



Maatschappelijke visitatie

Woonstichting Valburg

Rotterdam, 5 januari 2026
Datum volgende visitatie: 5 april 2030

Maatschappelijke visitatie

Woonstichting Valburg

2022 tot en met 2025

Opdrachtgever:

Woonstichting Valburg

Visitatiecommissie:

Drs. Bart Witmond

Ir. Robert Kievit

Evelien Hense MSc

Rotterdam, 5 januari 2026

Volgende visitatiedatum: 5 april 2030



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie: Klein maar dapper en eigenzinnig.....	4
Visitatie in één oogopslag.....	7
1 Maatschappelijke waarde.....	8
2 Maatschappelijke verankering.....	18
3 Besturing.....	22
4 Maatschappelijke capaciteit.....	24
A Bestuurlijke reactie.....	27
B Maatschappelijke reactie.....	29
C Gesproken samenwerkingspartners.....	30



Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Het leveren van maatschappelijke waarde doet de corporatie samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de betreffende maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De herziene Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van een methodiek die is opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De methodiek die wordt gehanteerd is methodiek 7: Samenwerken aan opgaven. Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De maatschappelijke visitatie van Woonstichting Valburg

Woonstichting Valburg heeft Ecorys in 2025 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2022 tot en met 2025. De voorgaande visitatie is in 2021 uitgevoerd en besloeg de periode van 2018 tot en met 2021.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van Woonstichting Valburg, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder de bestuurlijke reactie en een overzicht van de geïnterviewde samenwerkingspartners.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 geeft de visitatiecommissie een oordeel voor de visitatievelden Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke verankering. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal met een bijbehorende kleurcodering. De vijfpuntsschaal is:

- De corporatie presteert **uitstekend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden, de visitatiecommissie ziet wel enige mogelijkheden tot verbetering;
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering;
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Marc Jansen voor de prettige samenwerking.



Position paper

Woonstichting Valburg heeft in het kader van de visitatie een position paper geschreven. De position paper vormt de start van de visitatie en bevat een reflectie van de directeur-bestuurder op het presteren van de corporatie.

In deze position paper presenteert Woonstichting Valburg haar koers, prestaties en ontwikkelpunten als voorbereiding op de visitatie.

De missie en visie van Woonstichting Valburg

De missie van Woonstichting Valburg, als verhuurder van sociale woningen, is om ervoor te zorgen dat iedereen vanuit een goede woning kan deelnemen in vitale dorpsgemeenschappen op weg naar duurzame buurten/dorpen.

Visie

De wereld verandert snel en er zijn ontwikkelingen die voor onzekerheid zorgen, zoals klimaatverandering, oorlogen en energiecrises. De huidige individualisering en het internet geven aan de ene kant een gevoel van vrijheid en verbondenheid met de wereld maar leiden tegelijkertijd tot polarisatie en het leven in bubbels. In relatie tot deze ontwikkelingen, voorzien trendwatchers een groeiende behoefte aan real life verbondenheid, samenwerking, vertrouwen en natuur. Als corporatie in 7 dorpen willen wij aan deze behoeften tegemoetkomen door transparant en verbonden te zijn met huurders/bewoners en op maat gemaakte diensten aan te bieden. Het creëren van veerkrachtige woongemeenschappen staat centraal in onze visie. Wij geloven dat het ambacht van volkshuisvesting gaat om het samenspel tussen verhuurder, bewoner, burens, wooncomplex en woonomgeving. Als corporatie hebben wij hierop invloed en we willen veel meer dan huisbaas zijn, dus ook een belangrijke rol spelen in het zorgen dat mensen fijn kunnen wonen. Verbindingen leggen en sterke woongemeenschappen creëren is daarbij van groot belang en behoort tot onze kernopvatting.

De doelen van Woonstichting Valburg

Wij worden gedreven door maatschappelijke waarden die onze betekenis voor en bijdrage aan de samenleving omschrijven. Belangrijk zijn daarin:

- Een thuis.
- Sociaal-/economisch ontwikkelen en leren.
- Duurzaamheid.
- Diversiteit.
- Gemeenschapszin.

De belangrijkste opgaven voor Woonstichting Valburg de komende jaren

- Betaalbaarheid: een bredere groep huurders bieden wij een woning met gelijkblijvende of zelfs lagere woonlasten.
- Beschikbaarheid: meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase.
- Verduurzamen: eind 2026 zijn de voorbereidingen zo ver dat onze woningen voor 2030 gemiddeld label A hebben, zodat we op koers blijven om in 2050 onze hele voorraad CO-2 neutraal te hebben.
- Leefbaarheid: Huurders voelen zich veilig, gezond en thuis in hun huis én in hun buurt.
- Samenwerken en uitvoeren: De samenwerking met onze netwerkpartners leidt tot een betere betaalbaarheid, meer beschikbaarheid, snellere verduurzaming en grotere leefbaarheid voor huurders. Bovendien wordt het werken in de organisatie er interessanter door!
- Organisatieontwikkeling: Onze werkwijze maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder, gewilde samenwerkingspartner en fijne werkgever waar belanghebbenden bewust en graag voor kiezen.

De belangrijkste prestaties van Woonstichting Valburg de afgelopen 4 jaar

De huurderstevredenheid (gemeten door KWH) scoort op alle 4 onderdelen in de kopgroep van de corporatiesector. In de Aedes Benchmark scoren wij op leefbaarheid gemiddeld een 7,5 tegen 6,7 voor de sector. Op beschikbaarheid en betaalbaarheid zitten wij in de middenmoot en op onderhoud en verbetering “in het linker rijtje”. Op verduurzaming scoren wij laag, mede door het nog niet in de rapportages verwerkt zijn van de nieuwbouw en renovaties. Dit jaar zal dat wel verwerkt zijn. Onze bedrijfslasten zijn zo laag dat wij bij de kopgroep horen in de Aedes Benchmark 2024.

Wij hebben een heel divers woningbestand en een gemiddeld hoge mutatiegraad: er is wat te kiezen en woningzoekenden worden begeleid. Onze



voorraad comfort(senioren-)woningen is met 325 (27%) relatief groot en gaat groeien naar 470 (33%) in 2034.

Met de interne collega's hebben wij een gemiddeld lage bezetting van 9 fte tegen 11 fte landelijk per 1.000 woningen. De personeelskosten per fte liggen wel bijna 20% hoger dan landelijk. Voor opleidingen/ontwikkeling liggen onze kosten duidelijk (44%) hoger dan landelijk. Het ziekteverzuim is zeer laag (1% tegen 6% landelijk). Wij kennen geen inhuur, landelijk is er 8 fte inhuur op 100 fte personeelsbestand.

Onze positie in een divers, breed netwerk is herkenbaar en dat bevordert de samenwerking. Oplossingen vinden wij in ons netwerk vanuit een door alle collega's gevormd Bedrijfsplan.

Welke onderwerpen onze speciale aandacht verdienen

- “Van zorg naar welzijn”: in het maatschappelijk middenveld liggen kansen om in dorpen en buurten welzijn voorop te stellen, vanuit de kracht van de inwoners. Organisaties kunnen zich faciliterend/ondersteunend opstellen naar inwonersinitiatieven. Wij dragen hiervoor bij aan versterking van de samenwerking in Oostbetuwe.
- Het [capaciteitstekort](#) aan gekwalificeerd personeel in de bouw, in de zorg en bij overheidsinstanties (o.a. gemeenten) en de corporatiesector zelf, vertraagt of stopt de gestelde doelen in het bedrijfsplan van Woonstichting Valburg. Dit raakt met name de beschikbaarheid van woningen en de leefbaarheid in de wijken.
- [De spanning korte en lange termijn](#). De (nationale) politiek neemt meer en meer “bezit” over de volkshuisvesting en lost moeilijke thema's (stikstof/energie) niet op. Waar meerdere waarden een “lange adem” vragen om impact te bereiken, is het oprukkende populisme en korte termijn denken een belemmering in het bereiken van onze opgaven.

De leer- en ontwikkelvragen van Woonstichting Valburg

- Een effectieve samenwerking vinden met zorg- en welzijnspartijen.
- Het omgaan met de spanning tussen korte en lange termijn.
- Het voorop blijven stellen van de mens en de gemeenschappen die daarvoor nodig zijn in plaats van ‘bouwen, bouwen, bouwen’.

- De omgaan met de ICT ontwikkeling, zowel in dienstverlening aan bewoners, in samenwerking met partners, in de bedrijfsvoering alsook op het vlak van veiligheid.
- Het werken op klein schaal is en blijft mooi, flexibel, effectief en efficiënt op inhoud, maar je moet dat wel duidelijk kunnen blijven maken (beeldvorming). Er leeft in bestuurlijk/managerial Nederland een hardnekkige opschalingsdrang. Met als een van de grote negatieve gevolgen het wegvallen van verantwoordelijkheid en eigenaarschap.

Marc Jansen
Directeur-bestuurder



Recensie: Klein maar dapper en eigenzinnig

Klein als keuze

Woningstichting Valburg is een relatief kleine corporaties en werkt met elf man personeel voor de bewoners van 1.150 woningen in de gemeente Over-Betuwe. De corporatie werkt in de dorpen in deze gemeente: Andelst, Hemmen, Heteren, Herveld, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Valburg en Zetten.

Woonstichting Valburg is in 1980 opgericht. Op de website van de woonstichting staat een mini-docu waarbij de oprichter Wim Wenselaar vertelt over hoe hij met vrienden, indertijd tegen de wens in van de gemeente, de woonstichting heeft opgericht. "Het is een heel gedoe en een traject geweest." Tot zijn eigen verbazing wordt de woonstichting door het ministerie van Volkshuisvesting toegelaten. Hij vertelt dat hij tegen de stroom in is gegaan om groter te worden. Nog sterker, Woonstichting Valburg is kleiner geworden door af te splitsen van twee andere lokale corporaties. In het DNA van Woonstichting Valburg zit de wens om klein en lokaal te blijven om huurders bij naam te kennen en zo maatwerk te kunnen leveren.

Dat DNA ziet de visitatiecommissie vandaag ook terug bij de Woonstichting Valburg, die in de afgelopen ruim 16 jaar is geleid door directeur-bestuurder Marc Jansen met dezelfde liefde voor lokale schaal en persoonlijke dienstverlening. Hij wordt na zijn pensionering opgevolgd door Louis Oosterbaan. Van hem wordt verwacht dat hij het DNA koestert en de organisatie ondersteunt de nieuwe vraagstukken van de toekomst op te pakken.

Persoonlijk contact leidt tot goede leefbaarheid

De visitatiecommissie heeft diverse projecten bezocht. De medewerkers van de Woonstichting Valburg kennen de huurders bij naam en er is laagdrempelig contact. Het personeel vertelde dat bij meldingen van huurders ze eerst de naam van de melder noemen en dan pas het adres. Een van de nieuwe medewerkers,

afkomstig van een grotere corporatie, zei: "dat is nou het verschil. Je staat bij Woonstichting Valburg heel dicht op de huurders en leeft met ze mee. Het is een woonstichting gericht op de mensen." De directeur-bestuurder schrijft daarover in de position paper: Niet "bouwen, bouwen, bouwen" maar de mens en de gemeenschappen voorop blijven stellen. De gemeente Overbetuwe waardeert juist dit punt van de Woonstichting Valburg hoog. Zij zeggen: "Voor leefbaarheid is deze corporatie een voorbeeld voor de sector." De visitatiecommissie sluit zich bij dit oordeel aan en andere corporaties kunnen op dit punt kunnen leren:

- Goed overleg met de huurdersorganisatie in de voorfase van beleid.
- Echte aandacht voor bewoners; ze bij naam aanspreken.
- Zichtbaarheid en directe aanspreekbaarheid van de medewerkers.
- Maatwerk leveren.

Dapper en eigenzinnig

Woonstichting Valburg heeft in de visitatieperiode circa honderd statushouders gehuisvest en is daar tijdelijk mee gestopt. De reden hiervoor is dat in hun ogen de gemeente tekortschiet waar het gaat om goede begeleiding van deze mensen om zich in de samenleving thuis te gaan voelen. De andere corporaties steunen deze keuze van Woonstichting Valburg. Bij de gemeente wordt deze houding van de Woonstichting niet gewaardeerd en wordt verwacht dat de corporatie de taakstelling uit de prestatieafspraken opvolgt. Het laat zien dat Woonstichting Valburg soms kiest om eigenzinnig te zijn, vanuit een diep gevoelde overtuiging dat dit nodig is voor leefbare gemeenschappen in de dorpen. En het toont aan dat prestatieafspraken wederkerig moeten zijn; ook van de gemeente worden inspanningen verwacht.

