



Visitatierapport

Woningbouwvereniging
Heerjansdam

2020-2023



Rapportdatum: 10 december 2024

Datum volgende visitatie: 15 december 2028

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Vooraf

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

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 7.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Cognitum heeft ervoor gekozen om de vier nieuwe visitatievelden in Methodiek 7.0 te koppelen aan vier kenmerken van een organisatie. Het visitatieveld 'Maatschappelijke waarde' is vertaald in de 'Verbeeldingskracht' van een corporatie: is zij zich bewust van de omvang van en uitdagingen binnen haar woningmarktgebied? Het tweede visitatieveld 'Maatschappelijke verankering' is gekoppeld aan 'Verbindingskracht': hoe werkt de corporatie binnen haar netwerk en is dat succesvol en wat vinden de belanghebbenden daarvan? Het derde visitatieveld 'Besturing' is gekoppeld aan het thema 'Realisatiekracht': is de corporatie in staat om de ambities te vertalen naar een strategie en daaraan gekoppeld de vraag hoe de besturing binnen de organisatie verloopt? Het vierde visitatieveld "Maatschappelijk capaciteit" heeft Cognitum vertaald in de 'Slagkracht': is de corporatie in staat de ambities en opgaven te realiseren als organisatie en binnen het netwerk? Zijn de financiën op orde en kan de organisatie de opgaven aan? De door Cognitum gekozen vier kenmerken van de organisatie moeten vervolgens een beeld opleveren van de corporatie als 'Teamspeler'. Met dat beeld en het reflecteren op die rol in verschillende netwerken denkt Cognitum dat er meerwaarde ontstaat in de visitatie.

Dit rapport betreft de visitatie van Woningbouwvereniging Heerjansdam over de periode 2020 - 2023. Woningbouwvereniging Heerjansdam is een kleine corporatie (545 vhe) met enkel bezit in het Zuid-Hollandse dorp Heerjansdam, een kern in de gemeente Zwijndrecht. Aan het hoofd van de organisatie staat een tweehoofdig bestuur. Dit bestuur legt verantwoording af aan een raad van commissarissen met vier leden. De werkorganisatie van Woningbouwvereniging Heerjansdam bestaat uit vier zeer betrokken medewerkers: Carolien, Lenie, Sidney en Kees. Tevens is er een bestuursadviseur in dienst, Marion. Samen met het bestuur zorgen deze vijf personen ervoor dat Woningbouwvereniging Heerjansdam voldoet aan de, voor een kleine woningcorporatie, soms vele en ingewikkelde wet- en regelgeving waaraan een corporatie moet voldoen. Misschien nog wel belangrijker is dat zij er in gezamenlijkheid voor zorgen dat Woningbouwvereniging Heerjansdam zeer goed lokaal verankerd is en hierop haar beleid vorm en inhoud geeft.

Inhoudsopgave

Vooraf	2
Inhoudsopgave.....	3
Position paper Woningbouwvereniging Heerjansdam	4
1 Recensie en samenvatting	8
1.1 Recensie.....	8
1.2 SWOT	10
1.3 De visitatie van Woningbouwvereniging Heerjansdam in één oogopslag.....	11
2 Maatschappelijke waarde.....	12
2.1 De opgaven van Woningbouwvereniging Heerjansdam.....	12
2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	14
2.3 Bewonder- en verwonderpunten	15
3 Maatschappelijke verankering.....	16
3.1 Belanghebbenden over Woningbouwvereniging Heerjansdam	16
3.2 De invloed op het beleid van Woningbouwvereniging Heerjansdam	16
3.3 Woningbouwvereniging Heerjansdam als samenwerkingspartner	17
3.4 De reputatie van Woningbouwvereniging Heerjansdam	17
3.5 De verantwoording van Woningbouwvereniging Heerjansdam.....	18
3.6 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	18
3.7 Bewonder- en verwonderpunten	18
4 Besturing	19
4.1 Strategie en sturing.....	19
4.2 Bewonderpunten	20
5 Maatschappelijke capaciteit	21
5.1 Financiële capaciteit	21
5.2 Organisatorische capaciteit	21
5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	22
5.4 Bewonder- en verwonderpunten	22
Bestuurlijke reactie van Woningbouwvereniging Heerjansdam.....	23
Bijlagen.....	25
Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie	25
Cv's visitatiecommissie	25

Position paper Woningbouwvereniging Heerjansdam

Inleiding

In de Woningwet staat dat iedere woningcorporatie een vierjaarlijkse visitatieplicht heeft. Dit betekent voor Woningbouwvereniging Heerjansdam dat in 2024 weer een visitatie plaats vindt. De visitatie wordt uitgevoerd door Cognitum. Woningbouwvereniging Heerjansdam is sinds 1919 een in de kern Heerjansdam actieve vereniging met een duidelijke missie: betaalbare, sobere maar goed onderhouden woningen aanbieden aan de doelgroep in Heerjansdam. Hierbij richten wij ons primair op huishoudens met lagere inkomens. Wij doen dit vanuit een sterke sociale betrokkenheid met onze huurders, hun directe leefomgeving en de kern Heerjansdam.

In 2023 is het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2023-2027 vastgesteld en gepubliceerd op onze website. Het ondernemingsplan is in samenwerking met onze belangrijkste stakeholders, waaronder de gemeente, huurdersraad, welzijnsorganisaties en collega corporaties, tot stand gekomen. Onze focus ligt nog onverminderd op de kern Heerjansdam. Uiteraard met een open blik. Samen met onze raad van commissarissen en Huurdersraad staan wij voor korte lijnen. Hierbij besteden wij expliciet aandacht aan de lange termijn strategie voor ons bezit en onze rol zonder de actualiteit uit het oog te verliezen. Dit uit zich onder andere in een duidelijk verbeteringstraject op het gebied van vastgoedsturing in de vorm van terugkerend programma van conditiemetingen van ons bezit. Dit proces wordt inmiddels ondersteund door gespecialiseerde software. Daarnaast zijn wij gestart met het herzien van onze vastgoedsturing, waarvan wij in Q1 van 2025 een nieuwe rapportage op zullen leveren in de vorm van een herijking van het document 'De toekomst van ons bezit'.

Tijdens de vorige visitatieperiode stond de woningbouwvereniging midden in de verduurzamingsopgave van ons bezit. De afgelopen vier jaar zijn er op dit gebied grote stappen gezet waardoor de Woningbouwvereniging als één van de weinige corporaties in de regio op koers ligt om in 2025 voor het volledige bezit een gemiddeld energielabel B te behalen. Veranderende wet- en regelgeving hebben hierbij om flexibiliteit en vindingrijkheid gevraagd om al onze woningen, en dus huurders, van energiebesparende maatregelen te voorzien. Belangrijk hierbij is de goede samenwerking met onze huurders, die dankzij hun medewerking ervoor zorgen dat de projecten voorspoedig verlopen en wij in staat zijn meer verbeteringen voor alle bewoners te realiseren. Hierbij is vanaf het begin van het verduurzamingstraject geen huurverhoging gekoppeld aan de werkzaamheden. Op de volgende pagina's gaan we in op een aantal vragen rondom de visitatie.

1) Wat heeft Woningbouwvereniging gedaan met de uitkomst van de vorige visitatie?

Woningbouwvereniging Heerjansdam kijkt met een positief gevoel terug op de uitkomsten van de visitatie van vier jaar geleden. Het visitatierapport gaf aan dat er een goede basis ligt, maar gaf ook voldoende aanknopingspunten voor verbetering. Deze hebben wij in de afgelopen periode opgepakt en waar mogelijk in de praktijk gebracht. Wij zien het rapport vooral als een goed moment van een brede reflectie op het functioneren van onze vereniging. De belangrijkste actiepunten zijn in samenspraak met de raad van commissarissen bepaald, besproken in vergaderingen en speciale "hei-sessies" en daarna geconcretiseerd in diverse opgeleverde strategische documenten. Wij hebben in samenspraak met de raad van commissarissen een nieuw risicomanagement document opgesteld en hier wordt op gereflecteerd tijdens de vergaderingen en daar waar nodig geactualiseerd.

Wij zijn ons zeer bewust van de voortschrijdende veroudering van ons bezit. De Woningbouwvereniging kent een divers bezit uit verschillende bouwjaren en daardoor verschillende onderhoudsintensiteit. Hier wordt actief op gestuurd door middel van een nieuw ingevoerde en iedere drie jaar herijkte conditiemeting. Daarnaast hebben wij sinds 2016, de start van onze verduurzamingsprojecten, bij ieder complex kritisch gezocht naar mogelijkheden om de woningen daar waar mogelijk, planmatig de onderhoudsstaat te verbeteren. Dit heeft een duidelijk positief effect op de levensduurverlening van ons bezit.

Wij blijven aandacht schenken aan de communicatie met onze huurders via diverse kanalen zoals onze nieuwsbrief "Wonen in Heerjansdam" en onze actuele website. Wij zien dat steeds meer huurders online hun weg naar ons weten te vinden. Met name voor de jongere huurders is snelheid en efficiëntie van belang, wij zien dat onze online communicatiestrategie daar zijn vruchten afwerpt. Voor de ouderen en senioren huurders zijn wij nog altijd telefonisch bereikbaar en hebben wij een goed bezocht wekelijks spreekuur, waarbij blijkt dat het sociale contact voor deze groep van belang is. Deze diverse communicatiestrategie zorgt ervoor dat wij alle groepen onder onze huurder beter kunnen bereiken.

De samenwerking met de Huurdersraad is intensief en geeft extra toegevoegde waarde aan de betrokkenheid binnen de kern Heerjansdam. De frequentie van de formele vergaderingen met de Huurdersraad is uitgebreid maar daarnaast is er ook veel aandacht voor het informele contact en zijn en blijven de lijnen kort. Gedurende deze visitatieperiode is één van de leden van onze Huurdersraad gestopt met zijn werkzaamheden, waarna de overgebleven leden erin zijn geslaagd een nieuw en actief lid te werven en zo de continuïteit van dit orgaan te waarborgen. Daarbij is tijdens de selectieprocedure door zowel de Huurdersraad als het bestuur geprobeerd jongere huurders in dit proces te betrekken. Dit blijft een aandachtspunt.

2) Welke opgaven hadden wij de afgelopen 4 jaar.

