raeflex

WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Maatschappelijke visitatie 2018-2022

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit. Raeflex rondde meer dan 400 visitatietrajecten af.
Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen andere advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Deze visitatoren zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet. In 2017 is opgenomen dat de Autoriteit woningcorporaties de visitatietermijnen handhaaft op vier jaar. Daarmee constateren we dat visitatie een grotere rol is gaan spelen in de toezichtinstrumenten voor woningcorporaties.

Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, oordelen van belanghebbenden duidelijk te hebben en om verbetertips te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 6.0.
Wij feliciteren Woningstichting Woensdrecht met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woningstichting Woensdrecht zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners blijven voor de corporatie.

Bij deze wil Raeflex iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Bennekom, 14 juli 2022

Raeflex
Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie
De heer J. Kleijwegt MSc MBA CRMA | Voorzitter
De heer drs. E.W.M. Penninks | Algemeen commissielid
De heer W.A.M. Hendriks | Secretaris

Inhoudsopgave

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort 4

A Recensie Woningstichting Woensdrecht 5

B Scorekaart Woningstichting Woensdrecht 10

C Scorekaart in beeld Woningstichting Woensdrecht 11

D Samenvatting in beeld Woningstichting Woensdrecht 12

E Reactie Woningstichting Woensdrecht 14

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief 15

1 Visitatie bij Woningstichting Woensdrecht 16

1.1 Schets Woningstichting Woensdrecht 17

1.2 Werkgebied Woningstichting Woensdrecht 17

2 Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces 18

2.1 Beschrijving prestatieafspraken en thema's 18

2.1 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces 21

2.2 Verbeterpunten van belanghebbenden 24

3 Presteren naar Opgaven en Ambities 25

3.1 Beoordeling over de prestaties op thema's uit de prestatieafspraken 25

3.2 De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven 27

4 Presteren volgens Belanghebbenden 29

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Woensdrecht 29

4.2 Beoordeling van belanghebbenden over maatschappelijke prestaties 30

4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden 35

5 Presteren naar Vermogen 36

5.1 De beoordeling van de vermogensinzet van Woningstichting Woensdrecht 36

6 Governance van maatschappelijk presteren 38

6.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing 38

6.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de RvT 39

6.3 Beoordeling over de externe legitimatie en openbare verantwoording 40

Deel 3 Bijlagen bij het rapport 41

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen 42

Bijlage 2 Curricula vitae 43

Bijlage 3 Bronnenlijst 47

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen 48

Bijlage 5 Position paper 49

Bijlage 6 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen 54

Bijlage 7 Meetschaal 62

Deel 1
Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie Woningstichting Woensdrecht

Terugblik op visitatie 2014-2017

Bij de vorige visitatie werd Woningstichting Woensdrecht door haar belanghebbenden getypeerd als een kleine, maar stevig in de gemeente Woensdrecht verankerde en betrouwbare partner, die middenin de samenleving staat, met een dienstverlening op een goed niveau. Dit beeld werd herkend door de visitatiecommissie die de woningstichting waardeerde met de volgende scores: een 7,2 voor presteren naar opgaven en ambities, een 7,6 voor presteren volgens belanghebbenden, een 6,6 voor presteren naar vermogen en een 6,7 voor governance.
Naast deze positieve beoordeling had de commissie de volgende adviezen voor de corporatie:

- Invullen volkshuisvestelijke opgave: Ga door op de ingeslagen weg van investeren in verduurzaming, nieuwbouw en aankoop van woningen. Expliciteer de plannen en maak ze toetsbaar.
- Sneller van plan naar actie: Versnel in het transformeren en verduurzamen van het woningbezit. Door de financiële gedrevenheid van de organisatie is er een te lange doorlooptijd tussen plannen maken en oplevering. Stel de maatschappelijke drive binnen de organisatie meer centraal, waarmee de volkshuisvestelijke impact van de corporatie verder kan worden vergroot.
- Samenwerking met bewoners, gemeente, zorg en welzijn: Ga de strategische dialoog gestructureerd en periodiek aan en organiseer tegenkracht. Vertel hoe de corporatie er financieel voorstaat en wat mogelijk is. Kom samen tot een maatschappelijke agenda voor de corporatie. Verken hierbij de ruimte om te groeien in een actieve en flexibele rol, waarbij regels en procedures minder centraal staan.
- Doelmatigheid: Maak explicieter op basis van welke afwegingen de corporatie stuurt op doelmatigheid en doeltreffendheid. Stuur hierop en rapporteer over de voortgang in de jaarplannen en de viermaandelijkse rapportages. Communiceer hierover tevens op transparante en begrijpelijke wijze richting externe belanghebbenden, ter bevordering van de externe legitimatie van de corporatie.
- Participatie & legitimatie; Woningstichting Woensdrecht werkt op een goede en constructieve wijze samen met de Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht. Uitdaging voor de komende jaren is om te zorgen dat een brede groep bewoners die de diverse achterban vertegenwoordigt betrokken wil zijn en invloed uit kan oefenen op het beleid van de corporatie.

Resultaten visitatie 2018-2021

De commissie heeft Woningstichting Woensdrecht in deze visitatie leren kennen als een enthousiaste corporatie, met hart voor huurders en woningzoekenden en hun leefomgeving. Met een bezit van 1.150 woningen en een organisatie met een vijftiental medewerkers speelt de woningstichting een belangrijke rol in Woensdrecht. De commissie constateert dat de woningstichting werk heeft gemaakt van de aanbevelingen van de vorige visitatiecommissie. Op de meeste vlakken is duidelijk voortgang geboekt, ondanks de door de woningstichting -en corporaties in het algemeen- als zeer belemmerend ervaren coronacrisis. Het verbreden van de huurdersvertegenwoordiging, deels als gevolg van de coronacrisis, is nog niet gelukt. De samenwerking met de maatschappelijke partners is groeiende met goede en prettige contacten. Ook het besef dat Woningstichting Woensdrecht haar middelen en contacten nog waardevoller kan inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven in Woensdrecht en de regio, is groeiende.

Van oudsher klein, beherend en klantgericht

Woningstichting Woensdrecht laat zich kenmerken als een beherende en behoudende corporatie. Daar zijn alle belanghebbenden het wel over eens. De woningstichting loopt niet voor de troepen uit, maar wat ze doet, doet ze goed. Zij is reactief ingesteld, met een bijzonder oog voor haar huurders en betaalbaar wonen. Dit is zichtbaar in nagenoeg alles wat ze laat zien en zit in het dna van haar medewerkers. De commissie herkent dit beeld en ziet dit ook terug in de position paper, waarin de bestuurder de woningstichting typeert als een kleine, lokaal verankerde woningcorporaties die zich richt op haar thuismarkt. Hij geeft daarbij aan dat de corporatie voortdurend streeft naar het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit en naar een hoge huurderswaardering. Deze rol paste goed in de eerste jaren van de visitatieperiode, bij de opgaven waar de corporatie voor stond. Ook het ondernemingsplan voor de jaren 2016 en 2019 sloot goed aan bij de toen voorliggende volkshuisvestelijke opgaven, verwachte ontwikkelingen en wensen van belanghebbenden. En ook al gaven belanghebbenden toen al aan dat de corporatie een actievere rol mocht nemen in de lokale driehoek, veel druk werd er niet uitgeoefend. Mede gezien de omvang van de woningstichting was de keuze voor een beherende rol niet verwonderlijk. De prestatieafspraken, zowel qua proces als inhoud, sloten aan bij dit beeld. Vanaf 2016 zijn in Woensdrecht, binnen de kaders van de regionale meerjarige prestatieafspraken, lokaal prestatieafspraken gemaakt, waarbij werd gewerkt met jaarschijven. De prestaties werden gemonitord en geëvalueerd en de bevindingen in de nieuwe jaarschijf meegenomen ter aanscherping en bijstelling. Inhoudelijk dekten deze prestatieafspraken de van belang zijnde volkshuisvestelijke thema's goed af. Partijen werden op een gestructureerde wijze in het proces betrokken en de afspraken waren over het algemeen vrij concreet en SMART waar dat kon. De afspraken waren tenslotte gematigd ambitieus en qua wederkerigheid beperkt; vooral de inzet van de corporaties was bepalend.

Grote veranderingen in maatschappelijke opgave

Gedurende de visitatieperiode veranderden de opgaven echter sterk. In tegenstelling tot eerdere verwachtingen van een stabiele, licht krimpende woningbehoefte blijkt gedurende de visitatieperiode in toenemende mate juist sprake van groei van de woningbehoefte. Dit heeft er toe geleid dat de doorstroming, van starters tot aan senioren, vrijwel tot stilstand is gekomen en dat een toenemende kwalitatieve mismatch in aanbod en vraag is ontstaan. Dit was voorts mede oorzaak van het toenemende onvermogen van de woningstichting om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Deels door ontbrekende ambtelijke capaciteit bij de gemeente was tegelijkertijd sprake van een beleidsluwe periode. In de laatste jaren van de visitatieperiode zijn geen nieuwe afspraken gemaakt en is overeengekomen door te werken aan bestaande plannen, in afwachting van de nieuwe gemeentelijke woonvisie 2021-2025 voor Woensdrecht. Eind 2020 werd deze vastgesteld en werd afgesproken pas voor 2022 weer aan serieuze nieuwe prestatieafspraken te werken. In de tussentijd werden de volkshuisvestelijke opgaven alleen maar groter.

Een nieuwe rol en beleid zijn gevraagd

Het nieuwe ondernemingsplan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie 2021-2025, die in samenspraak met huurders en corporaties is opgesteld, en op het landelijk beleid dat vraagt om uitbreiding van de sociale woningvoorraad, het versnellen van de verduurzaming en meer aandacht voor leefbaarheid. Daarin heeft Woningstichting Woensdrecht oog voor de veranderende marktvragen en probeert zij deze tegemoet te treden vanuit haar beheerdersrol. In de huidige maatschappelijke context en de problemen op de woningmarkt en in de leefomgeving past dit echter niet meer en wordt door belanghebbenden een veel actievere trekkersrol gevraagd (en geboden), waarbij de woningstichting voor Woensdrecht de regie neemt en meer van haar middelen inzet om de problemen op de woningmarkt, ook regionaal, het hoofd te bieden. De corporatie realiseert zich dat wel, maar is verrast door de snelheid en omvang van de veranderingen. Dat is haar niet te verwijten, maar dit vraagt nu wel om een snelle transformatie, zodat zij haar beleid, strategie en acteren beter af kan stemmen op wat markt en belanghebbenden van

haar vragen. In de position paper is hier al meer aandacht voor. De corporatie wil intensiever samenwerken met haar belanghebbenden en meer focus en ambitie in zowel de regionale als lokale prestatieafspraken leggen. De nadruk ligt voor de woningstichting daarbij op het huisvesten van de sociale en bijzondere doelgroepen. Met name op dat laatste vlak is een extra inspanning nodig. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit en verduurzaming blijven belangrijke pijlers. Daarbij is de corporatie bereid haar bezit uit te breiden en bezit van collega's over te nemen. Op het vlak van leefbaarheid wil zij de grotere ruimte die de overheid biedt benutten om meer leefbaarheidsactiviteiten en bewonersinitiatieven te steunen. De commissie ziet hierin de aanzet naar een actievere rol van de corporatie op de veranderende volkshuisvestelijke opgaven, maar denkt dat meer tempo gewenst is. De corporatie is zich daar in toenemende mate van bewust en bezint zich op haar rol en strategie binnen een veranderde woningmarkt. Belanghebbenden, inclusief de woningstichting, zien in het intensiveren van de samenwerking en verbeteren van de kwaliteit van de prestatieafspraken kansen voor een heroriëntatie op opgaven, rolverdeling en aanpak.

Band met klanten en communicatie met belanghebbenden groeit

Een hoge huurderstevredenheid is een speerpunt van de woningstichting. Dit maakt dat zij goed toegankelijk is voor haar huurders, in het bijzonder de laagste inkomens, en de partners die zich daarvoor inzetten. De corporatie reageert snel en adequaat op probleemsituaties en heeft oog voor de beleefde woonkwaliteit van haar klanten. Ook met veel andere maatschappelijke partners heeft zij een groeiend en goed contact, dat in toenemende mate door de corporatie geïnitieerd wordt. Daarbij maken de meeste belanghebbenden de kanttekening dat de contacten nog veel gaan over het uitwisselen van informatie en standpunten. Van de nu eigenlijk benodigde samenwerking, waar partijen daadwerkelijk invloed hebben op elkaars beleid en elkaar versterken, is nog minder sprake.

Huurdersbelangenvereniging leunt op de corporatie

De huurdersbelangenvereniging heeft, getuige ook de aanbevelingen uit de vorige visitatie, al jaren moeite om voldoende leden te werven en te borgen dat zij daadwerkelijk de behoeften en wensen van de huurders van Woningstichting Woensdrecht kent en daarvoor op kan komen. Dat is in de afgelopen periode niet verbeterd. Deels door het wegvallen van een aantal bestuursleden en deels doordat communicatie/voorlichting/werving lastig te organiseren was in de afgelopen Coronaperiode. Dit maakt dat de huurdersbelangenvereniging onvoldoende capaciteit in huis heeft om de benodigde deskundigheid te verwerven of onderhouden en een zelfstandige en volwassen rol te spelen in het proces om tot prestatieafspraken te komen. De corporatie onderkent dit en overlegt, in de aanloop naar de gesprekken met de gemeente en andere partners over de prestatieafspraken, wat zij daarin terug willen zien. De huurdersbelangenvereniging is blij met de wijze waarop de corporatie hen toch in het proces betrekt en faciliteert. Zij ziet in de prestatieafspraken haar punten ook duidelijk terug. Hoewel dit in de ogen van de commissie, gezien de situatie, een mooie handreiking van de corporatie en een goede oplossing is, is het van belang dat de huurdersbelangenvereniging snel weer in het zadel wordt gehesen als zelfstandige en objectieve huurdersvertegenwoordiger. Ook hiervoor leunt zij op de corporatie.

Collega-corporaties kijken naar Woningstichting Woensdrecht

Woningstichting Woensdrecht is volgens haar collega's de aangewezen partij om in haar verzorgingsgebied de regie en het voortouw te nemen om de opgaven te lijf te gaan. Van de vier in Woensdrecht aanwezige corporaties trekken zowel Mooiland als Woonkwartier zich (op termijn) terug naar hun kerngebieden. Zij voeren ten aanzien van de woningmarkt en haar bezit in Woensdrecht geen actief beleid en nemen geen deel aan de prestatieafspraken.

Collega Stadlander neemt wel deel aan de prestatieafspraken, maar wil, gezien haar brede verzorgingsgebied en relatief geringe bezit in Woensdrecht, slechts een beperkte rol spelen in de gemeente en handhaaft in grote lijnen de bestaande posities. Wel nodigt zij de woningstichting uit om het volkshuisvestelijk gesprek meer samen te voeren en meer op te trekken in beleidsvorming en een gezamenlijke, meer regionale aanpak. Ze biedt voorts aan om de ruimere faciliteiten (formatie en deskundigheid) waarover Stadlander beschikt, te benutten.

Besturing en governance

De commissie is positief over de besturing van Woningstichting Woensdrecht. De strategische visies zijn uitgewerkt in onder meer de portefeuillestrategie en ander deelbeleid. Jaarlijks wordt er een jaarplan en meerjarenbegroting opgesteld, met daarin een verwijzing naar de speerpunten uit de strategische visies. De voortgang wordt adequaat bewaakt en indien nodig vindt bijstelling plaats. De raad is in de afgelopen jaren vrijwel geheel vernieuwd en verbreed in expertise en ervaring en past, zo verwacht de commissie, goed bij de corporatie en de veranderende opgaven waar deze voor staat. Waar de raad tot dusverre vooral vanuit de toezichthoudende rol en financiële kaders opereerde, is hij nu doende een toezichtsvisie te formuleren waarin de volkshuisvestelijke opgaven leidend worden en ook de rol van werkgever en met name sparringpartner aan belang wint. Ook bezint zij zich op de wijze waarop zij haar eigen informatie-inwinning kan vormgeven. De verhoudingen tussen de raad en bestuurder zijn goed en zullen met de voorgenomen veranderingen zeker aan kracht en balans winnen.
Het MT begrijpt goed waar de bestuurder met de corporatie heen wil en weet dat effectief om te zetten in de uitvoering. Deze kracht is tegelijkertijd een aandachtspunt als het gaat om de verandering van rol die de omgeving van de corporatie verwacht.

Financiële positie

De financiële positie van Woningstichting Woensdrecht is bijzonder goed te noemen. De financiële ratio’s zijn en blijven, conform de meerjarenbegroting tot 2031, veel beter dan de sector vereist. Ook de doelmatigheid van de corporatie is, gelet op haar omvang, goed. Zij is kostenbewust en dit draagt bij aan de ruimte die er is om te investeren in de opgave. In de afgelopen jaren zijn extra offers gebracht, met op het vlak van betaalbaarheid en duurzaamheid, maar de commissie vindt dat een actievere inzet van haar surplus aan vermogen gewenst en mogelijk is. Dit komt des te nadrukkelijker aan de orde als de verhuurdersheffing zal worden afgeschaft vanaf 2023 en op landelijk en regionaal niveau als tegenprestaties dwingende afspraken zullen worden vastgelegd over de investeringsopgaven.

Conclusie

Als relatief kleine corporatie fungeerde Woningstichting Woensdrecht goed, zij het behoudend, in de beherende rol die van haar gevraagd werd. De snelheid van de veranderingen in de volkshuisvestelijke opgave van de jaren heeft haar -en haar omgeving- verrast. Daarom staat de corporatie nu voor de lastige opgave om te veranderen naar een proactieve trekker. Deze transformatie is nodig om ook de benodigde fysieke transformatie en uitbreiding van de woningvoorraad, de verduurzamingsopgave en leefbaarheidsvraagstukken, inclusief een goede huisvesting van de vele bijzondere doelgroepen het hoofd te bieden. Dit vraagt veel van de kleine organisatie. De RvT met vernieuwd elan en de maatschappelijke partners staan klaar om de bestuurder en zijn medewerkers daarin bij te staan en te adviseren. De middelen om, niet alleen in volkshuisvesting, maar ook in de organisatie te investeren zijn aanwezig.