Een ander voorbeeld van een eigenzinnige keuze is het niet deelnemen aan het regionale woonruimteverdeelsysteem Entree voor Arnhem/Nijmegen. Woonstichting Valburg hanteert een eigen systeem, waar bewoners zich op kunnen inschrijven en bedienen zo de lokale markt. De collega-corporaties zien dat Woonstichting Valburg daardoor de ruimte heeft om zelf keuzes te maken, maar vragen zich af of de corporatie daarmee optimaal bijdraagt aan de beschikbaarheid of vooral gericht is op de 'eigen' dorpen.



Wat is geleerd van de vorige visitatie?

De vorige visitatiecommissie vroeg aandacht voor de huurders. Bewoners participeren meer bij plannen voor gebiedsontwikkeling en de positie van de huurdersorganisatie 't Klokhuis is versterkt. Ook schreef de commissie over het opnemen van een organisatorische visie in het ondernemingsplan. De huidige commissie ziet dat in het Bedrijfsplan 2023 – 2026 er weinig aandacht is voor de eigen organisatie, maar wel in de jaarplannen.

Dilemma korte en lange termijn

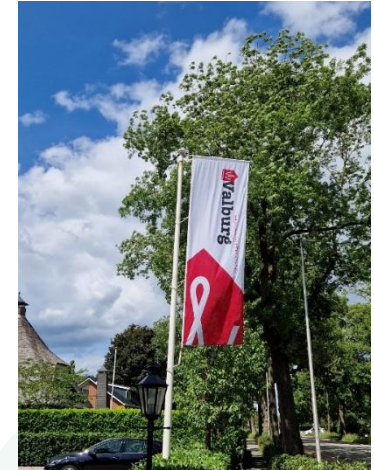
In de position paper staat een zeer sprekende passage over wat er met de volkshuisvesting in Nederland aan de hand is: “Waar meerdere waarden een “lange adem” vragen om impact te bereiken, is het oprukkende populisme en korte termijn denken een belemmering in het bereiken van onze opgaven.”

Dit is een dilemma waar Woonstichting Valburg mee te maken heeft en dapper en eigenzinnig koers in kiest. Door systematisch uit te gaan wat voor de lange termijn goed is voor de huurders en de lokale samenleving wordt waarde toegevoegd. Wij zien Woonstichting Valburg langdurig trekken aan projecten om uiteindelijk toch het gewenste resultaat te boeken, ondanks vele overleggen, ingewikkelde onderhandelingen en Raad van Stateprocedures. In onze ogen heeft de Woonstichting dit dilemma van korte en lange termijn beslecht met inzet op de korte termijn vanuit wat op de lange termijn nodig is.

Klein en dapper in de toekomst

Woonstichting Valburg is een kleine organisatie en is kwetsbaar als er door welke redenen dan ook meerdere medewerkers wegvallen. Woonstichting Valburg probeert dit risico zo goed mogelijk te managen. Precies net voor coronatijd stonden alle ICT-systemen in de cloud, daardoor kon iedereen vanuit huis werken. Er wordt bewust met standaard software gewerkt, zodat nieuwe medewerkers er direct mee kunnen werken. De medewerkers zeiden heel mooi: “in principe is iedereen vervangbaar en daar hebben we de systemen op gekozen.” Bij het begrotingsproces en het bedrijfsplan worden alle medewerkers betrokken, zodat iedereen het grotere plaatje kent en weet wat wel en niet mogelijk is. En iedere medewerker loopt bij een andere medewerker een halve dag stage om zo te leren en mogelijk te vervangen.

Uit het gesprek met de Raad van Commissarissen kwam naar voren dat zij bij hun gezamenlijk aantreden ieder twijfels had of een kleine corporatie richting de toekomst bestaansrecht heeft, gegeven de complexe wereld waarin moet worden gewerkt. Gezamenlijk gestart, want in de visitatieperiode is de vorige Raad van Commissarissen volledig afgetreden, vanwege een onoverbrugbaar verschil van inzicht. En gaandeweg is er meer zekerheid ontstaan dat Woonstichting Valburg nu de juiste dingen doet met de organisatie van vandaag. En dat dit leidt tot hoge maatschappelijke waarde.

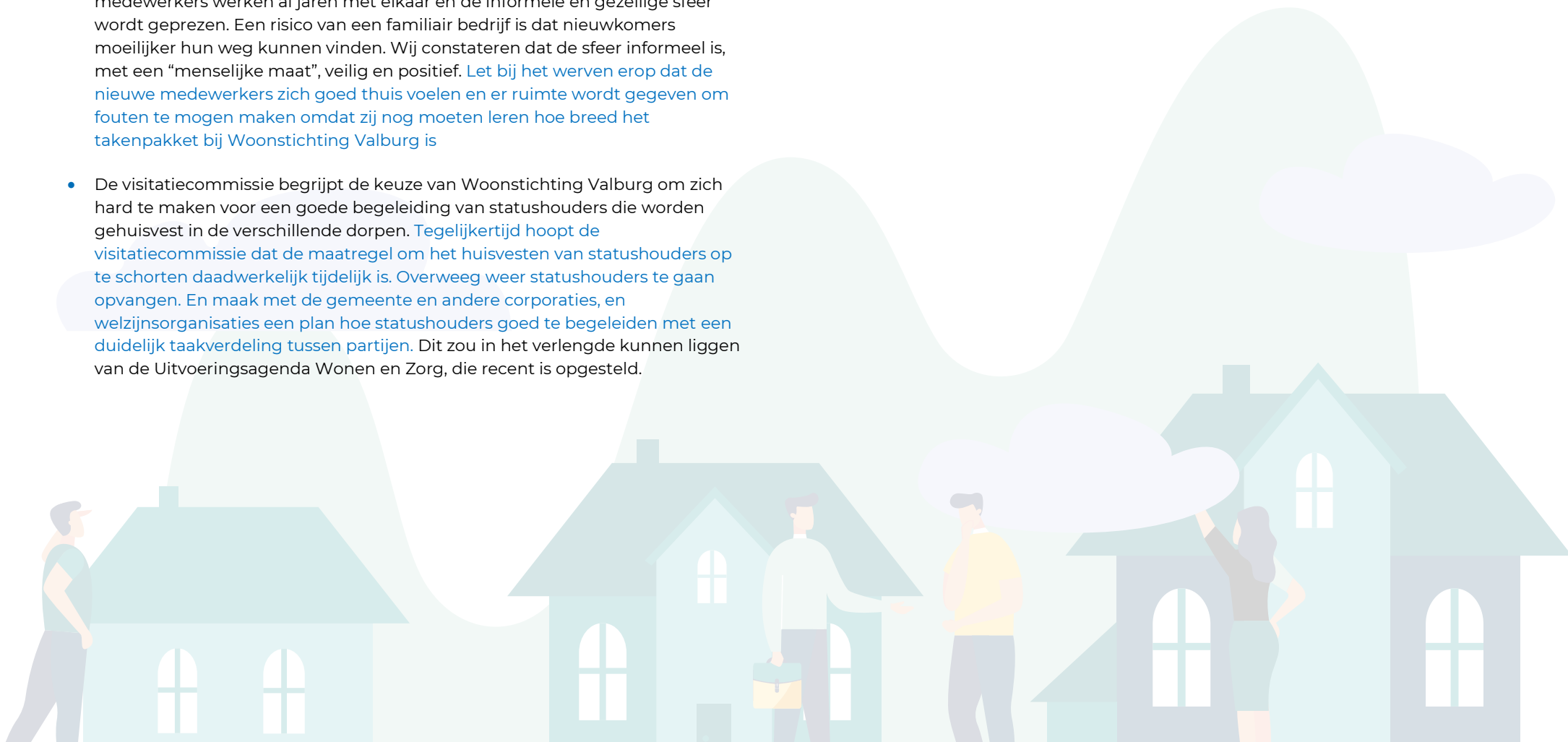


Aandachts- en verbeterpunten

- Er is bewust gekozen voor een zelfstandig opererende Woonstichting Valburg. En dat functioneert ook goed. Het opstellen van het nieuwe bedrijfsplan onder aansturing van de nieuwe directeur-bestuurder geeft de mogelijkheid om opnieuw te bezien of dit op termijn de beste strategische keuze blijft. Neem voor dergelijke grote beslissingen de tijd en voer intensief overleg met de huurders, de gemeente, samenwerkingspartners en bovenal ook de eigen mensen (personeel en RvC). [Stuur op het creëren van maatschappelijke waarde en overweeg of dit de komende jaren het beste zelfstandig gaat, of in een andere organisatievorm. Hou die keuze tenminste vier jaar vast \(duur van het bedrijfsplan\).](#)
- De beschikbare financiële ruimte neemt door de geplande investeringen in de komende jaren af. Dit vraagt om scherpe en bewuste keuzes in waar en wanneer wordt geïnvesteerd. Het is goed om meer projecten te plannen en dicht op de ratio's te koersen omdat plannen mogelijk trager tot realisatie komen. Het is zaak dat alle partijen met wie wordt samengewerkt tijdig worden betrokken en de nieuwe ambitie omarmen en mee helpen realiseren. Hoe kan de gemeente tijdig de benodigde werkzaamheden verrichten om de bouwambities volledig te realiseren? [Zorg bij de nieuwbouw voor een gezamenlijke ambitie \(tempo en kwaliteit\) en de randvoorwaarden voor](#)

realisatie bij de corporatie, de gemeente en de bouw- en ontwikkelpartijen.

- De samenwerkingspartners hebben vragen en opmerkingen over het hanteren van een eigen woonruimteverdeelsysteem voor Woonstichting Valburg. De huurdersorganisatie ziet wel voordelen in een eigen systeem. De visitatiecommissie wil de Woonstichting meegeven om in gesprek te blijven met de huurdersorganisatie, de gemeente en de collega-corporaties over de voor- en nadelen van een eigen woonruimte-verdeelsysteem [en eventueel deelname aan Entree te heroverwegen](#).
- Een kenmerk van Woonstichting Valburg is het familiale karakter. Veel medewerkers werken al jaren met elkaar en de informele en gezellige sfeer wordt geprezen. Een risico van een familiair bedrijf is dat nieuwkomers moeilijker hun weg kunnen vinden. Wij constateren dat de sfeer informeel is, met een “menselijke maat”, veilig en positief. [Let bij het werven erop dat de nieuwe medewerkers zich goed thuis voelen en er ruimte wordt gegeven om fouten te mogen maken omdat zij nog moeten leren hoe breed het takenpakket bij Woonstichting Valburg is](#)
- De visitatiecommissie begrijpt de keuze van Woonstichting Valburg om zich hard te maken voor een goede begeleiding van statushouders die worden gehuisvest in de verschillende dorpen. [Tegelijkertijd hoopt de visitatiecommissie dat de maatregel om het huisvesten van statushouders op te schorten daadwerkelijk tijdelijk is. Overweeg weer statushouders te gaan opvangen. En maak met de gemeente en andere corporaties, en welzijnsorganisaties een plan hoe statushouders goed te begeleiden met een duidelijk taakverdeling tussen partijen.](#) Dit zou in het verlengde kunnen liggen van de Uitvoeringsagenda Wonen en Zorg, die recent is opgesteld.



De visitatie in één oogopslag

Woonstichting Valburg

Woonstichting Valburg verhuurt ongeveer 1.150 woningen in de dorpen in Overbetuwe

GOED



Maatschappelijke waarde

- ✓ Er is stevig ingezet op het vergroten van de woningvoorraad, met een ambitieuze reeks nieuwbouwprojecten
- ✓ Passen een huurbeleid toe om de huurprijs te laten aansluiten bij het inkomen van de huurder en de kwaliteit van de woning
- ✓ Nieuwbouwprojecten worden gekenmerkt door een hoogwaardige, mensgerichte aanpak
- ⚡ Het verder verduurzamen van de woningvoorraad.
- ⚡ Blijf inzetten op de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties in het kader van de (toekomstige) woonzorgopgaven.



Besturing

- ✓ Een duidelijke, waardegedreven koers, waarbij doelen, strategieën en acties stevig zijn verankerd in kernwaarden die richting en consistentie bieden
- ✓ Proactieve versterking van risicomanagement, ontwikkelend in nauwe samenwerking met andere woningcorporaties om kennis te bundelen en de organisatie veerkrachtiger te maken
- ⚡ Het gesprek over de zelfstandigheid van Woonstichting Valburg in de toekomst en wat dit betekent voor de organisatie.