Woningvoorraad

De kern Heerjansdam kent weinig nieuwbouw mogelijkheden anders dan amoveren van bestaand bezit. Dit maakt de Woningbouwvereniging een beheers-corporatie met als hoofdtaak het in stand houden van het bestaande bezit. Wij beschikken over een gedifferentieerd bezit waarbij het beleid is om geen bezit te verkopen. Alle middelen worden aangewend om het bezit in stand te houden en te versterken. De afgelopen 4 jaar lag en ligt de focus nog altijd op het verduurzamen van het bezit naar gemiddeld label B. Wij liggen op koers om dat doel te halen. Wij zijn daarbij aangesloten bij het Energieakkoord Drechtsteden en participeren hierin als volwaardig lid echter met een duidelijke positie: gezien onze kleine omvang en daardoor onze relatief kwetsbare financiële positie, hebben wij aangegeven niet deel te willen nemen aan risicovolle pilot projecten. De actuele ontwikkelingen rondom warmtenetten en de relatief grote afstand van Heerjansdam ten opzichte van bruikbare warmtebronnen in de directe omgeving, maken de kans op een aansluiting voor ons bezit, zeker op korte termijn, klein. Om die reden zijn wij deze visitatieperiode begonnen met het verkennen van elektrische alternatieven en voeren wij proeven uit met hybride warmtepompen in verschillende woningtypes. Wij zijn scherp op nieuwe ontwikkelingen om op duurzame wijze invulling te geven aan de warmtetransitie en bespreken nieuwe alternatieven zoals zonneboilers, warmtewin-gevels en all-electric warmtepompen met het gespecialiseerde adviesbureau Atriensis.

Medio 2023 is samen met onze raad van commissarissen een goede discussie op gang gekomen om te zoeken naar mogelijkheden in de kern Heerjansdam om nieuwbouwprojecten te realiseren. Hiervoor zijn wij een samenwerking aangegaan met het architectenbureau RoosRos, waarbij wij hen een vrije opdracht hebben gegeven om kansen in kaart te brengen. Op deze manier hebben wij ervoor kunnen zorgen dat alle eventuele kansen voor nieuwe ontwikkelingen in Heerjansdam in kaart worden gebracht en wij voor ons blinde vlekken en in de jaren opgebouwde blokkades hebben kunnen omzeilen. Tijdens deze visitatieperiode is begonnen aan het nieuwbouwproject aan de Heer Janstraat. Hoewel deze grond tijdens de vorige visitatieperiode in verkocht aan de Gemeenste Zwijndrecht, zijn wij betrokken gebleven bij de invulling van dit project en hebben wij met onze inspanning kunnen helpen realiseren dat een groot deel van de nieuwe woningen is vergeven aan Heerjansdamse starters. Hiermee hebben wij een bijdrage kunnen leveren aan de woonvraag van een groep die het regionaal en landelijk erg moeilijk heeft.

Betaalbaarheid

De righthuur bedraagt 80% van de maximaal redelijke huur, daarmee hebben wij een goede richtlijn voor de borging van de betaalbaarheid. Hierbij wordt incidenteel, ten behoeve van versterking van de wijk, van afgeweken. Dit is reeds eerder vastgelegd met de gemeente Zwijndrecht. Bij de jaarlijkse huurverhoging zetten wij maximaal in op betaalbaarheid voor de meest kwetsbare doelgroepen door een zo laag mogelijke jaarlijkse huurverhoging. "Scheefwoners" worden echter middels een gedifferentieerde huurverhoging gemotiveerd om door te stromen. Bij energetische verbetering wordt sinds de start in 2016 geen huurverhoging berekend. Hierbij houden wij rekening met de totale woonlasten (huur + energielasten) van de huurder. Ook hiermee wordt in het algemeen de kwetsbare huurder financieel ontzien en dragen huurders in de hogere segmenten in de nieuwere complexen naar rato bij aan de totale huurstijging ter dekking van de kosten.

Leefomgeving/leefbaarheid

Ook in Heerjansdam is een duidelijk tendens waarneembaar. Passend toewijzen in combinatie met de ontwikkeling waarbij mensen met psychische- en/ of verslavingsproblematiek worden geacht langer zelfstandig te wonen, trekken een steeds grotere wissel op zowel straten, wijken alsook op de samenwerking met maatschappelijke partners en daarmee op de interne organisatie en op de kosten van een relatief kleine corporatie. Gedurende de huidige visitatieperiode is het contact met de maatschappelijke partners zoals de gemeente en de politie nadrukkelijk gezocht en sterk geïntensiveerd om voor kwetsbare casussen zoveel mogelijk kennis, kunde, ondersteuning en controle te bieden. Daarnaast spelen wij een actieve rol in de

leefbaarheid van kwetsbare wijken door daar waar nodig vrijkomende woningen gericht toe te wijzen om onze wijken leefbaar en weerbaarder te maken. Samen met de Gemeente Zwijndrecht zijn goede afspraken gemaakt met betrekking tot het plaatsen van statushouders, waarbij sprake is van een proactieve, wijkgerichte plaatsingsstrategie. Daarnaast monitoren wij jaarlijks de staat van de tuinen van onze huurwoningen en proberen vooral op een positieve manier huurders te bewegen om bij te dragen aan het aanzicht van de woningen en de straten. Zo zetten wij ons in voor een prettige leefomgeving voor zowel huurders als omwonenden.

Wat zijn onze kernwaarden en hoe zien we dit terug in onze cultuur en prestaties?

De kernwaarden van Woningbouwvereniging zijn voor ons belangrijk en onverminderd van kracht: samen, sociaal, (lokaal) betrokken, duurzaam en dichtbij.

Samen

omdat Heerjansdam zich kenmerkt door een levendig verenigingsleven. Ondanks de geringe omvang is in Heerjansdam sprake van een hoog voorzieningenniveau. Dit is belangrijk om de kern leefbaar te houden. Waar mogelijk ondersteunt en faciliteert de Woningbouwvereniging samenwerking tussen verenigingen en de grote groep vrijwilligers die actief is. Samen met onze partners in de Drechtsteden waar wij met collega- corporaties goede contacten onderhouden en samenwerken waar dit meerwaarde biedt.

Sociaal

omdat de mens bij ons centraal staat. Samen met maatschappelijke instanties zoeken we steeds naar mogelijkheden om mensen de helpende hand toe te steken of een zetje in de goede richting te geven.

(Lokaal) betrokken

omdat we ons betrokken voelen bij Heerjansdam en de Heerjansdammers. Wij richten ons primair op Heerjansdam maar steeds met een open vizier voor onze partners in de Drechtsteden en daarbuiten.

Duurzaam

omdat alleen met een gezonde duurzame financiële positie onze kernwaarden kunnen worden waargemaakt. Wij wegen de beslissingen dan ook altijd vanuit de gedachte dat de financiële continuïteit voor nu en de toekomst gewaarborgd dient te zijn. Daarnaast zetten we in op het verduurzamen van ons bezit.

Dichtbij

omdat we er willen zijn voor onze huurders en stakeholders. Goede bereikbaarheid is daarbij van groot belang. Ons kantoor midden in het dorp, een goede en overzichtelijke site maar vooral een hands-on bestuur dat aanspreekbaar is in het dorp dragen hier aan bij.

Onze klantprocessen zijn en worden ingericht met inachtneming van deze kernwaarden. We zijn op bestuurlijk niveau in het dorp aanspreekbaar. Dit uit zich onder anderen ook in vele contacten met de Dorpsraad, het kerkbestuur en diverse verenigingen. Ook op gemeentelijk niveau wordt onze vereniging erkend als een partij die midden in de Heerjansdamse samenleving staat.

Waar staat onze organisatie nu?

De wijzigingen uit de Woningwet 2015 zijn ingevoerd in de bedrijfsvoering: statuten en reglementen zijn aangepast en de marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde zijn ingevoerd. De verenigingsvorm die bewust wordt gehanteerd, zorgt voor extra aandacht. Desondanks hechten wij aan de verenigingsvorm om zo de betrokkenheid van de vereniging en huurders bij het dorp te benadrukken. De samenwerking tussen bestuur en raad van commissarissen vindt plaats in een positief kritische en constructieve wijze. Voor een kleine corporatie geldt in de praktijk dezelfde regelgeving als voor een grote corporatie. In dat kader hecht de raad van commissarissen aan voldoende competentie op alle gebieden. Desondanks trekt het aantrekken van gespecialiseerde benodigde competentie op het gebied van energetische verbeteringen, fiscaal advies en ondersteuning bij het jaarrekeningproces een forse wissel op de bedrijfslasten.

De huidige organisatie borgt de cruciale bedrijfsprocessen ondanks de kwetsbaarheid van ons bestuursmodel. Onder begeleiding van een extern adviseur hebben bestuur en raad van commissarissen een intensieve "heisessie" gehad waarbij de houdbaarheid van zowel het verenigings- als bestuursmodel is besproken en geanalyseerd. De uitkomst hiervan is dat wij erkennen dat de huidige vorm kwetsbaarheden kent maar dat wij die ook voldoende kunnen ondervangen. Zolang wij beschikken over een enthousiast en bekwaam team medewerkers en bestuursleden, een betrokken raad van commissarissen en een actieve Huurdersraad,

kunnen wij met onze kleine schaalgrootte aan de voorwaarden blijven voldoen en zien wij meer dan voldoende toegevoegde waarde voor de kern Heerjansdam en de Gemeente Zwijndrecht.

Opgaven zijn er nog voldoende: de leefbaarheid in Heerjansdam waarborgen, de verduurzaming van ons bezit afronden en ons voorbereiden op de overstap naar een nieuwe warmtebron, het toekomstbestendig maken onze vastgoedstrategie en de ambitie om daar waar mogelijk nieuwe woningen toe te voegen.

Waren er grote beleidswijzigingen?

De belangrijkste beleidswijziging van de afgelopen periode is de start van de verkenning naar de uitbreiding van ons bezit. Daar waar wij gedurende de vorige periode nog een beheer corporatie waren, biedt het einde van het verduurzaming project onze vereniging de ruimte en financiële capaciteit om de bouw van nieuwe woningen en bijvoorbeeld het optoppen van bestaande woongebouwen te onderzoeken. Hiermee sluiten wij ook aan op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en de steeds toenemende vraag naar woningen.

Wat ging goed en waar zijn we (nog) niet tevreden over?

