemeente Voerendaal

WsV is in juni 2010 gestart met de verhuur van de nieuwbouwwoningen. Gekozen is om de verhuur van het project per type te doen. De vermoedelijke oplevering is gepland begin 2011 maar de huurders hebben in oktober het huurcontract getekend. De lange periode tussen het tekenen van het huurcontract en de daadwerkelijke verhuizing geeft de nieuwe huurders die hun woning nog moeten verkopen hier voldoende tijd voor. Daarnaast is de koopovereenkomst voor één van de starterswoningen getekend. De andere twee woningen zullen bij gebrek aan kopers worden verhuurd.

Op 2 oktober 2010 heeft WsV een kijkdag voor het nieuwbouwproject Spekhouwerstraat georganiseerd. De nieuwe bewoners hebben een rondleiding op het bouwterrein gekregen en zijn naar hun nieuwe woning gaan kijken. De HBV was ook bij de kijkdag aanwezig.



Kijkdag op de bouw Spekhouwerstraat

Ontwikkeling supermarkt met appartementen aan het Drossaert de Limpensplein in Klimmen

WsV realiseert in dit complex een winkel en 18 appartementen. De winkel is een typisch voorbeeld van de rol die WsV heeft in de plaatselijke kernen. Vastgesteld is dat een winkel als zeer belangrijk wordt ervaren door de bewoners van deze kern. Door het realiseren van de winkel toont WsV haar verantwoordelijkheid voor leefbaarheid in de kernen van de gemeente Voerendaal.

Op 24 juni 2009 is het huurcontract voor de supermarkt tussen Jan Linders Supermarkten en WsV ondertekend. Namens de gemeente Voerendaal waren de burgemeester en een wethouder aanwezig. Daarnaast heeft WsV op 9 juli 2010 het huurcontract met de toekomstige exploitant van de lunchroom ondertekend. De onderhandelingen over de resterende commerciële ruimten zijn in volle gang, zo heeft een fysiotherapeut zijn interesse in één van de ruimtes getoond.



Ondertekening huurcontract lunchroom Pleinzicht

Weer een ondernemer in Klimmen

Moeder en dochter beginnen een lunchroom-ijssalon-terras Pleinzicht

Na Jan Linders is er weer een ondernemer die de huurovereenkomst heeft ondertekend voor één van de commerciële ruimtes in het in aanbouw zijnde nieuwbouwplan Drossaert de Limpensplein in Klimmen....

Artikel Dagblad de Limburger, juli 2010

De berekening voor de energielevering (tariefstelling), de energieleveringconstructie en het huurcontract (met leveringsvoorwaarden) zijn door Adstrat respectievelijk Eversheds Faasen aangeleverd. Hierbij is juridisch onderbouwd dat het opzetten van een energie BV voor enkel en alleen het project Drossaert de Limpensplein niet noodzakelijk is. Zeker gezien het feit dat de energielevering alleen voor de appartementen van toepassing is.

Op 4 januari 2010 heeft Wsv het startsein gegeven voor het nieuwbouwproject Drossaert de Limpensplein te Klimmen. Daarbij is het bouwbord door de pastoor van Klimmen onthuld. De vertegenwoordigers van de supermarktketen Jan Linders hebben de eerste schop in de grond gezet. Hierbij waren diverse stakeholders aanwezig waaronder omwonenden, de HBV, de seniorenraad en vertegenwoordigers van de gemeente. De verwachting is dat het project eind 2011 opgeleverd kan worden.



Startsein nieuwbouwproject Drossaert de Limpensplein



Onthulling bouwbord door de pastoor van Klimmen



Eerste schop in de grond door vertegenwoordigers Jan Linders



Afsluiting startsein

Start Drossaert Klimmen

Nieuwbouwproject met ook 18 appartementen

Op maandag 4 januari heeft Woningstichting Voerendaal het startsein gegeven voor het nieuwbouwproject Drossaert de Limpensplein in Klimmen. Dit gebeurde in de aanwezigheid van de omwonenden en andere belangstellenden., vertegenwoordigers van supermarkt Jan Linders, de pastoor, de Huurders Belangen Vereniging, vertegenwoordigers van de gemeente, politieke partijen en de seniorenraad...

Woningstichting Voerendaal wil met dit nieuwbouwproject graag inspelen op de specifieke woon- en leefwensen van haar huurders in het bijzonder de inwoners van Klimmen in het algemeen. De supermarkt is voor de leefbaarheid in Klimmen erg belangrijk gebleken. De laatste jaren zijn de lokale winkelvoorzieningen bijna allemaal weggefallen...

Artikel Weekblad Parkstad, januari 2010

Ontwikkeling project vernieuwbouw Hogeweg / Keerberg

Op basis van een eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen de woningstichting en een projectontwikkelaar was een plan ontwikkeld voor het realiseren van 16 nieuwe appartementen met parkeergelegenheid. Op basis van dit plan zou na sloop van het huidige gebouw en realisatie van de nieuwbouw een viertal appartementen (t.b.v. het duurdere huursegment) aan de woningstichting geleverd worden.

De economische crisis en de gevolgen daarvan op de woningmarkt hebben ervoor gezorgd dat de projectontwikkelaar de verkoop van koopappartementen ziet stagneren. Ook is gebleken dat de samenwerking binnen dit project, waarbij de opzet was dure koop en huur in één gebouw, door verschil in de belangen van partijen niet optimaal verloopt. Eind 2008 is gestart met verkennende gesprekken over de overdracht naar één der partijen, voor verdere ontwikkeling en realisatie van dit project. In 2009 is hierover een besluit genomen. De projectontwikkelaar heeft aangegeven de locatie niet los te willen laten, vanwege de kracht van de locatie, maar gezien de economische situatie is zij niet voornemens om het plan in zijn geheel te verwerven. Daarom hebben WsV en de projectontwikkelaar afgesproken om te onderzoeken of het plan anders ingericht kan worden, waarbij de contouren (stedenbouwkundig aanzicht) intact blijven. Daarbij wordt gedacht aan realiseren van meer appartementen, het laten vervallen van inpandige parkeerplaatsen en de patiowoningen, waardoor op maaiveld een parkeervoorziening kan worden gerealiseerd. Deze maatregelen zouden tot een noemenswaardige besparing moeten lijden, waardoor de prijs van de appartementen verlaagd zou kunnen worden, en er een reële afzet en dus economische haalbaarheid mogelijk is.

Dit onderzoek is uitgevoerd en daaruit is geconcludeerd dat de herontwikkeling, vanwege de hoge kosten, niet haalbaar is. Het plan zal ontwikkeld worden zoals het oorspronkelijk getekend is. De gemeente is middels een schrijven gevraagd om de bouwvergunning te verlengen. De gemeente heeft ingestemd met het verlengen van de geldigheidsduur van de bouwvergunning maar heeft hieraan voorwaarden verbonden. Een van de voorwaarden is het opstellen van een planning en het strikt volgen hiervan.

In verband met de extra kostenpost bij een nieuwe ontwikkeling is door WsV aan de projectontwikkelaar opnieuw een voorstel gedaan om het gehele project aan de projectontwikkelaar over te dragen, waarbij WsV na oplevering tegen een gegarandeerde prijs zes appartementen verwerft.

Dit voorstel is vertaald in een nieuwe overeenkomst. Er dient nog afstemming te komen over de in de overeenkomst opgenomen bedragen van de appartementen. Indien de voortgang en de daadwerkelijke start van de bouw voor 1 april 2011 uitblijft, heeft de gemeente gesteld de bouwvergunning in te trekken.



Impressie nieuwbouwproject Hogeweg/Keerberg in Voerendaal

Stand van zaken project binnengebied Laurentiusplein/Tenelenweg

Het project dat begonnen is met het idee het binnengebied op te knappen is nu, ingegeven door omgevingsfactoren, breder opgepakt. Omdat de herstructureringsvisie en het project energieprestatie sterk van invloed zijn op dit gebied, en daarmee ook het binnengebied, is besloten een masterplan op te stellen. Het betreft een masterplan voor 68 woningen aan de Tenelenweg, Laurentiusplein en Vincentiusstraat. Twee architectenbureaus hebben een offerte uitgebracht voor het opstellen van het masterplan. Het geselecteerde architectenbureau heeft een aantal concepten voor het gehele gebied uitgewerkt en gepresenteerd. Hieruit zijn drie modellen gekozen die worden meegenomen in het masterplan. Vervolgens zijn plattegronden gemaakt voor de woningen in het masterplan. De architect heeft een concept boek gepresenteerd en is de begroting overlegd en besproken. Na verwerking van een aantal opmerkingen zal het boekwerk worden gefinaliseerd. Dit vormt dan de basis voor de verdere stappen.

Stand van zaken upgrading Teggert Voerendaal

De Teggert is een wijk in Voerendaal die al een geruime tijd te maken heeft met een negatief imago. De belangrijkste oorzaken zijn eenzijdige bewoning en de uitstraling van de wijk. Om de leefbaarheid in deze wijk te vergroten heeft WsV een aantal stappen genomen. In de eerste fase zijn de kopgevels van de zes woonblokken aangepakt. Deze zijn voorzien van hardsteen of zijn betegeld. In deze fase is ook de energieprestatie van de woningen verbeterd. De woningen zijn geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Deze fase is begin 2009 afgerond, waarbij de wijk een andere en positievere uitstraling heeft gekregen. In de tweede fase is gestart met het anders toewijzen van de woningen. Bij de toewijzing wordt niet het gebruikelijke aanbodmodel gehanteerd, maar wordt gedurende een periode van vier jaar actief gezocht naar passende huurders voor deze woningen. De derde fase houdt in dat in samenspraak met de bewoners de infrastructuur wordt aangepakt. Hieraan is in 2009 een begin gemaakt, waarbij de plannen tijdens een informatieavond aan de bewoners zijn gepresenteerd. Na deze informatieavond zijn de bewoners per blok op het kantoor van WsV uitgenodigd en zijn de plannen per blok besproken. Uitgangspunt bij het aanpakken van de infrastructuur is dat deze een geheel wordt. De planning was om in 2010 een besluit te nemen over dit plan. Vanwege wijzigingen in het ontwerp is deze planning niet gehaald. Tijdens bewonersavonden die in juli 2010 werden gehouden, is aan de bewoners het gewijzigde ontwerp gepresenteerd. De bewoners hebben na de presentatie, op eigen initiatief, een enquête gehouden. Hieruit kwam naar voren dat een meerderheid van de bewoners (> 70%) voor een combinatie is van het eerste en tweede ontwerp. Er zal berekend worden of deze combinatie binnen de begroting past. Naar aanleiding van de enquête die door de bewoners is gehouden, zijn een aantal kleine aanpassingen in het ontwerp gemaakt. Dit finale ontwerp zal ter goedkeuring aan de bewoners worden aangeboden. Het bijgestelde doel is om in 2011 de daadwerkelijke werkzaamheden te kunnen uitvoeren. WsV heeft de HBV bij alle ontwikkelfasen en de communicatie naar de bewoners betrokken.

Stand van zaken upgrading Stationsstraat Ransdaal

De upgrading houdt in dat bij vier woningen aan de Stationsstraat de energieprestatie en de schil aan de voor- en achterkant worden aangepakt. De plannen zijn met de betreffende bewoners besproken en werden erg enthousiast ontvangen. De welstandsgoedkeuring is in februari aangevraagd. WsV heeft op 12 mei 2010 de welstand goedkeuring ontvangen. De aanbesteding heeft op 14 september 2010 plaatsgevonden. De uitvoering zal in de eerste helft van 2011 gaan plaatsvinden. Uit een inspectie is gebleken dat de aanwezige spouwmuurisolatie is ingezakt en, in plaats van isoleert, het ademen van de spouw blokkeert, waardoor vochtproblemen zijn ontstaan. Dit heeft echter ook consequenties voor de uitvoering van het project, omdat hier is uitgegaan van de isolatiewaarde zoals vermeld in de EPA-W bestanden (alleen het dak zou worden geïsoleerd). Samen met de architect en de aannemer worden mogelijke oplossingen onderzocht.



Impressie upgrading Stationsstraat Ransdaal

Stand van zaken ontwikkeling energie prestatieverbetering woningen

De RvC heeft in 2009 ingestemd met de uitvoering van dit project. Het project zal in 2010 verder worden uitgewerkt, waarbij een planning wordt gemaakt.

De daadwerkelijke uitvoering zal in 2011 starten en in totaal over vijf jaren worden verdeeld. Er is een start gemaakt met het verbijzonderen van de inventarisatie. De inventarisatie van de woningen wordt met behulp van de projectverkenner van Center Novem, dat op archetypes is gebaseerd, meer in detail uitgewerkt. Na deze uitwerking is een selectie voor de uitvoering in 2011 gemaakt. Om het project een snelle en meer eenvoudige start te geven is gekozen om in 2011 te starten met woningen met een label D. Verder is een logische indeling over complexen gekozen. Na selectie is een inventarisatie ter plaatse uitgevoerd.



Logo Energieproject WsV

Stand van zaken woonwagens en overname in beheer en in eigendom

Zoals reeds toegelicht bij het onderwerp prestatieafspraken zijn op het punt van de overdracht van woonwagens de voornemens in 2009 niet uitgekomen. De inventarisatie heeft in 2009 door WsV plaatsgevonden. Op basis hiervan heeft WsV een voorstel tot overname uitgewerkt en aan de gemeente aangeboden. De gemeente kampt met problemen met de huidige chaletbewoners. Deze problemen veroorzaken de stagnaties in dit proces. In haar beleid heeft de gemeente hernieuwde stappen gezet om het eigen woningbezit onder deze doelgroep te bevorderen. De verwachting is dat in 2011, door de gemeente, over deze kwestie beslissingen worden genomen.