UITSTEKEND



Maatschappelijke verankering

- ✓ Sterke samenwerkingskracht, met een actief netwerk van lokale en regionale partners waarmee gezamenlijk naar duurzame oplossingen wordt gewerkt
- ✓ Vooruitstrevende planvorming met Waardwonen, waarbij wordt ingezet op een solidair en gezamenlijk traject om 300 tot 400 nieuwe woningen in de omgeving van Zetten mogelijk te maken



Maatschappelijke capaciteit

- ✓ Er wordt veel waarde gehecht aan een warm en hecht werkklimaat, waarin nieuwe medewerkers zich direct welkom voelen en snel onderdeel worden van de "Woonstichting Valburg-familie".
- ✓ Er is oog voor de kwetsbaarheid van de organisatie, waardoor actief wordt gewerkt aan stabiliteit, weerbaarheid en het versterken van interne processen
- ⚡ Het benutten van de ruimte in de financiële ratio's
- ⚡ Anticiperen op het pensioen van een aantal sleutelspelers

Woonstichting Valburg klein maar dapper en eigenzinnig

- 1 Stuur op het creëren van maatschappelijke waarde en overweeg of dit de komende jaren het beste zelfstandig gaat, of in een andere organisatievorm.
- 2 Zorg bij de nieuwbouw voor een gezamenlijke ambitie (tempo en kwaliteit) en de randvoorwaarden bij de corporatie, de gemeente en de bouwpartijen.
- 3 Heroverweeg deelname aan het regionale woningruimte-verdeelsysteem Entrée.
- 4 Zorg ervoor dat nieuwe medewerkers zich thuis voelen en wees coulant bij fouten.
- 5 Overweeg weer statushouders op te vangen. En maak een plan met de gemeente, andere corporaties, en welzijnsorganisaties hoe statushouders goed te kunnen begeleiden met duidelijk taakverdeling.

1 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven gewaardeerd en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarden. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de corporatie, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd. De visitatiecommissie heeft in samenspraak met Woonstichting Valburg vier opgaven geselecteerd.

Tabel 1-1: Opgaven visitatieveld Maatschappelijke waarde

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Verduurzamen en kwaliteit
- Leefbaarheid

Woonstichting Valburg werkt missie- en [waardegedreven](#) en heeft in het bedrijfsplan maatschappelijke waarden én bewonerswaarden geformuleerd. De verschillende waarden zijn bepalend voor de ambities en doelstellingen van de corporatie. In het voorliggende hoofdstuk wordt de koppeling gelegd, zowel met de maatschappelijke als de bewonerswaarden.

1.1 Opgave 1: Betaalbaarheid: een bredere groep huurders een woning met gelijkblijvende of zelfs lagere woonlasten bieden

1.1.1 Opgaven, uitdagingen en prestaties

'Wonen betaalbaar houden voor een brede groep huurders' vormt een belangrijke maatschappelijke opgave voor Woonstichting Valburg, waarbij de corporatie werkt vanuit [gelijkheid](#): iedereen moet gelijke kansen krijgen op de

woningmarkt. De corporatie houdt zich daarbij aan de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en zet in op lokaal maatwerk en samenwerking in het netwerk.

Huurbeleid is afgestemd op inkomen en vastgoedkwaliteit

Woonstichting Valburg kiest bewust voor een huurbeleid waarbij de huurprijs wordt afgestemd op zowel het inkomen van de huurder als de kwaliteit van de woning. De corporatie voert een tweehurenbeleid, waarbij iemand met een hoger inkomen een hogere huurprijs betaalt dan iemand met een lager inkomen, ook als het om vergelijkbare woningen in dezelfde straat gaat. Op die manier kan de corporatie de extra huurinkomsten die worden betaald door de hogere inkomens gebruiken om de huren voor huishoudens met een lager inkomen betaalbaar te houden. Bovendien draagt de corporatie bij aan betaalbare woningen voor iedereen en vergroot het de kansen van huishoudens met een lager inkomen op de woningmarkt.

Naast het inkomen van huurders wil de corporatie in de toekomst ook meer rekening houden met vermogen bij de woningtoewijzing. De corporatie ziet steeds vaker dat senioren hun woning verkopen en vervolgens met een hoog eigen vermogen, maar (soms) een laag pensioen, bij Woonstichting Valburg gaan huren. Hiervoor wil de corporatie een grens vaststellen. De contouren van het aangepaste woningtoewijzingsbeleid zijn reeds besproken met de huurdersorganisatie en de corporatie is voornemens deze uit te werken in concrete afspraken en regelingen.

Ook zet de corporatie in op het bevorderen van doorstroming door huurders te stimuleren naar een woning die beter past bij hun inkomen. Vanuit de inkomensgegevens blijkt dat 28 huurders (2,5% van het totaal) een hoog inkomen hebben, en 47 huurders (4%) een middeninkomen. Voor huurders met een hoog middeninkomen geldt een inkomensgerelateerde huurverhoging. Daarnaast creëert de corporatie mogelijkheden voor doorstroming en passende huisvesting door een aanbod van "hogere sociale huur" boven de aftopping, maar nog onder de sociale huurgrens, evenals opties in middenhuur en verkoop van woningen. Jaarlijks worden twee scheefhuurders gestimuleerd om door te stromen, wat heeft geresulteerd in dat meer dan 10 huurders uiteindelijk een woning kochten.



Woonfraude wordt aangepakt

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad gaat samen met een eerlijk gebruik van woningen. Daarom onderzoekt Woonstichting Valburg samen met de gemeente hoe woonfraude aangepakt kan worden. Daarbij maakt Woonstichting Valburg gebruik van de kennis en ervaringen van andere corporaties over woonfraude. De corporatie heeft inmiddels bij verschillende woningen een vermoeden van woonfraude, maar merkt tegelijkertijd dat woonfraude moeilijk te bewijzen is. Het identificeren van woningen waar (mogelijk) woonfraude plaatsvindt, is een eerste stap richting een aanpak.

Duurzaamheid inzetten om energielasten te verlagen

De energiekosten bepalen mede de betaalbaarheid voor de huurders. Daarom investeert Woonstichting Valburg in het verduurzamen van de woningvoorraad. De corporatie heeft in de periode van 2021 tot en met 2024 172 woningen verduurzaamd. Daarnaast hebben energiecoaches huurders via de actie 'Winterhulp' geholpen met kleine energiebesparende maatregelen.

1.1.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie 't Klokhuis

De huurdersorganisatie is tevreden over de prestaties van Woonstichting Valburg. De corporatie houdt rekening met inkomenssituaties via het voeren van een tweehurenbeleid en het leveren van maatwerk. Bovendien onderzoekt Woonstichting Valburg hoe het vermogen van huurders meegenomen kan worden zodat sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor wie ze echt nodig heeft.

Verder is de huurdersorganisatie kritischer over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging. Als voorbeeld wordt genoemd dat Woonstichting Valburg in 2025 een huurverhoging van 4,5% voorstelde, waarna de huurdersorganisatie een tegenvoorstel van 3,1% deed. Woonstichting Valburg bleef uiteindelijk bij het oorspronkelijke voorstel. De huurdersorganisatie vindt het wel positief dat er maatwerk wordt toegepast voor huurders met betalingsproblemen, waarbij huurders individueel geholpen worden, bijvoorbeeld door de huurverhoging niet door te voeren.

Gemeente Overbetuwe

De gemeente heeft beperkt zicht op de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente heeft de indruk dat Woonstichting Valburg proactief handelt als bijvoorbeeld betalingsproblemen zich voordoen, maar heeft geen zicht op het beleid van Woonstichting Valburg en hoe het beleid zich verhoudt tot het beleid van andere corporaties.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zijn positief over de prestaties van Woonstichting Valburg. Zij spreken met name waardering uit voor het tweehurenbeleid. De collega-corporaties benoemen het tweehurenbeleid als interessant instrument om de betaalbaarheid voor een brede(re) doelgroepen te borgen. Het feit dat Woonstichting Valburg gebruik maakt van een tweehurenbeleid heeft ervoor gezorgd dat Waardwonen eveneens is gaan experimenteren met het beleid. Woonstichting Valburg is daarmee immers flexibeler dan de andere corporaties in de regio.

1.1.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonstichting Valburg als **goed**. De visitatiecommissie waardeert, evenals verschillende samenwerkingspartners, de keuze voor een tweehurenbeleid en het voeren voor maatwerk als daar noodzaak toe is.

1.2 Opgave 2: Beschikbaarheid: meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase

1.2.1 Opgaven, uitdagingen en prestaties

De druk op de woningvoorraad in de gemeente Overbetuwe is groot. De Woonagenda 2025 geeft aan dat in de periode van 2019 tot en met 2030 tenminste 2.000 woningen moeten worden toegevoegd. De opgave betekent voor Woonstichting Valburg dat in de periode van 2024 tot en met 2026 76 extra sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd, waarvan 35 door middel van sloopnieuwbouw. De ambitie van Woonstichting Valburg is om in de periode van 2025 tot en met 2030 179 nieuwbouw woningen toe te voegen.



Nieuwe woningen opgeleverd, maar tempo blijft een uitdaging

Woonstichting Valburg heeft in de periode van 2021 tot en met 2024 51 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2023 zijn bijvoorbeeld 42 woningen opgeleverd in het project De Hoge Hof en in Zetten zijn vier nultredenwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Daarnaast heeft Woonstichting Valburg gewerkt aan het voorbereiden van verschillende projecten en het vullen van de 'pijplijn'. De corporatie heeft bijvoorbeeld afspraken voor de aankoop van de grond bij 't Krieske in Valburg. Bovendien is een bestemmingsplanwijziging gerealiseerd voor de bouw van 14 seniorenwoningen in Zetten en Herveld. In Zetten vervangt de corporatie daarnaast 16 bestaande woningen door 18 nieuwe appartementen, geschikt voor ouderen en één- tot tweepersoonshuishoudens. Met deze projecten werkt Woonstichting Valburg aan het vergroten van de **keuzevrijheid** voor huurders, onder andere door een gedifferentieerd woningaanbod toe te voegen dat aansluit bij uiteenlopende woonbehoeften.

Tegelijkertijd is zichtbaar dat het tempo een uitdaging blijft. De corporatie ziet bijvoorbeeld dat de beperkte capaciteit bij de gemeente een knelpunt is bij het realiseren van nieuwbouw, waardoor de kans aanwezig is dat de corporatie haar bouwambities voorlopig niet volledig kan realiseren.

Voorbeelden van maatregelen om toch meer snelheid te blijven maken in nieuwbouwprojecten is het maken van afspraken over de samenwerking bij nieuwbouwprojecten en het 6-wekelijkse 'projectoverleg'.

Figuur 1.1 Nieuwbouw energiezuinige woningen Wouterplasstraat Zetten



Experimenteren met nieuwe woonvormen

Woonstichting Valburg werkt, naast het realiseren van nieuwbouw, aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld via woningdelen. De corporatie heeft in samenwerking met een student van de Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) in Andelst de eerste deelwoning aangeboden. Daarbij is echter gebleken dat het vinden van huurders een uitdaging is, omdat woningdelen vooralsnog onbekend is. Woonstichting Valburg heeft het voornemen om woningdelen verder uit te rollen en dan met name aandacht te besteden aan de bekendheid van de mogelijkheden.

Verder ondersteunt Woonstichting Valburg collectieve woonvormen, met name via deelname aan de Coöperatie Collectieve Huisvesters. Woonstichting Valburg werkt daarin met zes corporaties samen aan het faciliteren van collectieve woonvormen, zoals woningdelen en Friendscontracten.

Als laatste werkt de corporatie actief samen met andere corporaties en ketenpartners aan het beter organiseren van nieuwbouwprojecten. In 2024 werden bijvoorbeeld workshops over bouwkwaliteit gegeven en vond twee keer overleg plaats tussen de technische diensten van Woonstichting Valburg, Waardwonen, Vivare en Woonstichting Heteren. Samen met Waardwonen werd bovendien een basis gelegd voor deelname aan toekomstige nieuwbouwprojecten, zodat Woonstichting Valburg sneller nieuwe woningen kan realiseren. Het resultaat van de samenwerking is bovendien een gezamenlijke visie op gebiedsontwikkeling met als doel om de goede woningen op de goede locaties te bouwen.

Inspelen op vergrijzing en veranderende woonbehoeften

Naast het bevorderen van doorstroming van 'scheefwoners' zet Woonstichting Valburg sinds 2022 in op het bevorderen van doorstroming van senioren. De corporatie heeft het initiatief 60+ en verhuizen, dat senioren ondersteunt bij het vinden van een woning die beter aansluit bij hun levensfase en het verkleinen van de stap om te verhuizen. Woonstichting Valburg informeert senioren over de voordelen van gelijkvloerse comfortwoningen. Daarnaast hebben verschillende huurders hun woning opengesteld, zodat geïnteresseerden zelf konden zien hoe een comfortwoning eruitziet en wat het wonen daar praktisch betekent.