Sterke punten

+ Sterke verankering in Woensdrecht
  Belanghebbenden, waaronder de collega-corporatie Stadlander, zien de opgaven waar de corporatie voor staat en willen daarin samenwerken en ondersteunen.
+ Goede samenstelling van bestuur, MT en raad van toezicht, waardoor een goede balans van macht en tegenmacht gecreëerd kan worden.
+ Sterke financiële positie en kostenbewust: investeringskracht
+ Goede prestaties op betaalbaarheid en kwaliteit en duurzaamheid
+ Sterke prestatiesturing
+ Klantgericht, hart voor haar huurders
+ Kwaliteitsbewust

Vooruitblik

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Woningstichting Woensdrecht de volgende verbetersuggesties mee:

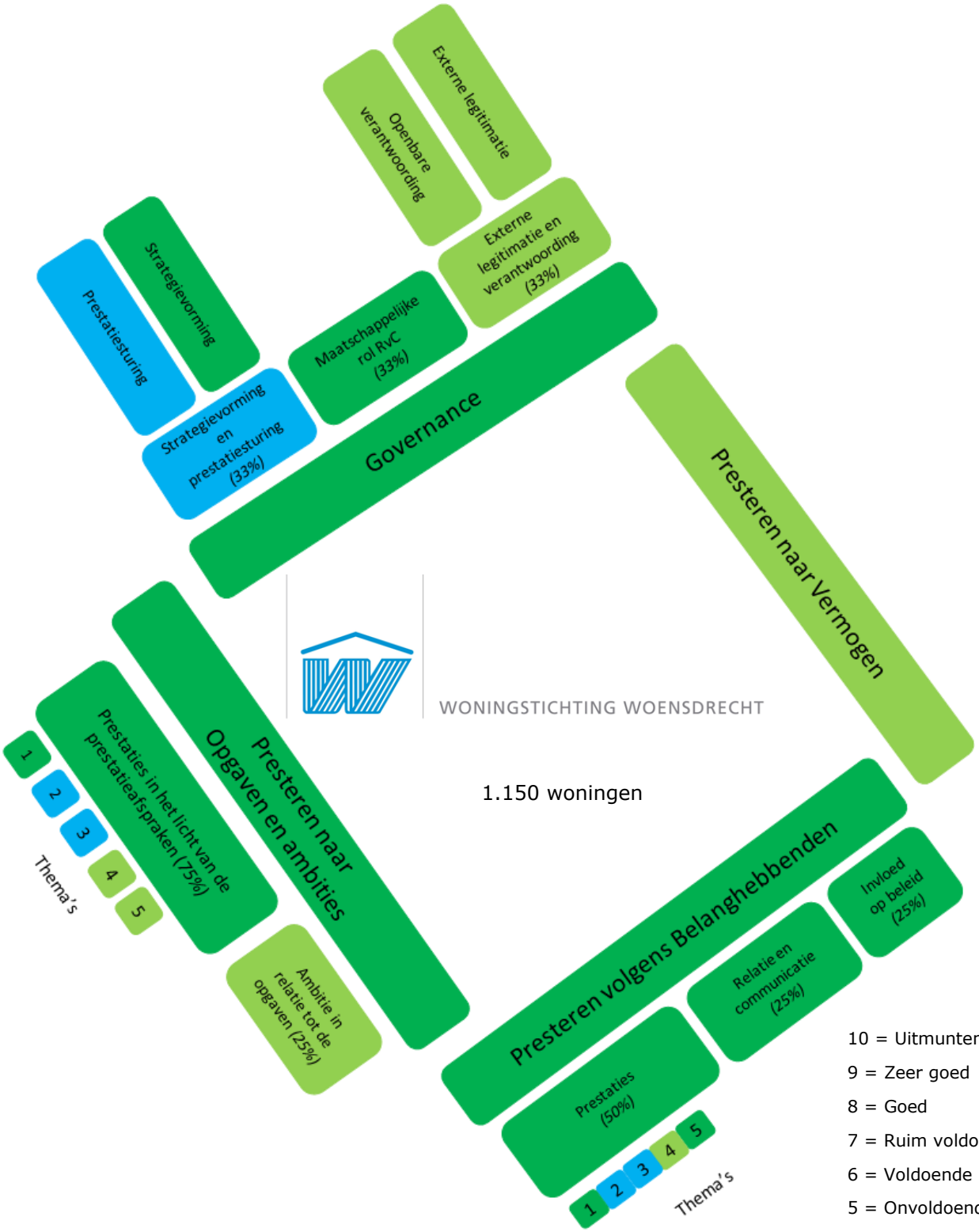
- Laat de beherende rol varen en neem proactief het voortouw in het oppakken van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven.
- Open up naar je belangrijkste maatschappelijke partners; wees open over je sterktes en beperkingen die je ervaart bij het oppakken van de verschillende opgaven en laat hen participeren. Geef invloed op je beleid.
- Zorg vervolgens voor scherpte in de prestatieafspraken en spreek af wie elkaar waarin ondersteunt.
- Ontwikkel een strategische visie op wonen en zorg voor bijzondere doelgroepen in samenwerking met gemeente en zorgpartijen en verstevig deze samenwerking. Werk deze visie uit in concrete resultaatgerichte prestatieafspraken.
- Behoud de scherpe blik op ontwikkelingen in wijken en buurten en vergroot je zichtbaarheid door daar zelf meer aanwezig te zijn.
- Help de huurdersbelangenvereniging op kracht te komen, zowel formatief als in haar rol als huurdersvertegenwoordiging.
- Overweeg aansluiting bij woonruimtebemiddelaar Zuidwestwonen.
- Zet je vermogen meer in, ten behoeve van een betere invulling van de verander(en)de kwalitatieve woonvraag, voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, maar ook ten behoeve van de eigen transformatie.
- Benut de nieuwe RvT en ontwikkel zijn maatschappelijke rol in al haar aspecten.

En tenslotte, nodig je belanghebbenden uit om het visitatierapport en wat je daar mee gaat doen te bespreken.

B Scorekaart Woningstichting Woensdrecht

Perspectief Thema:	Beoordeling volgens meetschaal 1	2	3	4	5		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities									**6,8**
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	8,0	8,0	6,0	6,0		7,0	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									**6,9**
Prestaties	6,8	7,6	7,8	5,8	7,3		7,1	50%	
Relatie en communicatie							7,1	25%	
Invloed op beleid							6,5	25%	
Presteren naar Vermogen									**6,0**
Vermogensinzet							6,0	100%	
Governance									**6,8**
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming					7,0	7,5	33%	
	Prestatiesturing					8,0			
Maatschappelijke rol RvC							7,0	33%	
Externe legitimatie en verantwoording	Externe legitimatie					6,0	6,0	33%	
	Openbare verantwoording					6,0			
Thema 1: Beschikbaarheid									
Thema 2: Betaalbaarheid									
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid									
Thema 4: Huisvesting (urgente) doelgroepen									
Thema 5: Leefbaarheid									

C Scorekaart in beeld Woningstichting Woensdrecht



Thema's:
1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Huisvesting (urgente) doelgroepen
5. Leefbaarheid

10 = Uitmuntend
9 = Zeer goed
8 = Goed
7 = Ruim voldoende
6 = Voldoende
5 = Onvoldoende
4 = Ruim onvoldoende
3 = Zeer onvoldoende
2 = Slecht
1 = Zeer slecht
0 = Geen beoordeling

D Samenvatting in beeld Woningstichting Woensdrecht

Visitatie Woningstichting Woensdrecht

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats tussen april en juli 2022

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de opeenvolgende visitatierapporten niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er sinds de invoering van het visitatiestelsel verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Korte schets Woningstichting Woensdrecht

Woningcorporatie Woningstichting Woensdrecht bezit en beheert circa 1.150 woningen, waarvan ongeveer 1.080 in het sociale segment, en is actief in de gemeente Woensdrecht (circa 22.000 inwoners). In dit werkgebied zijn naast de woningstichting ook de woningcorporaties Mooiland (90 woningen), Woonkwartier (een zorgcomplex) en Stadlander actief. Deze laatste corporatie beheert circa 15.000 sociale huurwoningen in de regio West-Brabant en Tholen, waarvan 635 in Woensdrecht. Bij Woningstichting Woensdrecht werken 15 medewerkers.

Beoordelingen Woningstichting Woensdrecht

In vergelijking met de vorige visitatie scoort Woningstichting Woensdrecht op het onderdeel Governance iets beter en iets minder op de overige onderdelen. Daarbij nogmaals de kanttekening dat door wijziging van de methodiek cijfers iets lager kunnen uitvallen.

Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie		
Perspectief	**2017**	**2021**
Presteren naar Opgaven en Ambities	**7,2**	**6,8**
Presteren volgens Belanghebbenden	**7,6**	**6,9**
Presteren naar Vermogen	**6,6**	**6,0**
Governance	**6,7**	**6,8**

Samenvatting in beeld Woningstichting Woensdrecht

Prestaties naar Opgaven en Ambities (6,8)

Woningstichting Woensdrecht heeft een duidelijk en effectief oog voor haar (financieel) kwetsbaardere huurders. Ook in de kwaliteit en verduurzaming van haar woningbezit laat de corporatie goede prestaties zien. Beide thema's zijn gewaardeerd met een 8. Voor de toekomst voorziet de commissie vooral een zware opgave op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen, dat nu is gewaardeerd met een 6. De ambities van de woningstichting pasten goed bij de opgaven in het begin van de visitatieperiode en sloten aan op de daarop gebaseerde en passende prestatieafspraken. Haar prestaties leverde zij vanuit een beherende rol. Grote veranderingen in de maatschappelijke opgaven in de laatste jaren vragen om meer scherpte en ambitie in de prestatieafspraken en een intensievere samenwerking met alle belanghebbenden. Daarbij wordt van de woningstichting verwacht dat zij nadrukkelijk het voortouw neemt en tempo ontwikkelt. De corporatie ziet deze transformatieopgave wel, maar heeft nog moeite om deze vorm te geven. Zij is daarin nog zoekende.

Prestaties volgens belanghebbenden (6,9)

De waardering van belanghebbenden wat betreft de maatschappelijke prestaties levert een gelijk beeld op. Een hoge waardering (respectievelijk 7,6 en 7,8) op de thema's betaalbaarheid en kwaliteit en duurzaamheid laag (5,8) als het gaat om de huisvesting van bijzondere doelgroepen; daar is nog een been bij te trekken. De tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie wordt gemiddeld met een 7,1 gewaardeerd, met een mooie 8,0 van de huurdersorganisatie. De mate van invloed op het beleid wordt gemiddeld met een 6,5 gewaardeerd, met ditmaal de gemeente als positieve uitschieter (7,5). Tips die belanghebbenden geven dagen de woningstichting vooral uit om haar middelen ruimer in te zetten, de regie te pakken en de onderlinge samenwerking te versterken. Bijzondere aandacht wordt voorts gevraagd voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het (helpen) verstevigen van de huurdersbelangenvereniging.

Prestaties naar Vermogen (6,0)

De commissie vindt dat Woningstichting Woensdrecht haar vermogen in het verleden passend bij de opgaven en haar beherende rol heeft ingezet. Daarbij heeft zij met name op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid extra investeringen gedaan. Tegelijkertijd vindt de commissie dat de Woningstichting haar vermogen, zeker gezien de veranderde en grotere opgaven waar Woensdrecht nu voor staat, het maatschappelijk rendement op haar vermogen kan vergroten. Door in te zetten op de actuele opgaven, maar bijvoorbeeld ook door collegiale inzet of versnelling op duurzaamheid.

Governance (6,8)

De commissie waardeert de strategievorming en prestatiesturing waarmee Woningstichting Woensdrecht werkt met een 7,5. De strategievorming is zorgvuldig door het betrekken van belanghebbenden en de doorvertaling van beleidsspeerpunten in begrotingen en rapportages. Ook de monitoring en bijsturing gebeurt zorgvuldig op basis van tijdige rapportages die bestuurder en toezichthouder een goed beeld bieden van prestaties, ontwikkelingen en gevraagde bijsturing. De maatschappelijke oriëntatie van de raad (7,0) is volop in ontwikkeling en lijkt passend bij de opgaven waarvoor corporatie en bestuurder staan. Het is zaak voor de raad om nu door te pakken. Op het vlak van externe legitimatie en openbare verantwoording waardeert de commissie de prestaties van de corporatie met een voldoende (6,0). Hier is duidelijk nog winst te behalen. De voorliggende transformatieopgave biedt daarvoor ruim kansen.

E Reactie Woningstichting Woensdrecht

WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Bestuurlijke reactie Woningstichting Woensdrecht visitatierapport 2022

In maart 2022 is aan Raeflex opdracht verstrekt om een maatschappelijke visitatie uit te voeren bij Woningstichting Woensdrecht. Deze visitatie, eens per vier jaar, is bedoeld om ons maatschappelijk presteren te versterken. Om optimaal te leren van deze visitatie is voorafgaand aan de visitatiegesprekken een aantal stappen doorlopen. Zo is er een interne dialoog gevoerd aan hand van de position paper, is er een oriënterend gesprek gevoerd met de huurdersbelangenvereniging en is aan de visitatiecommissie een beeld verschaft van het huidige woningbezit en de leefomgeving. Wij bedanken iedereen die meegewerkt heeft aan de totstandkoming van dit onderzoek.

In juli 2022 is het visitatierapport gepresenteerd aan de Raad van Toezicht, de bestuurder en het managementteam. Op basis van de 6.0-versie Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties scoren wij voor alle onderdelen een voldoende namelijk:

- Presteren naar Opgaven en Ambities 6,8
- Presteren volgens Belanghebbenden 6,9
- Presteren naar Vermogen 6,0
- Presteren ten aanzien van Governance 6,8

We zijn tevreden met het algemene beeld dat de visitatiecommissie over onze prestaties schetst. ‘De commissie heeft Woningstichting Woensdrecht in deze visitatie leren kennen als een enthousiaste corporatie, met hart voor huurders en woningzoekenden en hun leefomgeving. De samenwerking met de maatschappelijke partners is groeiende met goede en prettige contacten. Ook het besef dat Woningstichting Woensdrecht haar middelen en contacten nog waardevoller kan inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven in Woensdrecht en de regio, is groeiende.’
Wij zijn trots op de score en waardering van de belanghebbenden omdat wij hier in het bijzonder op inzetten. Tegelijkertijd is er ruimte voor verbetering en biedt het onderzoek van de visitatiecommissie aanknopingspunten om hiermee aan de slag te gaan.

De verbinding met de belanghebbenden, het beïnvloeden en op elkaar afstemmen van het beleid, biedt kansen voor verbetering van de maatschappelijk prestaties. De visitatie-commissie benoemt terecht de veranderende volkshuisvestelijke opgave. Juist nu er meer van ons wordt verwacht, zal de samenwerking met de partners belangrijker worden. Wij zullen de komende periode vaker de regie nemen en daarbij onze partners en onszelf uitdagen. Dit vraagt om commitment en het maken van de juiste keuzes, ook van onze partners, zodat de kans zo groot mogelijk wordt dat de maatschappelijke doelen gerealiseerd worden.

Wij zijn erop gericht om onze volkshuisvestelijke meerwaarde te vergroten mede gezien onze mogelijkheden als financieel gezonde corporatie. Gebaseerd op ons strategisch woningvoorraadbeleid, de prestatieafspraken en de actuele ontwikkelingen is onze ambitie om de ingezette stijgende lijn aan investeringen en verbeteringen voort te zetten, de sociale woningvoorraad in de gemeente te waarborgen en onze bijdrage aan de verduurzaming te leveren. Wij zullen onze strategie, operaties en organisatiestructuur hierop aanpassen.

Wij zien de toekomst met vertrouwen tegemoet en hopen dat u, na het lezen van dit visitatierapport, geïnspireerd bent om samen met onze organisatie te werken aan een leefbare samenleving.

Hoogerheide, juli 2022
Woningstichting Woensdrecht

A.J.M. van Loon, voorzitter Raad van Toezicht
C.A.M.J. Mol, directeur–bestuurder

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Woningstichting Woensdrecht

De reden voor visitatie
In februari 2022 heeft Woningstichting Woensdrecht opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Naast de verplichting om dit eens per vier jaar te laten doen, was het voor woningcorporatie Woningstichting Woensdrecht belangrijk om, na een communicatief lastige coronaperiode, haar belanghebbenden uitgebreid aan het woord te laten komen en te horen.

De visitatie betreft de periode 2018 tot en met 2021.

Het visitatieproces
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats in de maanden april tot en met juli 2022.

De commissie heeft ter voorbereiding van de visitatie de door Woningstichting Woensdrecht verzamelde informatie en (interne) documenten bestudeerd.

De visitatiegesprekken met interne en externe belanghouders voerde de commissie op 24 april en 10 mei. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen, de position paper en (aan de huurdersvertegenwoordiging en gemeente) de enquête over de prestatieafspraken voor de gesprekken toegestuurd naar de belanghebbenden.

De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningstichting Woensdrecht, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de opeenvolgende visitatierapporten niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er sinds de invoering van het visitatiestelsel verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd. Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Samenstelling commissie
De visitatiecommissie bestond uit de heer J. Kleijwegt MSc MBA CRMA (voorzitter), de heer drs. E.W.M. Penninks (algemeen commisielid) en de heer W.A.M. Hendriks (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

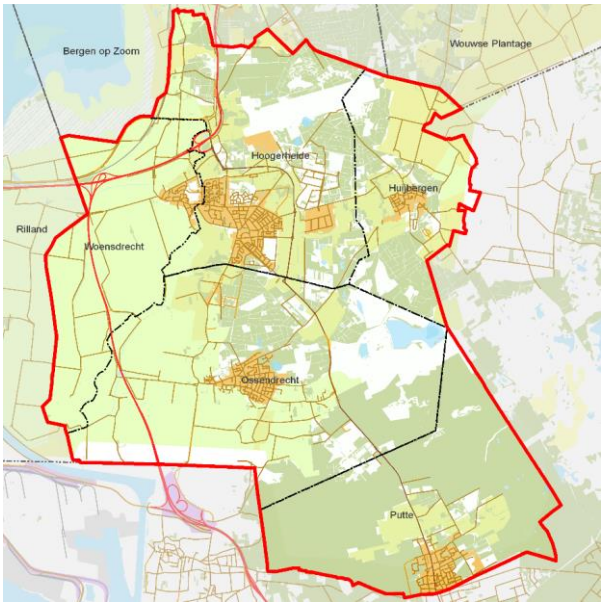
1.1 Schets Woningstichting Woensdrecht

Woningstichting Woensdrecht is opgericht in 1968. Woningstichting Woensdrecht bezit en beheert circa 1.150 woningen, waarvan ongeveer 1.080 in het sociale segment, en is actief in de gemeente Woensdrecht (circa 22.000 inwoners). In de verbinding WsWoensdrecht Vastgoed B.V. is een 70-tal (stand ultimo 2021) middenhuurwoningen ondergebracht alsmede een aantal bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. De belangrijkste belanghebbenden zijn de Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht, de gemeente Woensdrecht, collega-corporatie Stadlander en zorg- en welzijnspartijen, waaronder Stichting tanteLouise, Titurel, GGZ Westelijk Noord-Brabant, de brede welzijnsinstelling Woensdrecht, Zorgcoöperatie Putte, Dorpspunt 't Blickvelt, Woensdrecht Werkt en de dorpsplatforms in Putte en Woensdrecht, met welke partijen de commissie gesproken heeft. In dit werkgebied hebben naast Stadlander ook de woningcorporaties Mooiland (90 woningen) en Woonkwartier (een zorgcomplex) bezit. Stadlander beheert circa 15.000 sociale huurwoningen in de regio West-Brabant en Tholen, waarvan 635 in Woensdrecht. Bij Woningstichting Woensdrecht werken 15 medewerkers. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder, de heer C.A.M.J. Mol. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden namens de huurders in de raad van toezicht zitting hebben.