4.2.2 Maximale investeringsgrens

WsV heeft voldaan aan de voorschriften ten aanzien van de maximale investeringsprijs. Dit betekent dat in dit verslagjaar WsV geen bouw van huurwoningen heeft aanbesteed of door derden heeft laten aanbesteden waarbij de koopsom van de bouwrijpe grond, vermeerderd met de aanneemsom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld per woning hoger ligt dan € 240.000.

4.2.3 Verkoop en aankoop van woningen

Verkoop

In de loop van het verslagjaar heeft WsV geen huurwoningen verkocht. Conform het Strategisch Voorraad Beheerplan zal telkens, afhankelijk van de marktstandigheden, het Strategisch Voorraad Beleid en passendheid in de portefeuille, bekeken worden of verkoop van huurwoningen al dan niet zal gebeuren.

Aankoop

In 2010 heeft WsV twee woningen aangekocht. Het betreft Furenthela 33 en Furenthela 45 te Voerendaal. De aankoopprijs bedraagt totaal € 435.000,-, k.k. Dit zijn twee luxe seniorenappartementen waarvan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens ligt. Beide appartementen zijn verhuurd. WsV is tot aankoop van deze appartementen over gegaan om ook (oudere) mensen met een hoger inkomen te kunnen bedienen. In Voerendaal is er nauwelijks aanbod voor deze groep mensen. Daarnaast zijn deze twee appartementen gelegen in een complex van huurwoningen van WsV. Vanuit beheersoogpunt kan daardoor efficiënter gehandeld worden. Dit besluit is door het bestuur in maart 2010 genomen.

Aankoop grond

In het verslagleggingsjaar heeft geen aankoop van gronden plaatsgehad.

4.2.4 Onderhoud

Het onderhoud bij WsV is onder te verdelen in:

- Niet-Planmatig Onderhoud (NPO)
- Het Cyclisch en curatief Planmatig Onderhoud (PO)

Onder NPO wordt verstaan: het klachten- en mutatieonderhoud.

Onder PO wordt verstaan: het planmatig onderhoud.

(Onder *curatief* PO wordt verstaan: het achteraf, op woningniveau, uitgevoerd planmatig onderhoud).

Alle onderhoudswerkzaamheden werden in opdracht van de woningstichting door derden uitgevoerd.

1. Het klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud sluit aan op de onderhoudsklachten van individuele huurders. Deze klachten hebben betrekking op allerhande zaken bijvoorbeeld cv's, waterleidingen, dakbedekkingen, hang- en sluitwerk, sanitair, binnenrielingen en elektra. Een gedeelte van de klachten moet door WsV verholpen worden, terwijl het andere gedeelte door de huurders zelf opgelost moet worden. Welke klachten voor rekening van de huurder komen, is geregeld in de huurovereenkomst en het Burgerlijk Wetboek. WsV heeft in een Huurders ABC lijst opgesteld. In deze lijst is vastgelegd welke werkzaamheden voor rekening van de huurder komen en welke voor rekening van de verhuurder. De ABC lijst is met de HBV besproken en vastgelegd. In 2008 is vanwege de invoering van het Serviceabonnement Huurderonderhoud de ABC lijst aangepast en is een nieuwe versie gemaakt. Ook deze lijst is met de HBV besproken en vastgelegd. Buiten kantooruren kunnen de huurders hun reparatieverzoek melden bij de telefonische boodschappendienst. De boodschappendienst beoordeelt in een dergelijk geval het reparatieverzoek en geeft, indien nodig, opdracht voor herstel.

2. Het mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud bestaat uit de controle en het onderhoud van de woningen die door huurbeëindiging leeg komen. Nadat de huur is opgezegd bezoekt de technisch adviseur de huurder om een voorlopige opname te maken. Als uitgangspunt worden de richtlijnen van het ZAV-beleid gehanteerd. Hierbij wordt aangegeven welke zaken in een woning hersteld, veranderd of verwijderd moeten worden. Bij de definitieve opname van de woning (einde huurtermijn) wordt de woning gecontroleerd in aanwezigheid van de vertrekkende huurder.

3. Het cyclisch planmatig onderhoud

Het cyclisch planmatig onderhoud is het cyclisch onderhoud dat volgens de onderhoudsbegroting in een bepaald jaar aan de woningen uitgevoerd dient te worden.

Onder cyclisch planmatig onderhoud wordt onder andere verstaan het vervangen van sanitaire voorzieningen, keukeninrichtingen, het vervangen van cv-ketels, het vernieuwen van daken en kozijnen, voegwerken, etc.

Het vervangen van keukens, wc's, badkamers en cv-ketels gebeurt op basis van een vooraf vastgestelde cyclus.

4. Het curatief planmatig onderhoud

Onder curatief planmatig onderhoud wordt verstaan het op individueel woningniveau doen uitvoeren van een of meerdere planmatige activiteiten en/of bouwtechnische vernieuwingen aan woningen. De werkzaamheden, die destijds tijdens het collectief uitvoeren van grootonderhoud, als gevolg van de toen nog goede onderhoudstoestand dan wel op verzoek van de huurder niet zijn uitgevoerd, worden nu, meestal bij een mutatie, met inachtneming van de huidige kwaliteitsnormen alsnog uitgevoerd. Gelijkzeitig kunnen eventueel geriefsverbeteringen (die huurverhoging tot gevolg hebben) worden uitgevoerd.

Onderhoudsuitgaven 2010

De realisatie versus begroting van het planmatig- en niet planmatigonderhoud in 2010 is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: realisatie versus begroting planmatig- en niet planmatig onderhoud 2010.

Uitgevoerd niet-planmatig en het planmatig onderhoud 2010	€ 1.593.890,00
Begroot voor 2010	€ 2.165.000,00
Kosten onderschrijding	€ 571.110,00

Tabel: nadere detaillering van het verschil (in duizenden euro's):

	werkelijk	Begroot	Meer/minder besteed
NPO Klachten onderhoud	297	271	-26
NPO Mutatie onderhoud	38	203	165
Planmatig onderhoud	1.259	1.691	432
	1.594	2.165	571

4.3 Financiën

4.3.1 Diverse ontwikkelingen

Dossier Europa

De invloed van de Europese samenwerking is ook voor woningcorporaties merkbaar. De reductie van broeikasgasen stond de afgelopen jaren internationaal hoog op de agenda. Als uitvloeisel van het Kyoto protocol heeft de Europese Unie eenzijdig besloten tot een CO₂-reductie van 20% in 2020 met de mogelijkheid dit doel hoger te stellen als er mondiale afspraken gemaakt worden over reductie van broeikasgassen. Het vorige Kabinet heeft in dit kader afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Dat heeft bij WsV in de praktijk geresulteerd in het vaststellen in 2010 van het energieniveau van al onze woningen in de afgelopen jaren. De volgende stap is het energiezuiniger maken van de woningen. WsV heeft zich ten doel gesteld om ervoor te zorgen dat vóór 2016 alle woningen minimaal een C-label hebben.

Een andere ontwikkeling vanuit Europa is van financiële aard. In 2005 heeft de Europese Commissie Nederland verzocht ervoor te zorgen dat de activiteiten van woningcorporaties, die volgens de Commissie van staatssteun profiteren, een rechtstreekse relatie hebben met sociaal achtergestelde huishoudens. Corporaties dienen met andere woorden niet bevoordeeld te worden ten opzichte van institutionele beleggers, als het gaat om activiteiten met een commerciële achtergrond. Het gevolg is dat Nederland ervoor moet zorgen dat de sociale en commerciële activiteiten van corporaties gescheiden moeten worden uitgeoefend, waardoor kruissubsidiëring van met de markt concurrerende activiteiten van corporaties wordt voorkomen. De activiteiten die corporaties met staatssteun mogen verrichten worden gezien als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Alle corporaties in Nederland, die een DAEB uitvoeren en een compensatie ontvangen van de overheid voor het verrichten van deze diensten, moeten, om controle mogelijk te maken, een gescheiden boekhouding voeren. Voor WsV betekent dit met de thans in aanbouw zijnde commerciële ruimtes en in het bezit krijgen van onder andere een supermarkt uitvoering moet worden gegeven aan de nieuwe regelgeving bij intreding hiervan.

Krimp in de regio

De Voerendaalse woningmarkt bevindt zich in de krimpregio Parkstad Limburg en deze regio zal sterk vergrijzen en een afname van de bevolking tonen. De prognose is dat het aantal huishoudens in de regio in de komende 30 jaar zal dalen met 12 tot 16 procent. Zonder maatregelen zal de leegstand oplopen en de huizenprijzen dalen. De sociale cohesie, veiligheid en de voorzieningen komen daarmee onder druk te staan. Binnen de regio Parkstad Limburg steekt de gemeente Voerendaal vrij gunstig af wat betreft een aantal facetten: de bevolkingsafname, de gemiddelde welvaart, het sociaal-culturele klimaat. Voerendaal heeft de kenmerken van een plattelandsgemeente met een grote sociale cohesie en veel ruimte en groen. Het aantal inwoners in de gemeente Voerendaal zal tot 2020 dalen met 6%, het aantal huishoudens zal tot 2020 licht groeien. Er staan echter nog verschillende bouwplannen op stapel, waardoor er 350 woningen te veel zullen zijn in 2020 op een totaal aantal woningen van 5400. WsV neemt haar verantwoordelijkheid en wil naar rato bijdragen aan de oplossing van het probleem door een aantal woningen te slopen, te combineren of anderszins oplossingen te zoeken naar een afname van het aantal woningen. WsV streeft naar het bieden van passende huisvesting, voldoende woningen die aansluiten bij de toekomstige vraag, en het leveren van een goed serviceniveau voor een optimaal woongenot voor de huurders. Tevens wil WsV op diverse fronten bijdragen aan de sociale cohesie in de wijken en buurten en zorgen voor de aanwezigheid van een goed voorzieningenniveau.

4.3.2 Besteding en toewijzing van de middelen

WsV besteedt haar middelen allereerst aan het zorgen voor huisvesting voor diegene die daartoe zelfstandig niet in staat zijn. Daarnaast zorgt WsV voor voldoende huisvesting voor senioren en overige aandachtsgroepen. In de projecten Drossaert de Limpensplein de Klimmen en Spekhouwerstraat te Voerendaal die rond de zomer 2011 gereed zullen zijn wil WsV hierin voorzien. Tot en met het boekjaar 2010 is voor een bedrag van € 5.800.000,- hierin geïnvesteerd. Ten aanzien van leefbaarheid zal in het project Drossaert de Limpensplein Klimmen een supermarkt worden gebouwd. Daarnaast worden bij 48 woningen in de Teggert te Voerendaal de tuinen en de infrastructuur aangepakt. Hiervoor is een bedrag gereserveerd van € 535.000,-. In het kader van energiebesparende maatregelen zullen over een periode van vijf jaar vanaf 2011 bijna 650 woningen van minstens een C-labeling worden voorzien voor een totaal bedrag van ruim € 3,5 miljoen. Bij vier woningen aan de Stationsstraat te Klimmen zijn de voorbereidingen getroffen om groot onderhoud in 2011 uit te voeren voor een totaal bedrag van € 238.000,-. Ten behoeve van starters zijn aanvankelijk drie starterskoopwoningen gebouwd in het project Spekhouwerstraat te Voerendaal, echter wegens het ontbreken van voldoende gegadigden zal slechts één woning worden verkocht en de overige twee in de verhuur worden genomen.

4.3.3 Financiële continuïteit

WsV moet in staat zijn om ook in de toekomst haar doelstellingen te kunnen verwezenlijken. Als basis hiervoor geldt dat het financieel handelen gebaseerd dient te zijn op bedrijfseconomische grondslagen. De uitgangspunten van het te voeren financieel beleid en beheer zijn:

- Het waarborgen van de financiële continuïteit op de lange termijn;
- Op een verantwoorde wijze blijven investeren in onze voorraad;
- Het zorgdragen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in haar werkzaamheden en haar financiële situatie;
- Opbrengsten verkregen uit commerciële activiteiten uitsluitend inzetten in het belang van de volkshuisvesting in de meest brede zin van het woord;
- Het verkrijgen van een blijvende toegang op de kapitaalmarkt onder optimale condities door te voldoen aan de financiële randvoorwaarden zoals deze zijn vastgesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Naast financiële aspecten, kunnen volkshuisvestelijke aangelegenheden zoals verhuurbaarheid, kwaliteit en doelgroepenbeleid bij beleidskeuzes een rol spelen.

Financieel meerjarenperspectief

Het jaarresultaat, het eigen vermogen en de solvabiliteit ontwikkelen zich op basis van thans bekende voornemens en inzichten, de komende vijf jaar als volgt.

Tabel: Ontwikkeling jaarresultaat, eigen vermogen en solvabiliteit bedragen x € 1000

	2011	2012	2013	2014	2015
Jaarresultaat	-321	-1.634	-1.174	387	946
Eigen vermogen	11.787	10.153	8.979	9.366	10.311
Solvabiliteit	31,95	26,23	21,79	21,53	22,26

4.3.4 Waardering woningbezit

De woningcomplexen met de daarbij behorende installaties (liften, cv-installaties), investeringen in woningverbetering/groot onderhoud en isolatie zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen bepaald op basis van de economische levensduur danwel tegen lagere bedrijfswaarde indien deze naar verwachting lager zal zijn. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuitaire systeem. De grond is gewaardeerd tegen historische kostprijs. Op grond vindt geen afschrijving plaats. Voor het bepalen van de bedrijfswaarde worden de toekomstige exploitatiekasstromen per kasstroom genererende eenheid contant gemaakt naar ultimo verslagjaar. Hieraan liggen diverse parameters ten grondslag. Deze parameters sluiten aan bij de algemene parameters die door sectorinstellingen als WSW en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) worden gehanteerd.