Tegelijkertijd zet Woonstichting Valburg zich in voor het huisvesten en behouden van jongeren in de gemeente, bijvoorbeeld door hen te stimuleren zich eerder in te schrijven als woningzoekende en hen via het woonjournaal en de website te informeren.

1.2.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie 't Klokhuis

De huurdersorganisatie is positief over de prestaties van Woonstichting Valburg. Daarbij wordt aangegeven dat Woonstichting Valburg er, voor een relatief kleine corporatie, in slaagt om veel woningen toe te voegen. Daarnaast is de huurdersorganisatie positief over de persoonlijke aandacht bij nieuwbouwprojecten; huurders mogen meedenken over onderdelen zoals keukens en voordeuren.

Verder merkt de huurdersorganisatie op dat de corporatie nauw samenwerkt met welzijnsorganisaties om doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen. De huurdersorganisatie ziet dat Woonstichting Valburg met name ouderen ondersteunt in het verhuizen naar een kleinere, levensloopbestendige woning, bijvoorbeeld via open dagen en persoonlijke begeleiding bij verhuizingen. Het project Wooncoach draagt hieraan bij. De huurdersorganisatie merkt echter op dat het onzeker is of het project kan worden voortgezet, omdat de gemeente de financiering stopzet.

Gemeente Overbetuwe

De gemeente is tevreden over de bijdragen van Woonstichting Valburg aan de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente merkt dat Woonstichting Valburg ambitieus is en aansprekende projecten realiseert, waaronder kleinschalige woningcomplexen voor senioren. De gemeente noemt de woonstichting zelfs voor leefbaarheid een voorbeeld voor andere corporaties. Verder waardeert de gemeente de experimenten die Woonstichting Valburg uitvoert, zoals het delen van woningen via Friendscontracten, het bevorderen van doorstroming en het toewijzen van woningen. Woonstichting Valburg wijst bijvoorbeeld een omvangrijk aantal woningen toe aan woningzoekenden uit de dorpen van de gemeente Overbetuwe. De gemeente ziet wel graag dat Woonstichting Valburg zal deelnemen aan het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zijn positief over de prestaties van Woonstichting Valburg. Daarbij wordt benoemd dat Woonstichting Valburg nadrukkelijk aandacht heeft voor het realiseren van nieuwbouw en de woonstichting daadwerkelijk nieuwbouwprojecten 'over de streep' kan trekken, ondanks de uitdagingen die zich voordoen. Eén van de projecten die daarbij wordt genoemd is De Hoge Hof in Herveld, waarin zowel senioren als jongvolwassenen wonen. Verder merken de samenwerkingspartners op dat Woonstichting Valburg bij het realiseren van nieuwbouw aandacht heeft voor het verbeteren van de leefbaarheid en gemeenschapszin in de dorpen en het huisvesten van de passende doelgroepen, waaronder senioren.



Tegelijkertijd zijn verschillende samenwerkingspartners kritischer over het feit dat Woonstichting Valburg een eigen woonruimteverdeelsysteem hanteert. Daarbij wordt door verschillende samenwerkingspartners opgemerkt dat het wenselijk zou zijn als Woonstichting Valburg aansluit bij Entree en als de corporatie besluit om dat niet te doen dat het dan noodzakelijk is dat woningzoekenden op de hoogte zijn van de noodzaak om zich separaat in te schrijven bij Woonstichting Valburg.

1.2.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonstichting Valburg als **uitstekend**. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie continu zoekt naar mogelijkheden om woningen te voegen en denkt bij het ontwikkelen van woningen direct aan het vergroten van de gemeenschapszin. Die combinatie van bouwen van huizen en gemeenschappen is een voorbeeld voor andere corporaties. Woonstichting Valburg heeft met het realiseren van 61 woningen een positieve bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Overbetuwe. Verder heeft de visitatiecommissie waardering voor het initiatief van woningdelen via contracten en het bevorderen van doorstroming van onder andere senioren naar comfortwoningen. Als laatste sluit de visitatiecommissie zich wel aan bij de vragen en opmerkingen die samenwerkingspartners maken bij het hanteren van een eigen woonruimteverdeelsysteem. De visitatiecommissie wil Woonstichting Valburg meegeven om in gesprek te blijven met de huurdersorganisatie en de collega-corporaties over de voor- en nadelen van een eigen woonruimteverdeelsysteem en eventueel deelname aan Entree te heroverwegen.

1.3 Opgave 3: Verduurzamen en kwaliteit: eind 2026 zijn de voorbereidingen zo ver dat onze woningen voor 2030 gemiddeld label A hebben, zodat we op koers blijven om in 2050 onze hele voorraad CO₂ neutraal te hebben. De woningen zijn van goede kwaliteit en sluiten aan op woonwensen

1.3.1 Opgaven, uitdagingen en prestaties

In 2050 moet de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad tot nul zijn gereduceerd. Dat is een enorme opgave, waarvoor nu al stappen gezet moeten worden. Woonstichting Valburg heeft als tussendoel gesteld dat haar woningen in 2030

gemiddeld energielabel A hebben. Aan het einde van 2024 had de woningvoorraad een gemiddeld energielabel B.

Daarnaast schrijven de Nationale Prestatieafspraken voor dat woningen met een E-, F- of G-label worden verduurzaamd. Woonstichting Valburg heeft **Duurzaamheid** als maatschappelijke waarde benoemd en neemt verantwoordelijkheid om zorgvuldig om te gaan met de aarde en bij te dragen aan een gezonde leefomgeving voor huidige én toekomstige generaties.

Deze ambitie vertaalt zich in concrete acties. In de periode 2021-2024 heeft de corporatie 172 woningen verduurzaamd, waarvan in 2024 55 woningen zijn verduurzaamd naar een energielabel A of zelf A+. Aan het einde van 2024 had Woonstichting Valburg nog 31 woningen met een E-, F- of G-label in eigendom. Niet-passende woningen met een slecht label worden betrokken bij sloop-nieuwbouwplannen of staan op de lijst van te verkopen woningen. Voor de komende vier jaar staat gepland dat 168 woningen met een slecht label worden gerenoveerd of geïsoleerd naar minimaal energielabel A. Het streven is dat alle E-, F- en G-labelwoningen in 2026 zijn uitgefaseerd (m.u.v. woningen die gesloopt zullen worden).

Tegelijkertijd ziet Woonstichting Valburg dat het verduurzamen van de woningvoorraad niet eenvoudig is. De toenemende kosten maken het uitdagend om het wenselijke aantal woningen te verduurzamen.

Duurzaam gedrag begint bij bewustwording

Het verduurzamen van de woningvoorraad gaat niet alleen over techniek, maar ook over bewonersgedrag. Daarom is Woonstichting Valburg een werkgroep gestart met als doel om huurders bewust te maken van hun energieverbruik en hen te stimuleren tot duurzamer gedrag. In 2024 kregen alle huurders de kans om in een persoonlijk gesprek met een woonadviseur of energiecoach inzicht te krijgen in hun energieverbruik en de mogelijkheden om energie te besparen. Daarnaast verstrekt de corporatie tips via het Woonjournaal en de website, en geven opzichters bij bezoeken adviezen en indien nodig een helpende hand.

Woonstichting Valburg is bovendien medeoprichter van de vereniging “Energie Herveld Andelst Zetten”, een initiatief van bewoners en lokale organisaties/bedrijven met als doel de winning, opslag en het gebruik van



energie in balans te brengen. Ook in de Prestatieafspraken met de gemeente wordt het stimuleren van duurzaam gedrag actief meegenomen.

Samenwerken aan concrete vervolgstappen

In 2024 organiseerde Woonstichting Valburg samen met partners een bijeenkomst over duurzaamheid, als onderdeel van de gemeentelijke prestatieafspraken. Het doel van de bijeenkomst was om samen tot vervolgstappen te komen, met name omdat het verder verduurzamen van de woningvoorraad vraagt om keuzes op gemeenteniveau.

Figuur 1.2 Nieuwe keuken Wouterplasstraat Zetten



1.3.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie 't Klokhuis

De huurdersorganisatie is positief over de prestaties van Woonstichting Valburg. De nieuwbouwwoningen worden als hoogwaardig en duurzaam beoordeeld: ze

zijn voorzien van moderne keukens, goede isolatie en energiezuinige warmtepompen. Daarbij is ook veel keuzevrijheid voor de bewoners, bijvoorbeeld bij de kleurkeuze van de keukens. Tegelijkertijd is de huurdersorganisatie van mening dat de voortgang voor wat betreft het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad achterblijft. De corporatie is volgens de huurdersorganisatie terughoudend in het doorvoeren van verschillende maatregelen, zoals het toepassen van hybride warmtepompen. Woonstichting Valburg heeft het toepassen van de betreffende warmtepompen doorgeschoven van 2027 naar 2035. De huurdersorganisatie ziet bij voorkeur dat Woonstichting Valburg sneller stappen maakt.

Verder geeft de huurdersorganisatie aan dat er ervaringen bij onder andere mutatieonderhoud minder positief zijn. Zij ervaren dan verminderde kwaliteit in de vorm van scheve vloeren en slecht stucwerk. De huurdersorganisatie ziet dat de kwaliteit bij grote(re) renovatieprojecten beduidend beter is.

Gemeente Overbetuwe

De gemeente is tevreden over de prestaties van Woonstichting Valburg. De gemeente is zelf ambitieus en heeft de ambities samen met de corporatie vertaald naar prestatieafspraken. De gemeente ziet dat Woonstichting Valburg actief is met het verduurzamen van de woningvoorraad en zich onderscheidt ten opzichte van andere corporaties, bijvoorbeeld als wordt gekeken naar de verdeling van energielabels in de woningvoorraad. De gemeente geeft aan dat de corporatie verschillende renovatieprojecten heeft gerealiseerd en de woningen met een E-, F- of G-label verduurzaamt naar een A++-label. Het verduurzamen van de woningvoorraad draagt bovendien bij aan de betaalbaarheid van het wonen.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners hebben over het algemeen beperkter zicht op de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. De collega-corporaties zien dat Woonstichting Valburg een stevige ambitie heeft voor 2030: gemiddeld label A voor de woningvoorraad van de corporatie. Zij waarderen de ambitie, maar verwachten tegelijkertijd dat Woonstichting Valburg als kleine corporatie keuzes zal moeten maken.

De vastgoedpartners merken op dat Woonstichting Valburg bij zowel mutatie, renovatie als nieuwbouw regelmatig kiest voor een hogere kwaliteit. Zij zouden alleen graag zien dat meer over de kwaliteitsniveaus wordt vastgelegd, hetgeen zich bij mutatieonderhoud kan vertalen in een basis- of nulsituatie en bij nieuwbouw in product-markt-combinaties.

1.3.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonstichting Valburg als **goed**. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie nadrukkelijk aandacht heeft voor de kwaliteit van de woningen en het maatwerk voor individuele huurders. En we zien dat er prestaties worden geleverd bij het renoveren en verduurzamen van woningen, waarbij de aanpak als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken steeds meer gericht is op het verduurzamen van woningen met een E-, F- of G-label. De visitatiecommissie is van mening dat Woonstichting Valburg daarmee passende stappen heeft gezet en direct bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen. De visitatiecommissie is nieuwsgierig naar de stappen die Woonstichting Valburg de komende jaren zal maken en de keuzes die de corporatie, onder andere in samenwerking met de gemeente, zal gaan maken in het licht van een CO₂-neutrale woningvoorraad.

1.4 Opdracht 4: Leefbaarheid: huurders voelen zich veilig, gezond en thuis in hun huis én in hun buurt

1.4.1 Opdrachten, uitdagingen en prestaties

De vergrijzing, de verstedelijking en de individualisering maken dat een leefbare woonomgeving in dorpen niet vanzelfsprekend meer is. Woonstichting Valburg ziet het daarom als haar taak om de **gemeenschapszin** te versterken; een gevoel van verbondenheid met de gemeenschap en de bereidheid om bij te dragen aan het gezamenlijke belang. Omdat ieder dorp een eigen karakter en dynamiek heeft, vraagt het versterken van gemeenschapszin om maatwerk, bijvoorbeeld in de samenwerking met bewoners en lokale initiatieven.

Stimuleren van ontmoeting en gemeenschapszin

Een belangrijke stap in het versterken van **leefbaarheid** is het stimuleren van ontmoeting tussen bewoners, waarbij huurders veel waarde hechten aan woonwijken met plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Zo is Woonstichting Valburg mede-initiatiefnemer van “Een Hart voor Oosterhout”, een project waarbij onder meer de kerk een dorpsfunctie krijgt, een sporthal wordt gerealiseerd en een mix van woningen aansluit bij de vraag vanuit het dorp. In Zetten heeft de corporatie bovendien meegewerkt aan de sloop-nieuwbouw van een multifunctioneel centrum (voormalige Wanmolen), waarmee ontmoeting en gemeenschapszin binnen de wijk verder worden versterkt.