Onze gerichte communicatiestrategie richting verschillende doelgroepen slaat aan. Wij bereiken over de gehele linie al onze huurders en partners steeds beter. Daarnaast zijn wij erin geslaagd om de vastlegging van ons beleid en ontwikkelingen binnen onze vereniging te verbeteren. Dit is een constant proces waar wij telkens kritisch mee bezig blijven. De Woningwet heeft een grote impact op onze kleine organisatie gehad. Onze inspanningen hebben haar vruchten afgeworpen. Dit komt onder anderen tot uiting in de positieve toezichtbrieven die wij ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties, borgingsbrieven van het WSW en goedkeurende verklaringen van de accountant. Ondanks de omvang van onze vereniging zijn wij nog altijd in staat om goed gekwalificeerde en enthousiaste leden voor onze raad van commissarissen en Huurdersraad te werven. De belangrijkste aandachtspunten voor onze vereniging zijn:

- De langetermijnvisie voor ons bezit
- Veranderende wet- en regelgeving
- Waarborging van de continuïteit van onze vereniging
- Digitale veiligheid en weerbaarheid

Wat kan beter?

De vastlegging van beleidsstukken en het actueel houden van onze belangrijke strategische documenten verdient een meer proactieve houding. De kleine omvang van onze organisatie dwingt de aandacht naar de actualiteit waardoor de langere termijn niet altijd de juiste prioriteit krijgt. Het blijft een uitdaging om met een relatief klein aantal woningen bij sommige grotere partijen de juiste aandacht te verkrijgen.

Welke ambities hebben we voor de komende periode en is dit afgestemd met belanghouders?

Voor de komende periode benoemen wij de volgende ambities:

- Voorop staat de ambitie om de verduurzaming van ons bezit op korte termijn af te ronden. Hiermee doelen wij op het behalen van een gemiddeld label B en geen woningen met een label lager dan D.
- Het vinden van de juiste alternatieve warmtebron voor ons bezit in Heerjansdam.
- Het actualiseren van de vastgoedstrategie gebaseerd op betere data uit conditiemetingen, software en de meerjaren-onderhoudsbegroting.
- Het verder uitwerken en uitonderhandelen van nieuwe locaties in de kern Heerjansdam.

Boven deze punten hebben wij de blijvende ambitie om het dorp Heerjansdam leefbaar te houden voor alle inwoners en onze huurders in het bijzonder. Het hebben van een gezond ambitieniveau is één maar wij realiseren ons terdege dat dit alleen uitgevoerd kan worden binnen de grenzen van een blijvende gezonde financiële positie. Ook hier realiseren wij ons dat juist een kleine corporatie op dit gebied solide moet zijn om haar bestaansrecht te behouden. Alle ambities worden in dit licht gezien en beoordeeld.

Gerben Stolk, voorzitter

André Stierman, lid van bestuur

November 2024

1 Recensie en samenvatting

In dit hoofdstuk treft u de reflectie van de visitatiecommissie aan op de bevindingen uit de visitatie, de prestaties van de corporatie en op de position paper van het bestuur. Daarnaast wordt schematisch een samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en het oordeel van de commissie.

1.1 Recensie

Woningbouwvereniging Heerjansdam is een kleine corporatie in het dorp Heerjansdam, een kern in de gemeente Zwijndrecht. Uit zowel de enquêteresultaten als de verschillende gesprekken die de commissie gevoerd heeft, wordt duidelijk dat Woningbouwvereniging Heerjansdam gezien wordt als een betrokken en goed samenwerkende woningcorporatie. Het beeld wijkt daarmee niet af van het beeld dat uit de vorige visitatie naar voren kwam.

De schaal als continu vraagstuk

In zijn position paper geeft het bestuur mooi aan hoe de verschillende punten uit het vorige visitatierapport zijn opgepakt en uitgewerkt. Als voorbeelden dienen de nieuw ingevoerde en iedere drie jaar te herijken conditiemeting van het woningbezit en het zoeken naar mogelijkheden om aan de woningen daar waar mogelijk, planmatig de onderhoudsstaat te verbeteren. Daarmee zijn de verbeterpunten uit het vorige rapport goed opgepakt. De wijze waarop Woningbouwvereniging Heerjansdam de verduurzamingsopgave de afgelopen jaren heeft opgepakt en uitgewerkt, verdient waardering. In de vorige periode werden de schaal en de gestaag doorgaande veroudering van het woningbezit als een bedreiging gezien.

Beide punten zijn in de ogen van de huidige visitatiecommissie de afgelopen vier jaar goed opgepakt. De schaal zal altijd een onderwerp blijven zoals ook blijkt uit de position paper. Maar tegelijk is de wijze waarop bestuur en raad van commissarissen hier met behulp van een externe over gesproken hebben, waardevol. Niet alleen omdat men zich bewust is van de schaal, maar ook bewust kiest voor zelfstandig voortbestaan met een verder doorgevoerde professionalisering. De aanpassingen in de werkorganisatie getuigen daar ook van. De verenigingsvorm wordt bewust gehanteerd. Daar waar mogelijk wordt samenwerking opgezocht. Voor die bewuste houding en duidelijke opvattingen over positionering en verantwoordelijkheden van bestuur en raad van commissarissen verdienen zij waardering.



Van beheer naar nieuwbouw?

Woningbouwvereniging Heerjansdam is een beheercorporatie. Toch wordt er gekeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw. De visitatiecommissie vond de wijze waarop het bestuur een opdracht heeft verleend tot zoeken van potentiële nieuwbouwlocaties een mooi voorbeeld van innovatief handelen. De corporatie is financieel gezond, heeft met de verkoop van haar woningen aan de Heer Janstraat en om vervolgens sloop en nieuwbouw van starterswoningen in de koopsfeer door een marktpartij mogelijk te maken, al een mooie bijdrage aan de beschikbaarheid in de kern geleverd. Maar zij is nu op zoek naar mogelijkheden om zelf te bouwen. Men kiest bewust voor nieuwbouw om in te spelen op het thema vitaliteit van het dorp Heerjansdam. Het beleid van Gedeputeerde Staten verhinderde tot nu toe serieuze nieuwbouw, maar daar lijkt een kanteling te zijn al moet de provincie vervolgens nog wel prioriteiten stellen. Of zoals één van de gesprekspartners het stelde: “de ruimtelijke puzzel van de provincie is nog niet gelegd”. Een puzzel die overigens ook beïnvloed wordt door het in aandacht stijgende vraagstuk van funderingsproblemen op meerdere locaties in de provincie. Woningbouwvereniging Heerjansdam zag naast kleine nieuwe locaties eerst ook mogelijkheden in het optoppen van gebouwen. Maar die bleken bij nader inzien niet geschikt voor uitvoering. Het bestuur geeft de voorkeur aan een grotere locatie vanwege capaciteit en financiële middelen. De volgende stap is om met de Dorpsraad en het gemeentebestuur keuzes te maken. De lokaal politieke discussies over het hoge percentage sociaal in de gemeente Zwijndrecht lijkt nadelig. Maar ook de gemeente erkent dat het bouwen van specifieke woningen voor starters en voor senioren dringend gewenst is om de vitaliteit van het dorp Heerjansdam te behouden. Ook de verplaatsing van bijvoorbeeld de brandweerkazerne biedt mogelijkheden voor kleinschalige nieuwbouw.

Leefbaarheid

In de vorige visitatieperiode is het bouwen van een woon-zorgcomplex met ontmoetingsruimte al genoemd: het complex Midden-Inn. De samenwerking met zorgorganisatie Aafje is goed en het complex draait mede op een groot aantal vrijwilligers. Er is sprake van een grote cohesie en er is een veelvoud aan activiteiten ontwikkeld in het complex. Er is sprake van allerlei vormen van dagbesteding waarmee de mantelzorg ontlast wordt, er zijn maaltijden te krijgen en voor een aantal uren per week zitten medewerkers van Woningbouwvereniging Heerjansdam daar op locatie. Daarmee is het complex een belangrijke basis in het dorp voor tal van activiteiten.

De sessie over leefbaarheid vond plaats in dit complex en de commissie was geraakt door het enthousiasme van de vele mensen die zij sprak in de sessie dan wel mensen die "spontaan inbraken in het gesprek". Mensen zijn betrokken en snappen het belang van hun eigen bijdrage. Er is over en weer veel vertrouwen en bijna alle betrokkenen benadrukken het dorpse karakter en het belang daarvan. Meerdere malen werd verwezen naar het bekend dorpje in Gallië uit de Asterix en Obelix stripboekenserie.



Maar dat vertrouwen spreekt ook uit de medewerkers.

De verantwoordelijkheden in de organisatie zijn helder. De hiërarchie ontbreekt en de sfeer bepaalt dat je harder loopt, niet de procedure. De loyaliteit binnen de organisatie is hoog en men is trots op de organisatie maar ook op het dorp. De commissie vond het goed om te zien dat medewerkers snel voor hun vragen konden aankloppen bij collega's bij de grotere corporaties in de regio. Wat lastig blijft voor een organisatie met korte lijnen en daadkrachtig handelen, is dat op een aantal terreinen waaronder wonen en zorg, er beleidsmatig veel wordt overlegd maar dat het uitvoeren daarna soms achterwege blijft. Dat gold weer niet voor het terrein van de woonoverlast waar goed, snel en concreet wordt afgestemd met de direct betrokken partijen.

Bewust een vereniging

Woningbouwvereniging Heerjansdam blijft bewust een vereniging en versterkt daarmee in haar ogen haar band met het dorp en andere partijen. De band tussen de formele huurdersorganisatie, de Huurdersraad en de Woningbouwvereniging Heerjansdam is goed. De Huurdersraad is tevreden over de korte lijnen, het snelle handelen en de wijze waarop ze betrokken is bij diverse overleggen waaronder dat over de prestatieafspraken. Er wordt waar mogelijk opgetrokken met andere huurdersorganisaties uit de regio. De Huurdersraad heeft weinig klachten en zeker niet over het thema van de betaalbaarheid. Het beschikbaar zijn van voldoende woningen acht zij het belangrijkste thema. Voor de komende periode hoopt zij dat Woningbouwvereniging Heerjansdam in staat zal zijn nieuwbouw te realiseren en de energetische maatregelen af te ronden zoals gepland.