De coronacrisis en de daarmee gepaard gaande lockdown is van invloed geweest op het presteren van de corporatie en de communicatie met haar belanghebbenden

1.2 Werkgebied Woningstichting Woensdrecht

Woningstichting Woensdrecht is werkzaam in de gemeente Woensdrecht. Woensdrecht is een Nederlandse gemeente in de provincie Noord-Brabant. De gemeente bevindt zich in het uiterste zuidwesten van de provincie tegen de grens van Zeeland en de Belgische provincie Antwerpen. De gemeente ligt op de Brabantse Wal en heeft een oppervlakte van ongeveer 92 km^2. Dit werkgebied kenmerkt zich als een plattelandsgebied. In het begin van de visitatieperiode (2017) was de verwachting dat het werkgebied in inwonersaantal zou krimpen of misschien stabiliseren. Gedurende de visitatieperiode zijn de verwachtingen bijgesteld naar beperkte groei en is ook de kwalitatieve vraag sterk veranderd. De woningmarkt in dit gebied kenmerkt zich door een hoog aantal eengezinswoningen, een type dat nu minder gevraagd wordt. De woningvoorraad is voor 80 procent in particuliere handen en kent dus een relatief laag aandeel (20 procent) sociale huurwoningen.



2 Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces

Dit hoofdstuk gaat over de lokale prestatieafspraken die Woningstichting Woensdrecht heeft gemaakt in de lokale driehoek, dus met de gemeente in haar werkgebied en de huurdersorganisatie.

Ten eerste treft u een beschrijving van de prestatieafspraken van Woningstichting Woensdrecht met de huurderorganisatie en de gemeente aan, en voor zover relevant, ook landelijke en regionale prestatieafspraken. Hieruit volgen de volkshuisvestelijke thema's die in de visitatie worden beoordeeld. De daaropvolgende paragrafen gaan enerzijds over de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds over het proces in de lokale driehoek. In paragraaf 2.2 komt de mening van de huurdersorganisatie, de gemeente en de corporaties, waaronder Woningstichting Woensdrecht, aan bod. De visitatiecommissie geeft in die paragraaf haar beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. In paragraaf 2.3 worden verbeterpunten van alle belanghebbenden gegeven.

2.1 Beschrijving prestatieafspraken en thema's

Regionale afspraken met lokale (gemeentelijke) uitwerking

In 2016 heeft Woningstichting Woensdrecht voor de jaren 2017 tot en met 2020 regionale prestatieafspraken gesloten met de gemeenten Woensdrecht, Tholen, Steenbergen en Bergen op Zoom, de corporaties Stadlander en Woonkwartier en de huurdersorganisaties Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht, Platform Huurdersorganisaties Stadlander, Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom en Huurdersvereniging Dinteloord. De algemene ambitie die is verwoord in deze meerjarenafspraken luidt als volgt: partijen streven naar betaalbaar en duurzaam wonen in leefbare wijken voor alle mensen in het werkgebied. Dat betekent een goede afstemming van vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin voor alle doelgroepen nu en in de toekomst.
Uit deze regionale afspraken vloeiden de lokale prestatieafspraken voort. Deze prestatieafspraken hebben, samen met het ondernemingsplan 2016-2019 'Andere tijden; behoud de kern en stimuleer vooruitgang' voor een belangrijk deel de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Woensdrecht in de afgelopen vier jaar bepaald. Eind 2020 is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Woensdrecht vastgesteld. Omdat de nieuwe woonvisie de basis is voor nieuwe lokale afspraken is afgesproken voor 2020 en 2021 geen nieuwe prestatieafspraken te maken, maar door te werken aan bestaande opgaven en in 2021 te werken aan nieuwe afspraken vanaf 2022. In 2021 heeft de woningstichting haar nieuwe ondernemingsplan 2021-2025 'Daar kun je op bouwen' opgesteld, dat aanhaakt op de gemeentelijke woonvisie.

Naast samenwerken, dat in navolgende hoofdstukken ook uitgebreid aan bod komt, waren de belangrijkste thema's uit de prestatieafspraken:
Beschikbaarheid
Betaalbaarheid
Kwaliteit en duurzaamheid
Huisvesting (urgente) doelgroepen
Leefbaarheid

In de rijksprioriteiten voor de periode 2016 tot en met 2019 wordt ook wonen met zorg en ouderenhuisvesting genoemd. In de prestatieafspraken is dit thema deels onder het thema beschikbaarheid en deels onder het thema huisvesting (urgente) doelgroepen ondergebracht.

Beschikbaarheid

In de prestatieafspraken is rondom dit thema het volgende afgesproken:
Voldoen aan de op korte termijn toenemende behoefte, rekening houden met afname op langere termijn. In de visitatieperiode was de leidende afspraak dat Woningstichting Woensdrecht de sociale voorraad op peil houdt en zich voorbereidt op een bescheiden groei in de jaren ’20. In 2018 zouden (en zijn) 11 levensloopbestendige woningen worden toegevoegd middels een herstructureringsproject. Voorts is afgesproken dat jaarlijks enkele woningen verkocht worden en, mede op basis van de kernenstrategie, bekeken wordt waar mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad en de middeldure huur. In 2021 zijn 24 levensloopbestendige woningen opgeleverd. Daarbij speelt een rol dat collega-corporatie Stadlander jaarlijks een 15-tal woningen in Woensdrecht verkoopt, en nauwelijks toevoegt. Afgesproken is dat minimaal 65 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep wordt toegewezen.

Eigen ambities Woningstichting Woensdrecht:
Op grond van de gewijzigde demografische prognoses zet de woningstichting vanaf halverwege de visitatieperiode in op enige uitbreiding van het bezit in Woensdrecht. Eind 2021 zijn er plannen voor acht projecten in verschillende stadia van ontwikkeling die in de komende jaren tot toevoeging of vervanging van een 100-tal woningen moeten leiden.

Betaalbaarheid

In de prestatieafspraken is rondom dit thema het volgende afgesproken:
Regionaal van 70 procent naar 80 procent passende huurprijs voor de primaire doelgroep. Beperken van goedkoop scheefwonen en bevorderen middeldure huur. In algemene zin zoveel mogelijk beperken woonlasten en het voeren van een gezamenlijk preventie- en armoedebeleid (Armoedepact 2017). Verhogen energie(lasten)bewustzijn inwoners. Voorlichting aan bewoners, tevens inzet van woonenergiecoaches door de gemeente en een gezamenlijke campagne.

Eigen ambities Woningstichting Woensdrecht:
De woningstichting voert een actief huurbeleid om woonlasten zo eerlijk mogelijk te verdelen op basis van huishoudensinkomen en -samenstelling. Huurders die desondanks in financiële problemen komen begeleidt zij onder andere door voorlichting en schuldsanering. Huisuitzettingen wil zij voorkomen.

Kwaliteit en duurzamheid

In de prestatieafspraken is rondom dit thema het volgende afgesproken:
In de regionale prestatieafspraken is, conform het Energieconvenant huursector, afgesproken toe te werken naar een EI 1,25 en gemiddeld label B eind 2020. Inmiddels zijn deze ambities bijgesteld tot 70 procent van de woningvoorraad naar label B of beter, waarvan 30 procent naar label A brengen in 2025 en vervolgens naar energieneutraal in 2050. Daarbij is uitdrukkelijk afgesproken dat de betaalbaarheid niet in het geding mag komen. Nieuw- en verbouw gebeurt minimaal conform duurzaamheidseisen bouwbesluit, maar meer als dat kan. Gezamenlijk wordt gewerkt aan een bewustwordingscampagne en het betrekken van de koopsector bij duurzaamheid door het organiseren van informatiemarkten en de (gemeentelijke) inzet van energiecoaches.Bij renovatie en onderhoud wordt naast de technische kwaliteit ook aandacht aan huurderscomfort besteed.

Eigen ambities Woningstichting Woensdrecht:
De eigen ambities van de woningstichting sluiten goed aan op wat in de prestatieafspraken is overeengekomen.

Huisvesting (urgente) doelgroepen

In de prestatieafspraken is rondom dit thema het volgende afgesproken:
Zorgdragen voor levensloopbestendige woningen en woonomgeving, het bevorderen van langer thuis wonen door woningaanpassingen aan te bieden en om aangepaste woningen toe te wijzen aan de beoogde doelgroep. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over preventie en vroegsignalering van problemen bij kwetsbare groepen, onder andere door actieve participatie van huurders.
Gemeente en Woningstichting Woensdrecht werken samen om specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld uitstroom beschermd wonen, ex-gedetineerden) te huisvesten. Dit geldt ook voor statushouders, waarover per jaarschijf afzonderlijke afspraken worden gemaakt.

Eigen ambities Woningstichting Woensdrecht:
De woningstichting streeft ernaar om 37 procent van haar woningen levensloopbestendig te maken. Ook de overige ambities zijn in lijn met de prestatieafspraken.
Woningstichting Woensdrecht is voorts deelnemer in de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland, die tot doel heeft om woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens over te nemen van gemeenten om tot adequaat beheer te komen.

Leefbaarheid

In de prestatieafspraken is rondom dit thema het volgende afgesproken:
Jaarlijks worden afspraken gemaakt waar de beschikbare middelen (woningwet volgend) voor worden ingezet. Het zwaartepunt ligt daarbij op vroegsignalering van problematieken en het faciliteren van bewonersinitiatieven en voorzieningen.

Eigen ambities Woningstichting Woensdrecht:
Woningstichting Woensdrecht wil graag meer doen voor de woonomgeving, de sociale cohesie en huurdersparticipatie, maar houdt zich aan de door de minister gestelde normen. Nu deze meer ruimte gaan bieden, wil de woningstichting in samenspraak met haar partners bezien hoe deze te benutten. Dit ligt echter buiten de scope van de visitatie (2022 en verder).

Overige convenanten:

Lokale en regionale convenanten:

Woningstichting Woensdrecht heeft een aantal lokale en bovenlokale convenanten afgesloten met de gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en anderen op het gebied van huisvesting bijzondere doelgroepen, armoedebestrijding en leefbaarheid.

Het gaat o.a. om:
- Armoedepact (2017)
- Duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroep (2021)
- Regionale voorrangsregeling West-Brabant (2017)
- Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis De Markiezaten (2020)
- Intentieverklaring woningcorporaties woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant (2020)
- Convenant vroegsignalering (2021 – aansluiting bij landelijk convenant)
- Samenwerkingsovereenkomst Buurtbemiddeling Woensdrecht (vanaf 2017)
- Convenant hennepteelt West-Brabant (2013)

Landelijke akkoorden

Sociaal Huurakkoord 2018-2021
In 2018 hebben de Woonbond en Aedes met elkaar een sociaal huurakkoord afgesloten. Daarin is onder meer vastgelegd dat de huurprijzen van sociale huurwoningen gemiddeld met inflatie stijgen. Het gaat hierbij om de stijging van de huurprijzen van een corporatie bij elkaar (huursom). Corporaties hebben ook de mogelijkheid bij sommige huizen de huur iets meer of minder te verhogen, bijvoorbeeld als de huur relatief laag of hoog is voor de kwaliteit van het huis.

Voor 2021 zijn op ministeriële aanwijzing de reguliere huurverhogingen bevroren, in combinatie met een verlaging voor mensen met een te hoge huur in relatie tot hun inkomen.

Landelijk Energieconvenant
In het Convenant Energiebesparing Huursector van 28 juni 2012 als onderdeel van het Energieakkoord, is afgesproken dat woningcorporaties hun woningbezit gaan verduurzamen naar een gemiddeld energielabel B in 2020 op sectorniveau. Hoewel corporaties de laatste jaren substantieel meer zijn gaan investeren in verduurzaming, wordt dit doel op basis van de huidige plannen van corporaties niet gehaald. Daarom zijn er in 2017 nieuwe afspraken vastgelegd. Die afspraken houden in dat woningcorporaties een inhaalslag maken om in 2021 gemiddeld energielabel B op sectorniveau te bereiken en de sector zal er ook voor zorgen dat al hun woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. Dat is afgesproken in de Woonagenda 2017-2021 met de titel 'Aan de slag in buurten, wijken, dorpen en steden'. Daarmee geeft de corporatiesector aan dat hij zelf verantwoordelijkheid wil nemen voor het realiseren van de energiebesparing die voor de sector is afgesproken in het Energieakkoord[1].Bovendien is er in de Woonagenda vastgelegd dat iedere corporatie in 2018 een vastgesteld plan heeft om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben.

De prestaties, zoals door Woningstichting Woensdrecht geleverd, worden door de commissie in hoofdstuk 3 beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied.

2.1 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft met Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht, de gemeente Woensdrecht en met collega-corporatie Stadlander gesproken over de kwaliteit en totstandkoming van de prestatieafspraken de afgelopen jaren. Daarnaast hebben de huurdersbelangenvereniging en de gemeente hierover een enquête ingevuld.

De vertaling van de -meer richtinggevende- regionale prestatieafspraken 2017-2020 naar lokale afspraken op jaarbasis in de Woensdrechtse driehoek waren in de beginjaren nog voornamelijk gestoeld op het bod van de corporaties. Dit betekent niet dat deze zonder discussie werden geaccepteerd, getuige het feit dat in die beginjaren enkele malen een bod van een collega-corporatie pas na aanpassing werd geaccepteerd. Het bod van Woningstichting Woensdrecht is altijd als acceptabel ervaren, waardoor de prestatieafspraken en de eigen ambities van Woningstichting Woensdrecht in elkaars verlengde lagen. In de visitatieperiode is de samenwerking tussen partijen, met name die tussen gemeente en corporatie(s), gegroeid. Er is onderling vertrouwen en wederzijds respect. Met de totstandkoming van de nieuwe woonvisie en het op peil brengen van de ambtelijke capaciteit bij de gemeente Woensdrecht is de basis gelegd voor meer uitdagende prestatieafspraken, passend bij de veranderende opgaven.

[1] Nieuwsbrief Rijksoverheid augustus 2017: "Woningcorporaties aan zet voor Energiebesparing"

Met de huurdersbelangenvereniging is telkens vooraf het bod besproken en welke elementen zij belangrijk vinden en in de prestatieafspraken terug willen zien. Hierdoor is het bod dat Woningstichting Woensdrecht uitbrengt aan de gemeente ook het bod van de huurders. Dit proces is zo ingestoken omdat het de huurdersbelangenvereniging ontbreekt aan voldoende capaciteit om zich intensief te bemoeien met het tot stand komen van de prestatieafspraken. Op deze wijze wordt geborgd dat de belangen en behoeften van de huurders de plek en aandacht krijgt die nodig is.

Ervaringen belanghebbenden

Het initiatief en de regie voor het maken van de prestatieafspraken ligt bij de gemeente Woensdrecht. In het tweede deel van de visitatieperiode is deze rol tijdelijk, door Corona en door het ontbreken van voldoende ambtelijke capaciteit, minder sterk ingevuld geweest. De gemeente vindt in Woningstichting Woensdrecht een prettige en toegankelijke partner bij zowel het proces om te komen tot de prestatieafspraken als wat betreft inhoud. Elke 8 weken is er nu een informeel voortgangsoverleg, waarin de laatste jaren ook collega-corporatie Stadlander deelneemt. Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht en de woningstichting bespreken voorafgaand aan het proces hun gezamenlijke inbreng. Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht ervaart dit als een positieve gang van zaken: zo kunnen de corporatie en de huurders met een gedeeld beeld de prestatieafspraken maken, waarin de huurdersbelangenvereniging haar punten ook terugziet.
Ook Woningstichting Woensdrecht ervaart de samenwerking met de andere partijen in de lokale driehoek als prettig en constructief. Er is aandacht en begrip voor elkaars opgaven, behoeften en beperkingen.

Kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken door belanghouders en corporatie

Het proces waarmee de prestatieafspraken tot stand komen is hiervoor reeds beschreven. Op basis van regionale richtinggevende en intentionele afspraken en specifieke lokale volkshuisvestelijke opgaven brengen de corporaties jaarlijks een bod uit per gemeente. In de gemeente Woensdrecht betreft dat de corporaties Stadlander en Woningstichting Woensdrecht. Woningstichting Woensdrecht heeft in haar bod de vooraf afgestemde wensen van haar huurdersvertegenwoordiging reeds begrepen. De gemeente beoordeelt en bespreekt het jaarbod, waarna dit, eventueel aangepast, in de jaarschijf als prestatieafspraken wordt opgenomen. Deze worden tenslotte nog door de Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht beoordeeld en geaccordeerd.

De visitatiecommissie heeft de gemeente en de huurdersbelangenvereniging zowel via een schriftelijke enquête als in de visitatiegesprekken vragen gesteld over de prestatieafspraken, inclusief waarderingscijfers op de onderwerpen gezamenlijke ambitie, oog voor elkaars belangen, de wijze van samenwerking, professionaliteit, elkaar betrekken en de wijze van evalueren.
Uit de enquête blijkt dat partijen tevreden zijn over het proces waarmee de prestatieafspraken ten tijde van de visitatie tot stand kwamen. Partijen werken vanuit een gezamenlijke ambitie (gemiddeld 8,5) en hebben oog voor elkaars belangen (gemiddeld 7,5) vinden zowel de gemeente als de huurders. Ook voor de kwaliteit van de samenwerking (8,5 gemiddeld), de wijze waarop iedereen betrokken wordt (gemiddeld 7,75) en de evaluatie van de geleverde prestaties (gemiddeld 7,5) is er waardering. Ook de professionaliteit van de organisatie rond de totstandkoming van de prestatieafspraken wordt met een 7 door beide partijen goed gewaardeerd. Tegelijkertijd geven zij aan dat hier ruimte is voor verbetering. De komst van de nieuwe beleidsambtenaar Wonen kan hierin instrumenteel zijn.
Als ambities voor de toekomst noemt de gemeente in de enquête de ambitie om meer overeenstemming te bereiken over de woningbouwopgaven, het borgen van leefbaarheid in relatie tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen en het aanscherpen en behalen van

duurzaamheidsdoelstellingen. Huurders en gemeenten vinden het beiden belangrijk om de bestaande korte lijnen en het goede overleg met respect voor elkaars mening te behouden. Meer aandacht mag van hen naar startersprojecten en verdere professionalisering van het proces rondom de prestatieafspraken. In de gevoerde visitatiegesprekken heeft de commissie doorgevraagd op deze thema's. Dit vindt u terug in Hoofdstuk 4 'Presteren volgens Belanghebbenden'.

Kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken: beschouwing van de visitatiecommissie

De commissie heeft de prestatieafspraken gedurende de visitatieperiode bestudeerd en vindt deze inhoudelijk gezien compleet. De rijksprioriteiten zijn voldoende afgedekt. De regionale afspraken zijn opgesteld vanuit een breed en professioneel oog voor de volkshuisvestelijke opgaven en goed onderbouwd. De commissie vindt het positief dat vanuit deze regionale visie, met ruimte voor specifieke lokale context, de lokale prestatieafspraken worden vormgegeven. Huurders, corporaties en gemeente worden op een goede wijze betrokken en vinden allen dat voortgang van de behaalde resultaten goed wordt gemonitord en geëvalueerd. De lokale prestatieafspraken zijn over het algemeen vrij concreet en deels SMART, met een enkele intentieafspraak en daarmee goed te monitoren en bij te sturen in de uitvoering.

Tegelijkertijd ziet de commissie dat de meeste betrokken partijen, en daarmee het proces en kwaliteit van de afspraken, kwetsbaar zijn. De huurdersbelangenvereniging is de afgelopen jaren gedecimeerd. Zij heeft daardoor onvoldoende capaciteit om te borgen dat zij daadwerkelijk vertegenwoordiger is van de huurders van Woningstichting Woensdrecht (ophalen wat leeft) en heeft grote moeite met het vinden van nieuwe leden. Ook kan zij daardoor niet intensief deelnemen aan het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken. Hoewel zij blij is met de wijze waarop haar mening door Woningstichting Woensdrecht wordt meegenomen in de gesprekken, ziet de visitatiecommissie een gezamenlijke opgave voor partijen om de huurdersbelangenvereniging te versterken, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.
Ook de gemeente ontbrak het de afgelopen jaren aan ambtelijke slagkracht. Met het aantrekken van een nieuwe medewerker is in 2020 gestart met herijking van beleid, uitmondend in de nieuwe woonvisie 2021-2025 en prestatieafspraken 2022. In de jaren 2019 en 2020 zijn (mede) hierdoor geen nieuwe afspraken gemaakt, anders dan de intentieafspraak om gezamenlijk door te werken aan de eerder benoemde ambities en afspraken. Ook corona speelde hierin oorzakelijk een rol.
Woningstichting Woensdrecht zelf is een relatief kleine corporatie die desondanks op een efficiënte en effectieve manier haar voornamelijk beherende rol wist in te vullen. De veranderingen in de volkshuisvestelijk opgaven van de laatste jaren nopen de corporatie echter om van beheerder naar actief trekker te transformeren. Een grote opgave voor de kleine bestaande organisatie. Stadlander tenslotte is een stevige partij, maar wil, redenerend vanuit haar brede verzorgingsgebied, slechts een beperkte rol spelen in de gemeente Woensdrecht.

Als gevolg van de beperkte slagkracht van de betrokken partijen is, zo vindt de commissie, de kwaliteit van de prestatieafspraken beperkt. In de eerste jaren van de visitatieperiode leek dit nog voldoende voor een goede aanpak van de voorliggende opgaven. De toenemende mate waarin partijen er niet in slagen bijzondere doelgroepen te huisvesten, de leefbaarheid op peil te houden waar die huisvesting wél lukt, de stokkende doorstroming los te trekken én de veranderende woonwensen, demografische groei (versus voorheen krimp) en verduurzamingsopgaven vragen in de toekomst om meer ambitieuze afspraken waarbij partijen elkaar op een positieve wijze uitdagen en helpen om opgaven het hoofd te bieden. In die zin ziet de commissie dat de afspraken nog aan kwaliteit kunnen winnen.

Wat betreft wederkerigheid constateert de commissie dat deze tijdens de visitatieperiode beperkt was. Over het algemeen is de inzet van de corporaties benoemd. De inzet van de gemeente is vooral vanuit de inzet van de corporaties ingestoken en intentioneel. Van de huurders wordt nagenoeg geen inzet gevraagd. Er is ruimte om te komen tot een meer evenwichtige samenwerking.

2.2 Verbeterpunten van belanghebbenden

De belanghebbenden zijn eensgezind in de tips die zij hebben ter verbetering van de prestatieafspraken. Een belangrijke is dat zij Woningstichting Woensdrecht uitdagen, vanuit haar dominante positie in Woensdrecht, haar kennis van de lokale problematiek en haar financiële slagkracht, meer de regie te nemen en het voortouw in samenwerking met huurders, zorg- en welzijnspartijen, collega-corporatie(s) en gemeente. Versterk daarbinnen de huurdersbelangenvereniging, zodat zij daadwerkelijk haar achterban kan vertegenwoordigen. Stadlander nodigt de woningstichting in dit licht uit om niet alleen op het vlak van beleidsontwikkeling, maar ook in het delen van faciliteiten elkaar op te zoeken.

Tenslotte vinden alle partijen, de woningstichting incluis, dat er meer scherpte en ambitie in de prestatieafspraken en het proces daartoe nodig is om de bestaande opgaven het hoofd te bieden. Zorg dat partijen op elkaar kunnen bouwen: wederkerigheid.

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert. De commissie beoordeelt in dit hoofdstuk eveneens of Woningstichting Woensdrecht de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren naar Opgaven en Ambities			
	Cijfer	**Cijfer**	**Weging**
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken		**7**	**75%**
Thema 1: Beschikbaarheid	7,0		
Thema 2: Betaalbaarheid	8,0		
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	8,0		
Thema 4: Huisvesting (urgente) doelgroepen	6,0		
Thema 5: Leefbaarheid	6,0		
Ambities in relatie tot de opgaven		**6,0**	**25%**
Gemiddelde score		**6,8**	

3.1 Beoordeling over de prestaties op thema's uit de prestatieafspraken

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken. De commissie waardeert de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Woensdrecht met een **6.6** gemiddeld.

De waardering voor de inzet voor kwaliteit en duurzaamheid en voor betaalbaarheid springen er daarbij uit. De commissie heeft veel waardering voor de kwaliteit van de verbeter- en ook nieuwbouwprojecten die de corporatie uitvoert, waarbij de betaalbaarheid, vanuit een helder en consequent samenhangend beleid wordt bewaakt. De commissie waardeert de inzet op beide thema's met een 8,0. Voor de huisvesting van de meer reguliere (bijzondere) doelgroepen presteert de corporatie goed, maar vindt de commissie dat zij meer kan doen voor het huisvesten van een aantal specifieke doelgroepen. De commissie waardeert de inspanningen op dat vlak daarom met een 6,0.

Beschikbaarheid

In de prestatieafspraken is afgesproken om te voldoen aan de op korte termijn groeiende behoefte, rekening houdend met afname daarvan op de langere termijn. Conform afspraak heeft Woningstichting Woensdrecht in 2018 11 woningen en in 2021 24 levensloopbestendige woningen toegevoegd en zijn elk jaar enkele woningen verkocht en in totaal een 16-tal woningen gesloopt. De afspraak om minimaal 65 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de sociale doelgroep is ruim overtroffen. Recentelijk blijkt de eerder verwachte afname van de behoefte om te slaan naar toename, waarbij meespeelt dat ook de kwalitatieve vraag sterk verandert. In de laatste twee visitatiejaren zijn, in afwachting van de nieuwe woonvisie, geen specifieke afspraken gemaakt. In de tussentijd reageert de corporatie wel en heeft zij voor de komende jaren plannen voor 8 projecten, in verschillende stadia van ontwikkeling, die tot toevoeging of vervanging van een 100-tal woningen moeten leiden.

De commissie vindt dat de corporatie goed reageert op de veranderende marktvraag. Wel vindt zij dat de corporatie, mede gezien de beschikbare middelen, wat proactiever kan zijn. Dat geldt zowel voor toevoeging aan, als transformatie van de voorraad. Tenslotte stelt de commissie vast dat het door de woningstichting gehanteerde toewijzingskader door belanghebbenden als niet transparant wordt ervaren. Een herziening daarvan of aansluiting bij woonruimteverdeling Zuidwestwonen is aan te bevelen.
De commissie vindt dat Woningstichting Woensdrecht de prestatieafspraken evenaart en goed reageert op een veranderende markt en beoordeelt dit thema daarom met een 7,0.

Betaalbaarheid

Afgesproken is om samen te werken aan het beperken van woonlasten en het tegengaan van armoede. Concreet is afgesproken te werken naar een 80 procent passende huurprijs voor de primaire doelgroep, goedkoop scheefwonen te beperken en middeldure huur te bevorderen.
Woningstichting Woensdrecht voert een actief prijsbeleid waarbij huren afgestemd worden op gezinssamenstelling en -inkomen en de energielasten van betreffende woning. Huurverlagingen komen daardoor geregeld voor. Huurders die in aanmerking komen voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten krijgen geen huurverhoging. Daar waar desondanks toch betaalproblemen (dreigen te) ontstaan, begeleidt de corporatie haar huurders, bijvoorbeeld met voorlichting en schuldsanering.
Huisuitzettingen worden zoveel mogelijk voorkomen, in de visitatieperiode is dat slechts 2 keer voorgekomen. Enkele zakelijke huurders die vanwege coronasluitingen in betaalproblemen kwamen zijn geholpen met betalingsregelingen. Via haar niet-DAEB verbindingen stelt de corporatie middenhuurwoningen beschikbaar. Het aantal is in de visitatieperiode licht toegenomen van 63 naar 71. Eind 2021 waren er plannen voor toevoeging van nog eens 22 woningen.
De commissie beoordeelt dit onderdeel op basis van bovenstaande punten, het maatwerk in huurbeleid, de actieve schuldhulpverlening en de aandacht voor de middenhuur groepen, met een 8,0.

Kwaliteit en duurzaamheid

De laatst gemaakte afspraken zijn dat 70 procent van de woningvoorraad naar label B of beter, waarvan 30 procent naar label A, wordt gebracht in 2025 en vervolgens naar energieneutraal in 2050. Daarbij is uitdrukkelijk afgesproken dat de betaalbaarheid niet in het geding mag komen. Nieuw- en verbouw gebeurt minimaal conform duurzaamheidseisen bouwbesluit, maar meer als dat kan. Gezamenlijk wordt gewerkt aan een bewustwordingscampagne en het betrekken van de koopsector bij duurzaamheid door het organiseren van informatiemarkten. Bij renovatie en onderhoud wordt naast de technische kwaliteit ook aandacht aan huurderscomfort besteed. De commissie constateert dat Woningstichting Woensdrecht de prestatieafspraken ruim heeft geëvenaard en beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van een aantal pluspunten. De corporatie loopt met de verduurzaming van haar woningbezit voor op zowel de lokaal gemaakte afspraken als op het landelijk gemiddelde. Daarbij voorkomt zij dat woonlasten voor de huurders stijgen als gevolg van energetische verbeteringen. Bij grote onderhouds- of renovatieprojecten wordt veel aandacht besteed aan verduurzaming en huurderscomfort. Waar dat kan worden energetische maatregelen direct meegenomen en waar dat niet kan worden voorbereidingen getroffen voor latere aanpassingen, zoals een loze leiding om van gas- naar elektrisch koken te kunnen overstappen. Huurders krijgen inspraak of keuzemogelijkheden bij verbeteringen of vernieuwingen en voorzieningen zoals een toilet op de bovenverdieping probeert de corporatie altijd in te passen. De kwaliteit van het woningbezit, tenslotte, is hoog. Dit blijkt uit zowel het huurdersoordeel volgens de Aedes-benchmark, als de gesprekken die de commissie voerde met belanghebbenden.

Huisvesting (urgente) doelgroepen

In de prestatieafspraken is afgesproken dat partijen zorgdragen voor levensloopbestendige woningen en woonomgeving en langer thuis wonen bevorderen. De commissie constateert dat de corporatie op dit onderdeel van de afspraken goed inzet en de prestatieafspraken evenaart. Waar het gaat om de huisvesting van doelgroepen lukt dit minder. De corporatie heeft enige moeite met het toewijzen van aangepaste woningen aan de beoogde doelgroep, maar het lukt haar vooral niet om bijzondere doelgroepen als statushouders, uitstromers beschermd wonen, (ex-) verslaafden en ex-gedetineerden te huisvesten. Het eigen urgentie- en toewijzingsbeleid liggen hier ten dele aan ten grondslag, maar grotendeels ligt de oorzaak buiten de corporatie met een sterke toename van het aanbod en lage mutatiegraad door de landelijke woningmarktproblemen. De commissie vindt echter dat de corporatie op dit thema veel actiever kan acteren. De kansen zijn er: haar maatschappelijke partners zijn gemotiveerd om samen met de corporatie naar creatieve oplossingen te zoeken en de financiële positie van de corporatie biedt ruimte voor extra investeringen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Leefbaarheid

In de prestatieafspraken is afgesproken dat de corporatie de middelen die zij op basis van de woningwet mag inzetten benut voor vroegsignalering van problematieken en het faciliteren van bewoners en voorzieningen. De corporatie onderhoudt goede en geregelde contacten met huurdersvertegenwoordigingen, dorpsplatforms en buurtwerkers. Op leefbaarheidsissues reageert zij, al dan niet in samenwerking met haar partners, adequaat. De ambities van de corporatie op dit vlak liggen nu hoger, maar de commissie stelt vast dat de corporatie gedurende de visitatieperiode netjes doet wat is afgesproken en beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.0.

3.2 De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven

Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

Voor Woningstichting Woensdrecht was in de visitatieperiode het ondernemingsplan 2016-2019 met de titel ‘Andere tijden: behoud de kern en stimuleer vooruitgang’ leidend, waarin de volgende missie centraal stond:
Woningstichting Woensdrecht maakt zelfstandig wonen toegankelijk voor inwoners in haar thuismarkt, de gemeente Woensdrecht, in het bijzonder voor ouderen en mensen die zorg vragen. We staan dicht bij de praktijk, werken aan vertrouwen en draagvlak onder inwoners, woningzoekenden en andere belanghouders in de gemeente. We bieden bewoners woonkeuzes, handelen snel en doordacht bij het oplossen van woonvraagstukken. Samen met bewoners, de gemeente en andere belanghouders werken we aan duurzame woonkwaliteit in alle woonkernen in de gemeente. We ondersteunen lokale initiatieven, participeren waar mogelijk of dragen bij aan de uitvoering.

De belangrijkste thema’s uit dit ondernemingsplan waren, volkshuisvestelijk gezien:

1. Woningbezit: zorgdragen voor voldoende kwalitatieve en duurzame woningen; transformeren, verbeteren en uitbreiden door herstructurering, energetische verbetering en groot onderhoud.
2. Betaalbaarheid: sturen op betaalbare woonlasten en laagste inkomens.
3. Huisvesting bijzondere doelgroepen: naast de sociale doelgroepen ook aandacht voor integratie van de toenemende vraag naar zorg.

Aangevuld met de thema’s maatschappelijke rol, verdienmodel, legitimatie en organisatie.

Eind 2020 is een nieuw ondernemingsplan 2021-2025 opgesteld met de titel 'Daar kun je op bouwen'. In dit ondernemingsplan staat nagenoeg dezelfde missie als voorheen centraal:
De belangrijkste volkshuisvestelijke doelen uit dit ondernemingsplan zijn:

1. Doelgroepen: huisvesten van álle doelgroepen (sociaal, middeninkomens, urgenten en bijzondere doelgroepen).
2. Betaalbaarheid: voortzetting van bestaand succesvol beleid dat stuurt op woonlasten en laagste inkomens, binnen de wettelijke kaders.
3. Beschikbaarheid: omvang van de huidige sociale woningvoorraad (ca 1.700 stuks) op peil houden tot 2025, rekening houdend met bezit en strategie van de collega-corporaties die actief zijn in Woensdrecht en het transformeren van de voorraad op basis van de kwalitatieve vraagontwikkeling.
4. Kwaliteit woningbezit: investeren in verduurzaming van het bezit met als langere termijn-mijlpalen gemiddeld label A in 2030 en gemiddeld energieneutraal in 2050, in het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen en tenslotte in het bij de tijd houden van kwaliteit en comfort van de woningen.

Plus de meer omgevings- en organisatiegeoriënteerde doelen legitimatie en financiële continuïteit.

Als onderliggers voor beide ondernemingsplannen zijn woningmarkt-behoefte-onderzoeken en prognoses van gerenommeerde bureaus en de provincie gebruikt plus uiteraard de woonvisies van de gemeente Woensdrecht. In die zin mag geconcludeerd worden dat beide ondernemingsplannen aansluiten bij de voorliggende (verwachte) volkshuisvestelijke opgaven. Kanttekening daarbij is dat de recente ontwikkelingen op de woningmarkt anders en sneller zijn dan eind 2020 werd verwacht.

De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghouders in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen en waardeert dit met een 6,0.

De doelstellingen en ambities uit het eerste ondernemingsplan (2016-2019) én de rol die de corporatie zich daarin toedicht, pasten goed bij de opgaven van dat moment en de eerste jaren van de visitatieperiode. De gestelde doelen en gemaakte afspraken realiseerde de corporatie, op een aantal vlakken, zelfs ruim. Het tweede ondernemingsplan (2021-2025) is gestoeld op bijgestelde verwachtingen ten aanzien van de opgave, maar borduurt qua geest en rolopvatting veelal nog voort op het voorgaande plan. De commissie ziet hierdoor een mismatch ontstaan tussen opgaven en realisatie van ambities. Om dit gat te dichten dient de woningstichting veel nadrukkelijker het voortouw te nemen en het tempo te maken. De corporatie ziet deze transformatieopgave wel, maar is nog zoekende hoe daar handen en voeten aan te geven.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft de beoordeling weer die belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Woensdrecht. Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens 4 face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting Woensdrecht.

Presteren volgens Belanghebbenden						
	Huurders-verenigingen	**Gemeente(n)**	**Overig**	**Cijfer**	**Cijfer**	**Weging**
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					**7,1**	**50%**
Thema 1: Beschikbaarheid	8,5	7,0	5,0	6,8		
Thema 2: Betaalbaarheid	8,0	8,0	6,8	7,6		
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	8,0	8,5	7,0	7,8		
Thema 4: Huisvesting (urgente) doelgroepen	7,0	5,5	5,0	5,8		
Thema 5: Leefbaarheid	7,0	8,0	7,0	7,3		
Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie	8,0	7,0	6,3	7,1	**7,1**	**25%**
Tevredenheid over de mate van invloed op beleid van de corporatie	6,5	7,5	5,5	6,5	**6,5**	**25%**
Gemiddelde score					**6,9**	

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Woensdrecht

Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW)
Sinds 2012 is elke huurder automatisch lid van de huurdersbelangenvereniging. In een aantal complexen (per heden, mei 2022, 4 stuks) is voorts een bewonerscommissie actief. Het bestuur van de huurdersbelangenvereniging houdt feeling met de bewonerscommissies en organiseert één tot enkele keren per jaar een ledenvergadering. Mede door corona was het contact recentelijk minder frequent dan men wenst en meestal ook nog online. Daarnaast is de huurdersbelangenvereniging sinds kort, bestuurlijk gezien, onderbemand. Men is, ondersteund door Woningstichting Woensdrecht, naarstig op zoek naar nieuwe bestuursleden. De voorzitter is pas kort toegetreden tot het bestuur, maar de overige zittende leden zijn ervaren huurdersvertegenwoordigers. De commissie heeft met twee van de drie huidige bestuursleden gesproken.