Tabel: stijgingspercentages beleids parameters bedrijfswaarde

Stijgingspercentages beleidsparameters	Woningstichting	WSW/CFV
- Jaarlijkse huurstijging 1 juli:		
- Voor jaar 1	2011:1,3%	landelijk
- Voor jaar 2-5	2,25%	corporatiebeleid
- Vanaf jaar 6	2,0%	2,0%
- Lastenstijging variabele lasten:		
- Voor jaar 1-5	2,25%	2,25%
- Vanaf jaar 6	3,0%	3,0%
- Lastenstijging onderhoud:		
- Voor jaar 1-5	2,25%	2,25%
- Vanaf jaar 6	3,0%	3,0%
-Disconteringsfactor:	5,25%	5,25%

Op de berekende bedrijfswaarde vindt de rentabiliteitswaardecorrectie van de leningen plaats. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het effect van contante waarde van de leningen tegen de geldende disconteringsfactor, de verandering van de disconteringsfactor alsmede wijziging restant looptijd van de leningen.

De bedrijfswaarde in het verslagjaar 2010 bedraagt € 34,9 miljoen en is met een bedrag van € 1,4 miljoen toegenomen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De mutatie in de bedrijfswaarde gedurende 2010 is samengevat als volgt.

Tabel: Ontwikkeling van de bedrijfswaarde in 2010

Ontwikkeling bedrijfswaarde 2010	
Bedrijfswaarde 2010	€ 34,9 miljoen
Bedrijfswaarde 2009	€ 33,5 miljoen
Toename van de bedrijfswaarde in 2010	€ 1,4 miljoen

De specificatie van de mutatie in de bedrijfswaarde 2010 kan als volgt worden weergegeven.

Tabel: Specificatie mutatie bedrijfswaarde 2010

Mutatie bedrijfswaarde 2010	
A. Autonome ontwikkeling	- € 0,07 miljoen
B. Aanpassingen in bezit (aankoop, verkoop, verbeteringen)	€ 0,50 miljoen
C. Aanpassingen in parameters en exploitatiebeleid	€ 2,01 miljoen
D. Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie leningen	- € 1,04 miljoen
Toename in de bedrijfswaarde in 2010	€ 1,4 miljoen

A. Toelichting autonome ontwikkeling

Deze jaarlijkse mutatie wordt veroorzaakt door het feit dat het verhuurde vastgoed een jaar ouder wordt. Het effect is tweeledig. De in de bedrijfswaarde ultimo 2009 opgenomen kasstromen voor 2010 zijn gerealiseerd en dus niet langer meer opgenomen in de bedrijfswaarde (verlaging bedrijfswaarde). Daarnaast komen de kasstromen voor de resterende levensduur een jaar dichterbij (verhoging bedrijfswaarde). De jaarlijkse mutatie is in zekere zin te vergelijken met de post afschrijving. Per saldo bedraagt de autonome ontwikkeling - € 0,07 miljoen.

B. Toelichting aanpassingen in bezit

De mutatie in de bedrijfswaarde door aanpassingen in het bezit is in de volgende tabel toegelicht en bedraagt € 0,50 miljoen.

Tabel: Aanpassingen in bezit

Aanpassingen in bezit	
Aan- en verkoop woningen	€ 0,29 miljoen
Verbeteringen	€ 0,21 miljoen
Totaal	€ 0,50 miljoen

C. Aanpassingen in parameters

De aanpassingen van de parameters en het exploitatiebeleid bedragen € 2,01 miljoen. Aanpassingen van de parameters betreffen de stijgingspercentages voor disconteringsfactor, inflatie en huurverhoging. De aanpassingen in het exploitatiebeleid betreffen het in de bedrijfswaarde 2009 aanhouden van een jaarlijkse huurverhoging in 2011 van 2,25%, terwijl werkelijk 1,30% is doorgevoerd, het aanpassen in de beheerskosten, het doorrekenen van de verkoop van gelabelde woningen voor vijf jaar (voorheen 10 jaar) en een aanpassing van het sloopprogramma. Een overzicht van de stijging van de parameters is in de volgende tabel afgebeeld.

Tabel: stijgingspercentages beleidsparameters 2010 t.o.v. 2009

Stijgingspercentages beleidsparameters	Jaarrekening 2010	Jaarrekening 2009
- Huurstijging 1 juli:		
- Voor jaar 1	1,30%	1,20%
- Vanaf jaar 2-5	2,25%	2,25%
- Vanaf jaar 6	2,0%	2,25%
- Lastenstijging variabele lasten:		
- Voor jaar 1-5	2,25%	2,25%
- Vanaf jaar 6	3,0%	2,25%
- Lastenstijging onderhoud:		
- Voor jaar 1-5	2,25%	3,25%
- Vanaf jaar 6	3,0%	3,25%
- Disconteringsfactor:	5,25%	6,0%

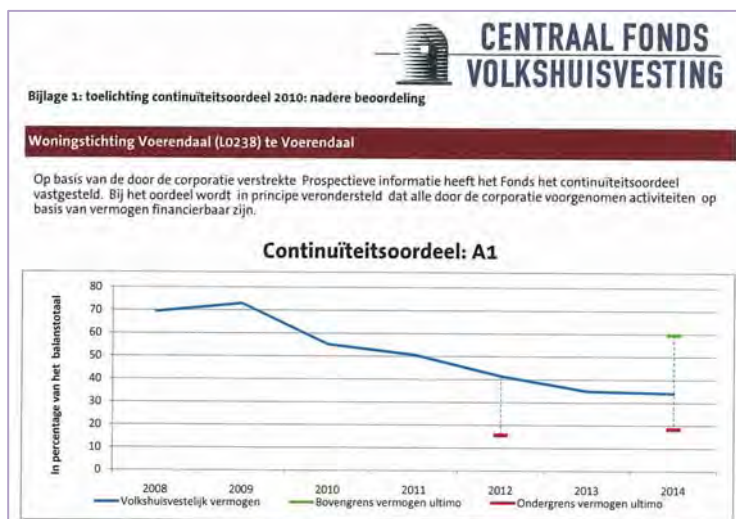
D. Toelichting mutaties in de rentabiliteitswaardecorrectie

De rentabiliteitswaardecorrectie (RWC) betreft het effect van contante waarde van de leningen, verandering disconteringsfactor en restant looptijd van de leningen en bedraagt -€ 1,04 miljoen.

4.3.5 Oordeel Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en WsW

Continuïteitsoordeel 2010 van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV)

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) heeft het CFV de jaarlijkse financiële positie van WsV beoordeeld en daarover aan de minister van Wonen, Wijken en Integratie advies uitgebracht. Op basis van de door WsV ingediende prognosegegevens 2010-2014, heeft het CFV geconcludeerd dat de voorgenomen activiteiten van WsV in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie. Dit heeft tot een A1-oordeel geleid. Hierover heeft WsV op 19 mei 2010 een schriftelijk bericht ontvangen. Daarnaast is het solvabiliteitsoordeel voldoende.



Afbeelding 3: Continuïteitsoordeel 2010 van het CFV

Kredietwaardigheid Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WsW heeft de financiële positie in 2010 beoordeeld. Op basis van deze beoordeling heeft het WsW geconcludeerd dat WsV onveranderd kredietwaardig is. WsV kan derhalve gebruik blijven maken van de borgingsfaciliteiten van dit fonds.

4.3.6 Heffingen

Belastingplicht

Vanaf 1 januari 2006 is WsV in beginsel op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel d van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 vennootschapsbelastingplichtig.

Met de inwerkingtreding van de integrale heffing Vennootschapsbelasting per 1 januari 2008, is de Vaststellingsovereenkomst (VSO 1) komen te vervallen die opgevolgd door een nieuwe vaststellingsovereenkomst zijnde VSO 2. Hierin zijn zaken geregeld met betrekking tot waarderingsvraagstukken van de fiscale openingsbalans, projecten en tussenvormwoningen. Met het ondertekenen van VSO 2 heeft WsV in de richting van de Belastingdienst aangegeven ernaar te streven om binnen de gestelde randvoorwaarden van VSO 2 geen aparte onderhandelingen met haar

te hoeven voeren over fiscale waarderingsproblemen. Effecten die van invloed zijn door de komst van de Vennootschapsbelasting betreffen de belastingdruk op het resultaat, die ook de kasstromen raken en voorts de belastinglatenties. In de jaarrekening is voor het toekomstig verkoopprogramma (een complex van 13 woningen gelabeld voor verkoop) een actieve latentie gevormd die gebaseerd is op het verschil tussen de commerciële- en de fiscale boekwaarde. Voorts is er een passieve latentie gevormd voor het verschil tussen de nominale- en fiscale waarde van de leningenportefeuille.

Fiscale positie 2010

Als gevolg van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van enerzijds de huurwoningen, die voor verkoop zijn aangemerkt en anderzijds de leningen, zijn belastinglatenties gevormd. De actieve belastinglatentie op de balans bedroeg ultimo 2010 € 268.688,- en de passieve belastinglatentie € 31.775,-.

De mutaties ten opzichte van 2009 zijn onder de post 'Belastingen' ten laste, dan wel ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. De over het resultaat van het boekjaar te betalen vennootschapsbelasting 2010, bedraagt conform een voorlopige inschatting € 116.798,-. Dit bedrag is ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening. De inschatting is gebaseerd op de van toepassing zijnde fiscale wetgeving en de specifieke bepalingen van de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst. De VPB-aanslag 2008 heeft geleid tot een teruggaaf in 2010 ad € 296.559 inclusief rente, hetgeen een gevolg is van een lager vastgestelde WOZ-waarde van de woningen in 2008. De VPB-aangifte 2009 is ingediend. Hierna volgt een specificatie van de post belastingen.

Tabel: Overzicht belastingen bedragen x € 1

	Bedrag 2010	Bedrag 2009
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar	-116.798	-240.227
Mutatie actieve belastinglatentie	8.825	-11.226
Mutatie passieve belastinglatentie	5.186	1.822
Vennootschapsbelasting 2008	296.559	0
Vennootschapsbelasting 2009	-118.279	0
Totaal	75.493	-249.631

Vogelaarheffing

Voor 2008 en volgende jaren is het CFV overgegaan tot heffing van de projectsteun bijzondere wijkenaanpak. De betaalde heffing over 2010 bedraagt € 57.380,-. WsV heeft zich principieel tegen deze opgelegde heffing verklaard en is tegen de heffing in beroep gegaan.

4.3.7 Treasury

De langlopende leningportefeuille had ultimo 2010 een nominale waarde van € 20.397.233,-. De marktwaarde van deze portefeuille bedroeg € 19.500.000,-. Het renterisico dat WsV in enig jaar mag lopen is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen in casu de leningen. Bij WsV beweegt dit renterisicopercentage zich tussen 2% en 3% met in 2012 een uitschieter naar 11%, echter nog ruim onder het gestelde maximum van 15% op jaarbasis. Het renterisicopercentage heeft in 2010 de 15% norm niet overschreden. In 2009 zijn voor de nieuwbouwprojecten Drossaert de Limpensplein en Spekhouwerstraat, onder borging van het WsW zes leningen afgesloten bij de Nederlandse Waterschapsbank in Den Haag voor een totaal bedrag van €13.800.000,-.

Deze leningen waren vanaf 1 oktober 2009 vrij opneembaar en zijn cq zullen op de volgende data gevaluteerd cq valueren:

- 1 juni 2010 voor een bedrag van € 5.000.000,-;
- 1 september 2010 voor een bedrag van € 4.800.000,-;
- 1 januari 2011 voor een bedrag van € 4.000.000,-.

De basisrentepercentages variëren van 4,06% tot 4,29%, met een opslag van 0,70% liquiditeitsopslag op basis van 1-maands euribor voor de periode van vijf jaar.

WsV maakt geen gebruik van derivaten. Er is geen kredietfaciliteit bij de bankiers. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille ultimo 2010 bedraagt 4,86% (2009:4,97%).

In het kader van de liquiditeitenontwikkeling in de komende vijf jaar, 2011-2015, zal de cash flow uit operationele activiteiten een positieve kasstroom genereren van € 9,6 miljoen euro. Het kasstroomoverzicht ziet er als volgt uit.

Tabel: Kasstromen in de komende jaren bedragen x € 1000

	2011	2012	2013	2014	2015
Cashflow operationele activiteiten	1.140	1.871	2.260	2.248	2.117
Cashflow (des)investeringen	-9.102	-8.203	-5.849	-4.090	-3.960
Cashflow financieringsactiviteiten	3.629	3.360	3.590	1.842	1.843

De kapitaalmarkt ziet er ultimo 2010 een stuk vriendelijker uit dan in vorige jaren. De hoge risico-opslagen die geldgevers in de afgelopen jaren hanteerden, opslagen tot wel 150 basispunten, zijn inmiddels afgenomen tot een niveau van tussen 50 en 60 basispunten bij een looptijd van 10 jaar. Naarmate de looptijd langer wordt stijgt ook de opslag. In het meerjarenperspectief wordt de financieringsbehoefte in de komende jaren ingevuld met fixe leningen met een looptijd van 10 jaar en een percentage van 4,8%. Overtollige middelen worden op deposito- of spaarrekening bij de huisbankier (ABNAMRO Bank) of de Rabobank uitgezet. Ultimo 2010 zijn de liquide middelen als volgt geplaatst.