Epiloog

De visitatie wordt door Woningbouwvereniging Heerjansdam gezien als een mooi moment van reflectie. Het beeld dat vier jaargeleden opkwam, staat nog recht overeind. Toen constateerde de commissie dat de vereniging met haar actieve wijze van handelen wel heel dicht stond bij wat de wetgever uit 1901 voor ogen stond: sociale huisvesting is een zaak: "die door de burger in beweging moet worden gebracht en gehouden". Dat beeld uit 2020 wijkt niet af van wat de commissie nu in 2024 constateert. Sterker, bestuur en organisatie hebben op een aantal onderdelen van de bedrijfsvoering een verdere slag naar verzakelijking en professionalisering aangebracht. Daarmee lijkt de organisatie sterker dan 4 jaar geleden. Dat positieve beeld komt ook naar voren uit de resultaten van de enquête. Woningbouwvereniging Heerjansdam wordt nadrukkelijk als een teamspeler gezien. Haar reputatie is zonder meer goed. Ook de communicatie naar buiten toe is verbeterd. De website is actueel en er verschijnt 4 x per jaar een bewonersblad. Daarnaast is het ondernemingsplan 2023 – 2027 met input van de Huurdersraad en andere betrokkenen geactualiseerd. Voor de komende jaren is in de position paper een aantal doelen geformuleerd: de ambitie om de verduurzaming af te ronden, het vinden van de juiste alternatieve warmtebron voor het woningbezit, het actualiseren van de vastgoedstrategie en het verder uitwerken van geschikte nieuwbouwlocaties. De commissie vertrouwt er op dat dit de komende jaren zal lukken. De kernwaarden blijven 'Samen', 'Sociaal', 'Betrokken', 'Duurzaam' en 'Dichtbij'. Dat alles duidt op een organisatie die goed weet waar zij staat en wil staan en daar ook goed op aanspreekbaar is. Zowel die duidelijke positionering en haar aanspreekbaarheid maken dat de waardering voor het werk van Woningbouwvereniging Heerjansdam groot is. De commissie kan die waardering alleen maar bevestigen. Het enthousiasme en de daadkracht zijn mooie voorbeelden voor de sector. Klein is niet altijd beter, maar Woningbouwvereniging Heerjansdam is wel een mooi voorbeeld van een kleine maar zeer betrokken corporatie die goed weet te presteren door de betrokkenheid van bestuur, medewerkers en raad van commissarissen en de manier waarop zij hun verantwoordelijkheden invullen. De commissie wil de organisatie en haar medewerkers, bestuur en raad daarvoor een compliment geven.

Aandachtspunten:

- a. Probeer met gemeente en Dorpsraad een goede uitbreidingslocatie te vinden en te realiseren;
- b. Houdt de korte lijnen en loyaliteit vast met de verder voortschrijdende professionalisering in de organisatie;
- c. Voltooi de verduurzaming en zoek wegen in de warmtetransitie;
- d. Denk na over het vraagstuk van bestuurlijke opvolging in nabije toekomst;
- e. Blijf invulling geven aan thema's die de leefbaarheid van het dorp raken.

1.2 SWOT

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

Sterke punten <ul style="list-style-type: none">• Lokaal verankerd• Korte lijnen• Verduurzaming van bezit• Samenwerkend• Participatie in bewaken en behartigen van leefbaarheid van het dorp	Verbeterpunten <ul style="list-style-type: none">• Verder actualiseren van vastgoedstrategie• Verantwoordingsinformatie kan nog slag maken• Communicatie inkluden met korte infographics
Kansen <ul style="list-style-type: none">• Mogelijke nieuwbouw op kleine locaties• Verduurzaming door ontwikkelen	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none">• Schaalgrootte• Gebrek aan differentiatie in woningaanbod

1.3 De visitatie van Woningbouwvereniging Heerjansdam in één oogopslag

Maatschappelijke waarde

Sinds de vorige visitatie zijn veel stappen gezet. De inzet op leefbaarheid en de samenwerking daarin met de Heerjansdammers, de gemeente, Aafje en andere welzijnspartijen en de politie, zijn bewonderingswaardig. Het laten uitvoeren van de conditiemeting van het bezit om zo een beter beeld te krijgen van de kwaliteit van het bezit, is een goede stap geweest. Dit heeft mede bijgedragen aan de grote verduurzamingslag waarvan binnenkort de laatste 81 woningen worden aangepakt. De actieve houding waar het gaat om het toevoegen van woningen in Heerjansdam en het daartoe laten uitvoeren van een grondige planstudie, gooide hoge ogen bij de visitatiecommissie en de partners van de Woningbouwvereniging. De maatschappelijke waarde van Woningbouwvereniging Heerjansdam is goed.



niet praten maar doen
praktisch
plezier
benaderbaar
betrokkenheid
prima
realistisch
constructief
pragmatisch
samen verantwoordelijk
inlevingsvermogen

Maatschappelijke verankering

Woningbouwvereniging Heerjansdam presteert zeer goed op de maatschappelijke verankering. Zij is er voor Heerjansdam en de Heerjansdammers. Ze weet als geen ander wat er nodig is in het dorp. Maar ook weet ze als geen ander waar de mogelijke problemen liggen. Woningbouwvereniging Heerjansdam weet dat haar kleine omvang haar soms misschien kwetsbaar maakt, maar heeft hier in de ogen van de visitatiecommissie ook haar grootste kracht van gemaakt. Woningbouwvereniging Heerjansdam staat dicht bij haar huurders en bij het dorp, haar werkgebied en is daar goed verankerd.

Besturing

De kwaliteit van documenten en de vastlegging van zaken kan omhoog. Het is goed om ten behoeve van de verantwoording heldere doelen te stellen en daarover te rapporteren c.q. te berichten op bijvoorbeeld de website. Korte kernachtige boodschappen al dan niet met infographics zouden de verantwoording een stapje verder brengen. De vastgoedsturing is na de conditiemeting goed op orde en wordt nu benut voor het planmatig onderhoud en de verdere investeringen in het vastgoed. De commissie concludeert dat de strategievorming en sturing op prestaties zeker met het oog op de schaal, goed is.



Maatschappelijk capaciteit

Bestuur en raad van commissarissen zijn zich bewust van de kwetsbaarheid vanwege de schaal. Tegelijk is Woningbouwvereniging Heerjansdam financieel gezond en kan zij haar opgaven goed aan. De resultaten zijn ook



goed geweest de afgelopen jaren: denk aan de realisatie in het dorp van het woonzorg complex Midden-Inn, de verkoop van een complex en daardoor het faciliteren van starterswoningen door een marktpartij, het inventariseren van potentiële nieuwbouwlocaties, de verduurzaming en het beleid op gebied van de leefbaarheid. De commissie heeft groot respect voor de resultaten en hoopt dat de organisatie nog lang door kan gaan.

2 Maatschappelijke waarde

Dit visitatieveld richt zich op de prestaties van de corporaties in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. De visitatiecommissie vormt hierover zelf een oordeel en brengt in beeld hoe huurders en belanghebbenden deze prestaties waarderen en welke leerpunten er voor de toekomst uit te trekken zijn. Centraal hierin staan de opgaven en de daarin behaalde resultaten.

2.1 De opgaven van Woningbouwvereniging Heerjansdam

Woningbouwvereniging Heerjansdam is de enige woningcorporatie in Heerjansdam. Ondanks haar kleine omvang speelt ze een belangrijke rol in het dorp. Deze rol pakt Woningbouwvereniging Heerjansdam vol overtuiging op. Samen met haar partners zet Woningbouwvereniging Heerjansdam zich in om te zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen in leefbare wijken en buurten voor een diversiteit aan doelgroepen. De visitatiecommissie heeft samen met Woningbouwvereniging Heerjansdam dan ook drie opgaven gekozen die centraal staan in de visitatie en die in gezamenlijkheid een goed beeld geven van de maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Woningbouwvereniging Heerjansdam.

Welzijn, zorg en leefbaarheid

Woningbouwvereniging Heerjansdam is in Heerjansdam een belangrijke partner van de gemeente Zwijndrecht en de actieve zorg- en welzijnspartijen waar het gaat om het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het leefbaar houden van de woonomgeving. Met name door de uitstroom van GGZ komt de leefbaarheid van bepaalde straten in buurten in Heerjansdam onder druk te staan. Woningbouwvereniging Heerjansdam is zich hier terdege bewust van en zoekt hierin samenwerking met partners. Daarnaast tracht zij door middel van toewijzing te voorkomen dat er een opstapeling van problematieken plaatsvindt. Wanneer een probleem geval zich voordoet, weet Woningbouwvereniging Heerjansdam goed te schakelen met haar partners om het probleem snel te kunnen oplossen. Hierbij helpt de lokale verankering van Woningbouwvereniging Heerjansdam erg mee bij het vroeg signaleren van eventuele problemen.

Woningbouwvereniging Heerjansdam investeert veel in de leefbaarheid van Heerjansdam. Naast de jaarlijkse tuincontrole en het, daar waar het volgens de wet nog mag, stimuleren van initiatieven die de leefbaarheid vergroten, heeft Woningbouwvereniging Heerjansdam ook het complex Midden-Inn gerealiseerd. Het Midden-Inn



is een woongebouw met 36 appartementen gevestigd *middenin* Heerjansdam. Het Midden-Inn biedt de mogelijkheid aan mensen met een zorgvraag om zelfstandig te kunnen blijven wonen in een veilige omgeving. Samen met Aafje, een zorgorganisatie die zich met name richt op senioren, zorgt Woningbouwvereniging Heerjansdam dat het goed wonen is voor de senioren met een (lichte) zorgbehoefte in het Midden-Inn. Het Midden-Inn is echter meer dan dat. Het is ook een ontmoetingsplek voor Heerjansdammers die niet

in het Midden-Inn wonen. Zo is er de mogelijkheid om gezamenlijk te genieten van een maaltijd in de brasserie. Ook worden er diverse activiteiten georganiseerd zoals bingo, senioren gym en teken- en schildercursussen. Dit is wat Woningbouwvereniging Heerjansdam voor ogen had bij de ontwikkeling van het Midden-Inn.

Uit de gesprekken met belanghebbenden blijkt dat dit geslaagd is. Bewoners en omwonenden zijn erg blij met de mogelijkheden die Woningbouwvereniging Heerjansdam biedt in het Midden-Inn. Ook Aafje is blij met de samenwerking. De visitatiecommissie heeft tijdens de visitatie ook mogen lunchen en gesprekken mogen voeren in de brasserie van het Midden-Inn. Opvallend was dat op deze 'gewone' maandag, de brasserie helemaal vol zat. De visitatiecommissie nam daar waar dat mensen allemaal contact zochten met elkaar. De dagopvang voor mensen met dementie was ook ter plaatse. Het Midden-Inn is een prachtig voorbeeld van hoe een gebouw meer kan zijn dan enkel woonruimte. Het is een ontmoetingsplek voor het hele dorp die bijdraagt aan de sociale cohesie en leefbaarheid voor alle inwoners van Heerjansdam die hier gebruik van willen maken.