Gemeente Woensdrecht
De gemeente is een belangrijke samenwerkingspartner voor Woningstichting Woensdrecht. Er is frequent overleg tussen de gemeente en de corporatie. Eénmaal per 6 weken is er een overleg waarbij zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau wordt aangeschoven. Daarnaast is er geregeld bilateraal contact. Partijen werken met elkaar samen aan prestatieafspraken. De commissie heeft met een brede vertegenwoordiging van de gemeente gesproken, namelijk met zowel de huidige als de voorgaande wethouder ruimtelijke ordening, de wethouder voor het sociaal domein, de wethouder met dorpsplatformen, leefbaarheid en duurzaamheid in de portefeuille en met de beleidsmedewerker wonen. In het gesprek met de zorg- en welzijnsinstellingen is voorts nog gesproken met de beleidsmedewerker sociaal domein.

Collega-corporatie
In de gemeente Woensdrecht zijn naast Woningstichting Woensdrecht ook Mooiland (90 woningen) en Stadlander (635 woningen) aanwezig en bezit Woonkwartier één zorgcomplex. Mooiland heeft echter enige tijd geleden besloten zich terug te trekken uit Woensdrecht en is geen actieve samenwerkingspartner. Met collega Stadlander bestond tot het aantreden enkele jaren geleden van de nieuwe bestuurder een lauwe relatie. Inmiddels is deze sterk verbeterd en wordt de samenwerking aangehaald. De commissie heeft gesproken met de bestuurder van Stadlander.

Zorg- en welzijnspartijen
In de gemeente Woensdrecht is een breed scala aan zorg- en welzijnspartijen werkzaam, waar Woningstichting Woensdrecht in wisselende mate van intensiteit mee samenwerkt. Naast de beleidsmedewerker sociaal domein van de gemeente heeft de commissie gesproken met vertegenwoordigers van:

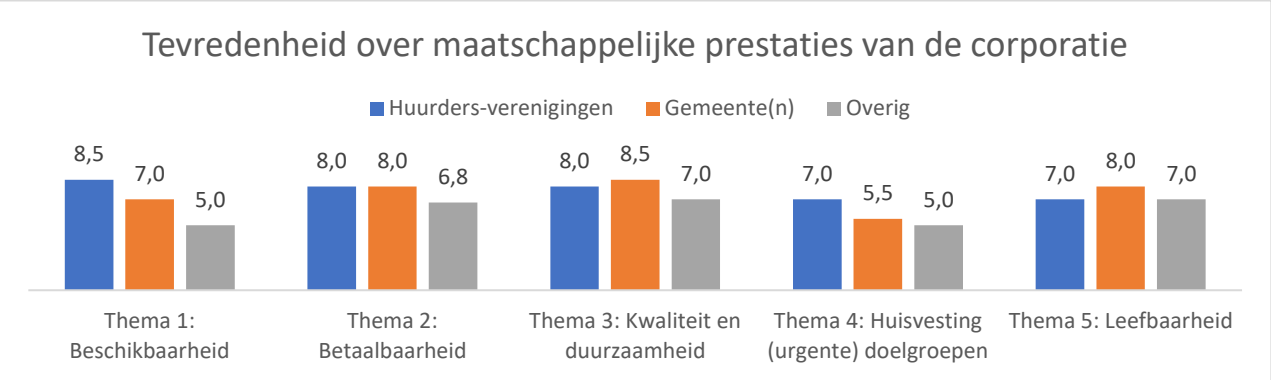
- Stichting tanteLouise: een ouderenzorgorganisatie met 14 verpleeghuizen, een hospice en een geriatrisch revalidatiecentrum in het uiterste westen van Noord-Brabant. TanteLouise biedt specialistisch verpleegkundige zorg, behandelingen en begeleiding bij mensen thuis. Ook kunnen ouderen bij tanteLouise terecht voor zinvolle dagbesteding.
- Stichting Titurel: biedt waardegestuurde langdurige zorg en dagbesteding aan mensen met autisme, psychische problematiek en/of een verstandelijke beperking.
- GGZ Westelijk Noord-Brabant: geestelijke gezondheidszorg.
- BWI Woensdrecht: brede welzijnsorganisatie.
- Buurtbemiddeling: helpt problemen tussen buurtgenoten oplossen om de leefbaarheid in de wijken en dorpen te bevorderen (opbouwwerk).
- Woensdrecht Werkt: een dorpsinitiatief voor sociale verbinding, met voorzieningen als een dorpswinkel, dorpsvervoer, reparatiecafé en een participatiecafé waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar verschillende activiteiten worden georganiseerd.
- Dorpspunt ’t Blickvelt: dorpshuiskamer met vergaderfaciliteiten.
- Dorpsplatform Woensdrecht en dorpsplatform Putte: vertegenwoordigingen van alle dorpsbewoners, hurend of woningeigenaar.

4.2 Beoordeling van belanghebbenden over maatschappelijke prestaties

De belanghebbenden hebben hun beoordeling gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort Woningstichting Woensdrecht een 6,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. De hoogste waardering gaat uit naar de prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid (7,8), op de voet gevolgd door de waardering voor betaalbaarheid (7,6). Ook de prestaties op het gebied van leefbaarheid (7,3) en beschikbaarheid (6,8) worden gewaardeerd door partijen. Op het vlak van huisvesting van (urgente) doelgroepen (5,8) vinden belanghebbenden dat de corporatie nog een been heeft bij te trekken. De relatie en communicatie wordt gemiddeld met een 7,1 gewaardeerd, waarbij de hoge waardering van de huurdersbelangenvereniging voor de relatie eruit springt met een 8,0. De mate waarop belanghebbenden de invloed op het beleid van Woningstichting Woensdrecht ervaren ligt met een 6,5 iets lager

a. Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een beoordeling over de in hoofdstuk 2 genoemde thema's. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een beoordeling.



Beschikbaarheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 6,8. De huurdersbelangenvereniging waardeert de prestaties van de woningstichting op dit vlak het hoogst, met een 8,5. Zij zien een actieve bouwende corporatie die veel projecten oppakt en een relatief korte wachttijd heeft.

De gemeente constateert dat er (regionaal) nu echt een tekort aan woningen is, waar tot enkele jaren geleden er een krimpverwachting was. Woningstichting Woensdrecht reageert daar goed op en toont zich een partner die meepraat, meedenkt en meewerkt. Zo heeft zij bijvoorbeeld een eigen grondpositie geruild om huidige ontwikkelingen mogelijk te maken, worden er binnenkort weer 30 woningen opgeleverd en toont zij zich bereid bezit van collega-corporaties over te nemen. Momenteel is een eventuele overname van bezit van Mooiland aan de orde. Tegelijkertijd ziet de gemeente externe bedreigingen (materiaalprijzen, arbeidsmarkt) waardoor nieuwbouw en herstructurering kunnen stagneren. Dat brengt de woningstichting in een lastige positie, omdat zowel de reguliere woningzoekenden, de bijzondere doelgroepen als duurzaamheid belangrijk zijn en elkaar als opgave verdringen om aandacht. De gemeente vindt het goed dat daarom ook de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting momenteel worden verkend. Al met al waardeert zij beschikbaarheid op dit moment met een 7,0.

Collega Stadlander ziet als gevolg van de veranderde vraag een grote transformatieopgave voor Woningstichting Woensdrecht. Het grote aantal eengezinswoningen in haar bezit maakt dit extra lastig. Vernieuwing is nodig, bijvoorbeeld in het denken over ruimtegebruik, grondbeleid of grondruil. De prestatieafspraken kunnen benut worden om het gesprek scherper te voeren en ambities te stellen. Ook heeft zij haar vraagtekens bij het huidige systeem van woningtoewijzing. Hier zou zij aansluiting bij de woonruimtebemiddeling Zuidwestwonen aanbevelen. Met name vanwege de bestaande mismatch waardeert zij de inzet van haar collega op dit thema met een 5,0.

Ook de zorg- en welzijnspartijen komen, als groep, op een 5,0 uit, met een negatieve uitschieter van dorpsplatform Putte. De woningstichting heeft in Putte echter nauwelijks bezit. De overige partijen zien onder andere nog veel scheefwonen en dat ook andere doelgroepen dan ouderen in levensloopbestendige woningen geplaatst worden en andersom, dat ouderen langdurig blijven wonen in eengezinswoningen. De woningstichting zou volgens hen veel actiever en creatiever aan doorstroming en verminderen van de mismatch van vraag, aanbod en huidige bewoning kunnen werken. Het bouw- en transformatietempo mag omhoog.

Betaalbaarheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,6. Zowel de huurdersbelangenvereniging als de gemeente waarderen de inspanningen op dit gebied met een 8,0. Beide partijen vinden dat goed rekening wordt gehouden met beschikbare inkomens en huishoudenssamenstelling en dat duurzaamheid actief wordt ingezet om de woonlasten te beperken. Daarnaast werken de corporatie en de gemeente goed samen om betaalproblemen te voorkomen en hulp te bieden waar deze toch optreden. Dat het huurbeleid werkt ziet men onder andere aan het lage aantal bezwaren dat wordt ingediend tegen voorgenomen huuraanpassingen.

Ook collega Stadlander vindt dat de woningstichting goed woonlastenmanagement voert en waardeert dit met een 7,0.

De zorg- en welzijnspartijen hebben het beeld dat de corporatie op betaalbaarheid redelijk presteert. De huurprijzen vinden zij wat aan de hoge kant, maar anderzijds zorgt Woningstichting Woensdrecht volgens hen goed voor dalende energielasten en is de woningstichting een goede partner bij het (voorkomen en) aanpakken van betaalproblematiek. Een gemiddelde score, zonder uitschieters, van 6,5.

Kwaliteit en duurzaamheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,8. De huurdersbelangenvereniging vindt dat Woningstichting Woensdrecht heel goed acteert op dit vlak, al zijn er nog wel een aantal woningen waar verbetering nodig is. Ook de uitvoering van een recent onderhoudsproject ervaart men als een minpuntje, waar ten gevolge van corona de communicatie en planning niet van het gewenste en gewende niveau waren. Per saldo levert dit een 8,0 op.

De prestaties op dit thema worden door de gemeente gewaardeerd met een 8,5. De onderhouds- en servicekwaliteit die de woningstichting levert ervaart de gemeente als heel goed. De bestaande woningvoorraad is de afgelopen jaren flink gerenoveerd, de staat daarvan is goed. Daarenboven investeert de corporatie verder en experimenteert, bijvoorbeeld met de recente oplevering van 24 gasloze woningen. Bezit dat door de eigen ondergrens zakt staat op de nominatie om te worden gesloopt.

Vanaf de zijlijn bezien heeft de collega-corporatie de indruk dat de kwaliteit van de woningvoorraad goed is. Qua duurzaamheid scoort Woningstichting Woensdrecht iets boven het landelijk gemiddelde. Tezamen vindt Stadlander dit een 7,0 waard.

De waardering van de zorg- en welzijnspartijen voor de inzet van de woningstichting op dit vlak wordt gemiddeld genomen ook uitgedrukt in een 7,0. Men is het erover eens dat de nieuwbouwkwaliteit ronduit goed is. Ook op het vlak van onderhoud, renovatie en verbetering/verduurzaming is er waardering, al denkt men dat het, mede gezien de gezonde financiële positie van de woningstichting, een tandje sneller kan.

Huisvesting (urgente) doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 5,8. De hoogste waardering (7,0) oogst de corporatie van de huurdersbelangenvereniging. Zij zien een corporatie die worstelt met de aantallen te huisvesten ‘bijzondere’ personen. Enerzijds vanwege het te lage aantal beschikbare vrijkomende woningen en anderzijds vanwege de mengverhouding ‘bijzonder versus gewoon’ die ontstaat, waardoor hier en daar de leefbaarheid onder druk komt te staan.

Het urgentiebeleid van Woningstichting Woensdrecht wordt door de gemeente als onvoldoende en de uitkomsten als onduidelijk ervaren: wie zijn de doelgroepen en wat zijn de spelregels? Los hiervan groeit de vraag naar huisvesting voor deze doelgroepen steeds sneller. Daar kan de corporatie niets aan doen en ook voor de angst van corporaties dat teveel woningen naar bijzondere doelgroepen gaan, heeft de gemeente begrip, maar zij vindt dat Woningstichting Woensdrecht wel met veel meer urgentie kan nadenken en samenwerken met haar partners om deze mismatch het hoofd te bieden. Dit is de reden waarom de gemeente de woningstichting op dit vlak een 5,5 geeft. Op het gebied van ouderenhuisvesting worden goede inspanningen geleverd vindt de gemeente, met een toenemend percentage levensloopbestendige woningen en woningaanpassingen voor langer thuis wonen.

Stadlander waardeert de inspanning van haar collega op dit vlak met een 5,0. Zij ziet de worsteling van de woningstichting met het huisvesten van met name de lastigere doelgroepen. Tegelijkertijd vindt zij dat niet huisvesten om leefbaarheidsredenen geen optie is. De woningstichting heeft volgens haar voldoende middelen om extra beheerders te zetten op de succesvolle integratie van bijzondere doelgroepen.

Een 5,0 krijgt de woningstichting ook van de belanghebbenden uit de zorg- en welzijnshoek. Wat de huisvesting van (ex-)verslaafden en ex-gedetineerden betreft voldoet de corporatie volgens hen aan de regionaal afgesproken doelstellingen. Het urgentiebeleid vinden partijen onduidelijk en de houding van de corporatie te passief, ook waar het gaat om het huisvesten van statushouders. Woningstichting Woensdrecht mag hierin veel actiever zijn. Dat geldt ook voor ouderenhuisvesting, dat door de vergrijzing een groeiende opgave is.

Leefbaarheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,3. De huurdersbelangenvereniging waardeert de inzet op dit thema gemiddeld met een 7,0. Men ziet grote verschillen in de staat van de fysieke leefomgeving, van onbegaanbare brandgangen (5,0) tot onderhoud van groen en tuinen (9,0). Deels heeft dit ook te maken met de onder het vorige thema genoemde mengverhouding. Per saldo ervaart men, ondanks de actieve inzet van de woningstichting, een lichte achteruitgang.

Leefbaarheid is voor de gemeente op dit moment geen prioriteit, maar men is zeker tevreden met de inspanningen die de corporatie levert op het gebied van leefbaarheid. Deze was, gedwongen door overheidsbeleid, weliswaar vrij beperkt in de afgelopen jaren, maar de woningstichting pakt dit thema nu in sneller tempo op en haakt goed aan bij de dorpsplatforms. De bijdrage die de corporatie gedurende de gehele visitatieperiode en daarna levert aan (het voorkomen van) betalingsproblematieken is goed. Al met al een 8,0.

Collega Stadlander ervaart de inspanningen op het thema leefbaarheid als voldoende en waardeert deze met een 6,0. Zij vindt de woningstichting vooral reactief en ziet ruimte voor verbetering. Het voorzieningenniveau in de dorpen loopt langzaam terug, daar kan Woningstichting Woensdrecht meer tegenwicht aan bieden.

Waar dorpsplatform Putte wat terughoudend is in haar waardering, zijn de andere zorg- en welzijnspartijen ronduit positief over de betrokkenheid en inzet voor de leefbaarheid door de woningstichting. Gemiddeld mondt dit uit in een 8,0. Als sterke punten worden genoemd de wil om mee te denken en het voortvarend optreden waar dat kan, bijvoorbeeld in overlastsituaties.

b. Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,1. Alle partijen geven aan dat de afgelopen Coronajaren hierin, voor alle partijen, niet behulpzaam zijn geweest. Desalniettemin is het bestuur van de huurdersbelangenvereniging heel tevreden over de relatie en de wijze van communiceren met de corporatie en waardeert dit in principe met een 8 of hoger. De al genoemde recente ervaringen met de uitvoering van een onderhoudsproject drukt dit cijfer nu echter naar een 7,0.

De gemeente is blij met de slag die de bestuurder de afgelopen jaren heeft gemaakt als het om dit onderwerp gaat en beloont dit met een 8,0.

Collega Stadlander onderschrijft de ervaring van de gemeente. De relatie is groeiende, de woningstichting is een prettige partner, maar de houding van de woningstichting en haar medewerkers is nog wat intern gericht. Stadlander daagt de woningstichting uit om meer te communiceren met de buitenwereld: wat zie je, wat wil je en hoe kun je als partners daarin optrekken. Ook is zij bereid faciliteiten te delen, waar de woningstichting deze, vanwege haar omvang, niet of beperkt heeft. Bijvoorbeeld bij het opstellen van een portefeuillestrategie. Al met al waardeert zij de relatie en de wijze van communiceren nu met een 6,0.

De zorg- en welzijnspartijen hebben uiteenlopende ervaringen op dit onderdeel, wat zich uit in scores die uiteenlopen van 4-5 tot 8-9. Gemiddeld genomen levert dit een 6,5 op. Door de oogharen beschouwd worden de contacten en onderlinge communicatie vanuit de bewonersverantwoordelijkheid van de corporatie als goed en constructief ervaren, maar daarbuiten ontbreekt het aan dat (zichtbare) verantwoordelijkheidsgevoel en vooral ook proactiviteit, volgens deze belanghebbenden.

c. Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 6,5. Op de onderdelen van beleid waarop de huurdersbelangenvereniging invloed zou moeten hebben, ervaren zij die ook: 7,5.

De gemeente ervaart veel invloed op het beleid van de corporatie als het gaat om planologische thema's. De woningstichting luistert goed en laat zaken zichtbaar terugkomen in haar beleid. Op het gebied van huisvesting van urgente doelgroepen is dit veel minder het geval; hier is een slag te maken. Per saldo geeft de gemeente een 6,5.

Stadlander heeft niet het gevoel dat zij wezenlijk invloed op het beleid van Woningstichting Woensdrecht kan uitoefenen en waardeert dit thema daarom met een 5,0. Stadlander vindt dat samenwerking en afstemming op elkaars beleid in de huidige moeilijke woningmarkt, met maatschappelijke partners die ook steeds meer verlangen, een must is. Woningstichting Woensdrecht zou daarin de regie moeten nemen, zij is de grootste partij in Woensdrecht en weet het beste wat nodig is.

De zorg- en welzijnspartijen ervaren niet dat zij invloed hebben op het beleid van Woningstichting Woensdrecht. Er zijn zeker wel momenten waarop partijen betrokken worden en hun mening kunnen ventileren of meepraten, maar men ziet of hoort daarvan weinig terug; een 5,5.

4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden

Belanghebbenden hebben desgevraagd een aan aantal verbeterpunten aangedragen voor de corporatie:

Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht

- Help de huurdersbelangenvereniging beter in contact te komen met de achterban, zodat de rol van huurdersvertegenwoordiging beter ingevuld kan worden en meer huurders zich betrokken voelen en het bestuur aangevuld wordt.
- Zorg dat planning en met name communicatie over onderhoud- of renovatieprojecten in de toekomst weer op een niveau komen als voorheen.
- Zorg dat starters meer aan bod komen.