Tabel: Uitzetting liquide middelen bedragen x € 1

	Bedrag 2010	Bedrag 2009
Kas	795	557
Rekening-courant	437.394	592.235
Spaarrekening	5.902.727	1.750.000
Deposito	3.500.000	0
Totaal	9.840.916	2.342.792

4.3.8 Resultaat 2010 ten opzichte van begroting 2010

Het jaarresultaat over 2010 sluit met een nadelig resultaat na belastingen van € 471.000, terwijl voor het verslagjaar een nadelig resultaat van € 549.000 was begroot. Ten aanzien van onderschrijdingen op de onderhoudslasten (€ 571.000) en de overige bedrijfslasten (€ 180.000), lagere belastingen en meer rentebaten staan de deels niet begrote waardecorrecties van het woningbezit. In het verslagjaar heeft een afwaardering van de onrendabele top van het nieuwbouwcomplex Spekhouwerstraat en omgeving plaatsgehad van € 1.839.000, waar in de begroting van 2009 dit is opgenomen. De reden voor deze afwijking betreft het doorschuiven van het nieuwbouwproject Spekhouwerstraat naar 2010 omdat de aanbesteding in januari 2010 heeft plaatsgevonden. Overige waardeveranderingen in 2010 die niet zijn begroot in 2010, voor een bedrag van per saldo € 175.000 positief, hebben betrekking op het af- cq opwaarderen van complexen woningen waarvan de bedrijfswaarde lager cq hoger is dan de historische kostprijs minus afschrijvingen. De in de begroting opgenomen aankoop van 36 woningen Milleveld te Voerendaal is niet door gegaan. Er was rekening gehouden met een onrendabele top van totaal € 1.265.000. Ten slotte is de vennootschapsbelasting lager uitgevallen dan is begroot.

Tabel: resultaat 2010 ten opzichte van begroting 2010 bedragen x € 1000

	Werkelijk	Begroot	Meer/minder
Bedrijfsopbrengsten	5.721	5.776	-/- 55
Bedrijfslasten	5.586	5.211	-/- 375
Bedrijfsresultaat	135	565	-/- 430
Financiële baten en lasten	-/- 681	-/- 755	74
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belasting	-/- 546	-/- 190	-/- 356
Belastingen	75	-/- 359	434
Jaarresultaat na belasting	-/- 471	-/- 549	78

4.3.9 Resultaat 2010 ten opzichte van resultaat 2009

Het jaarresultaat 2010 na belastingen bedraagt € 470.586 negatief versus in 2009 € 181.185 positief. Het lagere resultaat is een gevolg van hogere afwaardering van onrendabele toppen, hogere rentelasten en minder opbrengst van verkoop woningen. Hiertegenover staan hogere opbrengsten uit verhuring vanwege huurverhogingen en lagere belastingen. Hierna volgt een specificatie van het resultaat 2010 versus resultaat 2009.

Tabel: resultaat 2010 versus resultaat 2009 bedragen x € 1000

	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten	5.721	5.668
Bedrijfslasten	5.586	4.656
Bedrijfsresultaat	135	1.012
Financiële baten en lasten	-/- 681	-/- 581
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	-/- 546	431
Belastingen	75	-/- 250
Jaarresultaat na belasting	-/- 471	181

Het financiële beleid van Wsv over het afgelopen jaar kan vanuit de jaarrekening per 31 december 2010 in een aantal kengetallen worden weergegeven. Hieronder treft u de kengetallen over de vermogens-, financierings- en liquiditeitspositie.

4.3.10 Kengetallen

Vermogenspositie ultimo boekjaar

Eigen vermogen	
Overige reserves	€ 13.899.963
Vreemd vermogen	
Leningen kredietinstellingen	€ 20.397.233

De mutatie in de overige reserves betreft het jaarresultaat. De functies van het eigen vermogen zijn:

- Een waarborgfunctie, ter waarborging van de lopende verplichtingen en om nieuw vreemd vermogen aan te trekken (solvabiliteit van de stichting);
- Een financieringsfunctie; het eigen vermogen is in principe permanent beschikbaar en kan daardoor ook voor interne financieringen worden gebruikt;
- Een dekking- of bufferfunctie; een financiële buffer om nadelige exploitatieresultaten en calamiteiten te kunnen opvangen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is een kengetal waarbij het eigen vermogen uitgedrukt wordt in een percentage van het balanstotaal. De solvabiliteit van WsV bedraagt ultimo 2010:

$$\frac{13.899.963}{1\% \text{ van } 35.593.877^1} = 39,0\%$$

¹ (balanstotaal)

Financieringspositie

Vanuit de balans per 31 december 2010 kan de financieringspositie van WsV als volgt worden afgeleid.

Tabel: financieringspositie bedragen x €1000

		31-12-2010		31-12-2009
Materiële vaste activa		24.877		23.523
Schulden op lange termijn	20.397		10.949	
Af: Kortlopend deel langlopende schulden	370		360	
		20.027		10.589
		4.850		12.934
Eigen vermogen		13.900		14.371
Saldo financiering		9.050		1.437

Het bedrag van ruim € 9 miljoen zal grotendeels aangewend worden voor de nieuwbouwprojecten Drossaert de Limpensplein te Klimmen en Spekhouwerstraat te Voerendaal.

Rentabiliteit eigen vermogen

Hierbij wordt het resultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen ultimo boekjaar.

$$\frac{-/- 470.586}{1\% \text{ van } 13.899.963} = -/- 3,39 \%$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

Hierbij wordt het totaal van de rentelasten vreemd vermogen over het boekjaar uitgedrukt in een percentage van het totale vreemd vermogen ultimo boekjaar. Het vreemd vermogen is de som van de leningen minus het kortlopend deel van de leningen.

$$\frac{766.412^2}{1\% \text{ van } 20.072.233} = 3,83 \%$$

² (rente over leningen)

Rentabiliteit totale vermogen

Hierbij wordt het totaal van het jaarresultaat en de rentelast op vreemd vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen ultimo boekjaar.

$$\frac{1.236.998^3}{1\% \text{ van } 35.593.877^1} = 3,48 \%$$

¹ (balanstotaal)

³ (Σ jaarresultaat + rentelast leningen)

Interne financiering

Aan de hand van de balans per einde boekjaar is de interne financiering per woning bepaald.

Tabel: interne financiering bedragen x € 1

Materiële vaste activa		24.877.113
Vreemd vermogen op lange termijn	20.397.233	
Af: kortlopend deel langlopende schulden	370.000	
		20.027.233
Interne financiering		4.849.880

$$\text{Per woning} \quad \frac{4.849.880}{1062} = 4.600 \text{ (afgerond)}$$

Current ratio

De liquiditeit kan uitgedrukt worden in een kengetal "current ratio". Dit kengetal wordt berekend als het quotiënt van de vlottende activa en de kortlopende schulden. Een current ratio van 1 wordt aangemerkt als goed.

$$\frac{10.351.896^4}{1.249.786^5} = 8,3 \%$$

⁴ (Σ vorderingen + liquide middelen)

⁵ (kortlopende schulden)

Toetsing van het beleid

WsV streeft naar waarborging van de financiële continuïteit, die aan de hand van enkele kengetallen het beste kan worden beoordeeld. WsV vergelijkt hierna onze kengetallen met de landelijke kengetallen over 2009, evenals de kengetallen op districts-niveau over 2009, van qua grootte vergelijkbare corporaties.

Tabel: vergelijking kengetallen

Omschrijving	WsV in 2010	Landelijke kengetallen 600-1800 VHE (klasse II)	Kengetallen op districts- niveau 600-1800 VHE
Eigen vermogen per woning	€ 13.088	€ 10.740	€ 14.467
Solvabiliteit	39%	23%	33%
Rentabiliteit eigen vermogen (EV)	-3,39 %	3,1%	-35,3%
Rentabiliteit totale vermogen (TV)	3,48%	3,4%	3,9%
Current ratio	8,3%	1,3%	1,3%
Resultaat per woning	-€443	€331	-€5.103
Materiële activa perwoning	€ 20.032 ⁶	€ 42.512	€ 40.833
WOZ-waarde per woning	€ 154.331	€ 173.095	€ 117.739
Bedrijfswaarde perwoning	€ 32.882 ⁷	€ 47.729	€ 42.386
Voltijdsformatieplaatsen	11,8	11	-

⁶ (Σ onroerende zaken in exploitatie / totaal aantal VHE)

⁷ (Σ bedrijfswaarde / totaal aantal VHE)

Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2010

De maximale huurverhoging is door het Rijk vastgesteld op 1,2%. Per 1 juli 2010 is de huurprijs voor alle woningen van WsV verhoogd met 1,2%.

4.4 Financiële kerncijfers en kengetallen

	2010	2009	2008	2007	2006
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
- vooroorlogs	105	105	105	106	109
- naoorlogs	955	957	956	932	932
- aankoop woningen	2	-	1	-	-
- in exploitatie genomen	-	-	-	24	-
- gesloopte woningen	-	-	-	-	-
- verkoop woningen	-	-2	-	-1	-3
Totaal	1.062	1.060	1.062	1.061	1.038
- koopwoningen					
	-	-	-	-	2
2. In aanbouw inclusief 1 supermarkt					
	50	-	-	-	24
Verhuren van woningen					
1. Woningzoekenden	1.043	885	683	734	493
2. Toewijzingen	67	65	60	93	50
3. Gemiddelde netto huurprijs					
per VHE per maand	441	433	415	408	399
4. Huurmatigingen					
- gemiddelde IHS per toekenning					
per maand	182	192	179	172	162
- aantal toekenningen IHS in %					
van het woningbezit	19%	21%	23%	27%	29%
5. Huurachterstandpercentage (zittende huurders)	0,38%	0,49%	0,74%	0,90%	1,86%
Kwaliteit van het woningbezit					
1. Gemiddeld bouwjaar	1981	1980	1979	1979	1978
2. Grootonderhoud					
- aantal VHE in het boekjaar					
Uitgevoerd	-	-	48	-	-
- gemiddelde kosten per VHE					
voor rekening van WSV	-	-	13.000	-	-
3. Niet planmatig onderhoud					
per VHE	315	236	252	368	648
4. Planmatig onderhoud					
per VHE (excl. groot onderhoud)	1.186	751	872	1.032	276
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	39	54,3	51,8	49	46
2. Liquiditeit					
- current ratio	8,3	3,0	2,2	3,0	4,6
3. rentabiliteit					
- rentabiliteit eigen vermogen	-3,39	1,26	2,1	6,8	10,3
- rentabiliteit totaal vermogen	3,48	2,96	3,4	7,4	7,4
4. Interne financiering per VHE	4.600	13.000	12.000	12.000	10.000

	2010	2009	2008	2007	2006
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Eigen vermogen per VHE	13.088	13.557	13.361	13.096	12.480
2. Voorziening onrendabele investering per VHE	59.323	62.722	-	-	-
4. Bedrijfsresultaat per VHE	127	955	978	1.410	1.869
4. Jaarresultaat per VHE	-443	171	277	887	1.281
Personeelsbezetting					
- directeur-bestuurder	1	1	1	1	1
- financieel-administratieve zaken	1,89	1,89	1,89	1	1
- verhuur, bewonerszaken en automatisering	4,78	5,78	5,37	3,67	2,67
- technisch/projecten	2,56	2,56	2,44	2,44	2
- algemeen	1,59	1,59	-	-	0,25
Totaal	11,8	12,8	10,7	8,1	6,7

Bijlage I: Overzicht complexen

Complex	Omschrijving	Oorspr. bouwjr	Gereedk. datum verbouw	Aantal won.	Woning type	Doelgroep
11	Laurentiusplein Tenelenweg	1915	1978	58	egw	gezinnen alleenstaanden
13	Vincentiusstraat Tenelenweg	1915	1978	10	egw	gezinnen koppels
30	Spekhouwerstraat Tenelenweg Vincentiusstraat	1940	1992	10	egw	gezinnen alleenstaanden koppels
41	Tenelenweg Spekhouwerstraat	1949	1990	17	egw	gezinnen alleenstaanden
43	Jeustraart	1949	1990	3	egw	gezinnen alleenstaanden
44	Minnegardsweg	1949	1990	4	duplex	senioren koppels alleenstaanden
45	Minnegardsweg	1949	1990	4	duplex	senioren koppels alleenstaanden
71	Op de Beek Keerberg	1953	1991	30	egw	gezinnen koppels
72	Minnegardsweg	1953	1991	11	egw	gezinnen koppels
73	Tenelenweg	1961	-	1	egw	gezinnen koppels
74	Panhuisstraat	1953	1991	25	egw	gezinnen koppels
75	Spekhouwerstraat	1953	1991	13	egw	gezinnen koppels
101	Panhuisstraat Tenelenweg Wolfsestraat	1957	1995	18	egw	gezinnen koppels
102	Borenburgstraat Parkstraat Spekhouwerstraat	1957	1995	21	egw	gezinnen koppels
103	Minnegardsweg	1957	1995	11	egw	gezinnen koppels
104	Breemstraat Keerberg	1957	1995	7	egw	gezinnen koppels
105	Borenburgstraat Dammerscheidtstraat Parkstraat Wolfsestraat	1957	1995	40	egw	gezinnen koppels
121	Dijkstraat Panhuisstraat	1961	-	21	egw	gezinnen koppels