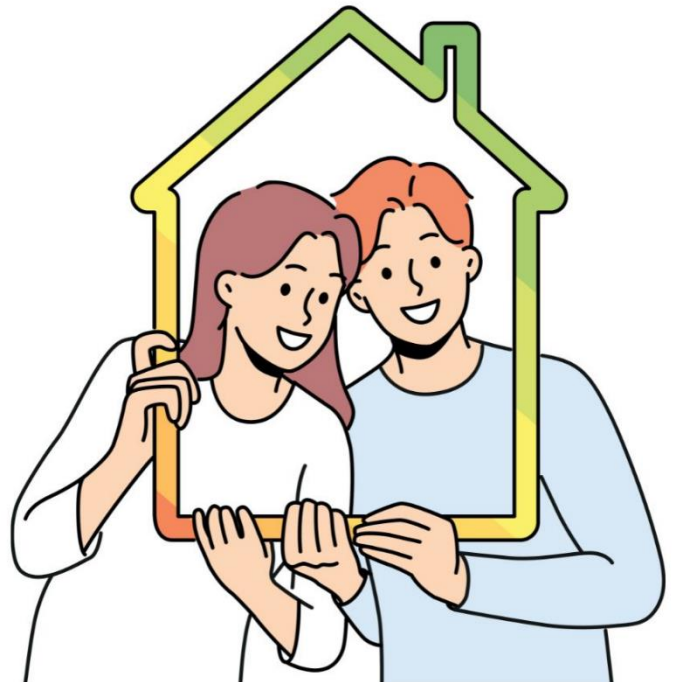
De visitatiecommissie heeft gevraagd wat nu maakt dat het Midden-Inn zo succesvol is. Hieruit kwamen twee antwoorden: de vrijwilligers die onmisbaar zijn voor het Midden-Inn om de organisatie van de vele activiteiten betaalbaar en realiseerbaar te houden én de bereidheid van Woningbouwvereniging Heerjansdam om te

investeren in een gebouw als Midden-Inn. Hierdoor kan Aafje haar werk goed uitvoeren en zijn de bezoekers en bewoners van het Midden-Inn tevreden.

Betaalbaarheid en verduurzaming

Woningbouwvereniging Heerjansdam wil betaalbare woningen bieden voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien op de reguliere woningmarkt. Daarom hanteert Woningbouwvereniging Heerjansdam jaarlijks een zo laag mogelijke huurverhoging. In de visitatieperiode zien we dat de huur is gestegen van €526 in 2020 naar €547 in 2023. Dit is een stijging van €21 in vier jaar tijd. Daarnaast wil Woningbouwvereniging Heerjansdam de woningen onder de huurgrens houden, zodat bewoners recht hebben op huurtoeslag. Hier wordt heel specifiek naar gekeken en rekening mee gehouden.

Naast deze focus op betaalbaarheid heeft Woningbouwvereniging Heerjansdam na de vorige visitatie een conditiemeting van haar bezit laten uitvoeren en laat deze nu iedere drie jaar herhalen. Hoewel reeds bekend, bleek uit deze meting dat het bezit van Woningbouwvereniging Heerjansdam verouderd was. Er lag dan ook een fikse verduurzamingsopgave. Deze opgave is vooruitstrevend opgepakt en stapje voor stapje wordt het bezit van Woningbouwvereniging Heerjansdam verduurzaamd. De aannemer geeft aan het te waarderen dat Woningbouwvereniging Heerjansdam niet bezuinigt op de verduurzaming van haar bezit. Het wordt groots aangepakt: daken, vloeren en muren worden geïsoleerd. Maar ook tochtstrips worden geplaatst en mechanische ventilatie wordt geïnstalleerd. De ketels worden waar nodig vervangen, vaak al voor hybride ketels. Zo bereid Woningbouwvereniging Heerjansdam zich alvast voor op 2050 wanneer het gehele bezit energieneutraal zou moeten zijn. Al deze investeringen resulteren erin dat het bezit anno 2024 al bijna een gemiddeld label B heeft. Naar verwachting wordt het gemiddelde label B in 2025 daadwerkelijk gerealiseerd. Bijzonder aan deze aanpak, die op zichzelf al bewonderingswaardig is, is dat de verduurzaming plaats vindt zonder huurverhoging. De totale woonlasten van bewoners dalen dus wanneer hun woning is verduurzaamd. Op deze manier draagt de verduurzaming bij aan de betaalbaarheid van het bezit. Ook de communicatie met de huurders waar werkzaamheden zijn uitgevoerd, is goed verlopen. Hierin heeft Woningbouwvereniging Heerjansdam samen met de aannemer veel geïnvesteerd. Voorafgaand aan de uitvoering zijn zij, naast de bewonersavonden en papieren voorlichting, ook bij de mensen thuis geweest om de daadwerkelijke situatie op te nemen en uitleg te geven over de aanpak. Dit werd zeer gewaardeerd.



Inmiddels hebben veel woningen ook zonnepanelen op het dak liggen. Dit is opgepakt in samenwerking met Wocozon. Wocozon verzorgt de installatie, het onderhoud en de monitoring van de zonnepanelen. Vervolgens betalen huurders een lager tarief over de opgewekte stroom dan zij betalen aan de reguliere energieleveranciers. Huurders geven aan hier blij mee te zijn, echter wordt er nauwlettend gekeken naar de beslissingen die worden genomen omtrent de salderingsregeling.

Naar de toekomst toe ligt er een grote uitdaging voor Woningbouwvereniging Heerjansdam om haar bezit in 2050 energieneutraal te krijgen. Hiertoe volgt zij de ontwikkelingen op de voet en zoekt zij actief samenwerking op, o.a. in Drechtsteden-verband. Het is echter een bewuste keuze, vooral vanwege haar omvang, om geen voortrekkersrol in te nemen tijdens deze energietransitie. Dit neemt niet weg dat, zoals hierboven al beschreven, er tijdens de huidige werkzaamheden wel al vooruit wordt gekeken. Bijvoorbeeld door het plaatsen van de hybride-ketels. Ook staat er een pilot op de planning met warmtepompen. Woningbouwvereniging Heerjansdam zit wat dat betreft niet stil.

Beschikbaarheid

Het bezit van de Woningbouwvereniging is al jaren gelijk, namelijk 533 wooneenheden en 12 overige eenheden, een totaal van 545 verhuurbare eenheden. Door het landelijke tekort aan woningen neemt de druk op woonruimte in Heerjansdam ook toe. Gevolg is dat jongeren veelal wegtrekken uit Heerjansdam, omdat zij geen betaalbare woning kunnen bemachtigen. Ook senioren hebben weinig kansen om, met behoud van huur, te verhuizen naar een kleinere, meer geschikte woning. Er is een enorme behoefte aan extra woningen, zowel in de sociale huur, maar ook midden huur en koop.

Woningbouwvereniging Heerjansdam had als kleine vereniging lange tijd niet voldoende (financiële) capaciteit om te investeren in nieuwbouw. Ze had namelijk nog een fikse uitdaging liggen in het verduurzamen van haar verouderde bezit zoals hiervoor beschreven. Nu deze verduurzamingslag grotendeels is uitgevoerd, lijkt er meer ruimte te komen om te investeren in nieuwbouw. Hier volgt echter een nieuw probleem: er is geen ruimte. Hier heeft Woningbouwvereniging Heerjansdam zich echter niet zomaar bij neergelegd. Zij heeft RoosRos opdracht gegeven om een planstudie uit te voeren naar de ontwikkelkansen in Heerjansdam. Niet enkel voor sociale huur, maar ook breder dan dit. Hieruit is een aantal mogelijke locaties gekomen die nu samen met de gemeente worden verkend. Problematisch zijn echter de rode contouren rondom Heerjansdam. De provincie beweegt hierin nog niet erg mee om ruimte te bieden voor de realisatie van nieuwbouw.

Tijdens de visitatie heeft de visitatiecommissie een dialogosessie mogen voeren over dit onderwerp met de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Zwijndrecht, de voorzitter van de Dorpsraad Heerjansdam, architectenbureau RoosRos die de eerder genoemde planstudie heeft uitgevoerd, twee medewerkers vanuit Woningbouwvereniging Heerjansdam en een lid van de raad van commissarissen. Met elkaar zijn wij in gesprek



gegaan over de (on)mogelijkheden om het bezit van Woningbouwvereniging Heerjansdam uit te breiden. Hieruit werd al snel duidelijk: er is een grote wens om woningen toe te voegen. Ook blijkt dat men graag met elkaar wil samenwerken om dit te realiseren. De planstudie, hoewel nog vers van de pers en daardoor nog niet met alle partijen besproken, is een hele goede eerste stap om te inventariseren waar de nieuwbouw gerealiseerd kan worden. De wethouder geeft aan deze stap van de Woningbouwvereniging om deze planstudie te laten uitvoeren, erg te kunnen waarderen. Het onderbouwt de proactieve houding van de vereniging. Met elkaar hoopt men de komende jaren ook daadwerkelijk stappen te kunnen zetten,

want het is nodig om Heerjansdam vitaal en leefbaar te houden.

2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft waargenomen dat Woningbouwvereniging Heerjansdam sinds de vorige visitatie veel stappen heeft gezet. De inzet op leefbaarheid en de samenwerking daarin met de Heerjansdammers, de gemeente, Aafje en andere welzijnspartijen en de politie, zijn bewonderingswaardig. Samen met de kennis van de lokale situaties benadrukken zij de charme van de kleinere woningcorporatie die nog letterlijk *midden in* haar werkgebied staat en heel dicht bij haar huurders en partners staat. Het laten uitvoeren van de conditiemeting van het bezit om zo een beter beeld te krijgen van de kwaliteit van het bezit, is een verstandige stap geweest. Dit heeft mede bijgedragen aan de grote verduurzamingslag die Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft gemaakt en waarvan binnenkort de laatste 81 woningen worden aangepakt. De compleetheid van de verduurzaming van de woningen, maar ook de communicatie daarin met de huurders, is uitmuntend. De visitatiecommissie heeft hierin eigenlijk geen punten kunnen vinden waar deze aanpak beter had gekund. Ook de bewust afwachtende houding van Woningbouwvereniging Heerjansdam met de stappen richting het energieneutraal zijn in 2050 is in de ogen

van de visitatiecommissie slim. Ze is aangehaakt bij het overleg met overige partijen uit de Drechtsteden, maar vanwege haar omvang is logischerwijs geen voorttrekkersrol weggelegd voor Woningbouwvereniging Heerjansdam.