Gemeente Woensdrecht

- Pak het thema huisvesting (urgente) doelgroepen met veel meer urgentie en in nauwe samenwerking met de maatschappelijke partners op. Dat wil niet zeggen dat de woningstichting alles zelf moet oplossen, maar neem de regie.
- Evalueer het eigen urgentiebeleid, het huidige wordt niet begrepen.
- Intensiveer de samenwerking met collega-corporatie Stadlander
- Sluit wat betreft woonruimteverdeling aan bij Zuidwestwonen.
- Professionaliseer je bedrijfsprocessen waar mogelijk.
- Op termijn: professionaliseer beleid en uitvoering op het thema leefbaarheid.

Collega-corporatie Stadlander

- Open up en kom naast ons staan. Gebruik onze ruime(re) faciliteiten.
- Kans: benut je ruime middelen en neem de regie in het oppakken van je volkshuisvestelijke opgaven.
- Transformeer! Je woningvoorraad, maar ook in je rol, van beheerder tot trekker/aanpakker.
- Sluit je aan bij ruimteverdeling Zuidwestwonen.
- Leg meer ambitie en scherpte in de prestatieafspraken en het proces daarnaartoe.

Zorg- en welzijnspartijen

Onderstaande tips zijn soms individueel of van enkele partijen en soms gezamenlijk.

- Haal de banden met partijen aan en werk echt samen; neem daarin de regie en wees proactief.
- Organiseer een gestructureerd overleg tussen zorgpartijen, gemeente en corporaties.
- Denk en redeneer meer vanuit de mens en zijn zorg en welzijn en minder vanuit de woningen.
- Plaats mensen vaker in een passende woning; verzin manieren om die match te verbeteren.
- Herzie je urgentie- en bijzondere doelgroepenbeleid. Zorg dat het duidelijk en effectief is.
- Denk samen met gemeente en andere partners na hoe toch meer statushouders te huisvesten.
- Bouw meer en transformeer; betrek zorgpartijen en ontwikkelaars daarin.
- Verlaag huren van woningen die op de nominatie staan voor sloop en stop met tijdelijke huurcontracten voor het moment van zekerheid over herontwikkeling.
- Denk na over het opnemen van overlastbeperkende bepalingen in het huurcontract.
- Nodig belanghebbenden uit om het visitatierapport te bespreken.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Woensdrecht, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van de vermogensinzet. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Vermogensinzet	**6,0**	**100%**

5.1 De beoordeling van de vermogensinzet van Woningstichting Woensdrecht

De commissie heeft bij de beoordeling van de vermogensinzet een aantal elementen betrokken, namelijk:

- Het oordeel van Aw en/of WSW over de financiële continuïteit van Woningstichting Woensdrecht,
- De doelmatigheid van de organisatie en
- De visie op de vermogensinzet.

Oordeel Aw/WSW

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft geen opmerkingen over de financiële continuïteit en beoordeelt deze als gezond. In de overige beoordelingen worden ook geen opmerkingen van belang gemaakt. De risico-inschatting is in alle jaren en op alle onderdelen van het beoordelingskader laag. De autoriteit vindt dat de zeer gezonde financiële positie van de woningstichting een grotere betrokkenheid bij de regionale woningmarktopgaven rechtvaardigt en stelt in haar governance rapport van 2021 vast dat de corporatie blijk geeft haar passieve houding te willen inruilen voor een meer proactieve opstelling ten aanzien van de volkshuisvestelijke taak.
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde de corporatie borgbaar gedurende de visitatieperiode. Daarbij maakt zij wel elk jaar de opmerking dat de corporatie over een overvloed aan liquide middelen beschikt en dat eerst moet inzetten voor investeringen of het aflossen van schulden.

Doelmatigheid

Uit de Aedes-benchmark blijkt dat de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten gedurende de visitatieperiode dalen en in de eerste jaren net iets boven en sinds 2020 net iets beneden het landelijk gemiddelde liggen. De relatief kleine omvang van de corporatie leidt ertoe dat externe inhuur van deskundigen en automatisering per verhuureenheid zwaarder drukt op de bedrijfslasten dan bij een corporatie van gemiddelde omvang. Als de beherende rol wordt ingeruild voor die van proactief trekker dan zal dit zijn effect hebben op de bedrijfslasten.

Visie op vermogensinzet

Om zich een oordeel te kunnen vormen van de visie op vermogensinzet en de verantwoording daarover heeft de commissie de ondernemingsplannen, voorraadbeleid, jaarverslagen, managementrapportages en andere indicatieve en financiële beleidsdocumenten bestudeerd.
Uit de stukken komt naar voren dat de corporatie haar vermogensinzet primair wil beredeneren vanuit de volkshuisvestelijke opgaven, maar dat de financiële kaders en borging van de financiële continuïteit (bescherming van het maatschappelijk vermogen) feitelijk doorslaggevend zijn.

De financiële ratio’s zijn gedurende de visitatieperiode, maar ook volgens de meerjarenbegroting tot en met 2031, veel beter dan de sector-streefwaarden vereisen.

Oordeel commissie

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of de corporatie verantwoording en motivatie heeft ten aanzien van de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties, passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie.
Woningstichting Woensdrecht voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie vindt dat de corporatie voorgenomen plannen goed doorrekent in haar meerjarenbegrotingen. De vermogensinzet gedurende de visitatieperiode is ook afgestemd op de voorliggende opgaven en passend bij de rol van een beherende corporatie, waarbij met name op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid extra offers zijn gebracht. Tegelijkertijd vindt de commissie dat de corporatie haar vermogen teveel beschermt en actiever om mag zien naar opgaven waarmee zij het maatschappelijk rendement op haar vermogen kan verhogen, bijvoorbeeld door collegiale inzet of versnelling op duurzaamheid.

6 Governance van maatschappelijk presteren

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

Governance			
	Cijfer	**Cijfer**	**Weging**
Strategievorming en prestatiesturing		**7,5**	**33%**
Strategievorming	7,0		
Prestatiesturing	8,0		
Maatschappelijke Rol RvT		**7,0**	**33%**
Externe legitimatie en verantwoording		**6,0**	**33%**
Externe legitimatie	6,0		
Openbare verantwoording	6,0		
Gemiddelde score		**6,8**	

6.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

De beoordeling van de strategievorming en prestatiesturing bestaat uit twee meetpunten. Dit zijn: strategievorming en prestatiesturing. De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiesturing gemiddeld met een 7,5.

Strategievorming

Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de corporatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

+ De corporatie heeft bij beide ondernemingsplannen haar sterke en zwakke kanten in beeld gebracht.
+ En heeft bij haar belanghebbenden, met name huurders en gemeente, opgehaald wat hun behoeftes waren.
+ Op basis van extern en gedegen onderzoek heeft zij haar eigen visie geformuleerd, haar strategie bepaald en de daaruit voortvloeiende plannen goed doorgerekend. Deze plannen zijn SMART geformuleerd, worden goed gemonitord en zijn goed te volgen.

Ook zijn de plannen risicomijdend. Dat is op zich een pluspunt, maar de commissie vindt dat, met een blijvende goede inschatting van risico's, nu meer lef getoond mag worden.

Sturing op prestaties

De corporatie volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing). In tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). Hiervan heeft de commissie voorbeelden gezien.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

+ Woningstichting Woensdrecht hanteert een monitorings- en rapportagesysteem dat zowel bestuurder als de toezichthouders een goed en compleet zicht biedt op de geleverde prestaties en belangrijke ontwikkelingen.

+ De rapportages zijn tijdig beschikbaar en worden uitgebreid besproken in de RvT, die in zijn geheel optreedt als auditcommissie.
+ Geregeld worden op basis van actuele ontwikkelingen plannen bijgesteld, versneld of vertraagd.
+ Bijsturingen worden goed onderbouwd en zijn in vervolgrapportages ook weer goed te volgen.

6.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de RvT

Bij de maatschappelijke rol van de RvT beoordeelt de commissie of de RvT zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vormgeeft. Hierover heeft de commissie het gesprek gevoerd met de raad zelf en met belanghebbenden van de corporatie. Daarnaast heeft de commissie de notulen van de raad van toezicht, de verslagen van strategische sessies, de verslagen van de zelfevaluaties en de governance inspectie van de Aw als bron van informatie gebruikt.

De laatste governance inspectie is van 2021. De Aw complimenteert de vrijwel geheel vernieuwde RvT en nieuwe voorzitter met de voortvarendheid waarmee zij verbeteringen op het gebied van goed bestuur hebben ingezet. Tegelijkertijd constateert de Aw dat een aantal zaken nog onvoldoende voldoen aan de criteria van good governance. Zij noemt actualisatie van de integriteitscode, onafhankelijke informatie-inwinning door de RvT en verder verbetering van toezicht op investeringen vanuit een overkoepelende visie en helicopterview. De corporatie heeft deze punten direct opgepakt en is bezig met de uitwerking daarvan. Daarnaast gaf de Aw aan dat de tweejaarlijkse zelfevaluatie, na 2019, in 2021 nog niet had plaatsgevonden. Dat is later in 2021 alsnog gebeurd en vervolgens is het RvT ontwikkelplan aangevuld met punten uit die evaluatie. De door de Aw genoemde punten komen hierin ook terug.
De Aw is voorts in gesprek gegaan met de RvT over de behoudende passieve houding van de corporatie in het verleden, in relatie tot de bijzonder ruim aanwezige middelen, waarbij een flexibeler en meer proactieve opstelling ten aanzien van een bredere volkshuisvestelijke taak passender is. De RvT toonde zich daarin responsief, aldus de Aw, maar beraadt zich nog op de wijze waarop de raad de corporatie kan bijstaan in de verandering.

Uit de verslagen van de RvT komt een beeld naar voren van een raad die traditioneel sterk is op de toezichthoudende rol en met name financieel goed de vinger aan de pols houdt. Met de in de afgelopen jaren gerealiseerde vernieuwing en verbreding is de raad op sterkte en komen ook de volkshuisvestelijke aspecten, de rol als werkgever en sparringpartner nadrukkelijker en evenwichtiger in beeld. Hij ziet de transformatieopgave waarvoor de corporatie staat (van passief en behoudend naar proactief en trekker). De raad is bezig zijn visie op besturen en toezicht houden, met onderliggende kaders vast te leggen, waarbij hij zich ook bezint op welke wijze hij de eigen informatie-inwinning kan invullen. Uit de verslagen blijkt dat het contact met huurders zich beperkt tot een jaarlijkse meeting en het bijwonen van de jaarvergadering van de huurdersbelangenvereniging. Desgevraagd geeft de raad aan dat het nog lastig is om zaken vanuit het perspectief van de huurder te zien; eveneens een onderwerp van reflectie. De raad wil zijn toezichtsvisie in 2022 vaststellen.

De commissie waardeert Woningstichting Woensdrecht op dit punt met een 7,0. De raad is zich bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder en de slagen die hij hierin nog heeft te maken en aan het maken is. De commissie ziet een betrokken raad die goed in gesprek is met de bestuurder, zich goed laat informeren en gemotiveerd is om te veranderen en te professionaliseren. Veel zit nu nog in de fase van goede voornemens, waarbij dit de komende jaren terug moet komen in de prestaties.

6.3 Beoordeling over de externe legitimatie en openbare verantwoording

Bij de beoordeling van de externe legitimatie en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe de corporatie belanghebbenden betrekt bij beleidsvorming en de dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een 6,0.

Externe legitimatie
Bij externe legitimatie beoordeelt de commissie of de corporatie zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.
Woningstichting Woensdrecht onderhoudt een geregeld contact met haar belangrijkste stakeholders de huurdersbelangenvereniging, gemeente, collega-corporatie en een aantal zorg- en welzijnspartijen. Met huurders en gemeente, en in toenemende mate de collega-corporatie, bespreekt zij de voorliggende opgaven, haar visie daarop en vervolgens haar plannen. Met de zorg- en welzijnspartijen is dat in mindere mate het geval en concentreren de contacten zich meer op aanpak van problematieken. Belanghebbenden geven aan dat zij de invloed die zij hebben op het beleid van de corporatie als beperkt ervaren en zien daar ruimte voor verbetering. De corporatie luistert zeker wel, maar het is veelal onvoldoende duidelijk in hoeverre input van belanghebbenden meegenomen wordt in beleidsvorming.

Openbare verantwoording
Bij openbare verantwoording beoordeelt de commissie of de corporatie zich openbaar op een adequate en toegankelijke wijze verantwoordt. Woningstichting Woensdrecht voldoet aan het ijkpunt voor een 6,0 omdat zij in haar jaarverslagen, inclusief een directieverslag en een verslag van de raad van toezicht verantwoording aflegt over het gevoerde beleid en de geleverde prestaties. De verslaglegging is redelijk technisch van aard en conservatief qua uitstraling. De jaarverslagen en andere relevante beleidsstukken, waaronder de gemaakte prestatieafspraken worden gepubliceerd op de website van Woningstichting Woensdrecht. De documenten zijn op de site goed te vinden, maar een aantal belanghebbenden geeft aan dat het lastig navigeren is op de website.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex
Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
Tel. 0318 – 746 600
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide
Jaar visitatie : 2022

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide hebben.

Bennekom, 2 maart 2022 drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woningstichting Woensdrecht verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

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

Bennekom, 23 juni 2022 de heer J. Kleijwegt MSc MBA CRMA | voorzitter

Bennekom, 18 april 2022 de heer drs. E.W.M. Penninks | algemeen commissielid

Bennekom, 14 april 2022 de heer W.A.M. Hendriks | secretaris

Bijlage 2 Curricula vitae

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

Voorzitter

J. Kleijwegt MSc MBA CRMA (Jaap)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties.
- ✓ Uitgebreide kennis van maatschappelijke organisatie, lid van het MT woningcorporaties van BDO.
- ✓ Veel ervaring op het gebied van finance & control, risicomanagement, integriteit en verbetering van prestaties en rendement
- ✓ Brede kennis van governance door het begeleiden van evaluaties RvC's, participatie in VTW-initiatieven en het zijn van commissaris bij een organisatie in crisis

Meer informatie:

Jaap Kleijwegt | Raeflex

Jaap Kleijwegt | LinkedIn

Korte kennismaking

Ik heb de corporatiesector leren kennen als accountant en adviseur vanaf 1996. Sinds die tijd heb ik de volkshuisvesting, maar ook mijn vak in die jaren sterk zien veranderen. Wat mij in al die jaren heeft vastgehouden is de passie voor de doelen en maatschappelijke relevantie waar de sociale verhuurders voor staan. Als adviseur, controleur, toezichthouder en interim-manager heb ik diverse crisismomenten en veranderingen bij corporaties van dichtbij mogen ervaren. Dat heeft mij naast een lijst aan mooie ervaringen veel inzicht gegeven in de valkuilen en succesfactoren van (semi) publieke organisaties en de wijze waarop ze hun middelen inzetten. De lessen van gisteren en vandaag geven niet zondermeer de antwoorden voor de uitdagingen en risico's van morgen. Toenemende complexiteit van keten-samenwerking, verduurzaming en digitalisering brengen dillema's met zich mee voor de toekomst van corporaties. In mijn visie ligt het fundament voor die toekomst mede in de kwaliteit van visie, mensen, leiderschap en governance in het heden en de prestaties die ze hierbij laten zien. Visitatie kan als spiegel een positieve bijdrage leveren om het lerend en verantwoordend vermogen binnen de corporatie te bevorderen. Ik zie het mogen leveren van een bijdrage aan deze reflectie dan ook als een voorrecht.

Visitaties

Ik heb in de periode vanaf 2010 verschillende visitaties gedaan bij kleine en middelgrotere corporaties, als algemeen commissielid en als voorzitter.
Door andere prioriteiten heb in de periode vanaf 2012 tijdelijk geen visitaties uitgevoerd, maar ben wel actief betrokken gebleven bij de sector waar het gaat om de implementatie van de Woningwet, professionalisering/ digitalisering, investeringsbeleid, financiële sanering en de optimalisatie van Volkshuisvestelijke prestaties van organisaties. Ik ben dus actueel op de hoogte van de uitdagingen van deze maatschappelijke organisaties. Visitaties kunnen wat mij betreft meer zijn dan een verantwoording van de prestaties, maar ook een vliegwiel voor leren en verder verbeteren. Een gezonde organisatie heeft hierbij haar ratio's en sturing op orde, blijft in dialoog met haar omgeving, heeft grip op haar bedrijfsvoering en koestert het volkshuisvestelijke DNA als essentie van haar bestaan. Hierin volgt de corporatie niet blind de regels, maar weet in een digitaliserende en verduurzamende wereld het verschil te maken door ruimte voor innovatie en zich hierbij bewust van de risico's.

Kort CV

Opleiding

2017-2019	BDO Public Sector Academie Tias School for business and society
2012–2015	EMFC VU Amsterdam
2014–2014	IIA, CRMA, Risk management
2011–2013	Vrije Universiteit Amsterdam, EMFC/RC, Finance & Control, EMFC
2012–2012	Governance University, Governance
2011-2011	Opleiding projectofficier KMA Breda (Kapitein)
2008–2009	Prince 2 with Ruysdael, Prince 2 Practitionar, Project Management
2005–2007	Neuro Linquisitic Programming, Master, Psychology
2000–2003	Postdoctorale opleiding Controller - Tias Business school Tilburg
2000–2001	MBA/ MSc on Financial management and CPA, University of California
1995–2000	Postdoctorale opleiding Accountancy - UvT Tilburg
1994–1998	Hogeschool Innholland, RA/AA, accountancy
1994–1995	LOI Envoiremental Laws, Bachelor of Science (B.Sc.), Law
1989–1993	BSc RA/AA Ichthus Hogeschool Rotterdam

Carrière

2007–heden	BDO Advisory, huidige functie partner publieke sector
1996–2006	BDO Audit & Assurance, eindfunctie senior auditmanager
1994–1996	Deloitte Nederland, Assistent Accountant

Nevenfuncties

2020–heden	Bestuur Midfield voor RvB, RvC en wetenschap (semi)publieke sector
2011–heden	Ministerie van Defensie, Kapitein/Senior projectmanager 1 CMI Commando netwerk Economy/IDEA
2010–heden	Raeflex, visitator
2009–2018	(lid) Voorzitter RvC Rochdale Amsterdam
1997–2010	Korps Nationale Reserve Koninklijke Landmacht
1993–1994	Dienstplicht Korps Commando Troepen Roosendaal
1989–1991	Directievoering tuinbouwbedrijf

Algemeen commissielid

drs. E.W.M. Penninks (Ed)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Volkshuisvesting in de bredere zin van het woord, met name huisvesting voor ouderen en begeleid wonen.
- ✓ Betrokkenheid van bewoners bij het beleid
- ✓ Duurzaamheid, om ook de huurders bij dit belangrijke onderwerp te betrekken

Meer informatie:

Ed Penninks | Raeflex

Korte kennismaking

Toen ik midden jaren zeventig na mijn studie sociale planologie bij een grote Arnhemse woningcorporatie aan het werk ging, kon ik niet bevroeden dat de sociale volkshuisvesting mijn passie zou worden. Met name hoe mensen wonen geeft niet alleen hun positie in de maatschappij weer, maar heeft vooral een grote betekenis voor het zich veilig en prettig voelen. Een basis om het leven vorm en inhoud te geven. En mensen die dit om welke reden dan ook zelf niet kunnen, mogen rekenen op de woningcorporatie. Zij zijn bij uitstek organisaties die hierin een belangrijke rol vervullen en van toegevoegde waarde zijn.