Complex	Omschrijving	Oorspr. bouwjr	Gereedk. datum verbouw	Aantal won.	Woning type	Doelgroep
122	Aldegondestraat	1960	-	7	egw	gezinnen koppels
123	Lindeweg	1960	-	32	egw	gezinnen koppels
141	Teggert Panhuisstraat	1963	-	32	egw	gezinnen koppels
142	Jozefstraat	1963	-	4	egw	gezinnen koppels
143	v.Merodestraat v.Berghenstraat Bongerd	1963	-	11	egw	gezinnen koppels
144	Oude Schoolstraat	1963	-	4	egw	gezinnen koppels
181	Dammerscheidtstraat Parkstraat Wachtendonkstraat Ch. Eyckstraat Tenelenweg	1966	-	95	egw	gezinnen koppels
182	Bostenstraat Dirkstraat	1966	-	13	egw	gezinnen koppels
183	Dalstraat	1966	-	10	egw	gezinnen koppels
220	Teggert	1970	1989 2008	48	egw	gezinnen koppels
240	Milleveld	1973	-	3	egw	gezinnen koppels
250	Bautseplein Malbergstraat	1974	-	24	egw	gezinnen koppels
260	Bostenstraat Grispenstraat	1973	-	17	egw	gezinnen koppels
270	Minghof	1979	-	2	egw	gezinnen koppels
291	Desteynstraat Florinstraat	1980	-	14	duplex	alleenstaanden koppels
292	Desteynstraat	1980	-	5	sen.won.	senioren
300	Grootenstraat	1982	-	4	egw	gezinnen koppels
310	O.L. Vrouweplein	1982	-	6 14	sen. won. duplex	senioren alleenstaanden koppels
320	Lippestraat	1982	-	3	egw	gezinnen koppels
330	Widdershovenstraat	1984	-	13	egw	gezinnen

Complex	Omschrijving	Oorspr. bouwjr	Gereedk. datum verbouw	Aantal won.	Woning type	Doelgroep koppels
	Roebroekstraat					
340	Fr. Erensstraat Ch. Eyckstraat	1985	-	23	duplex	senioren alleenstaanden koppels
350	Fr. Erensstraat	1985	-	5	egw	gezinnen koppels
370	Remigiusstraat	1986	-	8	duplex	senioren alleenstaanden koppels
381	H. Jonasstraat M. Koenenstraat	1988	-	17	egw	gezinnen koppels
382	Grootenstraat	1988	-	5	egw	gezinnen koppels
390	Wachtendonkstraat H.v. Veldekestraat T. Brandstraat	1987	-	17	sen. won.	senioren
400	M. Kempstraat	1988	-	8	duplex	senioren alleenstaanden koppels
411	Kloosterstraat	1988	-	9	egw	gezinnen koppels
412	Kloosterstraat	1988	-	5	sen. won.	senioren
420	St. Gillisstraat	1958	1993	13	egw	gezinnen koppels
430	Ransdalerstraat	1956	1993	3	egw	gezinnen koppels
451	J. Nicolaesstraat	1989	-	1	egw	gezinnen
452	F. Ruttenstraat	1989	-	8	duplex	senioren alleenstaanden koppels
460	Spaanshof	1990	-	8	sen. won.	senioren
470	Staatsland	1990	-	3	egw	gezinnen koppels
480	Doornappel	1992	-	1	egw	gezinnen koppels
491	Herderstasje	1993	-	9	egw	gezinnen koppels
492	Heggewikke	1993	-	4	duplex	senioren alleenstaanden koppels
500	B. van Kootenstraat	1995	-	9	sen. won.	senioren
510	Bourgondie	1996	-	10	egw	gezinnen koppels

Complex	Omschrijving	Oorspr. bouwjr	Gereedk. datum verbouw	Aantal won.	Woning type	Doelgroep
520	Bourgondië	1997	-	13	egw	gezinnen koppels
530	Pendersstraat	1997	-	3	sen. won.	senioren
541	Dr. Poelsstraat Dr.Schoenmaekersstraat	1953	-	23	egw	gezinnen koppels
542	Spoorstraat Dr. Huntjensstraat Past. Laevenstraat	1953	-	4	egw	gezinnen koppels
550	Pendersstraat	1958	-	9	egw	gezinnen koppels
571	Dros. de Limpensplein	1964	-	4	egw	gezinnen koppels
572	Stationsstraat	1964	-	5	egw	gezinnen koppels
573	Remigiusstraat St. Sebastianusstraat	1964	-	7	egw	gezinnen koppels
574	Hoofdbank	1964	-	5	egw	gezinnen koppels
581	Acht Bunderstraat Pleinstraat	1967	-	2	egw	gezinnen koppels
582	Rootveldstraat	1967	-	4	egw	gezinnen koppels
590	Dr. Poelsstraat Houtstraat Kinkershof	1981	-	3 13	egw sen. won.	gezinnen koppels senioren
600	Kinkershof	1980	-	4	sen. won.	senioren
620	Bernardusplein	1998	-	16	sen. won.	senioren
630	Houtstraat	2000	-	22	sen. won.	senioren
640	Furenthela	1999	-	19	sen. won.	senioren
661	Landsruwe	2002	-	4	egw	gezinnen
662	Landsruwe	2002	-	4	duplex	koppels senioren
670	Heerlerweg	2005	-	7	appartem.	alleenstaanden koppels
680	Tenelenweg	2007	-	24	sen. won.	senioren
690	Laurentiusplein	1915/1921		13	egw	gezinnen koppels
700	Laurentiusplein	2005		23	egw	gezinnen koppels
				Totaal	1062	

5. **Kijk mee...** Jaarverslag Raad van Commissarissen 2010

Algemeen

Kwalitatief goed intern toezicht is van groot belang voor de woningcorporatie, haar huurders en haar stakeholders. Het jaarverslag is het middel waarmee het interne toezicht verantwoording kan afleggen. De RvC is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen WsV. Verder wordt toezicht gehouden op het algemene beleid van de directeur-bestuurder, waarvoor tevens een adviserende rol en een klankbordfunctie wordt vervuld. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de stichting;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de stichting;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing -en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

Onafhankelijkheid

De RvC conformeert zich daarbij aan de Gedragscode voor woningcorporaties. De RvC vindt goed en transparant ondernemingsbestuur van groot belang en het statuut komt hieraan tegemoet.

In 2010 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Een overzicht van nevenfuncties van de leden van de raad is opgenomen in de tabel op pagina 76.

Aedescode

De Aedescode schrijft voor dat de leden van de RvC ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De RvC onderschrijft dit principe en heeft in zijn statuten opgenomen dat de leden niet mogen behoren tot onder meer de volgende groepen:

- Werknemers van de woningstichting of van organisaties waarmee WsV een duurzaam samenwerkingsverband heeft;
- Burgemeesters, wethouders, bestuurders en provinciale gedeputeerden uit het werkgebied van WsV en hun belangenbehartigers;
- Personen in dienst van een stichting waarbij WsV is aangesloten;
- Leden van de HBV (Huurders Belangen Vereniging) of van een in het belang van de huurders werkzame organisatie (behoudens de twee leden die op voordracht van bewonersorganisaties zitting nemen in de RvC);
- Partners en naaste verwanten van de hiervoor genoemde personen.

Het jaarverslag en de jaarrekening liggen ter inzage voor belangstellenden en zijn gepubliceerd op de website van WsV.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de RvC:

- Het BBSH;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Balance Score card;
- Een concrete norm voor financiële continuïteit
- Een concrete (kwalitatieve) norm voor financiële continuïteit;
- Afspraken met externe belanghebbenden;

Dit toezichtskader is door de RvC in 2010 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen.

Werkwijze

De RvC vergaderde volgens het vastgestelde jaarrooster en vergaderreglement. Dit reglement bevat onder andere de richtlijnen voor de samenstelling en de benoeming van de leden van de RvC. De RvC stemde ook in met de vergoeding van de RvC-leden, de profielschets voor de RvC en het aftreedrooster, die als bijlagen deel uitmaken van dit verslag.

Tijdens de vergadering van 31 mei 2011 keurde de RvC de jaarverslagen over 2010 van WsV goed en verleende aan het bestuur decharge over het jaar 2010.

Ook ging de RvC in vergadering van 9 november 2010 akkoord met:

- De Onderhoudsbegroting 2011;
- De financiële meerjarenplanning 2011-2020;

In een afzonderlijke vergadering lichtte de accountant zijn rapportage toe, opgemaakt in het kader van de controle van het jaarverslag en jaarrekening 2010.

Toezicht

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC van WsV zijn in de statuten van 26 maart 2003 omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC d.d. 16 augustus 2006. De raad van commissarissen is in 2010 zes maal bijeen geweest.

De volgende criteria en instrumentaria zijn hierbij door de RvC gebruikt:

- **Strategie:** de strategie van de corporatie (in het voor het jaar 2010 bijgestelde beleidsplan 2007- 2010);
- **Treasury:** inzicht in de financiële risicobeheersing (zie verslag Auditcommissie);
- **Risicomanagement:** op terreinen waarop expliciete aanvulling nodig was heeft de organisatie in het jaar 2010 het risicomanagement verder uitgewerkt en de bijbehorende werkafspraken geformuleerd. In dat verband is het vernieuwde aanbestedingsbeleid vastgelegd.
- **Maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken:** periodiek vindt overleg plaats met stakeholders en de gemeente Voerendaal. Er is uit het overleg met de gemeente Voerendaal beleid geformuleerd en vervolgens vastgelegd in de prestatieafspraken. Dit wordt jaarlijks teruggekoppeld om zodoende verantwoording af te leggen over de gemaakte en gerealiseerde afspraken (besluit 1 juli 2008). Er vindt structureel overleg plaats met zorgleveranciers en zorginstellingen en de HBV. Een Lid van de RvC heeft conform de jaarplanner twee maal in 2010 de gezamenlijke vergadering met de HBV en het werkoverleg van de directeur-bestuurder met zijn medewerkers bezocht. Gemeente Voerendaal en WsV werken samen aan de leefbaarheid in de wijken. Deze samenwerking is vastgelegd in de prestatieafspraken, daar wordt over gerapporteerd in de besprekings-verslagen.
- **Besluiten:** de besluiten die de RvC heeft genomen (zie lijst genomen besluiten).
- **Verantwoording:** de verantwoording over "goed bestuur" gebeurt door het verslag van de RvC op te nemen in het Jaarverslag van WsV.
- **Visitatiescan:** visitatie wordt verplicht voor de corporaties vanaf 2011. WsV is goed voorbereid aan het visitatietraject kunnen beginnen en daarnaast wil de RvC graag weten waar de organisatie heden ten dagen staat. Daarom heeft WsV in 2008 een Quickscan visitatie laten opstellen om de prestaties van de corporatie nog transparanter in beeld te laten brengen. Daaruit zijn een aantal aanbevelingen naar voren gekomen:
 - Ambitie naar SMART geformuleerde doelstellingen vertalen
 - Doelstellingen in termen van prestatie of resultaat operationaliseren
 - Voortgang monitoren.
 - WsV zal zich laten visiteren in 2010 door een onafhankelijk visitatiecommissie omdat dit past in de vierjaarlijkse cyclus. De visitatie heeft eind 2010 plaatsgevonden. Het definitieve rapport wordt in het eerste kwartaal van 2011 verwacht.
- **Informatie:** in de statuten is aangegeven welke besluiten van de directeur-bestuurder onderworpen zijn aan de voorafgaande goedkeuring van de RVC. Over de voortgang van deze onderwerpen wordt de RvC structureel geïnformeerd door middel van een schriftelijk management informatiesysteem en daarnaast door mondelinge informatie tijdens de vergaderingen en buiten de vergaderingen om met de voorzitter.
- **Zelfevaluatie:** de RvC heeft een zelfevaluatie gehouden, op basis van de Governancecode Woningcorporaties. De zelfevaluatie met betrekking tot haar eigen functioneren, is in een verslag vastgelegd en verbeterpunten zijn geformuleerd voor 2011.

Geen van de leden van de raad is bij een RvC vergadering afwezig geweest in 2010.

De belangrijkste verbeterpunten die zijn vastgesteld zijn, verdere professionalisering, het opstellen van een procedure bij eventuele herbenoeming van een commissaris en het vastleggen in de jaarplanner van de jaarlijkse evaluatie.

Dit ter bevordering van professionaliteit en integriteit, temeer daar extern toezicht op het functioneren van de RvC ontbreekt. Zie ook pagina 14.
- **Kennis:** via vakbladen en media wordt kennis genomen van de ontwikkelingen in het werkgebied en het bezoeken van symposia en activiteiten van Aedes.
- **Accountant:** de financiële deskundige is jaarlijks bij het pre-audit overleg aanwezig met de accountant. Tijdens dit overleg zijn specifieke aandachtspunten ingebracht en besproken. Ze worden in het jaarverslag aan de orde gesteld en hieromtrent worden afspraken gemaakt.

Aan de maatschappelijke functie van de corporatie is ruim aandacht besteed en wel op de navolgende punten en doelgroepen:

- Leefbaarheid in diverse wijken in overleg met gemeente, politie, maatschappelijk werk, de bewonersverenigingen, VVE, exploitanten van de wijksteunpunten en de HBV.

De RvC houdt toezicht op het algemeen beleid van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen WsV. In het bijzonder behoort het bewaken van de doelstelling en de grondslag van de stichting tot de taken van de RvC. Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren betreffende de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en over de wensen en behoeften van belanghebbenden. Door de RvC is opdracht gegeven tot het opstellen van een Informatieplan/jaarplanner bestuur en RvC WsV. In dit document zijn de activiteiten vanuit de statuten, het reglement, de Aedescode en de Governancecode opgenomen. Deze planner is voor het jaar 2010 in de RvC vergadering van 15 december 2009 vastgesteld.

In 2010 heeft een afvaardiging van de Raad van Commissarissen twee maal een vergadering van de HBV bijgewoond onder leiding van de directeur-bestuurder, op 8 februari 2010 en op 22 november 2010. De eerste vergadering was op 8 februari 2010. Hierbij waren de heer W. Habets en mevrouw. A. Habets aanwezig namens de RvC. De agendapunten en vragen van de HBV werden correct en naar tevredenheid afgehandeld. Er was op dat moment enige onduidelijkheid over de positie van de voorzitter van de HBV, die niet aanwezig was bij deze vergadering. Er waren veel detailvragen rond individuele projecten en woningen. Deze werden rustig en open beantwoord. De tweede vergadering vond plaats op 22 november. Daarbij was mevrouw A. Habets aanwezig namens de RvC. Er was inmiddels een plaatsvervangende voorzitter en er zijn enkele aspirant leden bijgekomen in de HBV. Op deze tweede bijeenkomst was duidelijk sprake van een nieuw élan binnen de HBV. Er worden nieuwe plannen gemaakt. Er is een groeiend vertrouwen tussen de HBV en de directeur-bestuurder en de koers c.q. plannen die WsV heeft voor de komende jaren. Het jaar is met deze bijeenkomst positief afgerond.