De actieve houding waar het gaat om het toevoegen van woningen in Heerjansdam en het daartoe laten uitvoeren van een grondige planstudie, gooide hoge ogen bij de visitatiecommissie en de partners van de Woningbouwvereniging. De gemeente was erg onder de indruk van de houding van Woningbouwvereniging Heerjansdam hierin: ze wachten niet af, maar pakken het voortouw. Vervolgens volgt het overleg met belangrijke partners. Dit is de fase waarin Woningbouwvereniging Heerjansdam nu is beland. Er zijn mogelijkheden, maar het is niet gemakkelijk.

Alles overziend is de visitatiecommissie van mening dat de maatschappelijke waarde van Woningbouwvereniging Heerjansdam goed is. Ze maakt bewuste en afgewogen keuzes op het gebied van alle onderzochte maatschappelijke thema's. Waarbij de omvang soms belemmerend kan zijn vanwege de financiële en vaker nog organisatorische capaciteit, ziet de visitatiecommissie ook dat hier juist de kracht ligt van de vereniging. Er wordt heel goed nagedacht over wat wel en niet kan. Risico's worden laag gehouden en de lijnen binnen de organisatie zelf, maar ook met de externe partners zijn heel kort. De waarde van Woningbouwvereniging Heerjansdam voor Heerjansdam is de visitatiecommissie (opnieuw) overduidelijk geworden.

2.3 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- De samenwerking rondom het Midden-Inn is uitmuntend;
- De kennis van de lokale situatie maakt ingrijpen bij mogelijke leefbaarheidsproblematieken sneller mogelijk;
- De verduurzamingslag die Woningbouwvereniging Heerjansdam in de visitatieperiode heeft gemaakt, is bewonderingswaardig;
- De communicatie met bewoners, samen met de aannemer, is naar grote tevredenheid van bewoners verlopen;
- De proactieve houding van Woningbouwvereniging Heerjansdam door het laten uitvoeren van een planstudie naar mogelijke uitbreidingslocaties wordt niet alleen door de visitatiecommissie bewonderd, maar ook door o.a. de gemeente zeer gewaardeerd.

Verwonderpunt



- Op gebied van wonen, welzijn en zorg is veel beleid maar nog weinig daadkracht;
- Rode contourenbeleid van de provincie.

3 Maatschappelijke verankering

Dit visitatieveld richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar deze is.

Woningbouwvereniging Heerjansdam speelt als enige woningcorporatie in Heerjansdam een belangrijke rol voor het dorp. Niet enkel voor haar huurders, maar ook voor andere Heerjansdammers, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen. Het beleid van de Woningbouwvereniging sluit naadloos aan bij wat er nodig is in het dorp. Bestuur en medewerkers zijn zelf geboren en getogen Heerjansdammers met een enorme lokale verankering. Informatie van buiten wordt zowel onder werktijd, maar ook daarbuiten opgehaald en meegenomen in het beleid.

3.1 Belanghebbenden over Woningbouwvereniging Heerjansdam

Belanghebbenden omschrijven Woningbouwvereniging Heerjansdam als een betrokken samenwerker. Ze is zeer toegankelijk voor zowel huurders als partners en kijkt breder dan enkel haar eigen huurders. De Woningbouwvereniging zorgt voor alle bewoners in het dorp. Daarbij wordt ook uit alle macht getracht om het dorp leefbaar en vitaal te houden. Na de enorme inzet op duurzaamheid die zeer wordt gewaardeerd, is er nu weer ruimte om te kijken naar uitbreiding van het aantal woningen in Heerjansdam. Voornamelijk omdat er een tekort is aan woningen, maar ook om te zorgen dat jongeren en jonge gezinnen in Heerjansdam kunnen blijven wonen. Zo kan bijvoorbeeld ook de basisschool in Heerjansdam blijven bestaan.

Dit zijn allemaal extra drijfveren waar Woningbouwvereniging Heerjansdam zich bewust is van de noodzaak en zich daarom extra inzet. De kleinschaligheid is misschien wel haar grootste kracht. De belanghebbenden die de visitatiecommissie heeft gesproken geven unaniem aan ontzettend blij te zijn met de Woningbouwvereniging. Dit blijkt tevens uit de typering die belanghebbenden hebben genoemd over Woningbouwvereniging Heerjansdam, zoals weergegeven in nevenstaande woordwolk.



3.2 De invloed op het beleid van Woningbouwvereniging Heerjansdam

De beleid van Woningbouwvereniging Heerjansdam wordt uitgebreid beïnvloed door haar belanghebbenden. Zo is het ondernemingsplan tot stand gekomen in samenspraak met huurders en andere partners. Verder haalt de Woningbouwvereniging actief de geluiden van buiten naar binnen en neemt dit mee in de vorming van het beleid. Regelmatig zijn er formele, maar ook informele overleggen met de Huurdersraad, vrijwilligers uit bijvoorbeeld het Midden-Inn, de Dorpsraad, de gemeente, zorgpartij Aafje en de samenwerkende aannemers. Daarnaast gaan de medewerkers van Woningbouwvereniging Heerjansdam ook de wijken in. Ze weten daardoor precies wat er nodig is in het werkgebied en gebruiken dit in hun beleid.

3.3 Woningbouwvereniging Heerjansdam als samenwerkingspartner

Als enige sociale huisvester in Heerjansdam is de Woningbouwvereniging een belangrijke samenwerkingspartner voor veel partijen. Naast dat zij een belangrijke samenwerkingspartner is, geven belanghebbenden ook aan dat Woningbouwvereniging Heerjansdam een gewaardeerde samenwerkingspartner is. Over en weer weet men elkaar goed te vinden door de korte lijnen die er zijn tussen Woningbouwvereniging Heerjansdam en haar samenwerkingspartners. De samenwerking met de Woningbouwvereniging wordt door haar partners en belanghebbenden getypeerd als plezier, praktisch, realistisch, constructief en pragmatisch. Een Rotterdamse: 'niet lullen, maar poetsen' mentaliteit is wat er heerst bij de Woningbouwvereniging. Daarnaast is er duidelijk een gedeelde verantwoordelijkheid en naast dat Woningbouwvereniging Heerjansdam zelf inlevingsvermogen toont, verwacht zij dit ook van haar samenwerkingspartners. De wederkerigheid in de samenwerking met de gemeente, aannemers en ook met de Huurdersraad, is duidelijk aanwezig. Iedereen geeft wat en iedereen brengt wat. In gezamenlijkheid leidt dit volgens de visitatiecommissie tot een heel mooi resultaat dat past bij de wensen van Heerjansdam en de Heerjansdammers.

niet praten maar doen
praktisch
plezier
benaderbaar
betrokkenheid
prima
realistisch
constructief
pragmatisch
samen verantwoordelijk
inlevingsvermogen

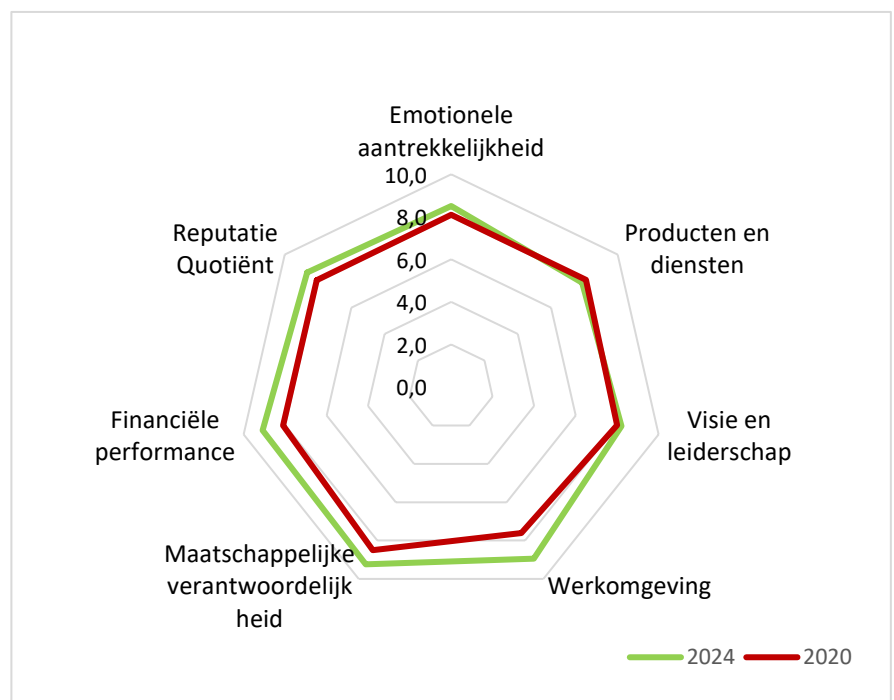
3.4 De reputatie van Woningbouwvereniging Heerjansdam

De visitatiecommissie heeft, naast gesprekken met diverse belanghebbenden, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Woningbouwvereniging Heerjansdam. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Het gaat hier over de reputatie van de Woningbouwvereniging bij haar belanghebbenden. Dit hoeft niet gebaseerd te zijn op feitelijkheden, maar is gebaseerd op het beeld dat de mensen hebben van de corporatie. In nevenstaande afbeelding is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model.

Gemiddeld scoort

Woningbouwvereniging Heerjansdam een 8,6 voor haar reputatie bij de belanghebbenden. Dit is een prachtige beoordeling. We zien dan ook op alle dimensies ruime voldoende. De dimensies maatschappelijke verantwoordelijkheid (9,2) en financiële performance (9,1) scoren het hoogst. Maar ook de dimensie werkomgeving (8,9) scoort nog boven het toch al hoge gemiddelde cijfer. De dimensies emotionele aantrekkelijkheid (8,5) en visie en leiderschap (8,2) scoren iets onder gemiddeld, maar krijgen alsnog een hoge beoordeling. Het laagst scoort de dimensie producten en diensten (7,9). Hoewel ook hier op zichzelf een keurige score wordt behaald, is ook verklaarbaar waarom

Woningbouwvereniging Heerjansdam hier niet per definitie in uitblinkt. Vanwege haar omvang wil zij niet voorop lopen in het ontwikkelen van vernieuwende producten en diensten. Dit neemt niet weg dat zij, door o.a. deel te



nemen aan regionale samenwerkingsverbanden, wel heel goed op de hoogte blijft van ontwikkelingen en hier op inspringen zodra het passend en wenselijk is voor de Woningbouwvereniging en haar bewoners.

3.5 De verantwoording van Woningbouwvereniging Heerjansdam

De officiële verantwoording van Woningbouwvereniging Heerjansdam is terug te vinden in de jaarverslagen. Deze zijn te vinden op de website. Daarnaast vindt er verantwoording plaats tijdens (in)formele overleggen die Woningbouwvereniging Heerjansdam zeer geregeld voert met haar belanghebbenden. Ook het opnieuw laten uitvoeren van een maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording waar de Woningbouwvereniging actief aan heeft meegewerkt. De visitatierapporten van vorige visitaties zijn ook terug te vinden op haar website.

3.6 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is van mening dat Woningbouwvereniging Heerjansdam zeer goed presteert op het gebied van de maatschappelijke verankering. Eenieder die, al is het maar kort, een gesprek voert met het bestuur en medewerkers van de Woningbouwvereniging kan de maatschappelijke verankering niet ontkennen. Wanneer men vervolgens dit beeld ook vanuit alle belanghebbenden bevestigd krijgt, is dit helemaal duidelijk. Woningbouwvereniging Heerjansdam is er voor Heerjansdam en de Heerjansdammers. Ze weet als geen ander wat er nodig is in het dorp. Maar ook weet ze als geen ander waar de mogelijke problemen liggen. Woningbouwvereniging Heerjansdam weet dat haar kleine omvang haar soms misschien kwetsbaar maakt, maar heeft hier in de ogen van de visitatiecommissie ook haar grootste kracht van gemaakt. Door onderdeel te zijn van Heerjansdam en daarmee veel meer te zijn dan “slechts” een woningcorporatie. De maatschappelijke verankering van de Woningbouwvereniging is een waar voorbeeld voor de corporatiesector. Wellicht niet haalbaar voor de grotere corporaties om letterlijk zo dicht bij de huurder en overige inwoners en partners van het werkgebied te staan, maar Woningbouwvereniging Heerjansdam kan het wel én doet het ook. Petje af wat betreft de visitatiecommissie.

3.7 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- Woningbouwvereniging Heerjansdam is een zeer belangrijke en gewaardeerde samenwerkingspartner in Heerjansdam;
- De reputatie van Woningbouwvereniging Heerjansdam onder haar belanghebbenden is zeer goed;
- De maatschappelijke verankering van Woningbouwvereniging Heerjansdam is een voorbeeld voor de corporatiesector;

Verwonderpunten



- Misschien kan Woningbouwvereniging Heerjansdam haar beleidsstukken, waaronder het jaarverslag, vertalen in korte en duidelijke infographics of filmpjes. Zo wordt dit toegankelijker voor geïnteresseerde huurders.

4 Besturing

Dit visitatieveld richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

4.1 Strategie en sturing

Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft haar ambities vastgelegd in Ondernemingsplan 2018 – 2023. In 2023 is dat plan geactualiseerd en kwam het Ondernemingsplan 2023 – 2027 tot stand. Dat laatste geschiedde in nauwe samenwerking met o.a. de Huurdersraad, maar ook de raad van commissarissen was actief bij input voor het nieuwe plan betrokken. De vijf kernwaarden die in 2018 waren benoemd, zijn voor de komende jaren onveranderd. Het gaat om 'Samen', 'Sociaal', 'Betrokken', 'Duurzaam' en 'Dichtbij'. Die kernwaarden komen voort uit de missie om sobere maar goed onderhouden woningen aan te bieden aan de doelgroep in Heerjansdam. De woningbouwvereniging zoekt in dat kader nauwe samenwerking met andere partijen. Heerjansdam kent een levendig verenigingsleven. Het leefbaar houden van de kern staat centraal in al haar activiteiten en waar nodig faciliteert Woningbouwvereniging Heerjansdam andere partijen. Opvallend bij dat alles is dat een grote groep vrijwilligers actief is in het mede ondersteunen van diverse activiteiten. In het uit 2018 stammende ondernemingsplan is de verduurzaming centraal gezet. Dat was ook logisch omdat nieuwbouwactiviteiten eigenlijk nauwelijks mogelijk leken door het rode contourenbeleid van de provincie Zuid Holland. Die verduurzaming is stevig neergezet. Bijna het gehele bezit heeft een waardering van minimaal label B. Daarnaast is Woningbouwvereniging Heerjansdam actief in het zoeken van vervolgstappen op gebied van de energietransitie. Aansluiting op een warmtenet lijkt geen optie door de ligging van de kern Heerjansdam. Vanwege de schaal wil men geen koploper zijn, maar tegelijk wordt actief gekeken en gesproken over allerlei vormen als zonneboilers, warmtewin-gevels en all-electric warmtepompen en waar mogelijk geïmplementeerd.

In 2022 en 2023 heeft de woningbouwvereniging een conditiescore van het hele woningbezit ingevoerd. De conditiescore werd eind 2023 voltooid en vormt vervolgens een goede onderbouwing van het meerjaren onderhoudsbeleid en de daarop gebaseerde begroting. De kwaliteit van het planmatig onderhoud is daarmee ook beter geborgd. Dat was ook een aanbeveling uit de vorige visitatie.

Hoewel de afgelopen jaren Woningbouwvereniging Heerjansdam vooral het karakter had van een beheercorporatie, sloot en sluit men de ogen niet voor mogelijkheden van nieuwbouw. Men kijkt naar specifieke doelgroepen zoals jongeren en mogelijkheden van doorstromen en optoppen van bestaand bezit naast mogelijk een wat groter nieuwbouwproject. Daartoe is een onafhankelijk bureau de opdracht verstrekt om alle mogelijke locaties in het dorp in kaart te brengen. Die studie werd medio 2024 voltooid en vormt nu onderwerp van gesprek met gemeente en de Dorpsraad. Alle betrokkenen zijn het erover eens dat het goed zou zijn dat na de afronding van het woonzorgproject Midden-Inn enige jaren geleden er opnieuw een mogelijk nieuwbouwproject voorhanden is.



Woningbouwvereniging Heerjansdam is een kleine corporatie en dus drukken alle verplichtingen vanuit wet- en regelgeving relatief zwaar door in de organisatie. Op onderdelen wordt ondersteuning ingevlogen en tegelijk heeft Woningbouwvereniging Heerjansdam een goede score op de beheerlasten. Ook wordt actief contact onderhouden met grotere corporaties om zaken op te pikken en dat loopt tot volle tevredenheid. Daarnaast is geïnvesteerd in automatisering en aanschaf van software om de kwaliteit van de onderhoudsbegroting op een hoger peil te trekken.

Elk jaar wordt een jaarplan opgesteld en verantwoording wordt afgelegd via het jaarverslag en jaarrekening. Er is een reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud. Verantwoording aan de raad van commissarissen geschiedt onder meer via kwartaalrapportages. Ook op dit onderdeel heeft de organisatie slagen gemaakt in de visitatieperiode door verbeteringen in bedrijfsvoering en rapportages te maken. In de position paper van het bestuur geeft zij zelf aan dat de vastlegging van beleidsstukken en het actueel houden van belangrijke strategische documenten nog beter kan door een meer proactieve houding van de gehele organisatie.

De raad van commissarissen is zich goed bewust van zijn taak en positie en is in de ogen van de visitatiecommissie goed reflecterend op zijn rol, positie en verantwoordelijkheden in de jaarlijkse evaluaties. Daarnaast kent de raad een grote inhoudelijke betrokkenheid bij zowel de organisatie als het dorp als werkgebied.

Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie herkent de wens van het bestuur ten aanzien van de kwaliteit van documenten en de vastlegging van zaken en onderschrijft dat. Zij beveelt daarbij ook aan om ten behoeve van de verantwoording heldere doelen te stellen en daarover te rapporteren c.q. te berichten op bijvoorbeeld de website. Korte kernachtige boodschappen al dan niet met infographics zouden de verantwoording een stapje verder brengen. De vastgoedsturing is na de conditiemeting goed op orde en wordt nu benut voor het planmatig onderhoud en de verdere investeringen in het vastgoed. Daarmee is de basis een stuk steviger dan vier jaar geleden.

De visitatiecommissie heeft grote waardering dat Woningbouwvereniging Heerjansdam zich ook actief inzet op de kwaliteit van de leefbaarheid in brede zin. Na 2015 waren daarvan uit wet- en regelgeving beperkingen opgelegd, maar er ontstaat weer ruimte en dat wordt goed gezien en waar mogelijk benut. Woningbouwvereniging Heerjansdam is van en voor het dorp Heerjansdam. Dat wordt duidelijk gemaakt in alle stukken en de waardering daarvoor is hoog. Mede vanuit dat oogpunt kan de commissie concluderen dat de strategievorming en sturing op prestaties zeker met het oog op de schaal, goed is.

4.2 Bewonderpunten

Bewonderpunten



- Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft haar sturing op orde na de conditiemeting van het hele bezit
- De gevolgde werkwijze rond de wens het hele bezit voor 2025 op minimaal label B te hebben is gelukt
- De kwetsbaarheid vanwege de schaal is nadrukkelijk onderwerp van gesprek tussen bestuur en raad van commissarissen

5 Maatschappelijke capaciteit

Dit visitatieveld richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

5.1 Financiële capaciteit

De wereld waarin corporaties opereren is de laatste jaren fors gewijzigd. De sterke regulering van de sector wordt in de loop van de visitatieperiode afgezwakt net als de afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023 en het zwaardere accent op het uitbreiden van de nieuwbouw en de verduurzaming.