Bij nieuwbouwprojecten besteedt de corporatie aandacht aan het creëren van ontmoetingsplekken, zowel binnen gebouwen als in de buitenruimte. Een goed voorbeeld hiervan is De Hoge Hof, waar een gezamenlijke binnenruimte en een goed verzorgde tuin bewoners uitnodigen om met elkaar in contact te komen.

Daarnaast ondersteunt Woonstichting Valburg diverse initiatieven die de gemeenschapszin versterken. Zo moedigt de corporatie deelname aan de Nationale Burendag actief aan, als laagdrempelige manier voor bewoners om elkaar beter te leren kennen en de onderlinge betrokkenheid in buurten te vergroten. Ook faciliteert Woonstichting Valburg een bewonersinitiatief dat zich inzet voor verbinding in de wijk en stelt zij een ruimte beschikbaar voor overlegavonden, zodat kosten laag blijven en ontmoeting wordt bevorderd.

Zorg en welzijn: samenwerking is cruciaal

Naast het bevorderen van gemeenschapszin gaat de leefbaarheid in dorpen samen met het bieden van passende zorg- en welzijnsvoorzieningen. Partijen moeten hierbij goed met elkaar samenwerken. Woonstichting Valburg zorgt ervoor dat signalen van aannemers en opzichters over sociale problematiek gemeld worden bij de consulent wonen en leefbaarheid. De signalen worden vastgelegd in een leefbaarheidsmodule. De overlastdossiers worden met de ; gemeente, corporatie en welzijnspartijen regelmatig gesproken. Bij zo'n dossier zijn er vaak meerdere hulpverleners bij de gemeente en zorg/welzijnspartijen betrokken. Het risico is dat casussen niet adequaat worden opgepakt, wat kan leiden tot verergering van problemen bij bewoners. Het is belangrijk dat de regierol wordt gepakt. Dit zou in de praktijk nog beter kunnen. Woonstichting Valburg ervaart dat structurele samenwerking essentieel is, met name omdat bewoners steeds langer zelfstandig thuiswonen met een (toenemende) zorgvraag. Bovendien ziet Woonstichting Valburg dat de

verharding en vereenzaming in de maatschappij samenwerking vragen en dat er mogelijkheden liggen om bewoners te ondersteunen met bewonersinitiatieven.

Een goed voorbeeld van het stimuleren van samenwerking tussen partijen. In Heteren verbindt Woonstichting Valburg de bewoners van Rauwendaal (in overleg met de bewonerscommissie) aan het direct naastgelegen zorgcomplex Liefkenshoek. Doel is om hier een “geclusterde woonvorm van te maken met minnder harde scheiding tussen wonen en zorg. Verder draagt Woonstichting Valburg bij aan het Netwerk Oostbetuwe, waarin meer domeinoverstijgend wordt samengewerkt. Als onderdeel van het netwerk werken gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en vrijwilligers samen aan een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn. Het doel is om elkaar sneller te vinden, signalen eerder op te pakken en inwoners zo tijdig de juiste ondersteuning te bieden.

Plaatsing van statushouders: meedoen en kwaliteit boven kwantiteit

Woonstichting Valburg vindt het vanuit [diversiteit](#) belangrijk om ‘oog te hebben voor verschillen, zoeken naar overeenkomsten, het aangaan van gelijkwaardige en wederkerige relaties en het bieden van gelijke kansen om mee te doen en erbij te horen’. In dat licht hecht de corporatie groot belang aan een passende begeleiding van statushouders. De corporatie is van mening dat integratie van cruciaal belang is voor de [leefbaarheid](#) en [gemeenschapszin](#) in de dorpen, maar ook voor [sociaaleconomische ontwikkeling](#) van bewoners.

Omdat adequate begeleiding ontbreekt en herhaaldelijke signalen hierover bij de gemeente onvoldoende resultaat hebben gehad, heeft Woonstichting Valburg in 2024 besloten om tijdelijk te stoppen met het huisvesten van statushouders. De corporatie hanteert de maatregelen totdat sprake is van perspectief op voldoende ondersteuning en een gezamenlijke aanpak is geborgd. Daarmee onderstreept de corporatie haar prioriteit voor samenhang in de kernen en het behoud van leefbare, sterke gemeenschappen voor alle bewoners.

Gezondheid en veiligheid als onderdeel van prettig wonen

Als laatste gaat [leefbaarheid](#) in dorpen en [welzijn](#) van huurders voor Woonstichting Valburg over het bieden van ‘een thuis’ in gezonde en veilige woning en woonomgeving. De opzichters spelen hierin een belangrijke rol door signalen uit de wijk op te pakken en hier direct waar mogelijk op in te spelen.

Bij renovaties en sloop-nieuwbouwprojecten worden gezondheid en veiligheid geïntegreerd in het eisenpakket, bijvoorbeeld door aandacht te besteden aan groenvoorzieningen, veilige looppaden en verlichting. In 2023 organiseerde de corporatie een bijeenkomst over gezondheid en wonen, waaruit het voorstel ontstond om gezondheid als doelstelling op te nemen in de prestatieafspraken. Hoewel dit voorstel uiteindelijk niet door andere partijen is overgenomen, blijft Woonstichting Valburg zich actief inzetten voor een gezonde en veilige woonomgeving voor haar huurders.

Leefbaarheid registreren en medewerkers ondersteunen

Woonstichting Valburg is een kleine corporatie en heeft de ambitie om dichtbij de huurders te staan. De opzichters vervullen hierin een centrale rol als contactpersonen in de wijk; zij signaleren problemen en spelen deze door naar collega's en relevante organisaties, waaronder de politie. Om die kennis en kunde binnen de organisatie te borgen en ontwikkelingen in de wijk beter te kunnen volgen, heeft Woonstichting Valburg in 2024 een leefbaarheidsmodule toegevoegd aan het centrale softwaresysteem (ERP). In deze module kunnen medewerkers meldingen van overlast, zorgvragen of buurtproblemen registreren en volgen in de tijd. Op deze wijze zien ze sneller welke problemen vaker voorkomen en kunnen ze beter actie ondernemen. Daarnaast kregen medewerkers kregen uitleg over het gebruik van de leefbaarheidsmodule en verschillende trainingen, bijvoorbeeld over omgaan met verward gedrag.



Figuur 1.3 Gezamenlijke tuin Hof van Zetten



1.4.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie 't Klokhuis

De huurdersorganisatie is positief over de prestaties van Woonstichting Valburg en ziet dat Woonstichting Valburg betrokken is bij de dorpen en oog heeft voor de samenhang in de gemeenschap. De huurdersorganisatie merkt op dat de corporatie adequaat reageert op signalen en zichtbaar aanwezig en goed aanspreekbaar is. De huurdersorganisatie ervaart dat Woonstichting Valburg luistert, meedenkt en waar nodig snel handelt om problemen in de leefomgeving op te lossen. Tegelijkertijd spreekt de huurdersorganisatie de zorg uit dat Valburg het 'afvoerputje' van de gemeente kan worden, omdat leefbaarheidsuitdagingen toenemen.

Gemeente Overbetuwe

De gemeente is tevreden over de prestaties van Woonstichting Valburg. De gemeente geeft aan dat de corporatie, met name in persoon van directeur-bestuurder, bovengemiddelde aandacht geeft voor de leefbaarheid in de dorpen. De leefbaarheid in de dorpen wordt meegewogen in het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten (onder andere Het Hoge Hof), het bieden van ruimte voor ontmoeting en het toewijzen van woningen.

De gemeente ziet bovendien dat Woonstichting Valburg in het proces van de prestatieafspraken tegenwicht geeft aan de andere corporaties, die zich meer richten op de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Woonstichting Valburg vraagt continu aandacht voor de leefbaarheid en veiligheid in de dorpen. De gemeente hoopt dat de nieuwe directeur-bestuurder zich eveneens hard blijft maken voor de leefbaarheid in de dorpen.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zien in Woonstichting Valburg echt een corporatie die aandacht heeft voor de leefbaarheid in de dorpen en de lokale gemeenschap(en). Daarbij wordt aangegeven dat Woonstichting Valburg zichtbaar en actief is in de lokale en regionale netwerken en de opgaven continu blijft agenderen.

De collega-corporaties geven bijvoorbeeld aan dat Woonstichting Valburg echt aandacht heeft voor het verbeteren van de leefbaarheid en gemeenschapszin in de dorpen. Daarbij wordt aangegeven dat de intrinsieke motivatie van de directeur-bestuurder echt doorslaggevend is. De directeur-bestuurder is vasthoudend: hij zegt wat hij doet en doet wat hij zegt. Het geluid dat de directeur-bestuurder daarbij laat horen, bijvoorbeeld over collectieve woonvormen en gemeenschappen, is dusdanig sterk dat de collega-corporaties daadwerkelijk worden meegenomen.

Eén van de welzijnsorganisaties geeft op de vraag hoe casussen adequater opgepakt kunnen worden aan dat het wenselijk dat de medewerkers van Woonstichting Valburg die thuiskomen bij huurders (bijvoorbeeld opzichters) structureel overleg hebben met de welzijnsorganisaties, zodat signalen over en weer gedeeld en besproken kunnen worden.

1.4.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonstichting Valburg als **uitstekend**. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie zich op verschillende wijzen inzet voor de leefbaarheid én veiligheid in de dorpen en continu denkt vanuit het versterken van de gemeenschap(szin). De aandacht voor de leefbaarheid in de dorpen wordt door alle samenwerkingspartners gewaardeerd en door verschillende samenwerkingspartners zelfs als voorbeeld betiteld. De visitatiecommissie begrijpt ook de keuze van Woonstichting Valburg om zich hard te maken voor een goede begeleiding van statushouders die worden gehuisvest in de verschillende dorpen. Tegelijkertijd hoopt de visitatiecommissie dat de maatregel om het huisvesten van statushouders op te schorten daadwerkelijk tijdelijk is.

1.5 Woonstichting Valburg presteert goed

Op onderdelen presteert Woonstichting Valburg uitstekend en op andere goed. De visitatiecommissie waardeert het visitatie Maatschappelijke waarde in totaal als **goed**. De visitatiecommissie is van mening dat de corporatie zichtbaar maatschappelijke waarde levert en spreekt bewondering uit voor de wijze waarop Woonstichting Valburg nieuwe oplossingen en doorbraken die passen bij de opgaven. Er zijn nog punten om verder aandacht te geven, zoals verdere verduurzamen en de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties.

Tabel 1-2: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke waarde

Sterk

- De aandacht voor het uitbreiden van de woningvoorraad met verschillende nieuwbouwprojecten in de pijplijn.
- Het toepassen van een tweehurenbeleid om de huurprijs te laten aansluiten bij het inkomen van de huurder én de kwaliteit van de woning.
- De persoonlijke benadering bij nieuwbouwprojecten, waarbij huurders mogen meedenken over onderdelen van hun woning en er aandacht is voor het creëren van gemeenschapszin en ontmoetingsplekken.

Aandacht (blijven) geven

- Het verder verduurzamen van de woningvoorraad.
- De samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties in het kader van de (toekomstige) woonzorgopgaven.

Geleerd

- Het inzicht dat niet alleen het inkomen, maar ook het vermogen van huurders een rol speelt bij het eerlijk toewijzen van sociale huurwoningen.
- Dat het realiseren van nieuwbouw en het toevoegen van woningen aan de voorraad vraagt om flexibiliteit, samenwerking en het benutten van innovatieve woonvormen, zoals woningdelen en collectieve woonprojecten.



2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.

2.1 Woonstichting Valburg richt zich op samenwerking

Woonstichting Valburg is zich ervan bewust dat samenwerking noodzakelijk is om de verschillende opgaven te realiseren. De corporatie vertaalt samenwerken naar het delen van kennis met, over en voor elkaar én het gezamenlijk zorgen voor de uitvoering van praktische zaken. De belangrijkste samenwerkingspartners van Woonstichting Valburg zijn de huurdersorganisatie 't Klokhuis, de gemeente Overbetuwe, de collega-corporaties Woningstichting Heteren, Waardwonen, Woningbouwvereniging Gelderland en Vivare en verschillende zorg- en welzijnsorganisaties.

In het kader van de samenwerking zet Woonstichting Valburg in op de ontwikkeling naar een netwerkorganisatie, oftewel 'een organisatie die haar maatschappelijke waarde optimaliseert door in netwerken bijdragen te leveren'. Daarbij worden medewerkers autonome knooppunten in het netwerk.