Een lid van de RVC is namens de corporatie afgevaardigd in de regionale klachtencommissie woningcorporaties Mergelland. De besturen van de Mergelland-corporaties hebben met ingang van 1 april 2010 een nieuwe voorzitter benoemd, de heer mr. J.P.G. Houtvast, in verband met ziekte van de heer Bergman. Namens de HBV is met ingang van 20 september 2010 de heer Steijns benoemd, als lid van de klachtencommissie, dit in verband met het aftreden van de heer A. Veldman.

Er is in 2010 één klacht behandeld. Deze klacht is door de betreffende huurder direct bij de klachtencommissie ingediend en derhalve door de klachtencommissie niet ontvankelijk verklaard.

Personele samenstelling en nadere gegevens

Statutair ligt vast dat de RvC uit ten minste vijf en ten hoogste zeven natuurlijke personen bestaat. De bewonersvertegenwoordigers in de RvC van WsV worden ingevuld door twee leden die op voordracht van de HBV zijn benoemd. De benoemingsperiode is maximaal vier jaar, waarna het lid van de RvC nog twee maal voor een periode van maximaal vier jaar (acht jaar) herbenoemd kan worden. De maximale zittingsperiode is 12 jaar. De RvC heeft een Selectie- en benoemingscommissie, Auditcommissie en een Remuneratiecommissie ingesteld.

Per 1 april 2006 voldoet de RvC aan de statutaire eisen over de invulling van haar leden. De RvC bestaat nu uit zes leden waarvan één bestuurslid afkomstig is van het vorige (verenigings)bestuur.

In de samenstelling van de RvC deed zich in het verslagjaar 2010 de volgende wijziging voor. Mevrouw A. Habets is per 01-01-2010 op voordracht van de HBV door de RVC benoemd.

De RvC heeft zich in het afgelopen boekjaar wederom ingespannen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van WsV. Dit gebeurde onder andere door:

- *Overleg met directeur-bestuurder*
- *Overleg met externe accountant*
- *Overleg met huurdersorganisatie*
- *Overleg met externe belanghebbenden*
- *Literatuur (Vakbladen zoals Aedes)*
- *Bijeenkomsten bijwonen van de VTW (vereniging van toezichthouders woningcorporaties)*
- *Bezoeken van Aedes congres, symposia*
- *Via de media, Aedes Nieuwsbrief*
- *Media in de breedste zin van het woord*

Toezichtskader

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC het BBSH, de door haar goedgekeurde missie en het voor de jaren 2011 – 2014 opgestelde businessplan (14 december 2010 vastgesteld) met als titel: “wonen om lang te genieten van het leven”, de begroting en afspraken met externe belanghebbenden, zoals prestatieafspraken met de Gemeente Voerendaal.

Samenstelling RvC

Per 31 december 2010 was de RvC van WsV als volgt samengesteld:

Naam	Geboorte datum	Begin Zittingsperiode	Einde zitting	Rol	Beroep/ nevenfuncties	Vakgebied
De heer R.J.M. Kusters	02-10-1950	01-02-2002	01-04-2006 Herkozen tot 01-04-2014	Voorzitter	Docent	Financiën Economie Marketing& communicatie
De heer F.M.M.M. de Jongh	05-07-1950	01-04-2002	01-04-2007 Herbenoemd tot 27-03-2012	Vice voorzitter	Gemeenteambtenaar, Jurist	Volkshuisvesting Ruimtelijke ordening Juridische zaken
De heer W.H.J. Habets	09-01-1946	01-04-2002	01-04-2007 Herbenoemd tot 27-03-2011	Lid Op voordracht van de HBV	Gepensioneerd gemeenteambtenaar	Volkshuisvesting Ruimtelijke ordening Juridische zaken
De heer F.L. Kamps	05-05-1945	01-04-2002	01-04-2007 Herbenoemd tot 27-3-2011	Lid	Gepensioneerd gemeenteambtenaar, Zelfstandig adviseur	Financiën Economie
De heer M.M.J. van den Bosch	10-04-1938	01-09-2005	01-09-2009 Herbenoemd tot 01-09-2013	Lid	Gepensioneerd Bouwkundig manager	Wonen, zorg Ruimtelijke ordening
Mevrouw A.J.C.H. Habets	21-04-1949	01-01-2010	31-12-2013	Lid Op voordracht van de HBV	Zelfstandig beleidsadviseur, Voorzitter Dierenbescherming Limburg, Vicevoorzitter bestuur professioneel barok ensemble Collegium ad mosam	Wonen, zorg, volkshuisvestiging

Auditcommissie

In 2007 heeft de RvC het 'Reglement voor de Auditcommissie' vastgesteld, waarin de taken en bevoegdheden van de Auditcommissie zijn omschreven. De auditcommissie is op basis van dit reglement namens de RvC onder meer belast met:

- het jaarlijks opstellen van het Treasuryverslag.

De RvC van WsV heeft uit zijn midden een Auditcommissie ingesteld per 1 juli 2007. Lid van deze commissie zijn de heren: W.H.J. Habets (voorzitter) en F.L. Kamps (lid). De heer W.H.J. Habets is voor de Auditcommissie voor het eerst benoemd in 2007 voor een periode van vier jaar en zal in 2011 aftreden als lid van de Auditcommissie. De heer F.L. Kamps is voor de Auditcommissie voor het eerst benoemd in 2007 voor een periode van vier jaar en zal in 2011 aftreden als lid van de Auditcommissie.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Auditcommissie in 2010 twee maal vergaderd, (waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant).

Het bestuur en de Auditcommissie maken ieder tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft in 2010 plaatsgevonden.

De belangrijkste bevindingen zijn:

- De RvC is tevreden over de geleverde kwaliteit van de accountant op het gebied van de management letter en de jaarrekening.
- De directeur-bestuurder geeft aan tevreden te zijn over de uitvoering van de extra gevraagde dienstverlening en advisering.
- De RvC heeft op 26 januari 2010 besloten om de opdracht tot controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV. met vier jaren te verlengen tot en met het boekjaar 2013.

Treasurybeleid

- In het treasurystatuut van december 2007 zijn concrete richtlijnen aangegeven waarbinnen de treasury activiteiten zich dienen af te spelen.
- In dit statuut is onder meer aangegeven met welke frequentie en op welke wijze er door de directeur-bestuurder aan de RvC over het gevoerde treasurybeleid gerapporteerd wordt.
- Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

Onderdeel	Frequentie	Product
Balans	Jaarlijks	Jaarrekening
Liquiditeitsprognose (voor 10 jaar)	Halfjaarlijks	Begroting/jaarrekening
Treasury transactieoverzicht	Per kwartaal	Kwartaalrapportages
Overzicht geplande treasuryactiviteiten	Per kwartaal	Kwartaalrapportages
Marktwaaardeoverzicht	Per kwartaal	Kwartaalrapportages
Meerjarenbegroting	Jaarlijks	Begroting/meerjarenbegroting
Overzicht beleggingsportefeuille	Maandelijks *	
Overzicht leningenportefeuille	Jaarlijks	Jaarrekening
Renterisico overzicht	Per kwartaal	Kwartaalrapportages

* voor zover van toepassing.

- In 2010 hebben geen risicovolle beleggingsactiviteiten plaatsgevonden. Overtollige middelen werden via deposito's belegd. Er heeft dus geen maandelijksse rapportage plaatsgevonden.
- Gebleken is dat in de vorenvermelde producten voldoende aandacht is besteed aan de treasury activiteiten, waardoor er voldoende toezicht heeft kunnen plaatsvinden op de diverse onderdelen.
- In het treasurystatuut zijn ook specifieke AO en IC voorschriften opgenomen ten behoeve van de treasury activiteiten. In de periodieke controles en de jaarcontrole rapporteert de accountant aan de RvC over de naleving van de AO en IC voorschriften. De toezichthoudende taak van de RvC is daarmee op dat punt voldoende gewaarborgd.
- In 2010 zijn evenals in voorgaande jaren slechts overtollige middelen via deposito's belegd. Dit is een risicomijdende belegging, waardoor koersverliezen niet zijn opgetreden.
- Overigens is in het statuut aangegeven dat, indien er beleggingen voor langer dan 3 jaar worden gedaan, er altijd een beleggingsmix aangehouden moet worden van 70% vastrentend en 30% aandelen. Bovendien mogen beleggingen slechts gedaan worden bij instellingen met een laag risicoprofiel en dus met minimaal een Aa rating.

Renterisico management

- Omdat een groot gedeelte van het materieel vast actief gefinancierd is met vreemd vermogen, wordt te allen tijde renterisico gelopen.
- Als renterisico maatstaf wordt de WsW-methodiek gevolgd. Het renterisico volgens deze norm voor WsV bedraagt maximaal 15 % van omvang van het rentedragend vreemd vermogen. Het werkelijke percentage beweegt zich tussen de 2 en 3 % en bevindt zich derhalve ruimschoots onder de gestelde norm. In meerjarig perspectief gezien bedraagt het percentage in 2012 naar verwachting 11%. Ook dat percentage geeft geen reden tot ongerustheid.

Selectie- en benoemingscommissie

De RvC van WsV heeft uit zijn midden een Selectie- en benoemingscommissie ingesteld, bestaande uit ten minste twee leden. In 2010 werd de Selectie en benoemingscommissie gevormd door de heer Kusters en de heer De Jongh. De heer Kusters is voor de Selectie- en benoemingscommissie voor het eerst benoemd in 2006 voor een periode van vier jaar. De heer de Jongh is voor de Selectie- en benoemingscommissie voor het eerst benoemd in 2006 en is herkiesbaar in 2010. In 2010 zijn de heren de Jongh en Kusters herbenoemd voor een periode van respectievelijk twee en vier jaren. Begin 2006 heeft de RvC het 'Reglement voor de Selectie- en benoemingscommissie' vastgesteld, waarin de taken en bevoegdheden van de Selectie- en benoemingscommissie zijn omschreven. De Selectie- en benoemingscommissie is op basis van dit reglement namens de RvC onder meer belast met de selectie en benoeming van de leden van de RvC en de directeur-bestuurder.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie- en benoemingscommissie in 2010 zes maal vergaderd over de volgende onderwerpen:

- de voorselectie van twee nieuwe leden van de RVC;
- voordracht tot benoeming van een commissaris op voordracht van de HBV
- voordracht tot benoeming van een commissaris namens de RVC.

De commissie heeft over deze onderwerpen geadviseerd aan de RVC.

Op basis van het advies van de commissie heeft de RvC op 14 december 2010 besloten tot benoeming van de nieuwe leden per 01-04-2011. De benoemingen zijn als volgt tot stand gekomen: op 14 december 2010 is de heer M.W.P. te Baerts en mevrouw drs. E.M. Limbourg-de Rooij RC benoemd als nieuw lid van de RvC van Wsv. De Raad heeft bepaald dat de te benoemen personen moeten voldoen aan de profielschets zoals bijgevoegd in dit jaarverslag.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft gezorgd voor de invulling van de wervingsprocedure door inschakeling van een extern bureau en in de regionale dagbladen geplaatste advertentie en is met de Raad verantwoordelijk geweest voor het afnemen van de sollicitatiegesprekken.

De heer M.W.P. te Baerts en mevrouw drs. E.M. Limbourg-de Rooij zijn benoemd voor een periode van vier jaar.

Ten aanzien van de personele bezetting binnen de RvC deden zich de volgende zaken voor in 2010:

- per 01-01-2010 is mevrouw A.J.C.H. Habets, op voordracht van de HBV, benoemd tot commissaris voor een periode van vier jaren tot 31-12-2013.

Ook voor de herbenoeming van een commissaris heeft de RvC criteria bepaald en vastgesteld waaraan het her te benoemen lid van de RvC moet voldoen, inclusief de bijbehorende profielschets.

Werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de directeur-bestuurder. In 2010 is de samenstelling van de directie en bestuur niet gewijzigd.

Naam	Geboorte datum	Werkzaam in deze functie sinds	Werkzaam bij de organisatie sinds	Rol	Duur benoeming
De heer L.P.J. Creugers	02-03-1962	01-09-2006	01-09-2006	directeur-bestuurder	vijf jaar

De RvC heeft in 2006 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder (opnieuw) vastgesteld. Een en ander is vastgelegd in het remuneratierapport. Contracten met de directeur-bestuurder worden in principe aangegaan voor vijf jaar. De RvC heeft hiervoor gekozen, omdat men de mogelijkheid wil hebben om, afhankelijk van de situatie en fase waarin de woningstichting verkeert, de beste passende directeur-bestuurder op dat moment te benoemen. Voor de huidige directeur-bestuurder geldt een (wederzijdse) opzegtermijn van één maand. Er is geen afvloeiingsregeling getroffen. Aan de directeur-bestuurder is een pensioen toegezegd op basis van de Regeling SPW Cordares. De pensioenkosten worden gefinancierd door de werknemer en de werkgever. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de cao Woondiensten hetgeen in de sector gebruikelijk is. Daarnaast ontvangt de directeur-bestuurder een vergoeding van € 129,29 per maand voor representatiekosten. De commissie heeft verder het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gehouden. Hier is een nieuwe arbeidsovereenkomst uit voortgekomen die ingaat per 01-04-2011. Deze nieuwe arbeidsovereenkomst is aan de RvC voorgelegd en door de RvC goedgekeurd.