Zo heb ik ruim 25 jaar volkshuisvesting bedreven in het Sallandse, in meerdere gemeenten en met vele partners ter plaatse en altijd met het doel om mensen dat eigen gevoel te geven: Ik woon hier met Graag.

Visitaties

Vanaf 2019 betrokken bij Raeflex.

Mijn ervaring met visitatie is tweeledig. Enerzijds ben ik betrokken geweest middels Aedes voor de invoering van de visitatie en anderzijds tweemaal gevisiteerd. Bij elkaar een wonderlijke ervaring.
Zeker de eerste visitatie verruimde onze blik als woningcorporatie. Duidelijk werd dat wat wij allemaal bewerkstelligden weliswaar bijdroeg aan onze doelstelling, maar dat ook veel spontaan tot stand kwam.
Dat was een uitdaging voor de tweede visitatie. Vooraf planmatiger met alle belanghouders overleggen en toch wat meer het resultaat toetsen aan de uitgangspunten. Eerlijk gezegd de eigen organisatie waardeerde dat en met onze partners zoals gemeenten en zorgorganisaties, was het beter overleggen.

Kort CV

Opleiding
- Sociale planologie te Nijmegen

Carrière

1987-2015	Werkzaam in Salland. Uiteindelijk zijn een aantal corporaties gefuseerd tot Salland Wonen, eindfunctie directeur-bestuurder.
1984-1987	Directeur stichting Woonruimteverdeling Enschede
1980-1984	Hoofd bewonerszaken Centrale Woningstichting Arnhem
1977- 1980	Stafmedewerker bewonersparticipatie Centrale Woningstichting Arnhem

Nevenfuncties
- Voorzitter Raad van toezicht Humanitas Deventer
- Voorzitter stichting Beeldende Kunst gemeente Raalte
- Voorzitter Groei en Bloei afdeling Salland

Secretaris

W.A.M. Hendriks (Wynand)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Kennis van AO/IC (administratieve organisatie en interne controle), opgedaan als hoofd interne controle en concerncontroller
- ✓ Financieel management
- ✓ Ondernemerschap
- ✓ Zicht op volkshuisvesting

Meer informatie:

Wynand Hendriks | Raeflex

Wynand Hendriks | LinkedIn

Korte kennismaking

In 2019 ben ik bij Raeflex gestart als secretaris voor visitatiecommissies en heb ik meegewerkt aan een aantal visitaties. Sinds 2005 ben ik mede-eigenaar en financieel directeur van Companen Advies BV, dat zich beweegt op het vlak van woningmarkt en leefomgeving. Mijn rol vraagt dat ik goed zicht heb op de markt voor Woonbeleid en onze onderzoekers en adviseurs kan begeleiden en coachen. Uiteraard kan dat alleen door permanent op de hoogte te blijven van actuele ontwikkelingen en veel inhoudelijk te sparren. Hierdoor heb ik de afgelopen jaren een flinke dosis volkshuisvesting tot me genomen.

Kijkend naar de maatschappelijke rol van woningcorporaties en de keuzes waarvoor zij staan, heb ik een grote interesse naar hoe corporaties daar handen en voeten aan geven. Waar ga je voor? Hoe verhoudt zich dat tot wat stakeholders willen? Welk beleid hoort daarbij en krijgt dat ook daadwerkelijk zijn beslag in de uitvoering? En bereik je daarmee wat je wilde? De rol van secretaris voor visitatiecommissies is een uitstekende positie om mijn kennis en vaardigheden ten dienste te stellen aan het recht op goed en betaalbaar wonen en tegelijkertijd vanuit de binnenkant van het bestel waardevolle analyses te maken.

Visitaties

Voor mij is vooral van belang dat het visitatiestelsel er op toeziet dat de systeemwereld die is opgetuigd direct belanghebbenden, bewoners, corporaties en gemeenten ook daadwerkelijk helpt. Visitatie maakt functioneren of niet functioneren zichtbaar(der) en geeft daarmee mede richting aan de koers van morgen. Visitatie helpt helpen. Daar zet ik mij graag voor in.

Kort CV

Carrière

2005-heden	Financieel directeur en mede-eigenaar Companen
2000-2001	CFO international Only Natural BV: franchiseorganisatie Australian Homemade.
1984-2000	Achtereenvolgens troubleshooter, hoofd Interne Controle en Concerncontroller IBIM bv: Core-business automotive, maar ook onroerend goed, ICT, beveiliging en cruisevaart. Nationaal en internationaal.
1981-1984	Assistent accountant bij Vekemans en Berk RA

Nevenfuncties

2017-heden	Diversen Hogeschool HAN waaronder beroepenveldcommissie, accreditatiedag opleiding Bedrijfskunde MER en projectassesments
2015-heden	Voorzitter stichting All4Small (www.all4small.nl)
2000-heden	Dorpswerk

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Aangeleverde documentatie van de gevisiteerde periode
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	• Position paper • Regionale en lokale prestatieafspraken, voortgangsrapportages en jaarschijven • Ondernemingsplannen • Jaarplannen, werk- of activiteitenplannen, (meerjaren)begrotingen • Jaarverslagen • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen zoals huurbeleid, voorraadbeleid, portefeuilleplan, duurzaamheid, aanbestedingsbeleid, leefbaarheid et cetera • Woonvisies gemeente Woensdrecht • Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten, samenwerkingsovereenkomsten.
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden, bijvoorbeeld, indien relevant: • Verslagen stakeholdersbijeenkomsten • Verslagen van overleg met belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen etc.) • Verslagen overleg met samenwerkingspartners • Verslagen bestuurlijke overleggen • Rapportages klanttevredenheidsonderzoeken, klantenpanels etc.
Presteren naar Vermogen (PnV)	• Aw toezichtsbrieven, relevante correspondentie Aw en Governance audit • WSW beoordelingen, borgbaarheidsverklaringen • Aedes-benchmarkcentrum (ABC): kengetallen en verloop daarin • Jaarrekeningen • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, efficiëncy en visie op vermogensinzet, bijvoorbeeld: a. Jaar- en meerjarenbegrotingen b. Management Letters c. Scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb d. Indicatieve bestedingsruimte e. Investeringsstatuut f. Reglement Financieel Beleid en Beheer
Governance van maatschappelijk presteren	• Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties: Kwartaal- of tertiaalrapportages • Documenten over toezicht: a. Toezicht- en toetsingskader b. Zelfevaluaties c. Jaarverslagen d. Notulen RvT vergaderingen e. Overzicht van evt. themabijeenkomsten van de RvT

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens 7 face-to-facegesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting Woensdrecht.

Raad van commissarissen
De heer A.J.M. van Loon - voorzitter
Mevrouw C.C.P. Jansen – lid
De heer M.A. Reedijk – lid
Mevrouw M.A.M.A Völker - lid

Directeur-bestuurder
De heer C.A.M.J. Mol

Managementteam
Mevrouw M.S.J. Bartsch – manager financiën
De heer K. van Haaren - manager wonen
De heer J.T.M. Beekmans – manager vastgoed

Externe gesprekken

Huurdersorganisatie
Mevrouw H. Schober – voorzitter
De heer A. Suijkerbuijk – secretaris/penningmeester

Gemeente Woensdrecht
Mevrouw L. van der Aart – beleidsadviseur wonen en erfgoed
Mevrouw C. Korstanje – beleidsmedewerker sociaal domein
De heer L.G.M. van der Beek – wethouder sociaal domein
De heer H. de Waal – voorheen wethouder ruimtelijke ordening
De heer M.P.M. Schuurbiers – wethouder ruimtelijke ordening
De heer J.M.A. van Agtmaal – wethouder dorpsplatform, duurzaamheid en leefbaarheid

Zorg- en welzijnsinstellingen
De heer W. Aper – Stichting tantelouise-Vivensis
Mevrouw I. Roks - Stichting tantelouise-Vivensis
De heer L. van Crimpen – Titurel
Mevrouw M. Verkamman – GGZ Westelijk Noord-Brabant
De heer M.E. Inja – BWI
Mevrouw M. Goorden – Dorpspunt ’t Blickvelt
De heer C. Kuijlen – Woensdrecht Werkt
De heer G. van den Bergh – Dorpsplatform Woensdrecht
De heer F. Willemsen - BuurtBemiddeling
Mevrouw A. van Gaal – Dorpsplatform Putte

Collega-corporatie Stadlander
De heer M. van der Steen – Directeur-bestuurder

WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Position Paper
Maatschappelijke Visitatie
Periode 2018-2021

Inleiding

Woningstichting Woensdrecht is een kleine, lokaal verankerde woningcorporatie die zich richt op haar thuismarkt de gemeente Woensdrecht bestaande uit de kernen Hoogerheide, Woensdrecht, Huijbergen, Ossendrecht en Putte.

Wij verhuren ongeveer 1.150 woningen, circa 100 parkeerplaatsen en enkele bedrijfsruimten. Wij werken voortdurend aan het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit en streven naar een hoge waardering van onze huurders voor onze dienstverlening. Onze organisatie is opgedeeld in drie afdelingen, Wonen, Vastgoed en Financiën en wij beschikken over een uitvoerende onderhoudsdienst. Dagelijks werken 15 medewerkers aan het realiseren van onze missie.
De woningmarkt in Woensdrecht kenmerkt zich vooral door grondgebonden eengezinswoningen. Circa 72% van de woningen is een koopwoning en bijna 20% van de woningen is in bezit van de corporaties die in Woensdrecht actief zijn.

Visie

Als visie heeft Woningstichting Woensdrecht ‘een betaalbare woning voor iedereen in een passende woonomgeving’. Naast de primaire levensbehoefte om een dak boven het hoofd te hebben, gaat het daarbij om vitale buurten en wijken. Het is niet vanzelfsprekend dat de markt en marktpartijen hiervoor zorgdragen. Dat brengt ons bij onze missie, heilige opdracht, om in te spelen op de woningmarkt waar de marktwerking onvoldoende is.

Missie

Wij zien het als onze taak te zorgen voor voldoende, passende woningen voor personen en huishoudens die anders niet of moeilijk aan een passende woonruimte komen. Hierbij wordt ingespeeld op de vergrijzing, gezinsverdunning, ontgroening (jongeren die wegtrekken) en het behouden van de vitale wijken en buurten.

Wij willen mensen met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen een passende en betaalbare huurwoning bieden. Wij zijn er voor alle doelgroepen met een laag inkomen en vinden dat u ons hierop in de volle breedte kunt aanspreken. Ook hebben wij een beperkt verkoopbeleid waarbij wij veelal starters eveneens een koopwoning kunnen bieden. In onze dochter WsWoensdrecht Vastgoed B.V. bieden wij huurwoningen aan voor de middeninkomens. In beginsel worden deze segmenten van de woningmarkt bediend door marktpartijen maar omdat dit in de praktijk te wensen overlaat leveren wij een bijdrage aan dit deel van de woningmarkt.

De strategie omvat het bouwen, verhuren en verkopen van voldoende woningen die afgestemd zijn op de vraag van de klant. De woningen moeten betaalbaar zijn omdat de klanten voornamelijk behoren tot de lagere inkomensgroepen. De woningen dienen energiezuinig te zijn daar dit goed is voor de landelijke milieudoelstellingen en van invloed is op de woonlasten van de klant. Samen met bewoners, de gemeente en andere belanghebbenden werken we aan duurzame woonkwaliteit in alle woonkernen in de gemeente. We ondersteunen lokale initiatieven, participeren waar mogelijk of dragen bij aan de uitvoering.

Terugblik afgelopen vier jaar

De samenwerking met de gemeente, welzijn- en zorgorganisaties is verbeterd, maar blijft onze aandacht vragen. We ondersteunden initiatieven van bewoners om de leefbaarheid of sociale cohesie te verbeteren. We hebben onze klanttevredenheid over de dienstverlening goed weten te houden, zoals blijkt uit de scores van KWH-huurlabel, ondanks dat tijdens de coronacrisis niet alle klantcontacten en projectbegeleiding goed zijn verlopen. We blijven werken aan onze bereikbaarheid en het verbeteren van klantcontacten.

Verder is er gewerkt aan goede woningen in gewilde wijken en buurten door de kwaliteitsverbeteringen in en om woningen, stimuleren en voorlichten van bewoners.
In combinatie met groot onderhoud zijn energetische verbeteringen aangebracht; door isolerende maatregelen en inzet van installatietechniek zoals warmtepompen en zonnepanelen. 59% Van de woningvoorraad heeft inmiddels een energielabel B of hoger, waarvan 22% een energielabel A heeft.

Het woningbezit is uitgebreid met 3% aan levensloopbestendige en nultredenwoningen. Met deze voor ouderen geschikte woningen spelen wij in op de vergrijzing en de toenemende behoefte aan wonen met zorg.
Wij hebben gewerkt aan vernieuwing van ons bezit door herstructurerings- en nieuwbouwprojecten uit te voeren. Om dit nieuwbouwprogramma verder op te schalen zijn een viertal bestemmingsplanwijzigingen doorlopen zodat er wederom twee nieuwbouw- en twee herstructureringsprojecten in de startblokken staan.

Wij onderhouden samenwerkingsverbanden met collega-corporaties zowel in Brabant als in Zeeland. Dit maakt het mogelijk om regionaal activiteiten te organiseren. Op deze wijze wordt bijvoorbeeld de exploitatie van woonwagencentra mogelijk gemaakt en is er een onafhankelijke regionale geschillencommissie actief.

Wij hebben onze bijdrage kunnen leveren in huisvesten van bijzondere doelgroepen. Mede hierdoor heeft de Gemeente Woensdrecht kunnen voldoen aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders, behalve in 2021 waarin een hoge taakstelling en toestroom van statushouders heeft geleid tot een achterstand.
Diverse klanten afkomstig uit de zorg of maatschappelijke opvang zijn succesvol gehuisvest in een huurwoning met begeleiding vanuit de zorgpartijen. De huisvesting van daklozen is minder succesvol gebleken, waarbij wij in ieder geval een aantal daklozen een kans hebben gegeven.

Er is sprake van aanwezigheid en betrokkenheid bij lokale evenementen of initiatieven van bewoners(organisaties). Op initiatief van Zorgcoöperatie Putte hebben wij samen met lokale partijen en zorgaanbieders gewerkt aan een idee voor een leef-woon-zorgconcept. Alhoewel het idee niet tot de uitvoering van een pilot heeft geleid, blijft het onderwerp actueel: hoe vergroten wij de zelfredzaamheid van hulpbehoevenden en de levering van zorg op maat in de reguliere woonomgeving.
Wij ondersteunen activiteiten van professionele zorgaanbieders zoals Buurtzorg Nederland, Thuiszorg West Brabant en tanteLouise. Trots zijn wij op de initiatieven van maatschappelijke organisaties c.q. burgerinitiatieven zoals de Kringloopwinkel, Stichting Dorpspunt ’t Blickvelt en Dynamisch Woensdrecht, die gedreven door vrijwilligers er in slagen om ontmoetingspunten, een participatiecafé en een buurtsuper draaiende te houden.

Nieuwe beleid

In ons nieuwe ondernemingsplan 2025 is de basis gelegd voor de ambities voor de komende jaren zoals hieronder deels wordt toegelicht. Dit beleid bevat een zestal thema's: huisvesting doelgroepen, betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit/ duurzaamheid van het woningbezit, legitimatie en financiële continuïteit. Dit kunt u in ons ondernemingsplan uitgebreid terugvinden.

De gemeente Woensdrecht heeft een nieuwe woonvisie 2021-2025 opgesteld mede in overleg met de belanghebbenden. Aan ons de taak om in te spelen op dit beleid van de gemeente Woensdrecht. Als wij kijken naar de volkshuisvestelijke rol van Woningstichting Woensdrecht, komt tevens de mogelijke overname van woningbezit in de gemeente Woensdrecht van collega woningcorporaties aan de orde.

Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties werken samen en veel van deze samenwerking betreft de jaarlijks terugkomende thema’s. De prestatieafspraken regionaal en lokaal zullen de komende jaren geïntensiveerd worden. Daarbij zullen wij ons meer gaan richten op wat wij de komende jaren willen bereiken en focussen op wat extra aandacht nodig heeft.

Landelijk beleid zoals verwoord in de brief van de minister d.d. 14 februari 2022, gericht aan de tweede kamer, geeft aan dat ons de komende jaren een uitdagende opgave wacht door de uitbreiding van de sociale woningvoorraad, het versnellen van de verduurzaming en meer aandacht voor leefbaarheid.

Ambities voor de komende jaren

Hierbij staan wij stil bij de voor de belanghebbenden meest relevante thema’s.

Huisvesting (urgente) doelgroepen

De nadruk ligt op het huisvesten van de sociale doelgroepen (doorgaans de lagere inkomens), met als doel 90% van de sociale woningvoorraad toe te wijzen aan deze doelgroep. De doelgroep van middeninkomens wordt deels bediend en daarvoor mag het aandeel van deze doelgroep binnen ons bezit nog toenemen naar 8%. Er is een toenemende vraag vanuit de bijzondere doelgroepen (urgent woningzoekenden, instroom vanuit de zorginstellingen, daklozen, spoedzoekers en statushouders) en dit vraagt om een extra inspanning.

Beschikbaarheid (voldoende woningen)

In de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties is afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente minimaal 1.700 huurwoningen blijft. Nu de vraag naar (sociale) huurwoningen toeneemt zijn wij bereid om de voorraad uit te breiden. Het wordt drukker aan het loket voor woningzoekenden, de bijzondere doelgroepen eisen een hoger aandeel op en het landelijk beleid van de overheid richt zich op het uitbreiden van de sociale woningvoorraad.

Betaalbaarheid (gematigd huurbeleid)

Bij toewijzing van de huurwoningen hanteren wij altijd een passende huurprijs en wordt afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling de huurprijs naar beneden aangepast. Wij hanteren een inflatievolgend huurbeleid en differentiëren op prijs/kwaliteit verhouding en sturen op het ontzien van de kwetsbaarste doelgroep. Tenslotte willen wij nog meer dan voorheen gaan sturen op woonlasten.

Kwaliteit woningbezit
Verduurzaming van het woningbezit blijft de komende jaren één van de speerpunten. Met betere isolatie, slimmere installaties en vernieuwing van het woningbezit zorgen wij voor energiezuinigere woningen. In 2025 willen wij dat 30% van de woningen een A-label heeft. De slechtste energielabels E/F/G, dit is nog maar 3% van ons bezit, zullen dan niet meer voorkomen. Gelet op de vergrijzing en toenemende zorgvraag laten wij het aandeel nultreden- en levensloopbestendige woningen toenemen met 4%.

Samenwerking met belanghebbenden
Samen met onze maatschappelijke partners blijven wij ons inzetten voor goede woningen in gewilde buurten en wijken. Veel van onze doelen kunnen alleen worden gehaald met medewerking van onze belanghebbenden, wij hebben elkaar nodig.

Voor de kwetsbaarste doelgroep bijvoorbeeld, hanteren wij specifiek beleid om voor hen de woonlasten te beperken en huisuitzettingen vanwege huurachterstand te voorkomen. Essentieel hierbij is dat de gemeente Woensdrecht een actief 'armoedepact-beleid' heeft ontwikkeld en dat samen met de ketenpartners vroegtijdig problemen worden onderkend.

De uitdaging bij sturen op woonlasten is dat de wetgeving een doelmatig beleid belemmert, met name door sterke regulering van de huurprijzen en toewijzingsregels. Samen met de collega woningcorporaties en Aedes oefenen wij druk uit op de landelijke overheid voor een meer toekomstbestendig overheidsbeleid.

Uitbreiding van de woningvoorraad en versnellen van de verduurzaming is alleen mogelijk als de gemeente, provincie en landelijke overheid hierbij de juiste keuzes maken. De gemeente wordt gevraagd meer ruimte te geven aan de sociale woningvoorraad, minder voorwaarden te stellen aan sociale nieuwbouw om de haalbaarheid te bevorderen en dient te zorgen voor voldoende personele capaciteit voor de behandeling van de ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen.
De landelijke overheid dient te zorgen voor een oplossing voor het stikstofprobleem, een praktische wet natuurbescherming en een goed functionerende omgevingswet.

Aandacht voor leefbaarheid / woonomgeving / burgerparticipatie.
Wij bevorderen de leefbaarheid, welzijn, veiligheid en sociale cohesie in de buurten en dorpen, dit in samenwerking met andere organisaties. Wij stimuleren onderlinge contacten en burenhulp, vrijwilligerswerk en goed huurderschap. Nu de overheid meer ruimte lijkt te bieden, ontstaan er meer mogelijkheden voor ondersteuning van leefbaarheidsactiviteiten en burgerinitiatieven.

Tenslotte
Wij zien de toekomst met vertrouwen tegemoet en hopen dat u, na het lezen van deze Position Paper, geïnspireerd bent om samen met onze organisatie te werken aan een leefbare samenleving.

Hoogerheide, april 2022
Woningstichting Woensdrecht
C.A.M.J. Mol

Bijlage 6 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen

Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen
Woningstichting Woensdrecht
visitatieperiode 2018 tot en met 2021

In 2016 heeft Woningstichting Woensdrecht voor de jaren 2017 tot en met 2020 prestatieafspraken gesloten met de gemeenten Woensdrecht, Tholen, Steenbergen en Bergen op Zoom, de corporaties Stadlander en Woonkwartier en de huurdersorganisaties Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht, Platform Huurdersorganisaties Stadlander, Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom en Huurdersvereniging Dinteloord. De algemene ambitie die is verwoord in deze meerjarenafspraken luidt als volgt:
partijen streven naar betaalbaar en duurzaam wonen in leefbare wijken voor alle mensen in het werkgebied. Dat betekent een goede afstemming van vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin voor alle doelgroepen nu en in de toekomst.
Uit deze regionale afspraken vloeiden de lokale prestatieafspraken voort. Deze prestatieafspraken hebben voor een belangrijk deel de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Woensdrecht in de afgelopen vier jaar bepaald. Eind 2020 is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Woensdrecht vastgesteld. Omdat de nieuwe woonvisie de basis is van nieuwe lokale afspraken is afgesproken voor 2020 en 2021 geen nieuwe afspraken vast te leggen, maar door te werken aan bestaande opgaven en in 2021 te werken aan nieuwe afspraken vanaf 2022.

In overleg met Woningstichting Woensdrecht zijn de volgende thema's gedefinieerd, afkomstig uit bovengenoemde prestatieafspraken, aangevuld met het thema leefbaarheid uit de ambities van de corporatie. Deze thema's zijn leidend bij de beoordelingen in de hoofdstukken Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens belanghebbenden.

De thema's zijn:
1. Beschikbarheid
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Huisvesting (urgente) doelgroepen
5. Leefbaarheid

Ook Samenwerken was een belangrijk thema in de regionale prestatieafspraken en de ambities van de woningstichting. Tijdens de visitatiegesprekken en voorafgaand aan de visitatie, middels een enquête, wordt aan dit niet volkshuisvestelijke thema ruim aandacht geschonken en is daarom in deze factsheet achterwege gelaten.

Beschikbaarheid

Afspraken in hoofdlijnen
Voldoen aan de op korte termijn toenemende behoefte, rekening houden met afname op langere termijn. In de visitatieperiode was de leidende afspraak dat de woningstichting de sociale voorraad op peil houdt en zich voorbereidt op een bescheiden groei in de jaren ’20. In 2018 zouden (en zijn) 11 levensloopbestendige woningen worden toegevoegd middels een herstructureringsproject. Voorts is afgesproken dat jaarlijks enkele woningen verkocht worden en, mede op basis van de kernenstrategie, bekeken wordt waar mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad en de middeldure huur. In 2021 zijn 24 levensloop-bestendige woningen opgeleverd. Daarbij speelt een rol dat collega-corporatie jaarlijks een 15-tal woningen in Woensdrecht verkoopt, en nauwelijks toevoegt.
Afgesproken is dat minimaal 65 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep wordt toegewezen.

Geleverde prestaties

Ontwikkeling bezit

	2018	2019	2020	2021
Stand 1 januari	1.145	1.152	1.134	1.132
Nieuwbouw	11			24
Aankoop				
Verkoop aan bewoners	-3	-3	-2	-3
Sloop	-1	-15		
Overig				-4
Stand 31 december	**1.152**	**1.134**	**1.132**	**1.149**
Waarvan niet-DAEB (markthuur)	63	63	63	71

Bron: Aedes-datacentrum en Woningstichting Woensdrecht

In 2021 is een nieuwbouwproject van 24 levensloopbestendige woningen gereedgekomen. Eind 2021 zijn er plannen voor acht projecten in verschillende stadia van ontwikkeling die in de komende jaren tot toevoeging of vervanging van een 100-tal woningen moeten leiden. De woningstichting geeft wel aan dat de voortgang bemoeilijkt wordt door externe oorzaken als stikstofproblematiek, natuurwetgeving, de coronacrisis, tijdrovende bestemmingsplan- procedures en capaciteitsproblemen bij de gemeente.

Wachttijden in maanden

	2018	2019	2020	2021
Primaire doelgroep	4,7	5,9	6,9	6,5
Secundaire doelgroep	4,7	2,6	4,7	7,8
Urgenten	7,2	8,9	11,3	12,8
Middeninkomens	1,7	4,5	15,3	NB

Bron: Woningstichting Woensdrecht

Het aantal mutaties is lager dan verwacht en nodig, waardoor wachttijden toenemen, met name die voor de urgente doelgroepen en ook de middeninkomens.

Toewijzingen sociale huurwoningen

	2018	2019	2020	2021
Aantal	69	58	64	79
Aan primaire doelgroep (min. 65%)	81%	83%	70%	66%
Aan secundaire doelgroep	14%	12%	25%	34%
Totaal doelgroep	95%	95%	95%	100%

Bron: Woningstichting Woensdrecht

De woningstichting voldoet aan passend toewijzen voor alle woningen waarvoor de regelgeving van toepassing is.

Woningvoorraad naar prijsklasse

Klasse	Stand 1-1-2018	Stand 1-1-2021	Nederland 1-1-2021
Goedkoop	6,2%	3,8%	12,3%
Betaalbaar	63,5%	64,3%	67,9%
Subtotaal tot 2e aftoppingsgrens	*69,7%*	*68,1%*	*80,1%*
Middelduur	20%	25,4%	13,4%
Subtotaal tot liberalisatiegrens	*89,7%*	*94,9%*	*93,5%*
Duur	10,3%	5,1%	6,0%

Bron: Aedes-datacentrum

Betaalbaarheid

Afspraken op hoofdlijnen
Regionaal van 70 procent naar 80 procent passende huurprijs voor de primaire doelgroep. Beperken van goedkoop scheefwonen en bevorderen middeldure huur.
In algemene zin zoveel mogelijk beperken woonlasten en het voeren van een gezamenlijk preventie- en armoedebeleid (Armoedepact 2017).
Verhogen energie(lasten)bewustzijn inwoners. Voorlichting aan bewoners, tevens inzet van Woonenergie> gezamenlijke campagne.

Goedkoop scheefwonen wordt voorkomen door het toewijzingsbeleid (en de variabele huurprijzen), maar de woningstichting maakt geen gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor het bevorderen de middeldure huur wordt de WsWoensdrecht Vastgoed B.V. ingezet, middels nieuwbouw uitbreiding van dit aanbod.

De gemeente heeft, met medewerking van de woningcorporaties, een energieloket ingericht. Daarbij is gebruik gemaakt van de subsidie RREW-regeling (subsidie Regeling Reductie Energiegebruik Woningen) zodat inwoners een cadeaubon kregen voor energiebesparende maatregelen of advies.

Geleverde prestaties

Gemiddelde huurprijs en gemiddelde huurachterstand

	Gemiddelde huur	Nederland	Ontwikkeling gemiddelde huurachterstand
2018	551	516	1,45%
2019	576	531	1,26%
2020	585	544	1,26%
2021	603	561	1,13%
Verhoging 2018-2021 gem.	4,09%	4,09%	

Bron: Aedes Datacentrum en Woningstichting Woensdrecht

Tot en met 2020 is niemand uit huis gezet. In 2021 kon dat echter in 2 gevallen niet worden voorkomen. Volgens de woningstichting kwam dit voornamelijk omdat betrokken huurders geen (schuld)hulpverlening wilden aanvaarden.

Mede door een flexibel huurbeleid betaalt de primaire doelgroep nooit meer dan de aftoppingsgrens (in 2021 633 euro/ 678 euro), afhankelijk van de huishoudensamenstelling. Het huurbeleid wordt in overleg en afstemming met de huurdersbelangenvereniging bepaald en is gericht op een zo eerlijk mogelijke verdeling op basis van huishoudensamenstelling en inkomen en op bescherming van de meest kwetsbaren, ook ter voorkoming van betalingsproblemen. Bij harmonisatie komt het daarom ook voor dat huren verlaagd worden. Bouw- en energetische kwaliteiten worden veelal niet of slechts beperkt in de huurprijs verrekend, zodat zij bereikbaar blijven voor de doelgroep > sturing op zoveel mogelijk gelijkblijvende woonlasten.

In 2021 is, conform landelijk voorgeschreven beleid, geen huurverhoging doorgevoerd en zijn een aantal huren éénmalig verlaagd op basis van het inkomen.
In samenwerking met de maatschappelijke partners, waaronder de huurdersbelangen-vereniging, de regionale corporaties en de gemeente Woensdrecht wordt, op basis van de prestatieafspraken al jaren gewerkt (nagenoeg) conform het landelijk convenant schuldhulpverlening dat in 2020, mede op initiatief van Aedes en VNG, is opgezet.

Huurders die in aanmerking komen voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten krijgen geen huurverhoging. Ook voor andere huurders met een laag inkomen staat deze faciliteit op aanvraag ter beschikking. In de jaren 2018 tot en met 2020 kwamen hiervoor respectievelijk 130, 155 en 80 huishoudens in aanmerking. In 2021 is er een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor deze doelgroep. Voor 162 huurwoningen is de huurprijs naar beneden aangepast.

In de coronaperiode zijn een drietal zakelijke huurders (ondernemers) geholpen door tijdelijke verlaging van de huurbetalingen toe te staan. De meeste achterstanden zijn inmiddels in goed overleg weer ingelopen.

Huur in procenten van maximaal redelijk

	Huur in % maximaal redelijk	Nederland
2018	72,1%	71,7%
2019	72,1%	71,3%
2020	72,8%	71,1%
2021	73,0%	

Bron: Aedes-datacentrum en Woningstichting Woensdrecht

Kwaliteit woningen en duurzaamheid

Afspraken op hoofdlijnen
In de regionale prestatieafspraken is, conform het Energieconvenant huursector, afgesproken toe te werken naar een EI 1,25 en gemiddeld label B eind 2020. Inmiddels zijn deze ambities bijgesteld tot 70 procent van de woningvoorraad naar label B of beter, waarvan 30 procent naar label A brengen in 2025 en vervolgens naar energieneutraal in 2050. Daarbij is uitdrukkelijk afgesproken dat de betaalbaarheid niet in het geding mag komen
Nieuw- en verbouw gebeurt minimaal conform duurzaamheidseisen bouwbesluit, maar meer als dat kan. Gezamenlijk wordt gewerkt aan een bewustwordingscampagne en het betrekken van de koopsector bij duurzaamheid door het organiseren van informatiemarkten.
Bij renovatie en onderhoud wordt naast de technische kwaliteit ook aandacht aan huurderscomfort besteed.

Geleverde prestaties voor kwaliteit woningaanbod

Ervaren woonkwaliteit huurders	2018	2019	2020	2021	NL
Score Aedes-benchmark	7,5 (A)	7,3 (A)	7,6 (A)	7,4 (A)	7

Het huurdersoordeel is voorts als volgt weer te geven:

	2018	2019	2020	2021	NL
Nieuwe huurders	8,3 (A)	8,6 (A)	8,6 (A)	8,6 (A)	7,7
Reparatieverzoeken	7,7 (B)	8,2 (A)	8,4 (A)	8,0 (A)	7,7
Vertrokken huurders	8,3 (A)	8,0 (A)	8,9 (A)	8,5 (A)	7,5

Geleverde prestaties voor duurzaamheid

Landelijke Aedes-benchmark duurzaamheid:

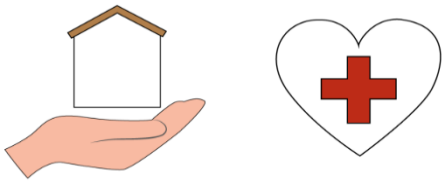
Energie-Index (EI)	2018	2019	2020
Woningstichting	1,61 (B)	1,39 (A)	1,39 (A)
Nederland	1,65	1,51	1,51

Bron: Aedes-benchmark duurzaamheid

Ontwikkeling Labels:

In % van de woningvoorraad	2018	2019	2020	2021
B of hoger (doel was 55% in 2020, nu 70% in 2025)	53,1%	54,0%	57,0%	59,0%
A (doel 30% in 2025)		15,5%	20,4%	22,0%

Bron: Woningstichting Woensdrecht



Huisvesting (urgente) doelgroepen

Afspraken in hoofdlijnen
Zorgdragen voor levensloopbestendige woningen en woonomgeving.
Bevorderen langer thuis wonen door woningaanpassingen aan te bieden.
Aangepaste woningen toewijzen aan beoogde doelgroep.
Preventie en vroegsignalering problemen kwetsbare groepen, onder andere door actieve participatie huurders.
Samenwerking om specifieke doelgroepen (BW, ex-gedetineerden) te huisvesten.
In jaarschijf afspraken over aantal te huisvesten statushouders.

Woningstichting Woensdrecht streeft er, als uitwerking van de prestatieafspraken, naar om 37 procent van haar woningen levensloopbestendig te maken. In de visitatieperiode groeide dat aandeel van 32,4 procent tot 33 procent per eind 2020, ofwel 310 stuks. In 2021 toename met 24 levensloopbestendige woningen (plus 2 procent), in de bouwplannen voor de jaren 2022 en 2023 is in een uitbreiding met circa 20 woningen voorzien.

Geleverde prestaties voor het huisvesten van statushouders

De huisvesting van statushouders wordt in nauwe samenwerking met de gemeente Woensdrecht opgepakt. In 2020 (ingehaald begin 2021) en 2021 is het niet gelukt aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders te voldoen. Deels omdat het COA geen mensen had om toe te wijzen, maar deels ook vanwege een te lage woningvoorraad/ mutatiegraad. De woningstichting geeft aan dat dit ook in de nabije toekomst een probleem zal zijn.

Geleverde prestaties voor samenwerking met andere partijen

Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen werkt de woningstichting samen met haar maatschappelijke partners in de regio en de gemeente Woensdrecht in het bijzonder, bijvoorbeeld via het Regionaal Kompas (Housing First). Deze samenwerkingen betreffen met name mensen met een zorgindicatie, daklozen en de reeds genoemde statushouders. Ook hier geeft de woningstichting aan dat zij moeite heeft om aan de behoeften te voldoen. In de prestatieafspraken 2022 is overeengekomen het beleid op dit gebied te evalueren.

Leefbaarheid

Afspraken in hoofdlijnen
In jaarschijf beschrijven waar de beschikbare middelen voor worden ingezet.
Vroegsignalering problematieken, faciliteren bewoners en voorzieningen.
Huurdersorganisatie is goed bereikbaar en draagt actief bij aan vroegsignalering en oplossingen.

In de prestatieafspraken 2022 (buiten de scope van visitatie) is afgesproken te bezien hoe de te verwachten ruimte die de minister woningcorporaties weer gaat geven te benutten.

Geleverde prestaties voor samenwerking aan leefbaarheid

Leefbaarheid, de woonomgeving en participatiebeleid zijn of is in toenemende mate een thema waarop Woningstichting Woensdrecht haar bijdrage wil leveren (zie ook het position paper).

Zij werkt daarvoor intensief samen met de HBWW (maandelijks overleg) en met onder andere bewonerscommissies en dorpsraden (dorpsschouwen), de gemeentelijke BOA, de wijkagent, buurtsportcoaches en huiskamerinitiatieven. Ook bij burgerinitiatieven als Woensdrecht Werkt en Zorgcoöperatie Putte zoekt de woningstichting aansluiting.

De uitgaven voor leefbaarheid blijven binnen de door de minister gestelde norm en omvatten uitgaven voor onderhoud groenvoorzieningen, activiteiten ter bevordering van ontmoeting en sociale cohesie, kosten van een huismeester en bijdragen in de buurtbemiddeling voor de gemeente Woensdrecht. Daarnaast worden specifieke projecten uitgevoerd zoals in 2021 de aanleg van nieuwe jeu-de-boules banen.

Bijlage 7 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier perspectieven te weten:

1. **Presteren naar Opgaven en Ambities**
2. **Presteren volgens Belanghebbenden**
3. **Presteren naar Vermogen**
4. **Governance van maatschappelijk presteren**

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

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

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

Minpunten
Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.
De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als *hulpmiddel* en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeft niet helemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.