Woonstichting Valburg heeft in het licht van de ontwikkeling naar een netwerkorganisatie verschillende stappen gezet, zoals het 'van buiten naar binnen' bepalen van de ambities en de strategie, het definiëren van en werken op basis van maatschappelijke waarden en het investeren in 'samenwerken' als vaardigheid. Daarbij streeft Woonstichting Valburg naar een cultuur waarin mensen elkaar te ruimte geven en fouten gemaakt mogen worden.

De samenwerking met huurdersorganisatie 't Klokhuis

Woonstichting Valburg werkt intensief samen met huurdersorganisatie 't Klokhuis. De huurdersorganisatie denkt mee over de beleidsontwikkeling van de corporatie. De corporatie en de huurdersorganisatie hebben een werkwijze vastgelegd waarin de huurdersorganisatie aan het begin van processen en projecten wordt geïnformeerd en ruimte krijgt voor inbreng. De huurdersorganisatie is bijvoorbeeld tijdig betrokken bij de ontwikkeling van het

bedrijfsplan en het strategisch voorraadbeleid, de profielschets voor de nieuwe directeur-bestuurder, de werving van nieuwe commissarissen, de evaluatie van de pilot Thee drinken bij de bureaus en de huurverhoging. 't Klokhuis neemt actief deel aan de prestatieafspraken met de gemeente en andere corporaties.

De ervaring van huurdersorganisatie 't Klokhuis

De huurdersorganisatie geeft aan dat de samenwerking met Woonstichting Valburg goed is. Zij waardeert de korte lijnen, de open communicatie en de betrokkenheid van de directeur-bestuurder en medewerkers. De huurdersorganisatie voelt zich serieus genomen, wordt actief betrokken bij het beleid van Woonstichting Valburg en de prestatieafspraken en is een gewaardeerd als gesprekspartner. Bovendien is de huurdersorganisatie betrokken bij verschillende projecten, zoals een pilot met zonnepanelen en het uitdelen van energiebesparende materialen. De projecten leverden volgens de huurdersorganisatie waardevolle signalen op over de woningkwaliteit en de leefomstandigheden van huurders.

Tegelijkertijd heeft de huurdersorganisatie verschillende kritische(re) opmerkingen. De huurdersorganisatie ziet bijvoorbeeld dat prestatieafspraken niet altijd worden nagekomen, bijvoorbeeld door beperkte capaciteit bij de gemeente. Bovendien ervaart de huurdersorganisatie dat verschillende afspraken, zoals het toepassen van circulaire bouw, door de gemeente nog niet in de praktijk worden doorgevoerd.

Verder merkt de huurdersorganisatie op dat Woonstichting Valburg de adviezen van de huurdersorganisatie niet altijd overneemt. In 2025 stelde de corporatie bijvoorbeeld een huurverhoging van 4,5% voor, waarna de huurdersorganisatie op basis van een advies van de Woonbond een tegenvoorstel van 3,1% heeft gedaan. Woonstichting Valburg bleef uiteindelijk bij een huurverhoging van 4,5%, hetgeen tot teleurstelling leidde bij de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie had bij voorkeur gezien dat de corporatie hen enigszins tegemoet zou komen.

De huurdersorganisatie hoopt dat Woonstichting Valburg zelfstandigheid, kleinschaligheid en toegankelijkheid in de toekomst behoudt.



De samenwerking met de gemeente Overbetuwe

Woonstichting Valburg en de gemeente Overbetuwe werken, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau, nauw samen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente, waaronder het uitbreiden van de woningvoorraad. De gemeente heeft een prioriteringsmethodiek opgesteld, waarbij prioriteit wordt gegeven aan het toevoegen van betaalbare woningen. De nieuwbouwprojecten van de corporaties in de gemeenten met uitsluitend sociale huurwoningen krijgen automatisch prioriteit. Tegelijkertijd ziet Woonstichting Valburg dat de interne capaciteit bij de gemeente aandacht vraagt. Voorbeelden van maatregelen om meer snelheid te blijven maken in nieuwbouwprojecten is het maken van afspraken over de samenwerking bij nieuwbouwprojecten en het 6-wekelijkse 'projectoverleg'.

De ervaring van de gemeente Overbetuwe

De gemeente is overwegend positief over de samenwerking met Woonstichting Valburg. De woonstichting is bereikbaar en toegankelijk. De gemeente merkt dat de gemeente en de corporatie elkaar eenvoudig weten te vinden. De gemeente benoemt dat al lang wordt samengewerkt met de woonstichting, voornamelijk voor wat betreft het realiseren van nieuwbouwprojecten. Tegelijkertijd zijn er een aantal aandachtspunten, zoals het huisvesten van statushouders (zie hoofdstuk 1). Verder merkt de gemeente op dat het scheiden van de bestuurlijke en ambtelijke lijnen wenselijk is. De gemeente ziet dat vanuit Woonstichting Valburg de directeur-bestuurder zowel bij bestuurlijke als ambtelijke overleggen aan tafel zit. Daarbij wordt, als er geen sprake is van overeenstemming op ambtelijk niveau, snel geëscaleerd naar het bestuurlijke niveau en de gemeenteraad.

Als laatste hoopt de gemeente dat in de toekomst meer 'hardheid' in de prestatieafspraken komt en dat de prestatieafspraken op een andere wijze worden vormgegeven. De overgang naar de Omgevingswet moet daar een bijdrage aan leveren. Bovendien is de gemeente van mening dat zorg- en welzijnsorganisaties meer betrokken zouden moeten worden, zodat de verwachtingen tussen de verschillende gemeenten helder worden. Dualiteit; 2 petten. Marc probeert daar wel rekening mee te houden. Opereren met gemeente is ingewikkeld.

De samenwerking met de collega-corporaties

Woonstichting Valburg zet in op samenwerking en kennisdeling met de collega-corporaties en is aangesloten bij Woonkr8. De kennisdeling met de collega-corporaties richt zich bijvoorbeeld op het inrichten van risicomanagement, het voldoen aan de Wet kwaliteitsborging en het optimaliseren van het nieuwbouwproces. Verder heeft Woonstichting Valburg samen met de andere corporaties in het Platform Oostbetuwse Corporaties de basis gelegd voor een visie op de ontwikkeling van het werkgebied. Vermeldenswaardig is de samenwerking met Waardwonen. Waardwonen en Woonstichting Valburg hebben samen voornemens voor de solidariteit bij het realiseren van 300 tot 400 woningen in de omgeving van Zetten. Als laatste participeert Woonstichting Valburg in het landelijke ICT-netwerk Corponet, het gebruikersnetwerk van Domivio (ZIG), de Technische Management Kring Gelderland en in het netwerk Rivierenland.

De ervaring van de collega-corporaties

De collega-corporaties zijn tevreden over de samenwerking met Woonstichting Valburg. De corporaties weten elkaar goed te vinden (in alle lagen van de organisaties), waarbij sprake is van korte lijnen en expliciet de samenwerking wordt opgezet. De samenwerking vindt plaats via de prestatieafspraken en op specifieke onderwerpen in de gemeente Overbetuwe. Daarbij wordt zoveel mogelijk informatie uitgewisseld. Woningbouwvereniging Gelderland geeft bijvoorbeeld aan dat Woonstichting Valburg een voorbeeld is voor de vereniging, waardoor zij regelmatig advies vraagt aan de corporatie. Daarnaast delen Waardwonen en Woonstichting Valburg sinds vorig jaar een bestuurssecretaris en voeren zij gesprekken over solidariteit en samenwerking.

De samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties

Woonstichting Valburg werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties en heeft initiatief genomen voor het netwerk Wonen, Welzijn, Zorg Oostbetuwe. Verder heeft de gemeente Overbetuwe in 2024 de gemeentelijke woonzorgvisie vastgesteld, die de samenwerking op lokaal niveau verder moet versterken. Bovendien is Woonstichting Valburg mede namens andere corporaties betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Uitvoeringsagenda Wonen en Zorg.



De corporatie ziet dat de organisaties elkaar op ambitieniveau vinden, maar in daadwerkelijk presteren uit elkaar liggen. Woonstichting Valburg ziet dat de gemeente wordt beperkt door de sterke sturing op financiën en de interne bedrijfsvoering, terwijl de corporatie zelf ervaart dat het lastig is om vanuit gedeelde (maatschappelijke) waarden tot resultaten te komen.

De ervaring van de zorg- en welzijnsorganisaties

De samenwerkingspartners zijn tevreden over de samenwerking met Woonstichting Valburg. Zij zien een kleine corporatie met de intrinsieke motivatie om daadwerkelijk het verschil te maken, met name in persoon van de directeur-bestuurder. Woonstichting Valburg is betrokken in het netwerk, neemt deel aan en initieert lokale projecten en verbindt via de Collectieve Huisvesters in de regio Arnhem-Nijmegen. Verder hanteert Woonstichting Valburg de menselijke maat, dichtbij de huurders. Woonstichting Valburg heeft duidelijk een sociaal gezicht en is bereid om mee te denken in de vragen van huurders, bijvoorbeeld in het zoeken naar een woonoplossing.

De samenwerking met vastgoedpartners

Woonstichting Valburg werkt met zeven vastgoedpartners samen aan het onderhouden en verduurzamen van de woningvoorraad en heeft de ambitie om een 'gewilde samenwerkingspartner' te zijn en te blijven. In het kader van het zijn van een gewilde samenwerkingspartner betreft Woonstichting Valburg hen structureel aan het begin van processen en projecten, wordt Design & Built toegepast, heeft de corporatie een 'partnerdag' georganiseerd en worden de resultaten van tevredenheidsenquêtes uitgewisseld. De corporatie maakt bovendien tijdig gebruik van de kennis en kunde van de ketenpartners, bijvoorbeeld voor wat betreft de opgave voor de komende 10 jaar en de elektrificatie van de woningvoorraad. Verder heeft Woonstichting Valburg hen gevraagd om met voorstellen te komen voor het toepassen van circulaire producten bij nieuwbouw- en renovatieprojecten en optimaliseren van de informatie-uitwisseling ten behoeve van datasturing. Als laatste worden de vastgoedpartners ook betrokken bij de interne ontwikkelingen van Woonstichting Valburg, zoals de organisatieverandering.

De ervaring van de vastgoedpartners

De vastgoedpartners zijn positief over de samenwerking met Woonstichting Valburg. Zij geven aan dat er sprake is van korte lijnen en onderling vertrouwen. Het vertrouwen in de relatie en het snel kunnen schakelen zijn de succesfactoren in de samenwerking. Daarbij wordt aangegeven dat zowel Woonstichting Valburg als de vastgoedpartners allen platte organisaties met een familiair karakter zijn, waarbij de wijze van samenwerken past.

Tegelijkertijd wordt vanuit de samenwerkingspartners meerwaarde gezien in het meer formaliseren of vastleggen van de samenwerking zonder het laagdrempelige of familiaire in de samenwerking los te laten. Hoe ontwikkelt de samenwerking zich bijvoorbeeld als medewerkers vertrekken of wisselen?

Daarnaast hoopt één van de vastgoedpartners dat verdere stappen in de digitalisering gezet kunnen worden. De vastgoedpartner stuurt zelf meer op het digitaliseren van processen, terwijl Woonstichting Valburg recent een nieuw ERP-systeem heeft geïmplementeerd. Van daaruit zou meer naar mogelijkheden voor het digitaliseren van de samenwerking gezocht kunnen worden. De vastgoedpartner ziet dat informatie regelmatig via telefonisch contact wordt overgedragen. In het kader van efficiency en de kwetsbaarheid bij personeelsswisselingen is het wenselijk om meer gebruik te maken van de mogelijkheden die er zijn.



Figuur 2.1 Hof van Zetten, gebouwd met Dijkhof Bouw



2.2 Woonstichting Valburg presteert

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld Maatschappelijke verankering met een **uitstekend**. Woonstichting Valburg is lokaal betrokken, benaderbaar en actief in de verschillende netwerken en samenwerkingsverbanden. De corporatie wordt door samenwerkingspartners gewaardeerd om zijn bijdragen.