Verder heeft de commissie een functioneringsgesprek gehouden met de directeur bestuurder. Hiervan is verslag gemaakt en door de RvC goedgekeurd.

In 2007 zijn nadere afspraken gemaakt over het vaste salaris en het salarisperspectief tot 2011. Belangrijke prestatie-eisen die de RvC heeft afgesproken met directeur-bestuurder voor 2010 zijn:

- Liquiditeit 1,5 %;
- Solvabiliteit 29 %;
- Bedrijfskosten € 1.553.243;
- Afhandeling klachten urgentie 1 binnen <10 dagen;
- Terugdringen van de huurachterstanden < € 40.000.
- Deelnemers aan het Serviceabonnement Huurderonderhoud 150.

De RvC heeft in de vergadering, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, het functioneren van de directeur-bestuurder als geheel en afzonderlijke leden besproken, gevoed door de zelfevaluatie van de directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat de prestatie-eisen in 2010 boven de gestelde norm zijn gerealiseerd. Op grond hiervan is aan de directeur-bestuurder een variabele beloning van 10% toegekend. In totaal bedroeg het jaarinkomen van de directeur-bestuurder in 2010 € 99.783,-. De pensioenkosten over 2010 bedroegen € 19.668,-.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Remuneratiecommissie in 2010 vier maal vergaderd, waarbij onder meer de volgende onderwerpen zijn besproken:

- Beoordeling en functioneren directeur-bestuurder 2010;
- Variabele beloning directeur-bestuurder 2010;
- Realisatie prestatieafspraken 2008-2010;
- Bezoldigingsbeleid 2010;
- Beoordelingscriteria en prestatieafspraken directeur-bestuurder 2010;
- Overleg gevoerd met de HBV over de voordracht van een lid van de RvC namens de huurders.

De Remuneratiecommissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de RvC. De belangrijkste bevindingen en adviezen van de Remuneratiecommissie zijn:

- Dat de RvC zeer tevreden is over de behaalde resultaten van de directeur-bestuurder;
- De beleidslijnen zoals zijn besloten, in een nieuw geschreven businessplan 2011-2014 WSV op te nemen.

Profielschets

De RvC werkt met een profielschets voor de RvC als collectief en profielschetsen voor de afzonderlijke leden, waaruit de profielschets voor een vacature wordt afgeleid. Ten aanzien van de functie voorzitter zijn er aanvullende competenties gesteld. De profielschets wordt steeds herijkt om aan te sluiten bij de specifieke kenmerken van de instelling op een bepaald moment en bij de toekomstplannen. In 2010 is onderstaande profielschets vastgesteld:

1. De functie van de RvC

In deze profielschets wordt eerst ingegaan op de achtergronden en bevoegdheden van de RvC binnen het kader van de regelgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de kwaliteitsprofielen van de RvC. De profielschets wordt afgesloten met het zogenaamde kwaliteitsprofiel voor individuele leden van de RvC.

De RvC is met de invoering van het BBSH als een intern toezichthoudend orgaan verplicht gesteld.

Voor de RvC zijn in het BBSH een aantal minimum eisen gesteld. Dit zijn:

- *in staat zijn het toezicht voortdurend uit te oefenen;*
- *bevoegd zijn tot het nemen van maatregelen, die voor uitoefening van dat toezicht nodig zijn en daartoe de uitvoering van besluiten van het bestuur kan schorsen;*
- *niet gehouden zijn over zijn handelingen verantwoording aan het bestuur af te leggen (dit houdt o.a. in, dat de RvC niet kan worden ontslagen door het bestuur);*
- *het verlenen van opdracht tot onderzoek door een Register Accountant.*

De RvC houdt primair toezicht, daarnaast kunnen aan dit orgaan advies- en/of goedkeuringsbevoegdheden worden toegekend. Het betekent dat de RvC met name een interne controlefunctie heeft, die de procedurele zuiverheid van de besluitvorming van het bestuur moet beoordelen.

Binnen de woningcorporatie zijn drie belangen te onderscheiden, te weten:

- *het volkshuisvestelijk belang;*
- *het bewonersbelang;*
- *het bedrijfsbelang.*

De afweging tussen deze belangen wordt door het bestuur gedaan en wordt bewaakt door de RvC.

Dit betekent dat de RvC naast de bovengenoemde minimum bevoegdheden, tevens de begroting ter goedkeuring krijgt voorgelegd. Daarnaast zal zij vrij zijn gevraagd en ongevraagd het bestuur te adviseren.

2. Algemeen kwaliteitsprofiel

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat zij uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied hebben, maar bovenal een helikopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij moeten in staat zijn scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij moeten weten waarop zij dienen te sturen en de juiste vragen kunnen stellen. Hierbij is het gewenst een zeker evenwicht te bereiken tussen personen afkomstig uit het bedrijfsleven en afkomstig uit de non-profitsector.

De leden beschikken over de volgende nader geformuleerde kwaliteiten:

- *Het hebben van een helikopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken (denkniveau op tenminste Hbo-niveau);*
- *Het in hoofdlijnen kunnen functioneren als een klankbord voor de directeur-bestuurder voor diverse (deel-)terreinen van beleid;*
- *Het hebben van kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen;*
- *Het inzicht hebben in strategische afwegingsprocessen;*
- *Het kunnen werken in teamverband;*
- *Het hebben van een algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting;*
- *Het hebben van affiniteit met de doelstelling van de corporatie;*
- *Beschikken over eigenschappen als discussievaardigheid/vergadervaardigheid/besluitvaardigheid/ communicatievaardigheid.*

Minimaal twee leden dienen woonachtig te zijn in het werkgebied van Wsv. Daarnaast zullen de leden binding moeten voelen met de samenleving in het algemeen en de volkshuisvesting in het bijzonder.

Vanuit de dagelijkse werkzaamheden van de leden van de RvC noch anderszins mag van belangenverstremgeling sprake zijn.

3. Bezetting van de RvC

Binnen de RvC zullen naast het vooral generalist zijn de volgende disciplines/deskundigheden aanwezig zijn:

- Volkshuisvestelijk / ruimtelijke ordening;
- Financieel-economisch;
- Juridisch;
- Marketing & communicatie;
- Betrokkenheid bij lokale gemeenschap.

Van ieder lid van de RvC wordt verwacht dat hij of zij de ontwikkelingen ten aanzien van zijn of haar kennisgebied weet te vertalen naar de volkshuisvesting en naar de woningstichting in het bijzonder.

Voorstelbaar is dat bepaalde kennisgebieden gecombineerd voorkomen in een persoon. Dit betekent dan ook, dat bij de samenstelling van de RvC vooral gekeken wordt of de totale groep op bovengenoemde kennisgebieden voldoende in huis heeft.

Gezien het belang van de financiële continuïteit is de bedrijfseconomische kennis vanuit meerdere personen en invalshoeken ingevuld.

Daarnaast zal de voorzitter (en zijn vervanger) niet zozeer inhoudelijke deskundigheid, maar vooral capaciteiten moeten hebben om leiding te geven aan de RvC.

4. Kwaliteitsprofielen

A. Kwaliteitsprofiel voorzitter

Voor de voorzitter zijn de volgende functiekenmerken geformuleerd:

- (Actief) agenda vormen en bewaken;
- Stimuleren en afremmen van de discussie waar nodig;
- Bewaken van de lijn (het beleid);
- Schakelen tussen de RvC en de directeur-bestuurder;
- Het organiseren van de collegiale besluitvorming in de RvC;
- Waar nodig onderhouden van externe contacten.

De voorzitter beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Uitstekende sociale en communicatieve vaardigheden;
- Kennis van bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- Ruime bestuurlijke ervaring, bij voorkeur opgedaan als voorzitter van een bestuur dan wel RvC;
- Kennis op tenminste Hbo-niveau;
- Oog voor de managementtaken van de directeur-bestuurder;
- Kunnen omgaan met belangentegenstellingen;
- Motiverend en spreekvaardig;
- Brede maatschappelijke belangstelling, is bij voorkeur bekend met de plaatselijke/regionale politieke en maatschappelijke verhoudingen en beschikt over toegankelijke bestuurlijke en politieke contacten;
- Heeft gevoel voor publiciteitszaken.

Van de voorzitter wordt gevraagd, dat deze overdag bereikbaar is. Naast de tijdsbesteding voor de reguliere vergaderingen, zal de voorzitter extra tijd besteden aan het onderhouden van de noodzakelijke contacten. Tenslotte is de voorzitter ingevoerd in de plaatselijke situatie.

B. Kwaliteitsprofiel volkshuisvestelijke/ruimtelijke ordening

De functie van dit aandachtsgebied is om vooral vanuit een bezieling en visie op de volkshuisvesting een bijdrage te leveren aan de continuïteit van de corporatie en haar dienstverlening en nieuwe ideeën van buiten naar binnen toe te voegen.

Gevraagd wordt:

- Kennis en ervaring op het gebied van de volkshuisvesting dan wel stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- Visie op toekomstige rollen van corporaties binnen de volkshuisvesting in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen en doelgroepontwikkelingen;
- Ideeën op het gebied van leefbaarheid, herstructurering en samenwerking met andere marktpartijen;
- Verwantschap met wonen en bouwen.

C. Kwaliteitsprofiel financieel-economisch

Het aandachtsgebied financieel-economisch waaronder mede begrepen kennis op financierings- en beleggingsgebied is voornamelijk een intern gerichte functie. Extern is het de gesprekspartner vanuit de RvC met de accountant.

Gevraagd wordt:

- Kennis van en inzicht in vraagstukken betreffende de financiële continuïteit van een onderneming;

- *Belangstelling voor financieel-economische vraagstukken en managementtechnieken, zoals outputbudgettering en managerial control;*
- *Kennis om investeringsbeslissingen te beoordelen op risico's.*

D. Kwaliteitsprofiel juridisch

Het aandachtsgebied juridisch is gericht op de spelregels die worden afgesproken met derden, waarbij het met name gaat om het voorzien van valkuilen in omvangrijke dan wel strategische (samenwerkings)contracten.

Gevraagd wordt:

- *Kennis en inzicht in juridische vraagstukken, waaronder de toepassing van wet- en regelgeving, contractvorming en eventueel procesrecht;*
- *Ervaring met politieke -/bestuurlijke besluitvormingsprocessen en onderhandelingen;*
- *Gevoel voor verhoudingen tussen partijen.*

E. Kwaliteitsprofiel marketing & communicatie

Het aandachtsgebied marketing & communicatie is gericht op het imago van de corporatie en de eventuele versterking daarvan en het beleid op het gebied van public relations en marketing van bestaande en nieuwe producten van de corporatie.

Gevraagd wordt:

- *Kennis en inzicht in communicatievraagstukken*
- *Ervaring met marketing en public relations*
- *Commerciële ervaring*

F. Kwaliteitsprofiel vertegenwoordiger van de huurders

Dit aandachtsgebied richt zich met name op de lokale gemeenschap (bewoners en woningzoekenden). Tot de portefeuille behoort naast het signaleren van ontwikkelingen onder de bevolking van Voerendaal e.o., het bewaken van spelregels in de omgang van de corporatie met de bewoners. Het door de huurders voorgedragen lid functioneert als een volwaardig lid van de RvC met eenzelfde verantwoordelijkheid voor het toezicht op de continuïteit van de corporatie als de overige leden. De belangenbehartiging voor de huurders geschiedt via het overleg dat de corporatie met de bewoners voert.

Gevraagd wordt:

- *Kennis en inzicht in sociale processen;*
- *Communicatieve en sociale vaardigheden;*
- *Beschikt over brede maatschappelijke belangstelling met bij voorkeur een verankering in de lokale gemeenschap;*
- *Gevoel voor verhoudingen tussen partijen.*

Deze kwaliteiten kunnen gecombineerd worden met één van de gevraagde inhoudelijke deskundigheden uit de voorgaande paragrafen.

Integriteit

Elk lid van de RvC heeft de Governance- en Aedescode geaccepteerd. De onafhankelijkheid van de leden van de RvC is getoetst aan bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties. Alle leden voldoen aan deze bepalingen en zijn onafhankelijk.

In 2010 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en of de directeur-bestuurder betrokken waren.

In 2010 is binnen de organisatie WsV geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

In 2009 heeft de RvC een gedragscode voor haar eigen leden en het bestuur vastgesteld. In deze gedragscode zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Tevens heeft de RvC een 'Regeling Melding Onregelmatigheden' vastgesteld. Ieder lid van de RvC heeft de gedragscode getekend.

Werkzaamheden RvC

De RvC is in 2010 zes maal bijeengekomen in een reguliere vergadering waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig was. Geen van de leden van de RvC is afwezig geweest.