Uit de laatste toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) van januari 2024 blijkt dat de Aw de risico inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader als laag beoordeelt. In de brief van december 2022 was om actualisering van het ondernemingsplan gevraagd. Dat is in 2023 gebeurd. Ook was de Aw nieuwsgierig naar het aanscherpen van het beleid tot het oplossen van het woningtekort voor starters. Dat laatste is aangepakt door verkoop van woningen die vervolgens gesloopt werden waarna een marktpartij starterswoningen heeft gerealiseerd. Ook het anders labelen van bepaalde complexen door ze mede beschikbaar stellen van starters helpt een beetje in deze problematiek. De Aw spreekt waardierend over de raad van commissarissen en vraagt aandacht om bepaalde zaken goed te borgen. De Aw is eveneens waardierend over het gegeven dat in zijn ogen Woningbouwvereniging Heerjansdam haar uiterste best doet om tot uitbreiding van het woningbezit te komen.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) constateert dat Woningbouwvereniging Heerjansdam aan alle ratio's voldoet. Het WSW constateerde in 2023 dat de kasstroom voor onderhoud lager is dan in de sector en merkte ook op dat de woningverbeteringen afnamen. Het WSW vroeg om het opnemen van scenarioberekeningen en het concreet benoemen van bijsturingmaatregelen. Op die vragen is door het bestuur ingegaan.

De accountant heeft alle jaren een controleverklaring afgegeven.

De financiële ratio's worden als gezond gekwalificeerd. De ICR (interest coverage ratio die de verhouding weergeeft tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente) bedraagt 5,0 terwijl de norm 1,4 is. Het solvabiliteitspercentage wat aangeeft in hoeverre de corporatie aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, bedraagt 72% terwijl de norm 15% is. De LtV (loan to value die de verhouding tussen leningen en verdien capaciteit weergeeft) bedroeg in 2023 25% terwijl de norm 85% is. Tenslotte mag maximaal 70% van de marktwaarde worden geborgd voor aantrekken van geborgde financiering, terwijl Woningbouwvereniging Heerjansdam in 2023 een ratio had van 16%.

5.2 Organisatorische capaciteit

Woningbouwvereniging Heerjansdam is een kleine organisatie. In de visitatieperiode zijn 2 medewerkers aangetrokken. Er werken nu 6 mensen, in aantal fte's 3,7. Daar waar nodig worden werkzaamheden uitbesteed. De schaal is in de visitatieperiode een onderwerp van gesprek geweest voor bestuur en raad van commissarissen. Daar is een aparte heisessie met een externe voor benut. Uitkomst was dat zowel als bestuur als raad van commissarissen zich bewust zijn van de kwetsbaarheid door de schaal maar tegelijk ook constateerden dat wel de goede dingen gedaan kunnen worden. Ook de wijze waarop door het midden in de samenleving van het dorp te staan, vrijwilligers te benutten maar vooral ook de kracht van de eigen mensen die ervoor gaan en weten wat verwacht wordt, is een klimaat ontstaan dat leidt tot grote waardering voor Woningbouwvereniging Heerjansdam. De mensen in de organisatie zijn zeer goed benaderbaar en staan dicht bij de huurders. Dat kwam ook uit alle gesprekken met de visitatiecommissie terug. Ook de Aw constateerde dat bestuur en raad van commissarissen voldoende aandacht hiervoor hebben.



5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft op dit onderdeel van de visitatie geen ander oordeel dan de Aw. Bestuur en raad zijn zich bewust van de kwetsbaarheid vanwege de schaal. Tegelijk is Woningbouwvereniging Heerjansdam financieel gezond en kan zij haar opgaven goed aan. De resultaten zijn ook goed geweest de afgelopen jaren: denk aan de realisatie in het dorp van het woonzorg complex Midden-Inn, de verkoop van een complex en daardoor het faciliteren van starterswoningen door een marktpartij, het inventariseren van potentiële nieuwbouwlocaties, de verduurzaming en het beleid op gebied van de leefbaarheid. De commissie heeft groot respect voor de resultaten en hoopt dat de organisatie nog lang door kan gaan. Wel zal de komende jaren een aandachtspunt ontstaan over de opvolging van het bestuur. Dat bestuur kent een grote drive en heeft veel kennis van zaken en goede relaties. Maar wat als daar verandering inkomt. Uit de gesprekken bleek dat de raad maar ook het bestuur zelf zich daar bewust van zijn en dat is op dit moment goed.

5.4 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- Woningbouwvereniging Heerjansdam is financieel gezond en heeft de capaciteitsvraag goed verdeeld over zelf dingen doen en zaken uitbesteden

Bestuurlijke reactie van Woningbouwvereniging Heerjansdam

Inleiding

In een verplichte cyclus van een keer per 4 jaar worden de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties door visitatiebureaus onafhankelijk getoetst. Voor Woningbouwvereniging Heerjansdam is dit de 4e visitatie. De visitatie is uitgevoerd door Cognitum.

Samenwerking met Cognitum

Het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben na een zorgvuldige procedure besloten Cognitum de opdracht voor de visitatie 2024 te verstrekken. De samenwerking met Cognitum hebben wij zowel tijdens de voorbereiding, de interactie bij het uitwisselen van alle benodigde informatie als ook tijdens de gesprekken en sessies met de stakeholders als bijzonder positief ervaren. Met name het interactieve deel met de sessies met de belangrijkste stakeholders werd goed begeleid door Cognitum waardoor in een open sfeer waardevolle discussies ontstonden. Dit geeft ons naast de inzichten die zijn vastgelegd in het rapport ook weer directe feedback op het functioneren. Wij zijn zeer tevreden over de wijze waarop het rapport tot stand is gekomen.

Conclusies

Wij herkennen ons in de uitkomsten van het rapport. De benoemde verbeterpunten uit de vorige visitatie van Cognitum zijn door bestuur en Raad van Commissarissen opgevolgd en van actie voorzien. Goed te zien dat deze inspanningen en verbeterlagen worden (h)erkend in de uitkomsten van het nu voorliggende visitatierapport. Belangrijk hierbij is dat de visitatiecommissie het geactualiseerde ondernemersplan 2023 – 2027 heeft meegewogen en beoordeeld en bevestigd dat de koers helder is, goed is onderbouwd en deze koers in de praktijk ook wordt gevolgd.

De benoemde aandachtspunten zijn voor ons herkenbaar en zullen de komende jaren blijvende aandacht hebben van zowel bestuur als de Raad van Commissarissen.

Wij zijn bijzonder tevreden en trots op de uitkomsten van het rapport. Het rapport bevestigt op nagenoeg alle punten de toegevoegde waarde die wij graag voor de kern Heerjansdam binnen de gemeente Zwijndrecht willen realiseren. Het feit dat de gedifferentieerde groep aan stakeholders dit in de diverse sessies bevestigen is voor ons zeer waardevol en een mooie aanmoediging op de ingeslagen weg door te gaan. Uiteraard met volle focus op de aandachtspunten zoals genoemd in het visitatierapport. Belangrijk is ook de bevestiging van de groei van ons betrokken team met medewerkers die zich dagelijks vol inzetten voor de vereniging en het dorp.

Beleidsagenda

De agenda voor de komende jaren is helder. Eind 2025 zullen wij de eerder geformuleerde doelstelling om het gehele bezit eind 2025 gemiddeld op label B te brengen behalen. Dit geeft ons de mogelijkheid om de komende jaren vol te focussen op de uitbreiding van het bezit. Hiervoor ligt inmiddels een goed onderbouwd rapport voor met mogelijke ontwikkelkansen. Het geeft veel energie om op een voor ons natuurlijk moment deze belangrijke opdracht voor Heerjansdam samen met de belangrijkste stakeholders op te pakken. Ook zullen wij actief blijven zoeken naar het beste alternatief voor de energietransitie van ons bezit nu duidelijk is dat aansluiting op een warmtenet voor Heerjansdam niet opportuun is. Hiervoor loopt reeds een pilot met hybride ketels die wij zullen uitbreiden met een pilot voor warmtepompen. De heldere keuzes die wij maken zorgen voor focus en worden enthousiast opgepakt door het bestuur en het team. De Raad van Commissarissen volgt deze doelen nauwgezet.

Belanghebbenden

Uit het rapport spreekt heel duidelijk dat WBV Heerjansdam er toe doet in Heerjansdam en de Drechtsteden. Een aanspreekbaar bestuur, een enthousiast team medewerkers, een actieve Huurdersraad met korte lijnen naar belangrijke stakeholders in het dorp en in de regio vinden we terug in de conclusies van het rapport. Wij zijn blij dat dit wordt erkend en gewaardeerd door de belanghebbenden. Trots zijn wij op de actieve betrokkenheid van huurders en vrijwilligers die actief bijdragen aan de activiteiten in Midden-Inn.

De samenwerking met het gemeentebestuur Zwijndrecht is prettig en constructief. Een goed uitgangspunt voor de uitdagingen waar wij gezamenlijk voor staan bij de geformuleerde beleidsdoelen van de komende periode: bouwen van nieuwe woningen, het vinden van de juiste alternatieven voor de energietransitie en volle focus op het leefbaar houden van het dorp. Hierin ligt ook een belangrijke rol weggelegd voor onze zorgpartner Aafje in Midden-Inn.

Goede contacten met de collega-corporaties in de Drechtsteden zijn voor ons zeer belangrijk. Het is belangrijk dat de contacten goed zijn en blijven waarbij wij indien nodig altijd mede op hen kunnen terugvallen.

Slotwoord

Veel dank aan alle vertegenwoordigers van de huurdersraad, de gemeente, zorg- en welzijnsinstanties, zakelijke partners en de interne organisatie die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit rapport. Het rapport geeft ons volop energie om met alle belanghebbenden de samenwerking te blijven zoeken. Niet voor niets is SAMEN misschien wel de belangrijke kernwaarde voor onze vereniging!

Gerben Stolk en Andre Stierman
Bestuur WBV Heerjansdam

Andre Rouwers
Voorzitter RvC WBV Heerjansdam

Bijlagen

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Heerjansdam** in 2024 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Geldermalsen, april 2024 de heer J.H. Haagsma | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Heerjansdam** in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Bussum, april 2024, de heer J. van der Moolen | voorzitter visitatiecommissie

Strijen, april 2024, mevrouw E. van Kranenburg-Haagsma | secretaris visitatiecommissie

CV's visitatiecommissie

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken en sinds 2018 voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 14 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. Daarnaast is hij nog vereffenaar en gastdocent bij o.a. Erasmus universiteit. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld bij twee woningcorporaties (Lefier en SSH) en in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij lokaal en landelijk bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur.

Evelien van Kranenburg (secretaris) is afgestudeerd in de cultuursociologie en vanaf de oprichting betrokken bij Cognitum. Als manager van de backoffice van Cognitum is zij bij alle visitaties betrokken en treedt daarnaast regelmatig op als secretaris in een visitatiecommissie.