Tabel 2-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke verankering

Sterk

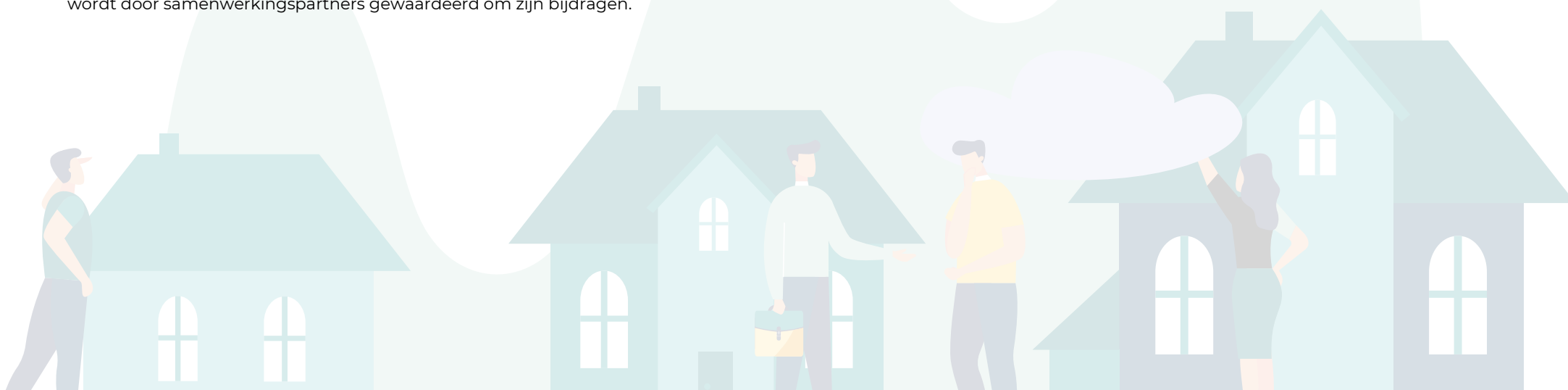
- De samenwerking met verschillende partners, zowel lokaal als regionaal.
- Het voorbereiden van een plan met Waardwonen voor de solidariteit bij het realiseren van 300 tot 400 woningen in de omgeving van Zetten.

Aandacht (blijven) geven

- De samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties in het kader van de (toekomstige) woonzorgopgaven.

Geleerd

- Het ontwikkelen en onderhouden van relaties is van vitaal belang, evenals de reputatie die Woonstichting Valburg heeft in de 'buitenwereld'



3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

3.1 Woonstichting Valburg werkt met een samenhangende PDCA-cyclus

Woonstichting Valburg heeft een bedrijfsplan opgesteld voor de periode van 2023 tot en met 2026, waarin per volkshuisvestelijke opgave doelen, strategieën en maatregelen zijn benoemd. Alle maatregelen zijn voorzien van een verantwoordelijke medewerker en een tijdsplanning. De doelen, strategieën en maatregelen komen voort uit de maatschappelijke en bewonerswaarden die Woonstichting Valburg heeft gedefinieerd (waardegedreven werken).

Voor het opstellen van het bedrijfsplan is gebruikgemaakt van de inbreng van de huurdersorganisatie, de Raad van Commissarissen en de medewerkers. Ook zijn de resultaten van de vorige visitatie benut. Verder sluit het bedrijfsplan aan bij de nationale en de lokale prestatieafspraken. De strategieën en maatregelen worden jaarlijks geactualiseerd in een jaarplan. De prestaties worden gemonitord aan de hand van Power BI (realtime, continu) en tertiaalrapportages. De RvC is goed te spreken over de kwaliteit van de beslisinformatie.

3.2 Woonstichting Valburg heeft het risicomanagement uitgewerkt

Woonstichting Valburg heeft, samen met de collega-corporaties Waardwonen, Woonstichting Gendt en Woningstichting Heteren, de ambitie uitgesproken om risicomanagement een integraal onderdeel te laten zijn van de bedrijfsvoering. In 2023 is gestart met het ontwikkelen en vastleggen van beleid, waarna in 2024 medewerkers zijn gevraagd om risico's te benoemen. Vervolgens zijn gezamenlijk voor iedere risico de kans, de impact en de risicobereidheid bepaald. Woonstichting Valburg rapporteert over het risicomanagement in de jaarverslagen en de periodieke rapportages. Daarnaast wordt jaarlijks een bijeenkomst met medewerkers, de Raad van Commissarissen en de huurdersorganisatie georganiseerd om de belangrijkste risico's te bespreken.

3.3 Woonstichting Valburg werkt vanuit dialoog op verschillende niveaus

De betrokkenheid van medewerkers

Woonstichting Valburg heeft een compacte organisatie, waarbij iedere medewerker betrokkenheid heeft bij het opstellen van de doelen en verantwoordelijkheid heeft voor het realiseren van de doelen. De visitatiecommissie concludeert op basis van het gesprek met medewerkers dat zij betrokken zijn bij het opstellen van het bedrijfsplan en de begroting. Zij krijgen de ruimte om zelf invulling te geven aan de eigen functie. Daarnaast is er periodiek een bijeenkomst met alle medewerkers om van elkaar te leren en lopen medewerkers 'stage' bij elkaar. Dat helpt om beter begrip van elkaars werk te krijgen en maakt het inspringen makkelijk als er tijdelijk extra inzet nodig is, bijvoorbeeld door ziekte. Als gevolg van de omvang van de organisatie zijn medewerkers overal bij betrokken, hebben afwisselend werk en denken samen echt vanuit de huurder, hetgeen onder andere resulteert in een hoge klanttevredenheid.

Tegelijkertijd wijzen medewerkers op de kwetsbaarheid van de organisatie. Zij zien dat de werkzaamheden van (langdurig) zieke medewerkers opgevangen moeten worden door anderen en dat het incidenteel langer duurt om vacatures vervuld te krijgen.

Het toezicht vanuit de Raad van Commissarissen

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft Woonstichting Valburg in 2023 onder verscherpt toezicht gesteld. De aanleiding was het voornemen van de voltallige Raad van Commissarissen om op te stappen als gevolg van verschillen van inzicht en beschadigd vertrouwen tussen de commissarissen. Na een klein jaar met een interim Raad van Commissarissen zijn vijf nieuwe commissarissen benoemd. De nieuwe Raad van Commissarissen heeft direct een visie op bestuur en toezicht opgesteld met daarin 'kracht en tegenkracht' als expliciet onderwerp. Bovendien is een getrapte rooster van aftreden opgesteld, waardoor de continuïteit van het interne toezicht in de toekomst is geborgd.

De visitatiecommissie concludeert op basis van het gesprek met de Raad van Commissarissen dat de verschillende rollen adequaat worden ingevuld. De raad geeft de directeur-bestuurder de ruimte en stapt in als daar vanuit het toezicht om wordt gevraagd. Als voorbeeld wordt het project Veldzicht genoemd, dat

dreigde vast te lopen en waar RvC-leden met de gemeente hebben gesproken en er een uitweg is gevonden.

Figuur 3.1 Voorbereidende werkzaamheden project Veldzicht



Verder heeft de raad gestuurd op het professionaliseren van de samenwerking met vastgoedpartners en de tijdige betrokkenheid van de huurdersorganisatie. De RvC heeft daarnaast aandacht voor 'het scherp aan de wind zeilen', omdat duidelijk is dat er ruimte is in de financiële ratio's.

De RvC heeft een grote rol gespeeld bij het opstellen van het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder en de aanstelling. De huidige directeur-bestuurder heeft ruim 15 jaar de organisatie geleid en heeft daarmee zijn stempel gedrukt op het goede functioneren van Woonstichting Valburg. In alle interne en externe gesprekken, die de visitatiecommissie heeft gevoerd, kwam naar voren dat er grote nieuwsgierigheid is naar de nieuwe directeur-bestuurder en welke koers hij

wil inslaan. Een belangrijk onderwerp van gesprek voor de raad daarbij is de zelfstandige continuïteit van Woonstichting Valburg.

De raad ziet enerzijds de kwetsbaarheden van een kleine organisatie, maar ervaart anderzijds de kracht van de woonstichting. De raad merkt daarbij op dat de corporatie een waardevolle samenwerkingspartner is voor de gemeente, op 'pole position' ligt voor nieuwbouwprojecten en wordt gewaardeerd in het netwerk. Woonstichting Valburg staat dichtbij de huurder en weet wat er speelt in de dorpen. De andere kant is dat er steeds meer eisen aan corporaties worden gesteld en dat samenwerking met vele partijen nodig is om tot de gewenste resultaten te komen. Dat geeft druk op de kleine organisatie. De visitatiecommissie waardeert het dat de raad oog heeft voor de verschillende perspectieven en heeft aangegeven dat de zelfstandigheid van Woonstichting Valburg onderwerp van gesprek blijft en waar de nieuwe directeur-bestuurder koers in moet kiezen. De raad onderstreept de intentie door te wensen dat voor de toekomst een helderder beeld ontstaat van waar het heen gaat met de organisatie en de samenwerking met andere organisaties in de regio.

De visitatiecommissie heeft begrip dat de RvC volledig is vernieuwd en dat er vijf leden zijn geworven. Voor een goede herstart was denk- en organisatiekracht nodig. Naar de toekomst kijkend, zou een inkrimping van de RvC naar drie leden een gesprekspunt kunnen zijn, wat beter passend is bij de omvang van Woonstichting Valburg.

Tabel 3-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Besturing

Sterk

- Het waardegedreven werken als basis voor de doelen, strategieën en maatregelen.
- Het ontwikkelen van risicomanagement in samenwerking met collega-corporaties.

Aandacht (blijven) geven

- Het gesprek over de zelfstandigheid van Woonstichting Valburg.

Geleerd

- Het tonen van eigenaarschap is belangrijk om als corporatie succesvol en effectief te zijn en te blijven.
- Het blijven zoeken van dialoog ondanks of juist bij tegenstellingen.

4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

Woonstichting Valburg heeft haar financiële beleid opgesteld gericht op het borgen van de financiële continuïteit en het realiseren van de opgaven in de gemeente Overbetuwe, met name het realiseren van nieuwbouw en het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad.

Woonstichting Valburg is een financieel gezonde corporatie en voldoet ruim aan de normen voor de financiële ratio's van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporatie hanteert voor verschillende ratio's strengere interne normen ('signaalwaarden'), en heeft de ambitie om 'scherp aan de wind te varen'. De meerjarenbegroting 2025 laat zien dat Woonstichting Valburg in de komende jaren binnen de geldende ratio's blijft. Tegelijkertijd bevindt de corporatie zich al meerdere jaren dicht bij deze (interne) grenzen. Op dit moment is er nog financiële ruimte, maar geplande investeringen en opgaven kunnen ervoor zorgen dat deze ruimte in de toekomst afneemt. Bovendien is de realisatie van deze opgaven mede afhankelijk van externe factoren, zoals de mate waarin de gemeente en andere partijen hierin faciliteren. Hierdoor blijft de financiële positie beheersbaar, maar wel met beperkte manoeuvreerruimte.

De corporatie koerst op het maximaal inzetten van het vermogen. Daarvoor zijn er plannen in het Strategisch Voorraadbeleid opgenomen om de financiële ruimte in te zetten. De huidige ruime financiële positie is van tijdelijke aard en is mede ontstaan door het vervallen van de verhuurdersheffing en de vertraging bij projecten.

4.2 Organisatorische capaciteit

Woonstichting Valburg zet in op de ontwikkeling van de organisatie. De corporatie heeft een compacte organisatie met 13 medewerkers, verdeeld over ongeveer 11 fte. De ambitie van Woonstichting Valburg is om een gewaardeerde verhuurder (hoofdstuk 1), een gewilde samenwerkingspartner (hoofdstuk 2) en een fijne werkgever te zijn.

Woonstichting Valburg heeft aandacht voor organisatorische risico's

Woonstichting Valburg is zich bewust van de kwetsbaarheid van de relatief kleine organisatie en heeft de belangrijkste risico's inzichtelijk gemaakt. De corporatie en de samenwerkingspartners beschouwen het vertrek van de directeur-bestuurder en 'sleutelspelers' als één van de belangrijkste risico's. Er is een zorgvuldig traject bewandeld om een goed profiel op te stellen voor de nieuwe directeur-bestuurder en er is een goede opvolger gevonden. Voor het vasthouden van goede werknemers en het werven van nieuwe medewerkers wordt geïnvesteerd in een open cultuur met kennis van elkaars werk. Er worden trainingen aangeboden, het organiseren van teamactiviteiten en de focus op leren en ontwikkelen) en het investeren in strategisch partnerschap met bijvoorbeeld de ketenpartners (zie hoofdstuk 2). In 2023 en 2024 zijn de verbetermogelijkheden in het zijn van een goed werkgever geïdentificeerd, hetgeen zich onder andere heeft vertaald naar de aandacht voor het welzijn en vitaliteit van medewerkers. Verder is de zichtbaarheid van Woonstichting Valburg als werkgever verbeterd.