Toezichtfunctie

In 2010 heeft de RvC de volgende statutaire werkzaamheden, zoals vastgelegd in de statuten en het reglement van de RvC verricht:

- Realisatie van de doelstelling van de corporatie;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslagleggingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Besluitenlijst RvC – 2010

No.	Datum	Beslissing / Onderwerp
1	12.01.2010	Besluiten tot vaststelling van de notulen RvC vergadering WsV van 15.12.2009.
2	12.01.2010	Besluiten tot vaststelling van de actiepuntenlijst RvC vergadering WsV van 15.12.2009.
3	12.01.2010	Besluiten tot vaststelling van de besluitenlijst RvC vergadering WsV van 15.12.2009.
4	12.01.2010	Besluiten tot vaststelling van het ondernemingsplan 2007-2010 en de actualisatie 2010.
5	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling van de notulen RvC vergadering WsV van 12.02.2010.
6	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling van de actiepuntenlijst RvC vergadering WsV van 12.01.2010.
7	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling van de besluitenlijst RvC vergadering WsV van 12.01.2010.
8	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling van het verslag vierde kwartaal 2009
9	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Drossaert de Limpensplein.
10	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Spekhouterstraat.
11	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling Managementletter 2009 Deloitte.
12	30.03.2010	Rekeninghoudend met twee toevoegingen besluiten de RvC tot vaststelling van het Document Informatievoorziening RvC.
13	30.03.2010	Besluiten tot aankoop van twee woningen voor de duurdere huur: Furenthela 33 en 45.
14	30.03.2010	Besluiten na toevoeging 'externe verantwoording' de profielschets opnieuw vast te stellen.
15	30.03.2010	Besluiten tot uitvoeren van een klanttevredenheidsonderzoek onder de huurders van WsV in 2010.
16	30.03.2010	Besluiten tot vaststelling van de datum voor het jaarlijks RvC diner: 11 juni 2010.
17	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van het accountantsverslag betreffende de jaarrekening 2009 WsV.
18	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van het jaarverslag 2009 WsV
19	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van de notulen RvC vergadering WsV van 30.03.2010.
20	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van de actiepuntenlijst RvC vergadering WsV van 30.03.2010.
21	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van de besluitenlijst RvC vergadering WsV van 30.03.2010.
22	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van het verslag eerste kwartaal 2010 rapportage
23	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Drossaert de Limpensplein van 17.05.2010.
24	01.06.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Spekhouterstraat van 17.05.2010.
25	01.06.2010	Besluiten geen bezwaar te maken tegen het volgen van de normale procedure i.v.m. huurachterstand voorzitter HBV.
26	07.09.2010	Besluiten tot vaststelling van de notulen RvC vergadering WsV van 01.06.2010.
27	07.09.2010	Besluiten tot vaststelling van de actiepuntenlijst RvC vergadering WsV van 01.06.2010.
28	07.09.2010	Besluiten tot vaststelling van de besluitenlijst RvC vergadering WsV van 01.06.2010.
29	07.09.2010	Besluiten tot vaststelling van het verslag tweede kwartaal 2010 rapportage.
30	07.09.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Drossaert de Limpensplein van 22.07.2010.
31	07.09.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Spekhouterstraat van 22.07.2010.
32	07.09.2010	Besluiten dat WsV geen computer in bruikleen geeft aan RvC-leden.
33	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van de notulen RvC vergadering WsV van 07.09.2010.
34	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van de actiepuntenlijst RvC vergadering WsV van 07.09.2010.
35	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van de besluitenlijst RvC vergadering WsV van 07.09.2010.
36	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het verslag derde kwartaal 2010 rapportage.
37	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Drossaert de Limpensplein van 15.10.2010.
38	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële voortgangsrapportage Spekhouterstraat van 15.10.2010.
39	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van de financiële meerjarenplanning 2011-2020.
40	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het overzicht basisgegevens.
41	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het balansoverzicht.
42	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het resultatenrekeningoverzicht.
43	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het kasstromenoverzicht.
44	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het overzicht (des)investerings.
45	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het overzicht financiële kengetallen
46	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van het ak-kostenoverzicht.
47	09.11.2010	Besluiten tot vaststelling van de onderhoudsbegroting 2011.
48	09.11.2010	Besluiten akkoord te gaan met de voorgestelde deelneming van WsV in de op te richten coöperatieve vereniging U.A. Woonmarketing en verlenen de directeur bestuurder mandaat voor alle hiermee gepaard gaande handelingen.
50	14.12.2010	Besluiten tot vaststelling van de notulen RvC vergadering WsV van 09.11.2010.
51	14.12.2010	Besluiten tot vaststelling van de actiepuntenlijst RvC vergadering WsV van 09.11.2010.
52	14.12.2010	Besluiten tot vaststelling van de besluitenlijst RvC vergadering WsV van 09.11.2010.
53	14.12.2010	Het Ondernemingsplan, "Businessplan 2011-2014" wordt vastgesteld.
54	14.12.2010	De jaaragenda RvC 2011 wordt vastgesteld.
55	14.12.2010	Besluiten in te stemmen met het aanbieden van een aangepaste arbeidsovereenkomst per 1 april 2011 aan de directeur-bestuurder, de heer L.P.J. Creugers, conform RvC verslag van 14.12.2010.

Actiepuntenlijst 2010 exclusief (bouw)projecten

No	Vergad.	Onderwerp	Actie door	Gereed
1	15.12.2009	Voorstel aan accountant om contract met vier jaren te verlengen.	RvC	30.03.2010
2	12.01.2010	Programma Brainstormdag van 27.01.2010 naar RvC leden sturen.	Wsv	30.03.2010
3	12.01.2010	Lay-out Ondernemingsplan aanpassen.	Wsv	30.03.2010
4	12.01.2010	Uitzoeken waar cijfer 1,5 in 2010 vandaan komt m.b.t. wonen, leegstand zoals vermeld in Ondernemingsplan op pag. 24, onder wonen, leegstand.	Wsv	30.03.2010
5	12.01.2010	Aangepast organogram Wsv aan RvC leden sturen.	Wsv	01.06.2010
6	12.01.2010	Gemeentegids Voerendaal aan mevrouw Habets bezorgen.	Wsv	30.03.2010
7	12.01.2010	Rondje Voerendaal organiseren voor mevrouw Habets.	Wsv	30.03.2010
8	30.03.2010	In overzicht abonnees Service Onderhoud stand/cijfer vorig kwartaal toevoegen.	Wsv	01.06.2010
9	30.03.2010	In doc. Informatievoorziening RvC toevoegen: Begrotingen en Prestatieafspraken Gemeente.	Wsv	01.06.2010
10	30.03.2010	In doc. Evaluatie Profielschets RvC toevoegen: externe verantwoordingsfunctie voor RvC.	Wsv	01.06.2010
11	01.06.2010	Jaarrekening binnen acht dagen na vaststelling deponeren bij KvK.	Wsv	07.09.2010
12	01.06.2010	Reageren op voorstel van de heer Kusters over het aandachtsgebied profiel nieuw lid Raad van Commissarissen.	RvC	07.09.2010
13	01.06.2010	In gang zetten werving- en selectieprocedure nieuw RvC lid.	Wsv	07.09.2010
14	07.09.2010	RvC-leden informeren over software Wsv.	Wsv	09.11.2010
15	07.09.2010	Contact opnemen met de heer Steijns over Klachtencommissie.	Wsv	09.11.2010
16	09.11.2010	Checken wat verschil is tussen huidige huur en gewenste huur.	Wsv	14.12.2010
17	09.11.2010	Kopieën van de sollicitatiebrieven van de geselecteerde kandidaten voor financieel-economische functie aan de RvC leden bezorgen.	Wsv	14.12.2010
18	14.12.2010	Nieuwe RvC leden een informatiepakketje Wsv bezorgen.	Wsv	

Adviserende functie

Onderwerpen van strategische en beleidsmatige aard, die met de directeur-bestuurder werden besproken waren:

- Corporate Governance;
- Treasury statuut;
- Aanbestedingsbeleid;
- Personele organisatie;
- Projectontwikkelingen.

Overige onderwerpen

Verder heeft de RvC beraadslaagd over / zich bezig gehouden met de volgende onderwerpen:

- Arbeidsvoorwaarden en beoordeling bestuur;
- Benoeming en herbenoeming leden RvC;
- Zelfevaluatie RvC, buiten afwezigheid van de directeur-bestuurder;
- Verkoop(beleid) voor woningen geformaliseerd;
- Voortgang realisatie volkshuisvestelijke doelstellingen.

Overleg met directeur-bestuurder

De relatie tussen de RvC en de directeur-bestuurder is goed. De voorzitter van de RvC heeft maandelijkse contact gehad met de directeur-bestuurder. De belangrijkste gespreksonderwerpen betroffen:

- De algemene gang van zaken;
- Personele zaken;
- Arbeidsvoorwaarden bestuur;
- Maatschappelijke ontwikkelingen;
- Ontwikkelingen in de woningbouwsector;
- Voorbereiding agenda RvC;
- Ontwikkelingen in de zorgsector;
- Ontwikkelingen binnen de HBV;
- Overleg Stakeholders.

Besluitvorming

Bovengenoemde werkzaamheden hebben geleid tot oordeelsvorming door de RvC, vastgelegd in de vorm van een besluit of advies.

Zelfevaluatie 2010

In de besloten vergadering buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder heeft de RvC zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. Voorafgaand aan de beoordeling heeft de RvC haar profiel opnieuw beoordeeld. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden door middel van gesprekken tussen de voorzitter en de leden van de RvC en is op basis van de Governancecode Woningcorporaties, de TIB methode.

De belangrijkste aandacht- en verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen zijn:

- De RVC voldoet nog niet op alle onderdelen aan de profielschets.
- De RVC is qua samenstelling nog onvoldoende stabiel naar de toekomst.
- Herbenoeming RVC leden.

Naar aanleiding van deze conclusies zijn door de RvC de volgende verbeteringen cq aanpassingen getroffen:

- Deskundigheidsbevordering per individueel lid;
- Er is een systeem voor informatievoorziening ten behoeve van de RvC opgezet
- De zelfevaluatie in de jaarplanner standaard is opgenomen in de maand februari.
- Er een brainstorm sessie per jaar wordt belegd met de RvC en de directeur bestuurder met betrekking tot actuele ontwikkelingen/beleidslijnen uit het businessplan 2011 -2014.
- Bij herbenoeming van een lid van de RvC zal eerst een evaluatie plaatsvinden over het functioneren van betreffende commissaris door de voorzitter;

Na bespreking van de aandachtspunten volgt een evaluatie in de RvC volgens een vastgelegde procedure, omdat dit ook de persoonlijke verantwoordelijkheid is van de individuele leden van de RvC.

Op basis van de uitkomsten van de zelfevaluatie heeft de RvC actie ondernomen en zich ten doel gesteld binnen een termijn van een jaar deze gerealiseerd te hebben.

Klant en Maatschappij

De RvC heeft voldoende zicht op het onderdeel 'imago', in het bijzonder over hoe de klant tegen de corporatie aankijkt. Doordat er een klanttevredenheidsonderzoek in 2010 heeft plaatsgevonden, is er een nulmeting ontstaan over de huidige situatie. Zodoende kan in de toekomst in het beleid een betere afstemming worden gemaakt op klantgerichtheid, klanttevredenheid, klachtenafhandeling, verhuisplannen, kwaliteit, ZAV-beleid, verhuisplannen etc.

Honorering

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van WsV.

Naam	Functie	Bruto ver- goeding	Onkosten vergoeding	Totaal
De heer. R.J.M. Kusters	Voorzitter	€ 6.333	€ 0	€ 6.333
De heer. F.M.M.M. De Jongh	Plvv voorzitter	€ 5.772	€ 0	€ 5.772
De heer. W.H. J. Habets	lid	€ 5.772	€ 0	€ 5.772
De heer F.L. Kamps	lid	€ 5.772	€ 0	€ 5.772
De heer M.M.J. van den Bosch	lid	€ 5.772	€ 0	€ 5.772
Mevrouw A.J.C.H. Habets	lid	€ 5.772	€ 0	€ 5.772
Totaal				€ 35.193

Dankwoord

De RvC dankt de directeur-bestuurder en alle medewerkers van WsV voor hun betrokkenheid en inzet gedurende het verslagjaar 2010.

6. Verklaring inzake besteding van middelen

Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar 2010 alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Voerendaal, 31 mei 2011

L.P.J. Creugers, MBA
Statutair directeur-bestuurder

III OVERIGE GEGEVENS

1. Resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Voerendaal is geen nadere bepaling omtrent de resultaatbestemming opgenomen.

2. Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het behaalde resultaat 2010 ad € - 470.586 ten laste van de overige reserves te brengen.

Voerendaal, 31 mei 2011

L.P.J. Creugers, MBA
Statutair directeur-bestuurder

3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Tel: (088) 2882888
Fax: (088) 2889904
www.deloitte.nl

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Voerendaal te Voerendaal

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben op de pagina's 90 tot en met 113 van het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2010 van Woningstichting Voerendaal te Voerendaal gecontroleerd.

Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in Artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige intern beheersingssysteem als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Voerendaal per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in Artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Maastricht Airport, 16 mei 2011

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

4. Advies Raad van Commissarissen

Deloitte Accountants heeft aan de RvC verslag uitgebracht over hun onderzoek naar de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2010. Ze hebben een goedkeurende verklaring afgegeven. De RvC heeft hiervan kennis genomen, vastgesteld en de jaarrekening 2010 ondertekend.

In het jaarverslag zijn opgenomen het volkshuisvestingsverslag, de balans per 31 december 2010, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de verklaring van de accountant.

De RvC heeft zich verenigd met het voorstel van het bestuur om het behaalde resultaat ad € - 470.586 ten laste te brengen van de overige reserves.

Voerendaal, 31 mei 2011

De Raad van Commissarissen

R.J.M. Kusters
Voorzitter

F.M.M.M. de Jongh
Vicevoorzitter

M.M.J. van den Bosch
Lid

A.J.C. Habets
Lid

E.M. Limbourg-de Rooij
Lid

M.W.P. te Baerts
Lid

Colofon Jaarverslag 2010 Woningstichting Voerendaal



woningstichting
voerendaal 

Thuis, de plaats waar
u zich prettig voelt,
ontspannen en op uw gemak.

**Bij ons huurt u
een woning die
uw thuis kan zijn!**

WONEN om te GENIETEN van het LEVEN

Hogeweg 23
6367 BA Voerendaal
T. 045-575 12 74
ma t/m vr: 8.30 - 17 u

www.woningstichtingvoerendaal.nl