Woonstichting Valburg ziet daarnaast mogelijkheden in het standaardiseren van processen, gebruik van nieuwe IT-toepassingen en het vermijden van 'eilanden' in de organisatie door te werken in hoofdprocessen. Bovendien wordt in POC-verband (Platform Oostbetuwse Corporaties) gezocht naar samenwerking, bijvoorbeeld voor wat betreft de inhuur van een bestuurssecretaris van Waardwonen voor vier uur per week.



Tabel 4-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

 Maatschappelijke capaciteit**Sterk**

- Vinden het belangrijk dat (nieuwe) medewerkers zich welkom voelen en onderdeel zijn van de "Woonstichting Valburg familie". De medewerkers die zijn gekomen, zijn ook niet meer weggegaan
- De aandacht voor de kwetsbaarheid van de organisatie.

Aandacht blijven geven

- Het zorgvuldig sturen op de financiële ratio's met het oog op het maximaliseren van maatschappelijke waarde, binnen de afnemende ruimte door geplande investeringen en externe afhankelijkheden.
- Anticiperen op het pensioen van een aantal sleutelspelers.

Geleerd

- Het blijven vertrouwen op eigen calculaties en/of inschattingen in plaats van te varen op het advies van externe bureaus.



Bijlagen



A Bestuurlijke reactie



Herkenning, erkenning én oproep tot verkenning, is wat het rapport aan reacties oproept. “Klein maar dapper en eigenzinnig” roept de herkenning op en zit diep in het DNA van de organisatie. Waarbij het rapport de positieve betekenis van eigenzinnigheid laadt. Dat roept de erkenning op. Het is fijn dat gezien wordt dat wij een sterke maatschappelijke verankering hebben. Daar hebben wij veel energie in gestoken. Ook mooi dat de maatschappelijke waarden waar wij voor staan terugkomen in waarnemingen van de commissie. Het is niet eenvoudig om zoiets abstracts als maatschappelijke waarden herkenbaar terug te laten komen in het doen.

De oproep tot verkenning presenteert de commissie in “Aandachts- en verbeterpunten” waar wij hierna kort op in gaan. Wij citeren in cursieve weergave het punt van de commissie en geven dan onze reactie.

“Stuur op het creëren van maatschappelijke waarde en overweeg of dit de komende jaren het beste zelfstandig gaat, of in een andere organisatievorm. Hou die keuze tenminste vier jaar vast (duur van het bedrijfsplan).”

Voorop staan de maatschappelijke waarden waar wij voor staan als maatschappelijke organisatie. Die geven antwoord op het “waarom” van ons bestaan. De manier waarop wij het doen is het middel, waarbij bijvoorbeeld de (mate van) zelfstandigheid van werken aan de orde kan komen. De toetsing van bestaansrecht zou dus, in onze ogen, uit moeten gaan naar de waarden en niet naar de (mate van) zelfstandigheid.

“Zorg bij de nieuwbouw voor een gezamenlijke ambitie (tempo en kwaliteit) en de randvoorwaarden voor realisatie bij de corporatie, de gemeente en de bouw- en ontwikkelpartijen.”

Een terecht aandachtspunt, waarbij de actualiteit is dat er met de gemeente rond de vorming van prestatieafspraken afspraken zijn gemaakt om op het ambitieniveau in 2026 tot meer/betere afstemming te komen. Een andere actualiteit is dat wij bij de nieuwbouw aanlopen tegen capaciteitsproblemen bij de Nutspartijen. Dus gezamenlijke ambities vormen én realistische planning in de hele keten, vormen een uitdaging die veel aandacht zal vragen.

“... eventueel deelname aan Entree te heroverwegen.”

Werken aan maatschappelijke en huurderswaarden vraagt de door de commissie positief beoordeelde maatschappelijke verankering. Het zelf werken aan woonruimteaanbod en -verdeling, binnen de kaders van de huisvestingsverordening, voeden juist die verankering. Wij ervaren elke dag in contacten met woningzoekenden en bewoners waar de vraag/behoefte zit. Wij zien daarbij ook welke ontwikkelingen er zijn en komen met een passend antwoord, zowel in maatwerk, als in uitvoering van de verordening, als in strategie (vastgoed en marketing). Het al of niet aansluiten bij Entree heeft voors- en tegens. In Woonk8 is afgesproken dat zowel “Entree” als de huisvestingsverordening geëvalueerd gaan worden. Die gelegenheid zal ook tot heroverweging van onze aanpak leiden.

“Let bij het werven erop dat de nieuwe medewerkers zich goed thuis voelen en er ruimte wordt gegeven om fouten te mogen maken omdat zij nog moeten leren hoe breed het takenpakket bij Woonstichting Valburg is.”

Een terecht aandachtspunt. Wij moeten aandacht hebben voor wervings- en behoudkracht als werkgever. In combinatie met bestaansrecht als organisatie zullen wij vooral aantrekkelijk willen zijn voor (nieuwe) collega's die een brede nieuwsgierigheid hebben, door kunnen zetten en zich maatschappelijk in willen zetten in een dorps cultuur.

“Tegelijkertijd hoopt de visitatiecommissie dat de maatregel om het huisvesten van statushouders op te schorten daadwerkelijk tijdelijk is. En dat er met de gemeente en andere corporaties, en welzijnsorganisaties een plan komt hoe statushouders goed te kunnen begeleiden met duidelijk taakverdeling tussen partijen. Dit zou in het verlengde kunnen liggen van de Uitvoeringsagenda Wonen en Zorg, die recent is opgesteld.”

Het niet plaatsen van statushouders is steeds bedoeld als tijdelijke maatregel. De actualiteit is dat wij met Vluchtelingenwerk voorstellen hebben gevormd voor verbetering van de begeleiding, gedeeld met de gemeente/wethouder. Die gaf hierop aan graag het gesprek aan te gaan. Zodra er een perspectief is op betere

begeleiding gaan wij weer statushouders plaatsen. Integratie van statushouders is van belang om de blijvende komst van vluchtelingen geaccepteerd te houden.

Afrondend.

Een woord van hartelijke dank gaat uit naar de visitatiecommissie en al degenen die hebben bijgedragen vanuit het netwerk en de organisatie. Het was prettig samenwerken en we hebben mooie, bruikbare reflecties mogen ontvangen.

23 december 2025

Marc Jansen,

Directeur Bestuurder



B Maatschappelijke reactie van huurdersvereniging 't Klokhuis

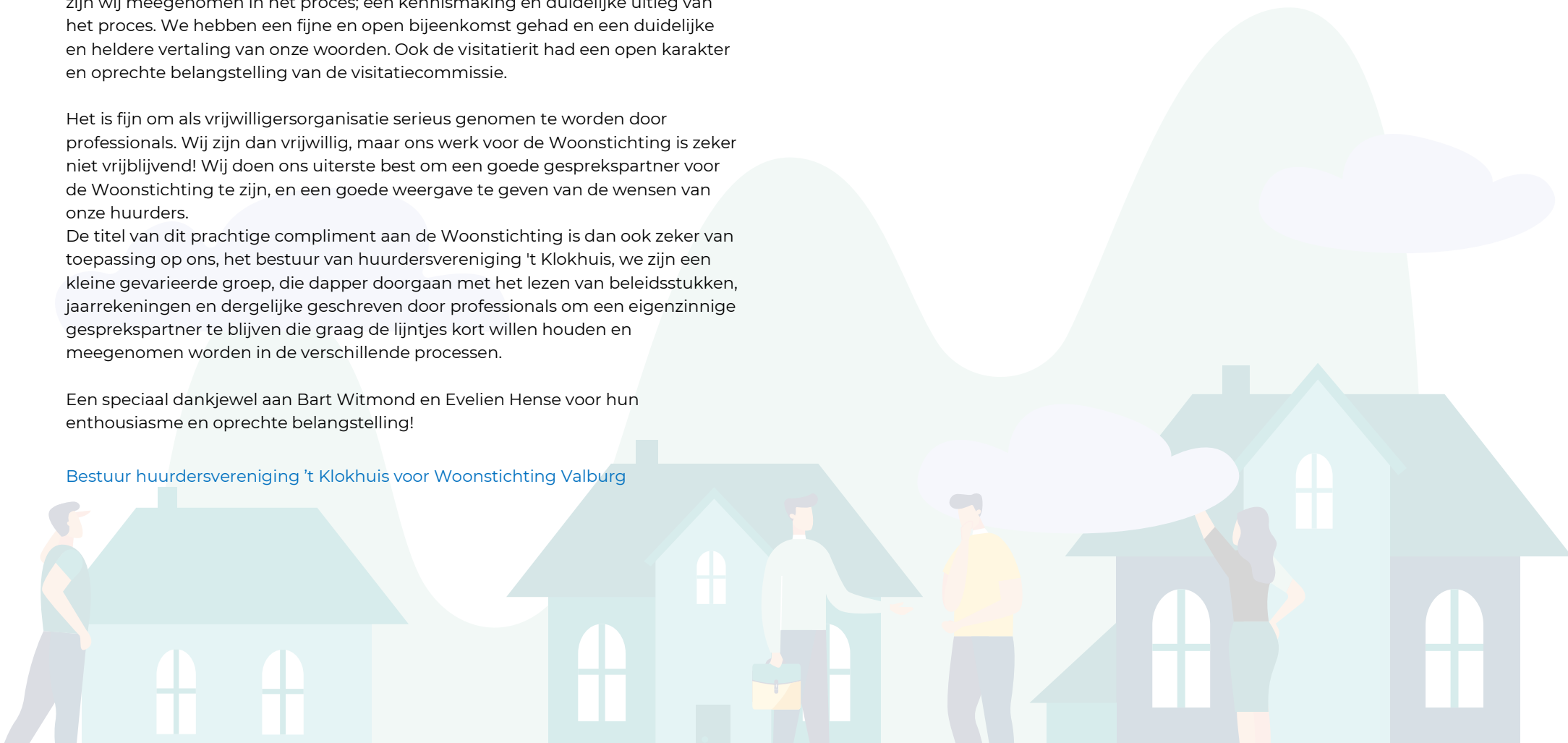
Voor huurdersvereniging 't Klokhuis is dit de eerste keer dat wij ons zegje mogen doen namens de huurders van Woonstichting Valburg. We zijn bij de vorige visitatie wel betrokken geweest, maar nu zijn we echt onderdeel van het proces geweest. Dit was een bijzondere en prettige ervaring. Vanaf het eerste moment zijn wij meegenomen in het proces; een kennismaking en duidelijke uitleg van het proces. We hebben een fijne en open bijeenkomst gehad en een duidelijke en heldere vertaling van onze woorden. Ook de visitatierit had een open karakter en oprechte belangstelling van de visitatiecommissie.

Het is fijn om als vrijwilligersorganisatie serieus genomen te worden door professionals. Wij zijn dan vrijwillig, maar ons werk voor de Woonstichting is zeker niet vrijblijvend! Wij doen ons uiterste best om een goede gesprekspartner voor de Woonstichting te zijn, en een goede weergave te geven van de wensen van onze huurders.

De titel van dit prachtige compliment aan de Woonstichting is dan ook zeker van toepassing op ons, het bestuur van huurdersvereniging 't Klokhuis, we zijn een kleine gevarieerde groep, die dapper doorgaan met het lezen van beleidsstukken, jaarrekeningen en dergelijke geschreven door professionals om een eigenzinnige gesprekspartner te blijven die graag de lijntjes kort willen houden en meegenomen worden in de verschillende processen.

Een speciaal dankjewel aan Bart Witmond en Evelien Hense voor hun enthousiasme en oprechte belangstelling!

[Bestuur huurdersvereniging 't Klokhuis voor Woonstichting Valburg](#)



C Gesproken samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners van Woonstichting Valburg

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende samenwerkingspartners gesproken.

Naam	Functie
Karel Grimm	Wethouder gemeente Overbetuwe
Eefke Goossen	Beleidsambtenaar gemeente Overbetuwe
Gijs Wolters	Beleidsambtenaar gemeente Overbetuwe
Ruud Maatman	Directeur-bestuurder Woonstichting Heteren
Erik Cuppen	Directeur-bestuurder Waardwonen
Bernard Smits	Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Gelderland
Niek van Hagen	Strategisch adviseur Vivare
Dimitri Horsthuis Tangelder	Bestuurder Samenso
Astrid Berns	Coördinator Ouderenwerk
John Eberson	Bestuurder Huize Heruelt
Michel van Wijk	Directeur Mercus Plantontwikkeling
Dennis Dijkhof	Directeur Dijkhof Bouw
Sharon van Ralen	Directie Jansen van Ralen
Patrick Gerdzen	Directeur Jansen van Ralen
Marga Hagenaar	Voorzitter Zicht op Zetten
Johan Plamont	Voorzitter Dorpsraad Oosterhout
Jonathan van Deutekom	Manager HAN





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl