



Visitatierapport

Lek en Waard Wonen

2018-2021



5 oktober 2022

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Jan Haagsma, visitator

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

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.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, 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 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Lek en Waard Wonen over de periode 2018-2021.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Lek en Waard Wonen	6
1.2 Terugblik op de vorige visitatie	7
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	10
1.5 Samenvatting	11
1.6 Lek en Waard Wonen: de meest opvallende zaken uit de visitatie in één oogopslag	13
1.7 SWOT	14
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	15
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
2.1 Beoordelingskader	16
2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
2.3 Relevante ontwikkelingen	17
2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden	17
2.6 Beoordeling feitelijke prestaties	19
2.7 Beoordeling van de ambities	22
2.8 Bewonderpunten en verwonderpunten	22
2.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties	23
3 Presteren volgens Belanghebbenden	24
3.1 Beoordelingskader	24
3.2 Werkwijze	24
3.3 Belanghebbenden in het werkgebied	24
3.4 Belanghebbenden over Lek en Waard Wonen	26
3.5 De reputatie van Lek en Waard Wonen	26
3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Lek en Waard Wonen	27
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	32
4 Presteren naar vermogen	33
4.1 Beoordelingskader	33
4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders	33
4.3 Een nadere analyse van de ratio's	33
4.4 Vermogensinzet	34
4.5 Bewonder- en verwonderpunten	35
5 Governance	36
5.1 Beoordelingskader	36
5.2 Korte beschrijving governance-structuur	36
5.3 Relevante ontwikkelingen	36
5.4 Strategievorming en sturing op prestaties	37
5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	38

5.6	Externe legitimering en verantwoording	39
5.7	Bewonderpunten en verwonderpunten	40
5.8	Totale beoordeling Governance	40
6	Bijlagen	41
	Positionpaper	42
	Factsheet maatschappelijke prestaties	49
	Overzicht geraadpleegde personen	57
	Korte cv's visitatoren	59
	Onafhankelijkheidsverklaringen	60
	Meetschaal	61
	Werkwijze visitatiecommissie	62
	Bronnenoverzicht	63
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	64
	Reputatie-Quotient	65
	Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	66
	Uitgebreid overzicht prestaties	67

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Lek en Waard Wonen

Het volledige bezit van Lek en Waard Wonen ligt in de gemeente Molenlanden. Een Zuid-Hollandse gemeente met anno 2021 ongeveer 44.000 inwoners. In 2019 is de gemeente Molenwaard, het oorspronkelijke werkgebied van Lek en Waard Wonen, opgegaan in de gemeente Molenlanden. De werkomgeving van Lek en Waard Wonen bevindt zich in het mooie Hollandse rivierenlandschap, in vijf dorpen en een stad aan de Lek: Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak.



Lek en Waard Wonen is ontstaan uit de fusie tussen Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen in 2017. Vervolgens heeft er in 2020 nog een fusie plaatsgevonden met Beter Wonen Streefkerk. Dit maakt dat Lek en Waard Wonen in 2021 2.450 woningen in haar bezit heeft. Naast Lek en Waard Wonen functioneren nog de woningcorporaties Kleurrijk Wonen en Tablis in de gemeente Molenlanden.

Lek en Waard Wonen staat voor goed en betaalbaar wonen. Zij zet zich optimaal in voor goede en betaalbare huisvesting in een prettige omgeving. Hierbij staat Lek en Waard Wonen dicht bij de huurder. De grootste kwetsbaarheid van Lek en Waard Wonen is de omvang van de organisatie en daarmee samenhangend de slagkracht en de kwaliteit van het personeelsbestand. De uitdagingen in het werkgebied liggen o.a. in het uitbreiden en het verduurzamen van het bezit en het in stand houden van de goede relatie met de huurders. De bewegingen in het werkgebied laten zich slecht voorspellen. Dit vormt een risico waar de corporatie alert op moet zijn. Denk hierbij vooral aan de behoefte aan woningen voor ouderen, maar ook voor jongeren en andere kwetsbare doelgroepen. Waar tot voor kort nog gedacht werd aan krimp, is het thema bouwen nu volop in de aandacht. De komende vier jaar moeten er zo'n 800 woningen gebouwd worden. Ook de betaalbaarheid (energiearmoede) en het thema van tegengaan van vereenzaming blijven punten van aandacht voor Lek en Waard Wonen.

Aan het hoofd van de organisatie staat een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de raad van commissarissen die uit vier leden bestaat.

1.2 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie ging over het tijdvak 2014 – 2017. Het rapport werd 18 oktober 2018 opgelverd. Lek en Waard Wonen werd getypeerd als een gewaardeerde verhuurder en samenwerkingspartner. Lokaal betrokken, korte lijnen en dicht bij de klant. De corporatie is voor haar huurders goed bereikbaar en wordt open en transparant genoemd. De in 2017 voltooide fusie werd gezien om de lokale volkshuisvestelijke opgaven beter op te kunnen pakken. Die fusie is succesvol verlopen. De besturing werd op orde gebracht en het interne toezicht werd verbeterd. De professionalisering en fusie hebben geleid tot relatief hoge bedrijfslasten, maar Lek en Waard Wonen is kostenbewust en kent een goede financiële positie.

De toenmalige visitatiecommissie benoemde als sterke punten het gericht zijn op de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied en de daaraan gelieerde toegankelijkheid en goede dienstverlening. Lek en Waard Wonen staat, aldus de commissie, open voor signalen uit de omgeving en wordt een prettige en betrouwbare partner bevonden. Naast de goed financiële positie is sprake van een gedegen besturingscyclus.

Als beleidsagenda voor de toekomst schetste de commissie een viertal thema's. Allereerst de volkshuisvestelijke opgaven. De commissie benadrukte het ingezette beleid te continueren en het blijven richten op duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. De kracht van de lokale betrokkenheid moet daarbij gecontinueerd en versterkt worden. Als derde onderdeel van dit thema 'Volkshuisvestelijke opgaven' diende samen met belanghouders, beleid en plannen voor wonen – zorg ontwikkeld te worden.

Het tweede thema dat de commissie benoemde, was de organisatie. Verbetering van de doelmatigheid en het zetten van een stip op de horizon, waren van belang. Bij dit laatste ging het zowel om het zoeken van samenwerking en de mogelijke inzet van het vermogen.

Het derde thema betrof de financiën. De commissie gaf aan om vanuit de sterke financiële positie een visie te ontwikkelen op de inzet van het vermogen en om in gesprek met belanghouders te werken met scenario's. Daarnaast was sprake van bijzonder bezit dat bij de fusie was meegekomen en waarvoor het gewenst zou zijn risico analyses te maken en indien nodig, passende maatregelen.

Het laatste thema dat de commissie benoemde, was het aanscherpen van de 'checks and balances'. Meer specifiek ging het om het betrekken van de externe controller in een adviesrol en de aanwezigheid van de directiebestuurder bij de zelfevaluaties van de raad van commissarissen.

De huidige visitatiecommissie heeft vast kunnen stellen dat alle genoemde thema's opgepakt zijn. Op een aantal daarvan en de voortgang wordt in dit rapport terug gekomen.

1.3 Recensie

Betrokken en lokaal verbonden

Lek en Waard Wonen is een betrokken, betrouwbare, laagdrempelige en lokaal verbonden woningcorporatie. Dat beeld is onveranderd als je kijkt naar de uitkomsten van de vorige visitatie. De commissie vindt dat een knap stukje werk. Vlak voor de visitatieperiode was in 2017 sprake van een fusie en in 2020 volgde een tweede fusie. Op de achtergrond was daarnaast in 2019 sprake van een gemeentelijke herindeling waarbij de gemeente Molenwaard na een fusie opging in het grotere Molenlanden. Dat alles heeft de dienstverlening van Lek en Waard Wonen en deels ook nog in de Corona periode, niet belemmerd. Sterker er is sprake van een professionaliseringsslag. Bij het kennis nemen van de oordelen van de externe toezichthouders en de accountant zie je ook de waardering die men daar heeft: Lek en Waard Wonen is nog steeds een gezonde woningcorporatie met een laag risicoprofiel en een corporatie die zich goed bewust is van de opgave in haar werkgebied en daarop ook acteert. Wel lijkt het raadzaam om een actuele visie te ontwikkelen op de kwaliteit van de woningvoorraad en toekomstige gewenste maatregelen. Raad van commissarissen, bestuur en werkorganisatie verdienen een compliment voor de wijze waarop beide fusies in de organisatie opgepakt en 'verwerkt' zijn en de daarin aangebrachte professionalisering.

Huurders krijgen maatwerk

Lek en Waard Wonen is sterk in de omgang met individuele huurders: daar waren alle door de commissie gesproken belanghebbenden het over eens. Er is sprake van veel maatwerk waar de organisatie ook veel energie insteekt. Maar toch bespeurde de commissie ook onvrede die vooral verklaarbaar lijkt vanuit wat men gewend was en deels gekoppeld is vanuit een kleinere organisatie in een kleine kern: het dorps karakter. Daarbij speelt ook het bij één van de beide voor de fusie betrokken corporaties aloude vereniging denken: de gedachte dat de leden het voor het zeggen hebben. Maar ook de overgang van een in één van de dorpen betrokken plaatselijke aannemer die vervangen is na een aanbesteding door een groter bedrijf met een andere communicatiestijl en middelen, levert nog steeds stof voor discussie. Het lijkt de commissie vooral dat de communicatie hierover naar huurders toe wel aandacht behoeft. Het huurbeleid was de afgelopen jaren zeer sociaal en wordt ook gewaardeerd door de huurders. Tegelijk betekent een sociaal huurbeleid dat je economisch gezien “wat laat liggen” wat toekomstige investeringen kan raken. De spanning tussen huurdersbelang en rentmeesterschap vormt een uitdaging voor Lek en Waard Wonen, maar vormt zoals gezegd, vooral een imago en communicatievraagstuk.

Spanning door tekort aan nieuwbouw

Wat daar dwars door heen speelt, is de verandering in demografische opbouw in de woningmarktregio. Waar tot voor kort sprake leek van krimp en Lek en Waard Wonen (en haar voorgangers) daarop inspeelde door veel aandacht voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad, is er dringend behoefte aan uitbreidingsnieuwbouw. Dat raakt de beschikbaarheid van woningen voor ouderen, voor jongeren en voor specifieke doelgroepen. De belangen van die drie doelgroepen willen niet altijd parallel lopen als er te weinig mogelijkheden voor nieuwbouw zijn. Diverse belanghebbenden gaven aan dat Lek en Waard Wonen hier meer initiatief mag tonen. Bij diverse gesprekspartners proefde de commissie daar ook een door hen gevoelde spanning. Het beschikbaar hebben van locaties is een punt maar voor de korte termijn staan gelukkig uitbreidingsplannen op stapel in onder meer Groot Ammers, Nieuw Lekkerland Oost en Langerak. Ook is de verkoop teruggebracht naar een lager aantal van 4 woningen per jaar. Daarnaast voerde Lek en Waard Wonen de afgelopen jaren een sociaal huurbeleid wat ook door de huurdersorganisatie bevestigd wordt. Na de vorming van een nieuw college in het voorjaar van 2022 is ook aangegeven dat er de komende vier jaar ruim 800 woningen gebouwd moeten worden waarvan minimaal 30% in de sociale huur. Overigens is dat nieuwbouw die vooral de beide andere corporaties Kleurrijk Wonen en Tablis raakt.

Resultaatgericht

De doelen uit het ondernemingsplan 2018 – 2021 zijn gehaald en dat is gegeven de hiervoor genoemde fusies, ook goed werk. De organisatie heeft er voordeel uit gehaald door de mogelijkheid van een verdere professionalisering te benutten. Goed om te constateren is dat binnen Lek en Waard Wonen nagedacht wordt over welke kwaliteiten zij de komende jaren gewenst en noodzakelijk acht in de organisatie en daar haar personele planning en invulling ook op beziet. Erkend wordt dat de samenleving verandert en andere eisen stelt en dat dit gevolgen heeft voor het kennis en kwaliteitsniveau binnen de werkorganisatie. Lastig voor Lek en Waard Wonen was dat na de gemeentelijke fusie tussen Molenwaard en Giessenlanden tot Molenlanden in 2019, het tot 2021 duurde voor er een gemeentelijke woonvisie kwam. Toch zocht Lek en Waard Wonen de samenwerking op, zoals de bestuurder treffend illustreert in de Position paper, op terreinen van betaalbaarheid, beschikbaarheid en WMO en de lokale zorgopgave. Die samenwerking leidde tot goede resultaten en passend binnen haar eigen ondernemingsplan.

Regierol in prestatieafspraken gewenst

De prestatieafspraken worden als realistisch en resultaatgericht beschouwd waarbij het proces van tot stand komen daarvan als plezierig en duidelijk verbeterd wordt ervaren. De huurdersorganisatie Langs de Lek (van Lek en Waard Wonen) heeft bij dit alles wel de kanttekening dat zij vindt dat haar inbreng door de gemeente wel wat serieuzer genomen mag worden. Samenwerking met Lek en Waard Wonen en met de huurdersorganisaties van Tablis en Kleurrijk Wonen, de beide andere in Molenlanden actieve corporaties, is wel weer goed. De visitatiecommissie deelt het oordeel van de bestuurder in de Position paper dat de

regierol van de gemeente wel meer invulling mag krijgen. Dat geldt ook voor de wederkerigheid in de afspraken: daar kan in de ogen van de commissie nog wel een tandje bij. De monitoring en sturing van gemaakte afspraken is wel op orde.

Maar wat van partijen verwacht mag worden en uitbreiding van wat op gebied van zorg, leefbaarheid en welzijn speelt in de gemeente, kan in de ogen van de visitatiecommissie meer aandacht krijgen. Vanuit verschillende belanghebbenden wordt ervoor gepleit dit soort thema's ook te betrekken bij de prestatieafspraken. Vanuit de verschillende betrokken partijen komt dan ook terug dat er meer gemeentelijke inzet nodig is, dat feedback geven niet meteen hoeft te leiden tot een verdedigende houding en dat zowel meer slagvaardigheid als initiatief durven nemen gewenst zijn. Gewacht werd tijdens de visitatie nog op een in 2022 te verschijnen woonzorgvisie van de gemeente. Van Lek en Waard Wonen verwachten belanghebbenden ook initiatieven, meer dan de afgelopen jaren is getoond.

Complicaties en samenwerking

Complicerend in dat geheel is dat Lek en Waard Wonen te maken heeft met verschillende woningmarktregio's. Voor de woonruimteverdeling wordt samengewerkt binnen het woningmarktgebied Woongaard dat verdeeld is over drie provincies. Maar voor de zorg en het energiebeleid heeft zij te maken met de regio Drechtsteden. Daarnaast heeft zij te maken met afspraken in de regio's De Alblasserwaard en Vijfherenlanden en zijn beide collega corporaties Tablis en Kleurrijk Wonen actief in Molenlanden waarbij dit voor hen niet het primaire woningmarktgebied is: dus wel onderhoud en verduurzaming maar geen uitbreidingsinvesteringen. Opgemerkt zij dat Tablis haar beleid wijzigt door een uitbreidingsvraag in te dienen voor het actiever kunnen zijn in de kernen van Molenlanden.

De bestuurlijke indeling in woningmarktgebieden maakt het geheel er dus niet makkelijker op. Afgewacht moet daarnaast nog worden op de effecten van de in de zomer van 2022 tijdens de visitatieperiode gesloten akkoorden tussen het rijk, Aedes, VNG en Woonbond. Het thema van mogelijke samenwerking is dan ook nog lang niet van tafel in Molenlanden en omliggende gemeenten in de regio Woongaard. De commissie is wel van mening dat hoewel schaal geen thema lijkt voor de gemeente, het voor de gemeente Molenlanden goed is dat er één door haar goed aan te spreken corporatie actief is en dat is Lek en Waard Wonen zeker.

Kwetsbaarheid blijft thema

In het voorgaande is een beeld geschetst van de ontwikkeling van Lek en Waard Wonen en de verschillende bestuurlijke regio's waar zij mee te maken heeft. De opgave in de regionale woningmarkt, de landelijke discussies en de bestuurlijke indeling in woningmarktregio's maken dat ondanks de fusies Lek en Waard Wonen kwetsbaar blijft. De raad van commissarissen is zich dat ook bewust. Aan het eind van de visitatieperiode vertrok de bestuurder onverwacht. Dat leidde tot een discussie over de organisatie, haar toekomst en gewenste schaal in relatie tot zelfstandigheid en mogelijkheden van verdere samenwerking. Dat laatste wordt al op diverse onderdelen van werk- en bedrijfsprocessen gedaan. Maar de raad is zich bewust van de kwetsbaarheid. Een nieuwe bestuurder is aangetrokken en het koersplan voor de periode 2022 – 2025 werd vastgesteld. De raad en nieuwe bestuurder willen 2022 benutten voor de vraag waar Lek en Waard Wonen accenten gaat leggen en wat op eigen kracht kan en waar samenwerking vereist is.

Van het netwerk waarin Lek en Waard Wonen opereert, bestaat een redelijk beeld, maar bestuur en raad beseffen dat hier stappen gezet kunnen worden. Het kan meer bewust en expliciet benoemd worden wat de doelen zijn, wat geformaliseerd moet of kan worden en welke risico's eraan verbonden kunnen zijn. De visitatiecommissie was onder de indruk van de wijze waarop raad en bestuur naar dit soort vraagstukken kijken. De basis is met de aanwezige kwaliteit en de PDCA-cyclus op orde. Er kunnen vervolgstappen gezet worden.

De commissie wenst Lek en Waard Wonen daar veel succes bij en hoopt dat zij de gewaardeerde kenmerken van lokaal, betrouwbaar, betrokken en laagdrempelig weet te handhaven.

Aandachtspunten:

- a. Ontwikkel een heldere visie op netwerken met andere partijen op gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid;
- b. Maak werk van het maken van vervolgstappen bij het maken van prestatieafspraken en specifiek van de wederkerigheid en de regierol;
- c. De communicatie richting huurders over afhandeling klachtenonderhoud behoeft aandacht: is het reëel of gaat het om sentiment?
- d. Ontwikkel visie op nut en noodzaak van samenwerking en zoek deze actief op bij collega corporaties;
- e. Naast uitbreiding van de nieuwbouw is ook aandacht vereist voor de kwaliteit en aanpak van de bestaande woningvoorraad door het ontwikkelen een heldere visie op die kwaliteit en daarin te nemen maatregelen voor de komende jaren;
- f. Nadenken over de balans tussen huurdersbelangen en rentmeesterschap voor de toekomst
- g. Neem initiatieven op de verschillende van belang zijnde thema's en benader actief andere belanghebbenden voor een samen optrekken;
- h. Meer aandacht en initiatief bij huisvesting van bijzondere doelgroepen.

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	8	6	7	6	6,8	75%	7,1
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,8	7,2	7,4	6,5	6,8	7,1	50%	7,6
Relatie en communicatie						7,9	25%	
Invloed op beleid						8,3	25%	
Presteren naar vermogen								
								Eindcijfer
Vermogensinzet								8
Governance								
						Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				8	8,0	33%	8,0
	Prestatiesturing				8			
Maatschappelijke oriëntatie RvC					8	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				8	8,0	33%	
	Openbare verantwoording				8			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Duurzame woon- en leefomgeving
5. Bijzondere doelgroepen

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Lek en Waard Wonen over de periode 2018-2021 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in juni, juli en augustus 2022.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,1

Lek en Waard Wonen komt in het algemeen de gemaakte afspraken na. Zeker in die gevallen waar Lek en Waard Wonen niet of nauwelijks afhankelijk is van andere partijen (zoals bij de thema's Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Duurzame woon- en leefomgeving), toont Lek en Waard Wonen zich een betrouwbare partner, die doet wat ze belooft. Waar andere partijen betrokken zijn (bij de thema's Leefbaarheid en Bijzondere doelgroepen) blijkt dat het proces van realiseren van de afspraken stroperig wordt en dat dan later wordt gerealiseerd dan afgesproken. De visitatiecommissie komt tot een gemiddeld oordeel van een 6,8.

Opvallend vindt de commissie dat in de prestatieafspraken het thema Bijzondere doelgroepen slechts één afspraak kent.

De ambities van Lek en Waard Wonen beoordeelt de commissie met een 8. De ambities zijn op een toegankelijk en compacte manier in het ondernemingsplan beschreven. Een toegankelijk document, met gedegen analyses en een concrete uitwerking. De ambities passen uitstekend bij het werkgebied van Lek en Waard Wonen.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,6

Tijdens de visitatie sprak de visitatiecommissie met diverse belanghebbenden uit het werkgebied van Lek en Waard Wonen. Daarnaast is er een digitale enquête uitgezet onder de belanghebbenden. De uiteindelijke beoordeling door de belanghebbenden van de maatschappelijke prestaties van Lek en Waard Wonen wordt hieruit afgeleid.

We zien dat de belanghebbenden het meest tevreden zijn over de thema's betaalbaarheid (7,8), leefbaarheid (7,4) en beschikbaarheid (7,2). Wat minder tevreden zijn zij over de thema's bijzondere doelgroepen (6,8) en duurzame woon- en leefomgeving (6,5). Waar de huurders nog relatief tevreden zijn over de duurzaamheid van hun woningen, geven de gemeente en overige belanghebbenden (collega corporaties, ketenpartners en zorg- en welzijnspartijen) aan zich zorgen te maken over de verduurzaming van het bezit van Lek en Waard Wonen in relatie met de toenemende energieprijzen. Ze vrezen voor de betaalbaarheid van de woningen en sporen Lek en Waard Wonen aan hier goed rekening mee te houden. Wat betreft de bijzondere doelgroepen heerst bij de huurders het gevoel dat de beschikbaarheid van de woningen voor de reguliere doelgroep veel te leiden heeft onder de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Ze hebben het gevoel dat de jeugd geen kans krijgt en zijn daarom terughoudend in de beoordeling op dit thema. De gemeente en overige belanghebbenden geven aan dat er op dit thema nog het nodige werk aan de winkel is. Zo zijn er in de jaren 2020 en 2021 niet voldoende statushouders gehuisvest door Lek en Waard Wonen. Gedurende het gesprek gaf de gemeente echter wel aan dat dit in 2022 volledig is goedge maakt, dit valt in de beoordeling echter buiten de visitatieperiode.

De relatie en communicatie met Lek en Waard Wonen wordt door de belanghebbenden beoordeelt met een 7,9. Ze zijn tevreden. Er zijn korte lijnen, grote betrokkenheid en samenwerkingsgerichtheid in combinatie met een transparante communicatie.

De visitatiecommissie heeft vervolgens ook gevraagd naar de tevredenheid van de belanghebbenden over de invloed die zij hebben op het beleid van Lek en Waard Wonen. Ook over dit onderdeel zijn de belanghebbenden tevreden, ze geven gemiddeld een 8,3. Beleid wordt goed onderling afgestemd en huurders worden betrokken en hebben het gevoel en de ervaring dat er naar hen geluisterd wordt.

Presteren naar Vermogen: 8

Lek en Waard Wonen verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. De ambities zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2018 – 2021 “Sociaal en vertrouwd gezicht in Molenwaard”, zijn uitgevoerd. Na de fusie in 2020 is de portefeuillestrategie herijkt. De strategie was in het eerste deel van de visitatieperiode gericht op het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad en gebaseerd op de oude gemeentelijke woonvisie waar nog sprake was van krimp. Maar na de fusie en aan het eind van de visitatieperiode werd duidelijk dat de demografische ontwikkelingen anders zouden lopen dan gedacht. Lek en Waard Wonen heeft daarop de transitieopgave aangepakt en naast de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad wordt ook duidelijk ruimte genomen voor nieuwbouw. De commissie heeft twee pluspunten gegeven op grond van een aantal redenen. Zo werd na de fusie in 2017 snel daarna een nieuw ondernemingsplan opgesteld met een duidelijke en inzichtelijke doorvertaling van doelen uit het ondernemingsplan naar begroting en jaarverslag. De ontwikkelingen binnen de woningmarkt maakten dat in de visitatieperiode herijking vereist was en dat werd ook actief opgepakt met een vernieuwing van de opgave en doorrekening wat dat financieel zou gaan betekenen met daarbij passende risicobereidheid. Daartoe werden aparte sessies gehouden met raad van commissarissen en bestuur om zowel de ruimte in de inzet van het vermogen te benoemen als de mogelijke risico's te verduidelijken. En dat alles binnen de context van een net voor de visitatieperiode afgeronde en een daadwerkelijke fusie in de visitatieperiode en een gemeentelijke herindeling. Dat alles heeft de aandacht niet afgeleid op de inzet van het vermogen.

Governance: 8

Lek en Waard Wonen heeft de governance goed op orde. De strategievorming en de prestatiebesturing worden door de visitatiecommissie beoordeeld met een 8,0. Lek en Waard Wonen heeft een duidelijk en expliciet ondernemingsplan waaraan gedegen analyses ten grondslag hebben gelegen en waar de belanghebbenden nauw bij zijn betrokken. Het ondernemingsplan is geoperationaliseerd in doelen en vertaald in de begroting, rapportages en jaarstukken. De prestatiebesturing heeft in de visitatieperiode een sterke impuls gekregen door het instrument dat samen met de gemeente en de andere in de gemeente actieve corporaties is ontwikkeld. In dit instrument worden enerzijds de prestatieafspraken vertaald naar activiteiten door de verschillende betrokkenen en anderzijds wordt de voortgang van deze activiteiten gevolgd. Deze informatie wordt actief gebruikt en besproken met alle betrokkenen.

De raad van commissarissen heeft een vastgelegde en gedeelde visie heeft op de maatschappelijke oriëntatie en deze visie wordt regelmatig geactualiseerd. De raad van commissarissen heeft veel aandacht voor de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid en is actief in het verzamelen van informatie over maatschappelijke ontwikkelingen en over de opvattingen en wensen van de belanghebbenden. De raad van commissarissen zorgt voor een goede balans tussen de maatschappelijke wensen en doelen en de (financiële) mogelijkheden van de corporatie. De invulling van de maatschappelijke oriëntatie door de raad van commissarissen wordt door de commissie beoordeeld met een 8.

Lek en Waard Wonen is actief in het betrekken van de belanghebbenden en gaat actief het gesprek aan, zowel in formele setting, als informeel in de wijken en buurten. Dit geldt voor bestuurder, managementteam en medewerkers, maar ook voor de raad van commissarissen. Lek en Waard Wonen is open en transparant over haar prestaties en er is een goed leesbaar en informatief jaarverslag, waar ook een infographic behoort. Ook geeft Lek en Waard Wonen informatie over begroting, statuten en reglementen. De commissie beoordeelt daarom zowel de externe legitimatie als de openbare verantwoording met een 8.



Lek en Waard Wonen

Maatschappelijke visitatie 2018 t/m 2021

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,1

Bewonderpunt:

De duidelijk, toegankelijke en tegelijkertijd compacte wijze waarop het ondernemingsplan is opgesteld.

Verwonderpunt:

Het aantal concrete prestatieafspraken over bijzondere doelgroepen is zeer beperkt.

Presteren volgens belanghebbenden

7,6

Bewonderpunten:

- De lokale verankering van Lek en Waard Wonen is bewonderingswaardig
- De sympathie van alle belanghebbenden voor Lek en Waard Wonen

Verwonderpunt:

Vanuit de belanghebbenden wordt meerdere malen en vanuit meerdere hoeken aangegeven dat een meer proactieve houding gewenst is bij Lek en Waard Wonen

Vermogen

8,0

Bewonderpunt:

De flexibiliteit om ondanks 2 fusies, toch het financieel beleid goed op een rij te zetten en uit te voeren binnen de externe en eigen randvoorwaarden om zo een grotere professionaliteit te verkrijgen. De organisatie raakte blijkbaar niet afgeleid en voegde alles makkelijk samen. Dat gold ook voor de gemeentelijke fusie die gedurende de visitatieperiode plaatsvond: Lek en Waard Wonen hield goed vast aan de door haar gedefinieerde opgave en inzet van middelen en maakte ook een herijking.

Governance

8,0

Bewonderpunt:

De actieve manier waarop in de hele organisatie het gesprek met de huurders en andere belanghebbenden wordt gezocht. Niet alleen in georganiseerde bijeenkomsten, maar ook door de informele momenten te benutten.

Lek en Waard Wonen is een betrokken, betrouwbare, laagdrempelige en lokaal verbonden woningcorporatie, maar kan zich op onderdelen pro-actiever opstellen

1.7 SWOT

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

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none">• Communicatie over klachtenonderhoud• Meer initiatieven nemen en actievere houding tonen bij onder meer bijzondere doelgroepen• Meer zichtbaar bij projecten renovatie en verduurzaming• Eenduidig beeld op kwaliteit woningbezit• Inhoud en proces van prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none">• Lokaal betrokken• Open, toegankelijk en transparant• Ondanks fusies helder gestructureerde organisatie• Financieel sterk• Betrouwbaar in samenwerkingsverbanden
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Samenwerking met collega corporaties• Heldere visie op samenwerken met partijen op gebied van leefbaarheid en welzijn in wijken en buurten• 	<ul style="list-style-type: none">• Kwetsbaarheid organisatie in huidige arbeidsmarkt• Kunnen blijven voldoen aan snel veranderende vraag op de regionale woningmarkt

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het (tripartite) overleg met de gemeente(n) en huurdersorganisaties in het werkgebied. Aanvullend daarom kunnen, wanneer deze relevant zijn, afspraken met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, worden meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0, in de bijlage treft u de bij deze methodiek behorende meetschaal aan.

De opgaven en de geleverde prestatie(s) zijn weergegeven in de prestatie-monitor, die eveneens als bijlage is bijgevoegd. Deze prestatie-monitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Lek en Waard Wonen heeft prestatieafspraken met de gemeente Molenlanden over de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzame woon- en leefomgeving en bijzondere doelgroepen.

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 30 november 2020 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Ook functioneert Lek en Waard Wonen nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het Klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Lek en Waard Wonen binnen kaders toegevoegd.

Daarnaast is er een regionaal woonconvenant van toepassing op de prestaties van Lek en Waard Wonen. Ook deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken.

2.3 Relevante ontwikkelingen

De meest invloedrijke ontwikkelingen bij Lek en Waard Wonen zijn vrijwel dezelfde als bij andere corporaties. Zo heeft de pandemie tot andere methoden van werken geleid om huurders zo optimaal mogelijk van dienst te zijn. In de visitatieperiode is Lek en Waard Wonen gefuseerd met Woningbouwstichting Beter Wonen. De gefuseerde corporatie is Lek en Waard Wonen blijven heten. Ook zijn in 2019 de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard gefuseerd tot de gemeente Molenlanden.

2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Lek en Waard Wonen maakte prestatieafspraken met de gemeenten Molenlanden waarin zij bezit heeft. De visitatiecommissie beschouwt onder andere de wederkerigheid van de gemaakte afspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken? Ook heeft de visitatiecommissie vastgesteld of alle relevante en essentiële onderwerpen zijn opgenomen in de prestatieafspraken en of deze vervolgens concreet en onderbouwd zijn. In andere woorden: zijn de prestatieafspraken SMART? Daarnaast is gekeken of de prestatieafspraken actueel zijn en of ze tijdig worden geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd. Ook kijkt de visitatiecommissie naar de betrokkenheid van de partijen; waren er nog andere partijen dan de gemeente, corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigd? Ook keek de visitatiecommissie naar de inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: bijvoorbeeld welke initiatieven de corporatie heeft genomen bij de totstandkoming van een woonvisie?

In de prestatieafspraken zijn de belangrijkste thema's opgenomen, zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De afspraken zijn in de meeste gevallen vooral beleidsmatig en niet erg concreet. Er wordt vooral gesproken over inspanningen of inzet, maar geen meetbare prestaties. In de loop van de visitatieperiode is er samen met de gemeente Molenlanden een systeem ontwikkeld waarbij de afspraken nader uitgewerkt worden naar acties door verschillende partijen. Dit systeem wordt ook gebruikt om de voortgang van de prestatieafspraken te volgen en te bespreken met alle betrokkenen, inclusief de huurdersvertegenwoordiging. Door de uitwerking van de gemaakte prestatieafspraken in dit systeem is ook de wederkerigheid in de afspraken duidelijk, want van iedere partij wordt de te ondernemen activiteit beschreven. Andere partijen worden wel betrokken bij de voorbereiding van de prestatieafspraken, maar zijn geen participant in de prestatieafspraken zelf.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de partijen betrokken bij de prestatieafspraken, elkaar goed kunnen vinden en ook goed tot afspraken komen. De ontwikkeling van een monitoringsysteem draagt echt bij aan de concreetheid en meetbaarheid van de afspraken en maakt ook de wederkerigheid in de afspraken duidelijk. In de ogen van de commissie is dit een grote vooruitgang.

2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Na de beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken, wordt in deze paragraaf ingegaan op de eigen beoordeling van de bij prestatieafspraken betrokken partijen: de gemeente(n), huurdersorganisatie(s) en eventueel collega corporaties. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de betrokken partijen gevraagd naar hoe zij aankijken tegen enerzijds de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aanvulling hierop is in een digitale enquête die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden, aan partijen gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze laatste, cijfermatige, beoordeling maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar is toegevoegd om extra inzicht te krijgen en verstrekken in de opvattingen van de betrokken partijen. In de opzet van de enquête is onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het

promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

Allereerst heeft de visitatiecommissie aan de partners in het overleg gevraagd de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken te typeren. Dit leverde de volgende woordwolk op:



De woordwolk weerspiegelt hetgeen de commissie ook in de gesprekken heeft geconstateerd. De betrokken partijen zijn allemaal positief over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken. In een goed en prettig proces wordt samengewerkt om tot prestatieafspraken te komen.

Vervolgens is de betrokken partijen gevraagd hoe zij de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken vinden.

De gemeente(n)

Gemeente Molenlanden typeert de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken als constructief, samenwerkend en resultaatgericht. Als gewenste verbeteringen wordt genoemd het benutten van een mediation rol waar nodig en het meer verantwoordelijkheid pakken door Lek en Waard Wonen.

De huurders

De Huurdersstichting Langs de Lek toont zich ingenomen met de verbeteringen die in afgelopen periode zijn gerealiseerd in het proces rond de prestatieafspraken. Zij zijn van mening dat het proces duidelijk verbeterd is en dat de Huurdersstichting serieuzer wordt genomen. Men is van mening dat het een nuttig overleg is en dat het over gezamenlijke belangen gaat. Als mogelijke verbeteringen noemt de Huurdersstichting Langs de Lek meer input uit de samenleving ophalen en is er de wens om meer overleg te voeren.

De corporatie(s)

De corporaties typeren de kwaliteit en proces van de prestatieafspraken als een fijn proces met prima afspraken, goede samenwerking en oog voor de opgaven in het werkgebied.

Als mogelijke verbeteringen worden genoemd het nog meer beschikbaar stellen van tijd en deskundigheid, het soms extra inzet leveren als zaken stroperig worden en positief blijven communiceren en elkaar ook aanspreken.

De cijfermatige beoordeling van de drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. Dit oordeel is zoals al aangegeven geen onderdeel volgens de visitatiemethodiek, maar geeft wel een helder beeld over het oordeel van de betrokken partijen op de diverse fasen en condities. In de onderstaande tabel zijn de scores per partij en per zogenaamde resultaatconditie weergegeven.

- Hierbij staan de initiële condities voor de aanwezigheid van een ‘gezamenlijk willen’ en de niveaubepalende condities voor een ‘gezamenlijk handelen’.
- De effectuerende condities gaan over de loyaliteit en de verbinding tussen de betrokken partijen.
- De faciliterende condities tenslotte gaan over het beschikbaar stellen van voldoende middelen.

Een meer uitgebreide uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

	Gemeente	Huurdersorganisatie	Corporaties	Gemiddelde
Initiële condities	7,4	7,0	7,3	7,2
Niveaubepalende condities	7,3	7,1	7,9	7,4
Effectuerende condities	8,0	7,4	8,5	8,0
Faciliterende condities	8,0	7,3	7,3	7,5
Gemiddelde	7,7	7,2	7,7	7,5

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,5. Dat is een goede score. Op de Initiële condities en de niveaubepalende condities lopen de opvattingen van de partijen niet ver uiteen. Bij de effectuerende condities is het oordeel van de huurdersvertegenwoordiging enigszins lager dan van de corporaties en de gemeente. Dit komt overeen met de gesprekken waar de Huurdersstichting meer doortastendheid wenst om de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk te realiseren. Bij de faciliterende condities is de gemeente iets positiever dan de corporaties en de Huurdersstichting.

De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

2.6 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht. Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

Thema 1: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Betaalbaarheid is één van de belangrijkste thema's voor woningcorporaties. Binnen dit thema heeft Lek en Waard Wonen voldaan aan alle prestatieafspraken. De prestatieafspraken gingen over het laag houden van de woonlasten, door bijvoorbeeld het beperkt doorberekenen van duurzaamheidsinvesteringen en het invoeren van een beperkte huurverhoging. Lek en Waard Wonen voert geen huurverhoging na renovatie door en de jaarlijkse jaarverhoging bedraagt maximaal de inflatie. Lek en Waard Wonen spant zich dan ook optimaal in om de huren zo laag mogelijk te houden voor de huurders. Dit wordt gewaardeerd, zowel door de huurders als door de visitatiecommissie.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 2: Beschikbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Dit thema gaat over het zorgen voor voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen. Lek en Waard Wonen voldoet aan de afspraak om woningen te verdelen tussen de verschillende huurniveaus. De afspraak om een sociale grondprijs te hanteren met de gemeente om de aanvangshuren niet te hoog te laten zijn, is in overleg vier jaar doorgeschoven. Dit om partijen de gelegenheid te bieden zich nader te verdiepen en overleg te voeren over de grondprijs die leidt tot betaalbare woningen, maar ook de gemeente voldoende financieel compenseert. Het is een maatschappelijk belang om op dit thema tot een goede benadering en overeenstemming te komen. De prestatieafspraken om een proces af te spreken over de uitvoering van de WMO heeft ertoe geleid dat de corporaties werkzaam in de gemeente Molenlanden, het beleid hebben geharmoniseerd. Dit is als voorstel naar de gemeente gegaan en in het voorjaar van 2022 ingediend bij de gemeenteraad. De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Molenlanden is groot. De druk op Lek en Waard Wonen is dan ook groot. De visitatiecommissie is verheugd te zien dat na een periode die in het teken stond van fusies en het in kaart brengen en op orde brengen van de interne organisatie, het Lek en Waard Wonen is gelukt om gedurende de visitatieperiode ook mooie nieuwbouwprojecten op te starten c.q. af te ronden. Een prachtig voorbeeld is de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland. Hier heeft Lek en Waard Wonen sloop-nieuwbouw gepleegd en zijn in mei 2021 8 eengezinswoningen en 16 beneden- en bovenwoningen opgeleverd. Vooral de toevoeging van deze kleine wooneenheden (de beneden- en bovenwoningen) voorzien in de behoefte die moeilijk te vervullen was voor kleinere huishoudens.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken overtreffen en kent voor dit thema één pluspunt toe. De beoordeling voor het thema beschikbaarheid komt daarmee op een 8.

Thema 3: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Het thema leefbaarheid omvat prestatieafspraken over verbetering van de wijk- en buurtomgeving. Lek en Waard Wonen heeft afspraken gemaakt over het tegengaan van ontruiming door gezamenlijk met andere partijen een proces op te stellen voor aanpak en preventie van overlastsituaties. Ook heeft Lek en Waard conform afspraak een convenant gesloten over uitwisseling van gegevens bij hennepplantages. De andere gemaakte prestatieafspraken zijn vanwege de beperkingen rondom COVID-19 niet uitgevoerd. Het gaat hierbij o.a. om het uitvoeren van wijkshouwen die hierdoor niet plaats konden vinden. De afspraak om invulling te geven aan vrije toewijzingsruimte om vitale wijken te realiseren, is een jaar uitgesteld. Waar Lek en Waard Wonen goed in contact staat met haar huurders, zien we dat door de beperkte spreiding van de sociale huurwoningen, er clustervorming ontstaat. Hierdoor komen diverse doelgroepen die toch extra aandacht vragen, teveel bij elkaar te wonen. Gevolg hiervan is dat de leefbaarheid in deze wijken en buurten afneemt. Dit probleem vraagt aandacht van Lek en Waard Wonen en de gemeente.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken min of meer evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 6.

Thema 4: Duurzame woon- en leefomgeving

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Klimaat is een belangrijk onderwerp op internationaal en nationaal niveau, zo ook voor corporaties. Het vierde thema gaat dan ook over duurzaamheid. Hier heeft Lek en Waard Wonen enkele afspraken over gemaakt, maar deze zijn wel allemaal uitgevoerd conform afspraak. Zo is het plan voor wooncoaches uitgewerkt zodat huurders een plek hebben om geïnformeerd te worden over duurzamer leven en is er een transitievisie opgesteld om over te stappen op duurzamere energiebronnen. Zo wordt er ook een onderzoek gedaan naar een postcode project zodat bewoners de mogelijkheid hebben om lid te worden van een energiecoöperatie.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 5: Bijzondere doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Het laatste thema is het thema bijzondere doelgroepen. De enige prestatieafpraak binnen dit thema was dat de gemeente en corporaties afspraken maken over de samenwerking op het gebied van WMO-aanpassingen. De corporaties in Molenlanden hebben het beleid geharmoniseerd en dit als voorstel naar de gemeente gestuurd. De visitatiecommissie is van mening dat er op het gebied van de bijzondere doelgroepen meer gedaan kan worden, niet alleen vanuit de gemeente, maar ook vanuit Lek en Waard Wonen. Zoals ook wordt aangegeven door de gesproken zorg- en welzijnspartijen, toont Lek en Waard Wonen op dit thema een afwachtende houding. Daarnaast ontbreekt er ook strategisch beleid voor dit probleem.

Alles overziend is de visitatiecommissie van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken min of meer evenaren beoordeelt dit thema daarom met een 6.

2.7 Beoordeling van de ambities

Beschrijving van de ambities

Lek en Waard Wonen heeft een compact en to-the-point ondernemingsplan. In een beperkt aantal bladzijden wordt de missie en visie gepresenteerd, een analyse gemaakt van ontwikkelingen op landelijk en lokaal gebied, worden de ambities van Lek en Waard Wonen benoemd en toegelicht en wordt een nadere uitwerking gegeven van deze ambities in duidelijke doelstellingen.

Lek en Waard Wonen splitst haar ambities in drie pijlers:

1. Wonen tegen betaalbare lasten;
2. Wonen met comfort;
3. Wonen in een prettige omgeving.

Dit zijn drie onderwerpen die ook onderling met elkaar in verband staan. Lek en Waard streeft naar betaalbare woningen, waar ook duurzaamheidsinvesteringen bij horen daar deze bijdragen aan de totale woonlasten, maar ook woongenot is belangrijk. Het gaat dan om woningen passend bij de huishoudenssamenstelling en die ook van goede kwaliteit zijn. Ten slotte is het laatste onderwerp een fijne leefomgeving, met name met oog op het creëren en in stand houden van vitale en gemengde wijken.

Lek en Waard Wonen heeft de kerntaak van corporaties gecondenseerd in drie hoofdonderwerpen waar ook de thema's zoals de rijksprioriteiten onder geschaard kunnen worden.

Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Lek en Waard Wonen met een 8.

Lek en Waard Wonen heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. De ambities worden door Lek en Waard Wonen goed in de onderlinge samenhang geplaatst en ook degelijk onderbouwd. Ook de uitwerking in doelstellingen kent een goede onderbouwing vanuit het maatschappelijk perspectief.

De commissie beoordeelt om deze redenen de ambities van Lek en Waard Wonen met een 8.

2.8 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De duidelijk, toegankelijke en tegelijkertijd compacte wijze waarop het ondernemingsplan is opgesteld.

Verwonderpunten

- Het aantal concrete prestatieafspraken over bijzondere doelgroepen is zeer beperkt.

2.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een **7,1** op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen. Hierbij telt de score op de maatschappelijke prestaties voor 75% en de score op de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Betaalbaarheid	7	
Thema 2: Beschikbaarheid	8	
Thema 3: Leefbaarheid	6	
Thema 4: Duurzame woon- en leefomgeving	7	
Thema 5: Bijzondere doelgroepen	6	
Oordeel	6,8	8
Gewogen oordeel	7,1	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken met de gemeente waarin de corporatie het grootste gedeelte van het bezit heeft.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen, of die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst met aantal verbeterpunten per categorie belanghebbenden.

Onderdeel van de visitatiemethodiek 6.0 is ook dat de huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun opvattingen delen over de kwaliteit van de prestatieafspraken en de kwaliteit van het proces dat leidt tot het maken van de prestatieafspraken. Voor de leesbaarheid van het rapport hebben wij er echter voor gekozen dit onderdeel al te benoemen in hoofdstuk 2, paragraaf 2.4, waar ook de beoordeling van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces is opgenomen.

3.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen, collega corporaties en ketenpartners). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg tussen de corporatie en de visitatiecommissie is vervolgens afgesproken met welke partijen een gesprek zal plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd worden. De belanghebbenden die een gesprek voeren met de visitatiecommissie, ontvangen ook een digitale enquête. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden die de digitale enquête hebben ontvangen, hebben hierbij een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

3.3 Belanghebbenden in het werkgebied

De visitatiecommissie heeft met diverse samenwerkingspartners van Lek en Waard Wonen gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. Hieronder wordt kort een beeld van de gesprekpartners geschetst.

De gemeente

Lek en Waard Wonen is werkzaam in de gemeente Molenlanden. Deze gemeente ligt in de provincie Zuid-Holland en is op 1 januari 2019 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. De gemeente telt anno 2021 circa 44.000 inwoners.

De huurders(vertegenwoordiging)

De huurders van Lek en Waard Wonen worden vertegenwoordigd door Huurdersstichting Langs de Lek. Deze stichting is ontstaan op 1 februari 2021 uit een fusie tussen Huurdersstichting Lek en Waard Wonen en Stichting Huurdersbelang Streefkerk. Beide fusiepartijen waren voorheen de huurdersvertegenwoordiging van Lek en Waard Wonen en Beter Wonen Streefkerk. Met de fusie van beide corporaties, zijn ook de huurdersvertegenwoordigingen samengegaan.

Overige belanghebbenden

In haar werkgebied werkt Lek en Waard Wonen naast de gemeente en huurdersvertegenwoordiging ook samen met diverse andere partijen.

Zorg- en welzijnspartijen:

Zo is er een samenwerking met diverse zorg- en welzijnspartijen, zoals L&N Smit's Stichting. Deze welzijnsinstelling heeft als doelstelling mensen te ondersteunen om hun maatschappelijke participatie en zelfredzaamheid te behouden en/of te vergroten. Ook is er een samenwerking met de bestuurlijke Tafel BW&O (Beschermd Wonen & Opvang).

Collega corporaties:

Naast de zorg- en welzijnspartijen werkt Lek en Waard Wonen ook samen met een aantal collega corporaties in haar werkgebied. Het gaat hierbij voornamelijk om Kleurrijk Wonen en Tablis Wonen. De samenwerking met Tablis Wonen is wat intensiever vanwege de werkgebieden die (naast de overlapping in de gemeente Molenlanden), dichterbij elkaar liggen. Het voornaamste bezit van Kleurrijk Wonen ligt in Tiel, waardoor er geografisch gezien toch meer afstand is. Tablis Wonen is momenteel bezig met een aanvraag waarbij zij ook mogen investeren buiten hun kern woningmarktregio. De gemeente Molenlanden valt hier namelijk officieel buiten, waardoor Tablis Wonen de afgelopen jaren minder actief heeft kunnen acteren in dit gebied dan zij zou willen. De samenwerking met Lek en Waard Wonen zal dan naar waarschijnlijkheid ook verder intensiveren. Momenteel werken de corporaties o.a. samen op het gebied van de prestatieafspraken en is er soms ook sprake van personeel dat "gedeeld" wordt. Een voorbeeld hiervan is de controller die zowel bij Lek en Waard Wonen als Tablis Wonen wordt ingehuurd.

Ketenpartners:

Voor planmatig en dagelijks onderhoud alsmede verduurzamingsprojecten en renovatie, werkt Lek en Waard Wonen samen met een aantal ketenpartners. De visitatiecommissie heeft gesproken met c.q. via de digitale enquête input ontvangen van zowel Zwaluwe Bouw als bouwbedrijf Damsteegt. Ze zijn erg tevreden over de samenwerking en merken ook op dat Lek en Waard Wonen goed en dankbaar gebruik maakt van de kennis bij de beide bedrijven. Zo ontstaat er wederzijds een waardevolle samenwerking die verder gaat dan een pure relatie tussen klant en opdrachtgever.

3.4 Belanghebbenden over Lek en Waard Wonen

Typering van Lek en Waard Wonen

Aan de belanghebbenden is gevraagd Lek en Waard Wonen in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Lek en Waard Wonen wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, betrouwbaar, lokaal verbonden, sociaal, laagdrempelig, transparant en met de huurders op 1.



3.5 De reputatie van Lek en Waard Wonen

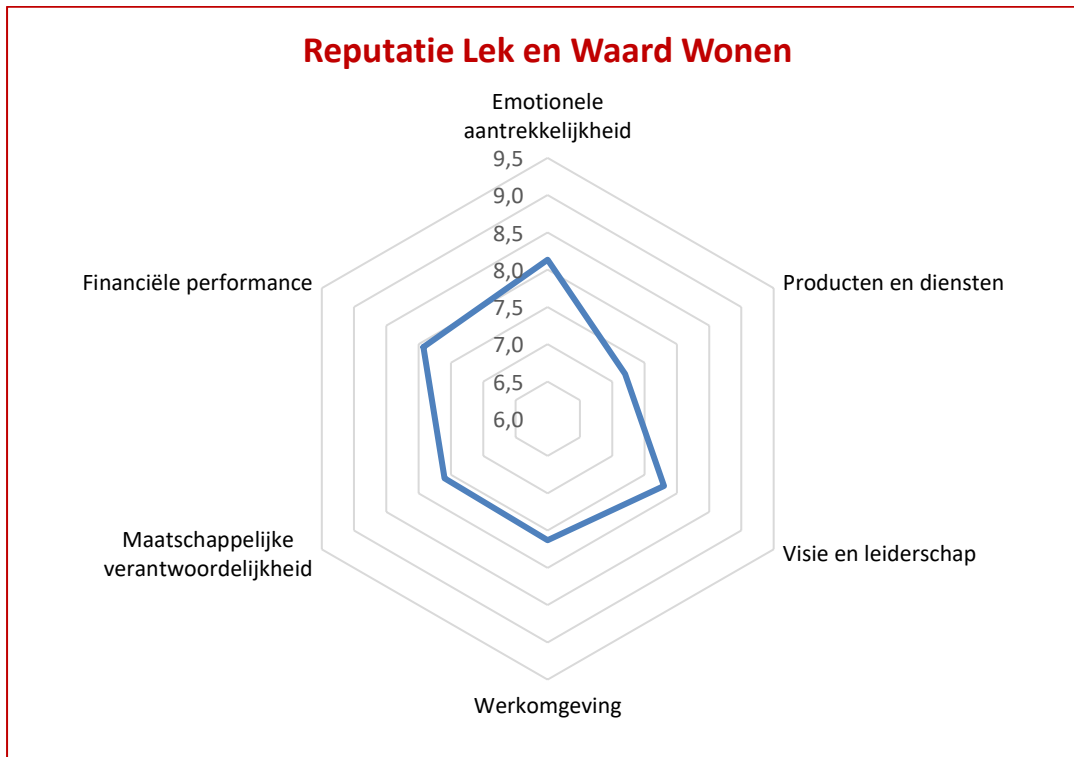
In de digitale enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het zogenaamde Reputation Quotiënt Model. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de standaard visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

In de hiernavolgende paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Lek en Waard Wonen. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Lek en Waard Wonen scoort gemiddeld een 7,7 voor haar reputatie. Hoger van gemiddeld scoren de dimensies emotionele aantrekkelijkheid (8,1), visie en leiderschap (7,8) en financiële performance (7,9). Iets lager dan gemiddeld scoren de dimensies werkomgeving (7,6) en maatschappelijke verantwoordelijkheid

(7,6). De dimensie producten en diensten scoort met een gemiddelde beoordeling van een 7,2 het laagst. Belanghebbenden geven hier aan voornamelijk innovativiteit te missen bij Lek en Waard Wonen.

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Lek en Waard Wonen

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,1

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Lek en Waard Wonen. Het is een lokaal verankerde corporatie die dicht bij haar huurder staat en goed weet wat er speelt. Ze doen daarbij wat ze moeten doen. Dit neemt niet weg dat de belanghebbenden ook aangeven dat bepaalde zaken beter kunnen. Zo zouden belanghebbenden graag een wat meer proactieve houding zien bij Lek en Waard Wonen, bijvoorbeeld wanneer het gaat om de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit is een vraagstuk dat de nodige aandacht vraagt, voornamelijk omdat zowel de corporatie als gemeente op tegenstand stuiten vanuit de zittende huurders waarvan de kinderen niet of nauwelijks aan een woning komen.

Thema 1: Betaalbaarheid (7,8)

Het thema betaalbaarheid krijgt een gemiddelde beoordeling van een 7,8. Er is unanieme tevredenheid onder de belanghebbenden. De inspanningen van Lek en Waard Wonen om de huren voor iedereen betaalbaar te houden, worden gezien, gevoeld en gewaardeerd. Punt van aandacht is het gebrek aan betaalbare woningen voor de middeninkomens, dit vormt in de gemeente Molenlanden een knelpunt waar inbreng van Lek en Waard Wonen zeer gewaardeerd zou worden.

Thema 2: Beschikbaarheid (7,2)

De belanghebbenden beoordelen het thema beschikbaarheid met een 7,2 gemiddeld. Opvallend hierbij is dat de gemeente (8,0) en overige belanghebbenden (7,5) een flink hogere score geven dan de huurders (6,0). De gemeente en overige belanghebbenden zijn tevreden over de inspanningen die Lek en Waard Wonen doet om de woningvoorraad op peil te houden en waar mogelijk woningen toe te voegen. De huurders geven echter aan dat er te weinig woningen zijn voor woningstarters. Ze vinden dat er te weinig woningen beschikbaar zijn, waarbij ze ook aangeven te vinden dat er te veel woningen naar statushouders en overige doelgroepen gaan die een sociale huurwoning krijgen toegewezen. In de ogen van deze huurders is er hierdoor te weinig plek voor de jeugd. Daarnaast wordt zowel vanuit de gemeente als vanuit de huurders opgemerkt dat er te veel gezinswoningen zijn, hierdoor sluiten vraag en aanbod niet altijd goed op elkaar aan. Waarbij er ook een groot tekort is aan betaalbare woningen voor de (alleenstaande) middeninkomens.

Thema 3: Leefbaarheid (7,4)

Het thema leefbaarheid scoort bij de belanghebbenden gemiddeld een 7,4. Ook hier zien we dat de gemeente (8,0) en overige belanghebbenden (8,0) tevreden zijn, terwijl de huurders (6,2) dit gemiddeld genomen een stuk minder zijn. Alle belanghebbenden geven echter aan dat er vanuit Lek en Waard Wonen voldoende aandacht is voor de leefbaarheid. Vanuit de gemeente komt echter wel het geluid dat ze niet altijd vanuit de wooncoaches terug horen wat er speelt in de wijken. Met het opzetten van de gezamenlijke wijkshouwen probeert men dit nu op te lossen. Vanuit de huurders klinkt het geluid dat er toch wel toenemende verpaupering van wijken is. Er is wel aandacht voor bij Lek en Waard Wonen, maar heeft daarbij wel steun nodig van zowel huurders zelf als de gemeente en daar ontbreekt het jammer genoeg nog aan. Wat ook niet bijdraagt aan de leefbaarheid, is het gegeven dat er clustervorming is van sociale huurwoningen waarin ook de bijzondere doelgroepen worden gehuisvest. Dit zorgt in toenemende mate voor problemen met de leefbaarheid. Al met al zijn de belanghebbenden dus wel tevreden over de inzet van Lek en Waard Wonen, maar is er voldoende werk aan de winkel om de leefbaarheid op peil te krijgen.

Thema 4: Duurzame woon- en leefomgeving (6,5)

Het thema duurzame woon- en leefomgeving wordt gemiddeld genomen het laagst beoordeeld door de belanghebbenden. Opvallend genoeg zijn de huurders (7,0) hier gemiddeld juist meer tevreden van de gemeente (6,0) en overige belanghebbenden (6,5). De huurders geven aan dat er hard aan gewerkt wordt en de corporatie op de goede weg is. Hierbij lopen ze niet voorop, maar wachten af hoe de markt zich ontwikkelt, zodat ze niet zelf het wiel uit hoeven te vinden. Dit waarderen de huurders. De gemeente ziet ook dat Lek en Waard Wonen bezig is met duurzaamheid, maar vraagt zich af of het voldoende is. Met de stijgende energieprijzen en de energiearmoede die op de loer ligt, wordt er veel gevraagd van de corporatie(s). Of Lek en Waard Wonen hier goed genoeg op voorbereid is, vraagt de gemeente zich af. Waarbij zij ook opmerken dat het nog maar de vraag is of je hierop voor kunt bereiden. De overige belanghebbenden schetsen een gelijkwaardig beeld als hetgeen de gemeente aangeeft. Ze denken dat er beter gepresteerd moet worden op dit gebied met het oog op de exploderende gasprijzen.

Thema 5: Bijzondere doelgroepen (6,8)

De belanghebbenden beoordelen het thema bijzondere doelgroepen met een 6,8 gemiddeld. Opvallend is hier dat de gemeente (6,0) en de huurders (6,7) aanmerkelijk minder tevreden zijn dan de overige belanghebbenden (7,6). De beoordeling van de huurders is vooral terugvoeren op het gegeven dat zij vinden dat er relatief veel woningen naar de bijzondere doelgroepen gaan, waardoor er minder woningen beschikbaar zijn voor de reguliere doelgroepen. De gemeente is minder tevreden omdat Lek en Waard Wonen niet altijd een proactieve houding toont als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De gemeente geeft aan dat in de jaren 2020 en 2021 er zelfs te weinig statushouders zijn gehuisvest door Lek en Waard Wonen, dit betreuren zij temeer omdat dit ook niet werd gesignaleerd. De overige belanghebbenden geven cijfermatig gezien een hogere beoordeling, vooral omdat ze de samenwerking met Lek en Waard Wonen prettig vinden: ze zijn meewerkend en welwillend. Tegelijkertijd onderschrijven zij het geluid van de gemeente: Lek en Waard Wonen is vooral reactief en niet proactief als het gaat om het

huisvesten van de bijzondere doelgroepen. De zorg- en welzijnspartijen zouden graag zien dat de corporatie zich sterker maakt voor deze doelgroep.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,9

De belanghebbenden zijn unaniem tevreden over de relatie en communicatie met Lek en Waard Wonen. Ze zijn betrokken, sociaal en welwillend. De lijntjes zijn kort en ze denken graag mee. De relatie is informeel, de samenwerking goed en de verantwoordelijkheid wordt gezamenlijk gevoeld. Daarnaast is Lek en Waard Wonen transparant in haar communicatie. Al met al zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties van Lek en Waard Wonen op dit onderdeel. De visitatiecommissie heeft aan de belanghebbenden gevraagd op welke manier de relatie met Lek en Waard Wonen verbeterd zou kunnen worden. Uit de antwoorden is vervolgens de onderstaande woordwolk ontstaan:

Zich wellicht soms minder 'defensief' opstellen
meer aandacht besteden aan klachten betreffende het onderhoud
beter luisteren

Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd op welke wijze de communicatie met Lek en Waard Wonen verbeterd zou kunnen worden. De antwoorden zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.

Aanwezigheid
Betrokkenheid
Proactief communiceren
terugkoppeling naar huurders
Luisterend oor

Tevredenheid over de invloed op beleid: 8,3

Ook over de mate van invloed op het beleid van Lek en Waard Wonen zijn de belanghebbenden unaniem tevreden. De huurders geven aan vaak betrokken te worden bij allerlei onderwerpen en hebben daarbij het gevoel en de ervaring dat er ook naar ze geluisterd wordt. De overige belanghebbenden geven aan dat de beleidsmedewerkers het beleid onderling afstemmen en er zowel lokaal als regionaal goed overleg is. De gemeente bevestigt dit beeld.

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd aan te geven waar en hoe de mate invloed op het beleid van Lek en Waard Wonen zou kunnen. De antwoorden zijn in onderstaande woordwolk weergegeven.



Vervolgens heeft de visitatiecommissie ook gevraagd waar de belanghebbenden invloed op zouden willen hebben. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

Lek en Waard Wonen scoort gemiddeld een 7,6 op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden. Deze score bestaat voor 50% uit de score op de maatschappelijke prestaties (7,1), voor 25% uit de score op de tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (7,9) en voor 25% uit de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (8,3).

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zoals al aangegeven, ontleend aan zowel de gesprekken als aan de digitale enquête.

Thema's		Huurders	Gemeente	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Betaalbaarheid	7,3	8,0	8,0	7,8
	Thema 2: Beschikbaarheid	6,0	8,0	7,5	7,2
	Thema 3: Leefbaarheid	6,2	8,0	8,0	7,4
	Thema 4: Duurzame woon- en leefomgeving	7,0	6,0	6,5	6,5
	Thema 5: Bijzondere doelgroepen	6,7	6,0	7,6	6,8
	Gemiddelde	6,6	7,2	7,5	7,1
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,7	8,0	8,0	7,9
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,0	8,0	9,0	8,3

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Lek en Waard Wonen. Een deel van deze verbeterpunten zijn op het gebied van invloed op beleid en de relatie en wijze van communicatie met Lek en Waard Wonen al weergegeven in de bovenstaande woordwolken. Naast deze verbeterpunten worden hieronder nog aanvullende verbeterpunten benoemd. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbende hieronder weergegeven:

Gemeente

- Wees meer proactief
- Toon meer initiatief en verantwoordelijkheid in de samenwerking

Huurders

- Verbeter de terugkoppeling naar huurders bij onderhoudsklachten.

Overige belanghebbenden

- Toon een meer proactieve houding, zeker wanneer het gaat op het huisvesten van bijzondere doelgroepen.
- Investeer in het opleidingsniveau van de medewerkers, het niveau van de organisatie kan verder omhoog.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De lokale verankering van Lek en Waard Wonen is bewonderingswaardig
- De sympathie van alle belanghebbenden voor Lek en Waard Wonen

Verwonderpunten

- Vanuit de belanghebbenden wordt meerdere malen en vanuit meerdere hoeken aangegeven dat een meer proactieve houding gewenst is bij Lek en Waard Wonen

4 Presteren naar vermogen

4.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Lek en Waard Wonen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichhouders

Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen medio 2015 werd het speelveld van corporaties ingeperkt en vond ook aanscherping van het in- en externe toezicht plaats. Dat heeft effecten gehad op het beleid en de governance bij woningcorporaties. Ook werd de Governance Code in 2020 vernieuwd. De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door heffingen en wijzigingen in het belastingregime naast een toename van de regeldruk voor de gehele corporatiesector. Zo was Lek en Waard Wonen in de jaren 2018 – 2021 ongeveer € 8 miljoen kwijt aan de Verhuurderheffing.

De Aw schetste een positief, stabiel en rustig beeld van Lek en Waard Wonen gedurende de visitatieperiode. De risico inschatting is op alle onderdelen laag. Naar aanleiding van de Governance-inspectie in 2021 werden geen bijzonderheden geconstateerd. Hetzelfde gold voor het WSW. Zij concludeerde meerdere malen gedurende de visitatieperiode dat Lek en Waard Wonen een financieel gezonde corporatie is. Het aandachtspunt was de hele periode de leningenportefeuille en de financiële mogelijkheden na 2030. Het WSW constateert een potentieel financieringsprobleem na 2031 en wil daar met Lek en Waard Wonen over in gesprek. De accountant constateert geen bijzonderheden.

De jaarlijkse Aedes benchmark levert inzicht in de bedrijfslasten. Het belang van de benchmark is te laten zien, dat de corporaties efficiënt en professioneel zijn in hun bedrijfsvoering, zonder de kwaliteit van de dienstverlening uit het oog te verliezen. Lagere bedrijfslasten dragen bij aan de beschikbare kasstroom voor betaalbaarheid en investeringen. Lek en Waard Wonen realiseerde in 2019 en 2021 een A en behoorde daarmee tot de kopgroep van corporaties. In 2018 en 2020 waren dit een B en C, als gevolg van de twee fusies.

4.3 Een nadere analyse van de ratio's

De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. De ICR is onafhankelijk van de waarderingmethode. De normen zijn in 2020 geactualiseerd: enkele continuïteitsratio's zijn toegevoegd en de normen voor de solvabiliteit en Loan to Value (LtV) zijn verruimd.

Ratio's	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit (norm > 20/15) in %	74%	78%	78%	80%
Interest Coverage Rate (norm > 1,4)	2,3	1,5	2,0	2,0
Loan to value (norm < 75/85) in %	56%	53%	51%	43%

Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LtV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.

De visitatiecommissie constateert dat Lek en Waard Wonen ruim voldoende financiële middelen heeft, zowel qua eigen vermogen als qua kasstromen. De schuldpositie in relatie tot de waarde van het woningbezit is goed te noemen. Er is voldoende investeringsruimte. Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW, weergegeven. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens.

IBW Lek en Waard Wonen in miljoenen €			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2018-2022	50,7 miljoen	45,2 miljoen	1,05 miljoen
2019-2023	29,8 miljoen	25,6 miljoen	1,13 miljoen
2020-2024	59,9 miljoen	48,6 miljoen	1,21 miljoen
2021-2025	37,3 miljoen	29,9 miljoen	1,17 miljoen

Lek en Waard Wonen voornemens in IBW/dPi			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2018-2022	52	8,3 miljoen	1,77 %
2019-2023	73	12 miljoen	n.b.
2020-2024	121	13,3 miljoen	n.b.
2021-2025	138	15,8 miljoen	n.b.

Uit de eerste tabel komt naar voren dat Lek en Waard Wonen voldoende vermogen heeft om verder in de volkshuisvestelijke opgaven te investeren. Dit bleek ook al uit de hiervoor genoemde ratio's en de mogelijke inzet van het vermogen werd ook actief opgepakt zoals hierna zal blijken.

4.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Lek en Waard Wonen verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Lek en Waard Wonen aan het ijkpunt voor een 6. Lek en Waard Wonen is een financieel behoedzaam opererende corporatie. De continuïteit staat voorop en de risico's zijn goed in kaart gebracht zoals ook WSW en Aw constateerden. Er is sprake van een laag/gemiddeld risicoprofiel.

De ambities zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2018 – 2021 "Sociaal en vertrouwd gezicht in Molenwaard", zijn uitgevoerd. In dit ondernemingsplan is goed weergegeven welke ambities Lek en Waard Wonen in die periode nastreefde en waar zij aan werkte. Na de fusie in 2020 is de portefeuillestrategie herijkt en werd de daarop ontwikkelde koers ook duidelijk gemaakt voor externen. De strategie was in het eerste deel van de visitatieperiode gericht op het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad. Gebaseerd op de oude gemeentelijke woonvisie waar nog sprake was van krimp, geheel begrijpelijk in de ogen van de commissie. Maar na de fusie en aan het eind van de visitatieperiode werd duidelijk dat de demografische ontwikkelingen anders zouden gaan lopen dan gedacht. Lek en Waard Wonen heeft daarop de transitieopgave aangepakt en naast de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad wordt ook duidelijk ruimte genomen voor nieuwbouw. Mooi om te constateren dat Lek en Waard Wonen daarbij goed onderscheid maakt naar wat in de verschillende kernen van Molenlanden waar het woningbezit verspreid ligt, benodigd is. Er wordt bewust gekeken naar problematiek en mogelijkheden per kern. De commissie vond het daarnaast ook mooi te ervaren dat vervolgens in 2021 binnen Lek en Waard Wonen geconstateerd werd dat op grond van demografische ontwikkelingen er sprake zou zijn van een grotere nieuwbouwoopgave

in de nabije toekomst. Maar de financiële polsstok daarvoor was te kort. Met behulp van een extern bureau werden met de raad van commissarissen erbij sessies georganiseerd over de risicobereidheid en hoe daar op de verschillende lagen binnen Lek en Waard Wonen tegen aan gekeken werd. Ook werden de risico's concreter gemaakt dan daarvoor. De uitkomsten zijn mede benut voor het nieuwe koersplan en financieel beleidsplan dat begin 2022 is vervaardigd. Daarmee werd comfort bereikt bij raad van commissarissen, bestuur en werkorganisatie.

De ontwikkeling en herijking van de visie werden niet gehinderd door de fusie in 2020 met Beter Wonen Streefkerk en evenmin door de gemeentelijke fusie in 2019 waarbij de gemeente Molenwaard opging in de nieuwe gemeente Molenlanden. Rond vraagstukken als betaalbaarheid, beschikbaarheid, de uitwerking van de WMO en de lokale zorgopgave werd de samenwerking opgezocht, ook al kreeg Lek en Waard Wonen na die gemeentelijke fusie te maken met vraagstukken die twee woningmarktregio's treffen. Waar gewenst of nodig wordt goed samengewerkt met collega corporaties. De commissie heeft de overtuiging dat Lek en Waard Wonen ongeacht haar schaal, zich goed op de inzet van middelen in maatschappelijke opgaven richt en daar actief op stuurt.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Na de fusie in 2017 is er snel daarna een nieuw Ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2018 – 2021 dat inzicht bood in de ambities en de beschikbare middelen;
- Lek en Waard Wonen zoekt binnen de normeringen van het WSW het maximaal haalbare op;
- Doorvertaling van doelen uit het ondernemingsplan naar begroting en jaarverslag is duidelijk en overzichtelijk;
- Ontwikkelingen binnen de woningmarkt maakten dat herijking vereist was en dat werd ook actief opgepakt met een vernieuwing van de opgave en doorrekening wat dat financieel zou gaan betekenen met daarbij passende risicobereidheid.

4.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De flexibiliteit om ondanks 2 fusies (één net voor de visitatieperiode en één tijdens de visitatieperiode), die altijd voor enige mate van onrust zorgen, toch het financieel beleid goed op een rij te zetten en uit te voeren binnen de externe en eigen randvoorwaarden om zo een grotere professionaliteit te verkrijgen. De organisatie raakte blijkbaar niet afgeleid en voegde alles makkelijk samen. Dat gold ook voor de gemeentelijke fusie die gedurende de visitatieperiode plaatsvond: Lek en Waard Wonen hield goed vast aan de door haar gedefinieerde opgave en inzet van middelen en maakte ook een herijking.

5 Governance

5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

5.2 Korte beschrijving governance-structuur

Lek en Waard Wonen wordt geleid door een eenhoofdig bestuur. Lek en Waard Wonen is in 2017 ontstaan door de fusie tussen Lek en Waard Wonen en Woningstichting Nieuw-Lekkerland. In 2020 heeft opnieuw een fusie plaatsgevonden met Beter Wonen uit Streefkerk.

De bestuurder wordt ondersteund door een managementteam van 2 leden met de portefeuilles Klant & Wonen en Financiën, Vastgoed en Bedrijfsvoering.

Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen van 4 leden. De raad heeft twee commissies, te weten een auditcommissie en een remuneratiecommissie. Er wordt gewerkt met een externe, onafhankelijke concern controller.

De huurders van Lek en Waard Wonen zijn vertegenwoordigd in Huurdersstichting Langs de Lek.

Lek en Waard Wonen is lid van Aedes en de VTW. Bestuur en raad van commissarissen houden zich aan de Governance Code 2020.

5.3 Relevante ontwikkelingen

Gedurende de visitatieperiode heeft de Aw in 2021 een Governance inspectie uitgevoerd. Het samenvattend beeld en conclusies van de Aw was positief en luidde als volgt: "De bestuurder geeft samen met het managementteam op zorgvuldige en betrokken wijze sturing aan de organisatie. Daarbij staat het klantbelang voorop. Het ondernemingsplan van Lek en Waard Wonen wordt in nauw overleg met stakeholders opgesteld en geeft richting aan de volkshuisvestelijke prestaties van Lek en Waard Wonen. De Aw acht voldoende tegenkracht voor de bestuurder van belang in elk bestuursmodel. Daarbij is een kwalitatief goed managementteam en een goede invulling van de controlfunctie van belang. Naar de mening van de Aw functioneert de kracht - tegenkracht dynamiek tussen bestuurder, raad van commissarissen, managementteam en de controller goed binnen Lek en Waard Wonen.

De raad van commissarissen is samengesteld uit leden, die complementair aan elkaar zijn qua werkervaring en competenties. Verdere diversiteit binnen de raad qua sekse, leeftijd en etniciteit is een onderwerp van aandacht voor de raad. De raad acteert rol zuiver richting de bestuurder en weet goed een balans te vinden tussen professionele distantie en betrokkenheid. Daarbij laat de raad zich breed informeren over diverse beleidsonderwerpen en projectvoorstellen. Hij gaat actief de discussie aan en schroomt niet om additionele informatie op te vragen indien hij dit nodig acht. De raad is bewust bezig met zijn eigen rol en functioneren, zowel onderling naar elkaar toe, als ook naar de bestuurder en de organisatie toe. Eén van de constatering uit de zelfreflectie van de raad is een risico op gemakzucht, daar de governance van Lek en Waard Wonen goed op orde is. Dit vraagt continue aandacht voor het alert blijven van de raad. De Aw ziet dat de raad van commissarissen hier bewust mee bezig is: inhoudelijke verdieping, opleiding, goed contact met externen zoals de accountant, het oppakken van de netwerkrol en het zichtbaar maken van tegenspraak en inhoudelijke meningsverschillen dragen bij aan de alertheid van de raad.

De basis binnen Lek en Waard Wonen is op orde: er is sprake van een goed werkende PDCA-cyclus. Het risicomanagement-systeem is op pragmatische wijze ingevuld, hetgeen prima werkt bij een organisatie als Lek en Waard Wonen. De rapportages zijn onderdeel van een continue verbetercyclus. Verdere ontwikkeling is mogelijk op het punt van vastlegging en zichtbaarheid van de controles in de 1e lijn.

De bestuurder streeft naar een meer lerende organisatie. Het geven van feedback en het elkaar aanspreken is benoemd als een belangrijk aandachtspunt voor Lek en Waard Wonen.

Er is ook gesproken over de omvang van Lek en Waard Wonen in relatie tot haar volkshuisvestelijke opgave. De kwetsbaarheid die daaruit voortvloeit, is een aandachtspunt voor de bestuurder en de raad van commissarissen. In toenemende mate zoekt Lek en Waard Wonen de samenwerking met collega corporaties over onderwerpen als ondersteuning en beleid. De Aw vindt dat een goede zaak: de kwetsbaarheid wordt verminderd en de lokale verankering blijft geborgd”.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw dat de governance van Lek en Waard Wonen voldoet aan de criteria voor good governance. Het beeld is dat binnen Lek en Waard Wonen het goede gesprek wordt gevoerd door deskundige mensen in de organisatie. Hiermee ziet de Aw voldoende waarborgen voor evenwichtige besluitvorming ten aanzien van het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van Lek en Waard Wonen. Hij schat de risico's op de onderzochte onderdelen in deze governance inspectie als laag in.

5.4 Strategievorming en sturing op prestaties

Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Lek en Waard Wonen heeft een actuele lang termijnvisie op haar eigen positie, missie en kerndoelen. Hierdoor is duidelijk welke maatschappelijke prestaties zij tot stand wil brengen. Deze zijn vastgelegd en geoperationaliseerd in concrete activiteiten. Zo zijn deze goed en zorgvuldig te monitoren. Dit gebeurt door middel van maand- en tertiaalrapportages die ook in de auditcommissie en de raad van commissarissen besproken worden.

In de visitatieperiode 2018-2021 is een ondernemingsplan opgesteld. In het ondernemingsplan 'Sociaal en vertrouwd gezicht in Molenwaard 2018-2021' is de visie afgeleid van de missie 'Goed en betaalbaar wonen':

Lek en Waard Wonen is dé verhuurder van sociale huurwoningen in de gemeente Molenwaard. We zetten ons als krachtige en wendbare organisatie in voor goede en betaalbare huisvesting in een prettige omgeving. Huurders bepalen zelf waar en in welke woning zij willen wonen. Als organisatie zijn wij toegankelijk en via diverse kanalen bereikbaar. We zorgen dat huurders snel geholpen worden en leveren maatwerk. Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening.

De prioriteiten zijn Wonen tegen betaalbare lasten, Wonen met comfort en Wonen in een prettige omgeving.

Het ondernemingsplan is duidelijk en expliciet over de opgaven die er zijn en hoe Lek en Waard Wonen daarop in wil spelen. Gedegen (scenario)analyses liggen hieraan ten grondslag. De belanghebbenden zijn daarbij intensief betrokken. Deze opzet wordt door vertaald naar de begrotingen, rapportages en jaarstukken. In de gesprekken is de visitatiecommissie gebleken dat het ondernemingsplan actief gebruikt wordt als richtsnoer voor het handelen en de besluitvorming.

Op grond van bovenstaande waardeert de commissie de strategievorming van Lek en Waard Wonen met een 8.

Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Lek en Waard Wonen volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt tijdig bij als zij afwijkingen constateert.

- In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren.
- In tweede instantie door de doelen zelf aan te passen.

Rond de sturing op de realisatie van de prestatieafspraken is samen met de gemeente en de andere corporatie een instrument ontwikkeld waarbij enerzijds de prestatieafspraken nader worden geconcretiseerd en activiteiten aan een partij worden gekoppeld en anderzijds de voortgang van de activiteiten intensief gevolgd wordt. In het tripartite overleg wordt de voortgang ook periodiek besproken en waar nodig worden acties afgesproken om de voortgang naar wens te laten verlopen. Ook de sturing op de prestaties naast de prestatieafspraken is goed op orde met periodieke rapportages die ook met de raad van commissarissen worden besproken en waar alert gereageerd wordt op afwijkingen.

Lek en Waard Wonen gaat alert en actief om met de informatie uit de monitorings- en rapportagesystemen. Er wordt bij afwijkingen actie ondernomen, of door extra activiteiten om het gewenste resultaat te bereiken, of door aanpassing van de doelstellingen. De visitatiecommissie vindt het mooi om te zien hoe dit vorm krijgt in een betrekkelijk kleine corporatie.

Op grond van deze afwegingen komt de visitatiecommissie tot het oordeel van 8 voor de prestatiesturing.

Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 8

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	8
Sturing op prestaties	8
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	8,0

5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden, hoe geeft de raad inhoud aan zijn maatschappelijke oriëntatie? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke oriëntatie en hoe betreft hij het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

De raad van commissarissen van Lek en Waard Wonen heeft zich in de gesprekken laten zien als een alerte en doordenkende raad. Een raad met veel deskundigheid en betrokkenheid die zich een goed sparringpartner toont voor de bestuurder, maar ook alert is in zijn toezichttaak.

Zowel uit de gesprekken met de raad als gesprekken met de belanghebbenden blijkt dat de raad van commissarissen veel contact heeft met de belanghebbenden en dat de raad die kennis ook gebruikt in de uitoefening van zijn taken. De raad van commissarissen van Lek en Waard Wonen heeft als regel dat er om de vergadering een apart themadeel is over maatschappelijke thema's.

Lek en Waard Wonen heeft een toezichtvisie die met regelmaat wordt besproken en zo nodig geactualiseerd. In deze toezicht visie wordt als toegevoegde waarde van raad van commissarissen onder andere genoemd: het bieden van nieuwe perspectieven, buiten naar binnen brengen en leveren van een bijdrage aan de maatschappelijke doelstelling. Er is afgesproken om met de nieuwe bestuurder de netwerk-governance te bespreken en de visie op toezicht te actualiseren.

De visitatiecommissie concludeert dat de raad van commissarissen een vastgelegde en gedeelde visie heeft op de maatschappelijke oriëntatie en deze visie regelmatig actualiseert. De raad van commissarissen heeft veel aandacht voor de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid en is actief in het verzamelen van informatie over maatschappelijke ontwikkelingen en over de opvattingen en wensen van de belanghebbenden. De raad van commissarissen zorgt voor een goede balans tussen de maatschappelijke wensen en doelen en de (financiële) mogelijkheden van de corporatie. Op grond van bovenstaande komt de visitatiecommissie tot een beoordeling van 8 voor de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen.

5.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Ook wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Lek en Waard Wonen is zeer actief in het betrekken van de belanghebbenden. Zo zijn de belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan, maar Lek en Waard Wonen betreft ook actief de belanghebbenden bij nieuwbouw- en renovatieprojecten. Zowel de bestuurder als het managementteam als de medewerkers gaan dan actief in gesprek met de betrokken bewoners en andere partijen. In de gesprekken maar ook tijdens het bekijken van het bezit, bleek de commissie dat voor deze manier van werken van Lek en Waard Wonen zeer grote waardering bestaat, mede omdat Lek en Waard Wonen goed luistert naar wat er gezegd wordt en bereid is het gesprek aan te gaan. Dit leidt in de praktijk ook wel tot aanpassing van de plannen aan de wensen. Dit lijkt in de genen van de organisatie te zitten, omdat ook de raad van commissarissen zich zeer actief toont in het geïnformeerd zijn over wat er leeft bij de belanghebbenden.

De commissie waardeert de externe legitimatie dan ook met een 8.

Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een

Lek en Waard Wonen geeft uitgebreid inzicht in haar prestaties in het jaarverslag. Dit jaarverslag is integraal op de website geplaatst. Ook heeft Lek en Waard Wonen een infographic gemaakt van het jaarverslag, waardoor in een oogopslag kennisgenomen kan worden van de belangrijkste prestaties. Lek en Waard Wonen heeft ook een infographic van de begroting op de website geplaatst, waardoor belanghebbenden ook zeer toegankelijk geïnformeerd worden over de plannen van Lek en Waard Wonen, naast de informatie over de geleverd prestaties in het jaarverslag.

Het jaarverslag is goed leesbaar en toegankelijk voor de doelgroepen, je hoeft geen deskundige te zijn om het jaarverslag te kunnen lezen en te begrijpen. Zowel qua leesbaarheid als qua opmaak is te zien de Lek en Waard Wonen veel tijd heeft gestoken in een goed jaarverslag van haar prestaties.

Naast het jaarverslag geeft de website van Lek en Waard Wonen veel andere informatie, onder andere over de gemaakte prestatieafspraken, statuten en reglementen.

- Al met al beoordeelt de visitatiecommissie de openbare verantwoording met een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8,0.

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	8
Openbare verantwoording	8
Oordeel	8,0

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De actieve manier waarop in de hele organisatie het gesprek met de huurders en andere belanghebbenden wordt gezocht. Niet alleen in georganiseerde bijeenkomsten, maar ook door de informele momenten te benutten.

5.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 8,0

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	8,0
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	8
Externe legitimatie en verantwoording	8,0
Oordeel Governance	8,0

6 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Waardering netwerk
- Reputatie-Quotiënt
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position Paper Lek en Waard Wonen

Het is goed om af en toe de balans op te maken en te reflecteren op ons doen en laten als Lek en Waard Wonen. Niet te vaak, want we zijn er vooral om goed en betaalbaar wonen voor onze huurders waar te maken. Om scherp te blijven en te weten of we met de goede dingen bezig zijn en de opgaven van de komende tijd goed in beeld hebben, is regelmatig terugkijken en reflecteren een nuttig middel om te blijven leren en ontwikkelen. In lijn met de visitatie kijken we door het schrijven van deze position paper terug, maar werpen we ook een blik vooruit.

Wij zijn Lek en Waard Wonen

Lek en Waard Wonen is één van de drie woningcorporaties in de gemeente Molenlanden. We zijn een goed lopende organisatie van ruim twintig betrokken medewerkers. Vijfenzeventig jaar geleden zijn we ontstaan uit maatschappelijke initiatieven. Als vertrouwde onderneming in de gemeente bieden wij mensen een thuis langs de Lek, van Kinderdijk tot en met Langerak in misschien wel het mooiste stukje van het karakteristieke Hollandse rivierenlandschap. We zijn trots op onze herkomst en willen ook in de toekomst blijvend bijdragen aan de lokale samenleving en aan onze bewoners.

Vandaag de dag staan wij er goed voor. De kern van ons bestaansrecht is het beschikbaar hebben van circa 2.450 woningen voor mensen die daar niet in kunnen voorzien. Naast deze woningen bestaat onze portefeuille uit 115 onzelfstandige eenheden in woon-zorgcomplexen, en ruim 45 eenheden met een maatschappelijke of bedrijfsmatige bestemming. Het grootste deel van ons woningbezit bevindt zich in het sociale segment tot aan de liberalisatiegrens en is hiermee bereikbaar voor huurders die gebaseerd op hun inkomen recht hebben op huurtoeslag.

Onze missie

“Bouwen aan vertrouwd wonen, met en voor elkaar”

Recent hebben we onze missie en visie voor de komende jaren opnieuw vastgesteld. Wij zijn er voor en door de lokale samenleving. Wij willen deze rol versterken door vanuit eigen kracht in te zetten op de volgende drie doelstellingen:

1. Wij blijven de toegankelijke en laagdrempelige corporatie.
2. We beschikken over kwalitatief goede woningen met betaalbare woonlasten.
3. We streven een zorgvuldig financieel beleid na, waardoor we over een goede uitgangspositie beschikken voor toekomstige investeringen in nieuw maar ook in bestaand bezit.

Waar staat Lek en Waard Wonen

Lek en Waard Wonen is in 2018 gevisiteerd over de periode 2014-2017. De visitatiecommissie omschreef ons als een lokaal betrokken corporatie met menselijke maat. In 2017 waren we gefuseerd. De commissie concludeerde dat de fusie voortvarend was opgepakt en dat wij als fusiecorporatie worden gezien als een gewaardeerde verhuurder en samenwerkingspartner in het werkgebied. De volkshuisvestelijke opgaven staan centraal, de band met klanten en communicatie met belanghebbenden is uitstekend en de governance is goed op orde. We zijn een toegankelijke corporatie, die open staat voor signalen uit de omgeving.

Voor de toekomst adviseerde de visitatiecommissie het beleid, de kracht van lokale betrokkenheid en contact met huurders te continueren en te versterken. Daarnaast was het advies om samen met belanghouders beleid en plannen te ontwikkelen voor wonen en zorg, te blijven werken aan doelmatigheid en zorg te dragen voor een integrale visie op de inzet van het vermogen.

De prestaties, hoe kijken we terug op de afgelopen jaren

In de afgelopen jaren hebben we hard gewerkt om onze ambities en doelen waar te maken. We zijn trots op waar we nu staan en wat we hebben bereikt. In het bijzonder de fusie met Beter Wonen in 2020 en de klantwaardering die ondanks de lastige periode van corona, nog beter is geworden. Onze bestaande woningen zijn goed onderhouden en verbeterd. Daarnaast hebben wij onze efficiëntie verhoogd en de bedrijfslasten weten terug te brengen. In de Aedes Benchmark worden wij hierdoor nu gewaardeerd met een label A. Ook de adviezen en verbeterpunten vanuit de vorige visitatie hebben we opgepakt en in de afgelopen periode zoveel mogelijk invulling geven.

Meer specifiek hebben wij de afgelopen jaren sterk ingezet op de verduurzaming van onze woning portefeuille. Zo hebben wij ca. 840 woningen voorzien van extra isolatie en klaar gemaakt voor een toekomstige nieuwe warmtebron. Ook hebben we in twee van onze kernen in totaal 28 nieuwbouw woningen toegevoegd, hetgeen in de steeds krappere wordende woningmarkt heel essentieel is.

De komende jaren staan een aantal groot onderhoudsprojecten gepland waarmee wij een verdere slag gaan maken in de verduurzaming. Ook zullen wij passend bij de vraag vanuit de markt meer nieuwbouw projecten gaan realiseren en onze focus gaan leggen op doorstroming. Dit zodat binnen de gemeente de wachttijden van woningzoekenden niet nog verder gaan oplopen. Hiermee denken wij ook in de komende periode te gaan slagen in de realisatie van onze volkshuisvestelijke taak.

Samenwerking

Begin 2019 is de gemeente Molenwaard opgegaan in de nieuwe gemeente Molenlanden. Voor ons betekent dit dat de context veranderd is. Er is door de nieuwe gemeente in samenspraak met de corporaties een woonvisie ontwikkeld. Ook zijn er gezamenlijk met de gemeente, de drie corporaties en de huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt. Over het proces maar ook over de inhoud van de prestatieafspraken zijn wij tevreden. Belangrijk is wel dat wij gezamenlijk de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken blijven monitoren en elkaar aanspreken als dat nodig is.

De gemeente Molenlanden

De relatie met de gemeente Molenlanden is goed, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. De gemeente kent een aantal grote uitdagingen. Hierbij zie je dat de positie van de gemeente in het demografische gebied soms lastig is. Enerzijds hebben we te maken met de gemeenten die actief zijn in Alblasterwaard Vijfheerenlanden en anderzijds met gemeenten in de regio Drechtsteden. De complexiteit zien wij bijvoorbeeld terug in de samenwerking aan de regionale energie strategie (RES), het huisvesten van bijzondere en kwetsbare doelgroepen en de totstandkoming van de gemeentelijk warmtevisie. Verder hebben wij de samenwerking met de gemeente opgezocht omtrent de vraagstukken betaalbaarheid, beschikbaarheid, de WMO en de lokale zorgopgave.

Huurdersorganisatie

Met onze huurdersorganisatie hebben we een open en transparante relatie. De afgelopen jaren hebben we hier hard aan gewerkt, ook tijdens het tweede fusieproces in korte tijd. De onderlinge communicatie verloopt goed. We betrekken hen zoveel mogelijk aan de voorkant van de beleidsontwikkeling. Dit betekent niet dat we hun formele rol uit het oog verliezen, maar het geeft naar ons idee een betekenisvollere invulling aan participatie. Samen met hen werken we aan 'goed en betaalbaar wonen' voor onze huurders.

De collega-corporaties

Binnen de gemeente zijn wij beter gaan samen werken met onze collega-corporaties Kleurrijk Wonen en Tablis Wonen. In breder verband werken wij ook samen met de corporaties in Drechtsteden en in de Alblasterwaard Vijfheerenlanden. Jaarlijks voeren wij overleg over thema's die ons raken. Hierbij wisselen wij ervaringen uit en voeren wij het open gesprek over de beleidsrichting die op gemeentelijk en op regionaal niveau wordt gekozen.

Voor de komende jaren willen wij de samenwerking met onze collega's intensiveren, zeker als het gaat om activiteiten die gezien de omvang van de organisatie van Lek en Waard Wonen een uitdaging vormen.

Woongaard

Voor de woonruimteverdeling wordt samengewerkt met de corporaties in het woningmarktgebied Woongaard. Gezamenlijk dragen wij zorg voor een transparante toewijzing van de beschikbaar komende woningen. Ook wordt gezamenlijk gekeken naar oplossingen om de toenemende wachttijd om voor een woning in de regio in aanmerking te komen te stabiliseren. Dit door ervaringen uit te wisselen en de samenwerking op te zoeken op verschillende beleidsthema's die hiermee in verband staan. Recentelijk is besloten dat woningzoekenden geen financiële vergoeding meer hoeven te betalen om ingeschreven staan bij het woonruimte verdeel systeem.

Maatschappelijke Adviesraad

Het advies dat wij gekregen hebben tijdens de vorige visitatie om de rol van de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) te evalueren hebben we opgevolgd. Dit heeft ertoe geleid dat de MAR geen toegevoegde waarde meer voor zichzelf ziet, en zichzelf heeft opgeheven. Zij hebben dit als volgt toegelicht: "Dit omdat de Huurdersstichting en de Raad van Commissarissen hier zeer capabel voor zijn. En ook omdat wij van mening zijn dat Lek en Waard Wonen een goed functionerende corporatie is, waar de medewerkers weten wat er speelt in het vrij kleine werkgebied."

Fusie en groei

Lek en Waard Wonen is in 2020 opnieuw gefuseerd, ditmaal met de corporatie Beter Wonen in Streefkerk. Deze fusie hebben wij voortvarend opgepakt en heeft ertoe geleid dat Lek en Waard Wonen nu over een aansluitend werkgebied beschikt in de zes kernen langs de rivier de Lek. Door de fusie zijn wij gezamenlijk in staat om de maatschappelijke taakstelling en uitdagingen in al onze kernen te realiseren.

De afgelopen jaren is regelmatig gesproken over de omvang van Lek en Waard Wonen in relatie tot onze volkshuisvestelijke opgave. De kwetsbaarheid die voortvloeit uit de omvang is een aandachtspunt voor de bestuurder en de RvC. In ons koersplan voor de komende jaren hebben wij opgenomen dat wij zelfstandig willen blijven opereren, waarbij wij wel de samenwerking zullen opzoeken. De kwetsbaarheid wordt hiermee verminderd en de lokale verankering geborgd. De volkshuisvestelijke opgaven zullen wij de komende jaren gemeente breed benaderen waarbij we in overleg met collega-corporaties zullen kijken hoe we hier invulling aan zullen geven. Met name het toevoegen van sociale huurwoningen en het versnellen van de realisatie van nieuwbouw vormen hierbij twee belangrijke thema's.

Huurderstevredenheid

De kracht van onze lokale betrokkenheid en het contact met onze huurders hebben we kunnen continueren en versterkt, ondanks de coronaperiode waarin we minder fysieke contactmomenten dan gewenst met onze huurders konden organiseren. Het huurdersoordeel, dat onafhankelijk wordt gemeten door KWH, is in de afgelopen vier jaren gestegen van 7,9 in 2018 naar 8,1 in 2021.

Financieel beleid

In 2021 hebben wij een integrale visie ontwikkeld op de inzet van het vermogen en een financieel beleidsplan vastgesteld. Het financieel beleidsplan is begin 2022 besproken met de RvC en vormt het beleidskader voor de financiële sturing van Lek en Waard Wonen voor de komende jaren. Lek en Waard Wonen heeft een laag/gemiddeld financieel risicoprofiel en kiest voor een optimaal evenwicht tussen het waarborgen van de financiële continuïteit en het maximaal realiseren van de volkshuisvestelijke ambities. De ontwikkeling van het eigen vermogen vormt de basis voor een financieel gezonde organisatie.

Het financieel beleid wordt als sturingsmechanisme ingezet om keuzes te maken en prioriteiten te stellen ten aanzien van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Dit zodat wij op lange termijn onze volkshuisvestelijke taak goed kunnen blijven continueren. Samen met het portefeuilleplan vormt het financieel beleidsplan het strategisch kader voor de realisatie van de doelstellingen die in het koersplan en de prestatieafspraken met de gemeente zijn opgenomen.

Recentelijk heeft het jaargesprek over 2021 met de accountant plaatsgevonden. Lek en Waard Wonen is een financieel gezonde organisatie die ruimschoots voldoet aan alle gestelde ratio's. De interne beheersing is goed op orde.

Governance

In 2021 heeft de vierjaarlijkse Governance Inspectie door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) plaatsgevonden. De conclusie is dat de governance van Lek en Waard Wonen voldoet aan de criteria voor goed governance. Het beeld van de Aw is dat binnen Lek en Waard Wonen het goede gesprek wordt gevoerd, door deskundige mensen in de organisatie.

Wonen en Zorg

De aanbeveling van uit de vorige visitatie om beleid en plannen te ontwikkelen voor wonen en zorg blijft ook voor de komende periode een belangrijk aandachtspunt. Het bieden van een thuis aan kwetsbare doelgroepen is een essentieel onderdeel van onze maatschappelijke opgave. Wij willen mensen die extra zorg of ondersteuning nodig hebben, een goede plek bieden om te wonen. Dit kunnen we niet alleen. Hiervoor wordt samen gewerkt met zorgpartijen. Wij zijn verantwoordelijk voor het leveren van geschikte woonvormen, zij bieden zorg en ondersteuning waar dat nodig is. Momenteel verhuren wij 115 onzelfstandige eenheden aan onze zorgpartners. Daarnaast brengen wij op verzoek in onze woningen aanpassingen aan die de zelfstandigheid van onze huurders die zorg en/ of ondersteuning nodig hebben, bevorderen.

Regionaal zijn wij in de afgelopen gaan samen werken aan beschermd wonen en opvang. Deze samenwerking brengt verwachtingen mee die gezamenlijk met de vergrijzing van de inwoners van de gemeente Molenlanden vragen om een integrale aanpak. Voor de komende periode is het dan ook de bedoeling te gaan werken aan een integrale zorg visie waardoor vraagstukken in de toekomst beter kunnen worden opgevangen.

Leefbaarheid

We hebben veel aandacht voor 'onze' buurten en wijken. We volgen of wijken voldoende sterk en leefbaar zijn en blijven. Deze staan soms onder druk door een toename van het aantal kwetsbare bewoners in de wijken. Bij de toewijzing van de woningen letten we goed op het evenwicht in een wijk. Lek en Waard Wonen betreft leefbaarheid in de prestatieafspraken en zorgt samen met huurdersvertegenwoordiging voor een veiliger en leefbare woonomgeving. Focus ligt op het gesprek met de huurdersorganisatie en het oplossen van 'acute' problemen. Om het aantal overlastzakken beheersbaar te houden maken we gebruik van de diensten van Buurtbemiddeling.

Prestatieafspraken

Lek en Waard Wonen heeft een onmisbare rol in de gemeente Molenlanden en wordt door de huurdersorganisatie en andere belanghouders gezien als een gewaardeerde samenwerkingspartner. De toegankelijkheid, openheid en transparantie wordt breed gewaardeerd. Wel zijn er een aantal aandachtspunten. Met name de regierol ten aanzien van de realisatie van de prestatie afspraken mag beter. Ook moet het gesprek worden gevoerd over wat Lek en Waard Wonen van gemeenten, zorgpartijen en andere stakeholders mag verwachten.

Welke ambities hebben we voor de komende periode

In de afgelopen jaren heeft Lek en Waard Wonen zich gericht op “goed en betaalbaar wonen”. Recent hebben wij een nieuw koersplan opgesteld waarbij wij onze interne en externe belanghouders nauw hebben betrokken. Het koersplan is geen vastomlijnd kader maar geeft richting voor de komende jaren met de focus op het “bouwen aan vertrouwd wonen, met en voor elkaar”. Dit denken wij te gaan realiseren door ons te richten op samenwerking.

Allereerst binnen onze eigen organisatie. Hierbij streven wij naar het behoud van een stabiele organisatie met een hoog niveau van dienstverlening door professionele klantvriendelijke medewerkers. Ook onze vaste partners op deelgebieden zullen samen met ons gaan werken aan de hoge standaard die we onze huurders en andere belanghebbenden willen bieden. Het gaat ons om een echte goede relatie met onze huurders. Gezamenlijk willen we ons de komende vier jaar gaan inzetten voor een sterke lokale samenleving.

De samenleving wordt gecreëerd met elkaar. Wij zullen dan ook zorgdragen dat de bestaande goede activiteiten gecontinueerd kunnen worden, maar gezien de veranderingen in de maatschappij ook op zoek gaan naar nieuwe wegen om de gezamenlijke cohesie die de basis vormt voor vertrouwd wonen in stand te houden. Hierbij zal, sterker dan voorheen, de samenwerking worden opgezocht met collega-corporaties, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Hierbij zien wij onszelf als partner van de gemeente Molenlanden om het recentelijk vastgestelde coalitieplan invulling te geven. Hierbij leggen wij de focus met name op het woonvraagstuk en de versnelling van de nieuwbouw opgave maar op thema's als verduurzaming en de veranderende zorgvraag met aandacht voor bijzondere doelgroepen en kwetsbaren. Regionaal gezien zal de komende periode duidelijk gaan worden of de bestaande regionale bestuurlijke samenwerkingsverbanden standhouden.

Op thema's wordt aan de ene kant samengewerkt in Zuid Holland Zuid-verband, en aan de andere kant op het niveau van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. Ten aanzien van de woonruimteverdeling is er sprake van een woningmarkt regio die geografisch gezien verdeeld is over drie provincies. Dit maakt het samenwerken op beleidsthema's dusdanig lastig dat er rekening mee gehouden moet worden dat vanuit het Rijk een herindeling van het woningmarktgebied zal gaan plaatsvinden. Voor Lek en Waard Wonen betekent dit dat wij goede afwegingen moeten maken in wat wij doen en met wie. Wij zien het in ieder geval als een kans om in gezamenlijkheid onze volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

De veranderingen in de maatschappij zorgen er ook voor dat wij kritisch moeten gaan kijken naar het woonproduct dat wij bieden. Het goede wonen blijft actueel en wordt nader ingevuld met het zorgdragen voor duurzame woningen. Hierbij zullen wij ons met name richten op het goed isoleren van onze woningen en indien mogelijk toepassen van duurzamere warmtebronnen. Het volledig energieneutraal maken van onze woningvoorraad is voor de komende periode te ambitieus. Hiervoor zijn we nu nog te sterk afhankelijk van de visie die de gemeente Molenlanden gaat uitwerken. Aangezien duurzaamheid ook te maken heeft met bewonersgedrag, zullen wij de komende jaren ons ook blijven inzetten met de gedragscampagne Energiebesparing.

Het huisvesten van kwetsbare mensen en bijzondere doelgroepen zal de komende periode nog meer aandacht krijgen. Met name het huisvesten van spoedzoekers, starters in de woningmarkt, mensen met een zorgvraag en statushouders vormen hierbij onze uitdagingen. Op gemeentelijk niveau lijkt ingezet te worden op de realisatie van flexwoningen voor deze doelgroepen. Deze maatschappelijke trend die landelijk is ingezet, draagt echter niet bij tot structurele oplossingen voor de huisvestingsvraagstukken naar de toekomst toe. Binnen de kernen is geen draagkracht voor de realisatie van deze woonproducten als ze gericht op een specifieke doelgroep worden ingezet.

Als Lek en Waard Wonen geloven we meer in een woonproduct voor de lange termijn. Wel zien we een mogelijkheid in de flexibilisering van onze huurcontracten waardoor we nieuwe woonoplossingen kunnen toevoegen die nu en naar de toekomst toe beschikbaar blijven voor de specifieke doelgroepen. Wij geloven in spreiding in plaats van concentratie op één locatie.

In samenwerking met de gemeente, maar nadrukkelijk ook in overleg met de huurders in onze kernen, willen we gaan kijken hoe wij in de taakstelling ten aanzien van de verschillende doelgroepen zullen gaan voorzien. Ook de realisatie van woonvoorzieningen voor mensen met een zorgvraag stellen wij hierbij centraal. Woonproducten en initiatieven zoals het Thomashuis in Streefkerk zullen hierbij onze bijzondere aandacht krijgen. Bij onze nieuwbouwplannen op de Mourik locatie houden wij hier in ieder geval al rekening mee.

Een andere verschuiving in de maatschappij is de gezinssamenstelling. Bij het herijken van onze portefeuille zullen wij sterker dan voorheen gaan inzetten op kleine huishoudens waarbij ouderen de kans moeten krijgen door te stromen naar gelijkvloerse woningen in de centrumlocaties en jongeren de kans moeten krijgen een start te maken met hun wooncarrière. Dit vraagt om de realisatie van een nieuw woonproduct, passend bij de vraag vanuit de markt en passend in de omgeving waar ze worden toegevoegd. Dit betekent echter niet dat wij alleen nog maar een eenzijdig kleiner woonproduct gaan toevoegen. Om de portefeuille gezond te houden, zullen nadrukkelijk afwegingen worden gemaakt in welk product wij, in welke kern zullen toevoegen. Het leefbaar houden van de kernen speelt hierbij een hele belangrijke rol.

Ook zal kritisch gekeken worden naar de betaalbaarheid van de woningen. Hierbij gaat betaalbaarheid niet alleen over de huurprijs maar ook over de woonlasten. Demografisch zal gekeken worden waar de woningzoekende nu echt behoefte aan heeft, hetgeen gevolgen kan hebben voor de categoriale indeling van onze portefeuille en het bijpassende streefhuurbeleid. Uiteindelijk gaat het ons om het beschikbaar blijven stellen van voldoende en binnen onze gemeente passende woningen.

In samenwerking met de gemeente en collega-corporaties zijn wij ook bereid om binnen de gemeentegrenzen te kijken naar woonvraagstukken in de kernen waar Lek en Waard Wonen nu nog niet actief is. Hierbij zullen we nadrukkelijk de samenwerking opzoeken met de twee collega-corporaties. Ten aanzien van nieuwbouwrealisatie zullen we de komende jaren proberen een professionaliseringsslag te maken waardoor een continu proces kan ontstaan en de gemeentelijke prestatieafspraken, t.w. het toevoegen van circa 350 sociale huurwoningen tot 2030, ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Hierbij zullen wij de gemeente blijven activeren op het daadwerkelijk beschikbaar stellen van nieuwe locaties om deze uitbreiding te kunnen realiseren.

Vooruitblik: visitatie 2022

Lek en Waard Wonen wordt in haar huidige entiteit voor de tweede keer gevisiteerd. We gaan met de visitatiecommissie in gesprek om te laten zien waar we als organisatie voor staan, waar we ons dagelijks voor inzetten en waar we kunnen verbeteren. Wij zien de visitatie dan ook niet alleen als een instrument om te beoordelen wat we goed doen en wat beter kan, maar zeker ook als input voor verbetertrajecten binnen onze organisatie en in de samenwerking met onze belanghouders.

Als organisatie zijn wij trots op wat we met elkaar de afgelopen jaren hebben bereikt en we staan altijd open voor nieuwe inzichten. Wij zijn zeer benieuwd naar de uitkomsten van deze visitatie en we vertrouwen erop dat er concrete suggesties worden gedaan waar wij de komende jaren samen met onze huurders en externe relaties mee aan de slag kunnen. Wij zullen dit mede vertalen in de uitwerking van de doelstellingen die zijn geformuleerd in ons nieuwe koersplan. De resultaten van de visitatie vormen hiermee een belangrijk startpunt voor de komende jaren en dragen tevens zorg om met de interne organisatie, onze externe stakeholders en belanghouders in gesprek te gaan over onze uitdagingen waar we ons op zullen richten en de dilemma's waar we tegenaan lopen.

Factsheet maatschappelijke prestaties



factsheet maatschappelijke prestaties

2018 t/m 2021

Overzicht van onze prestaties

In deze factsheet treft u per thema in het kort wat Lek en Waard Wonen de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd

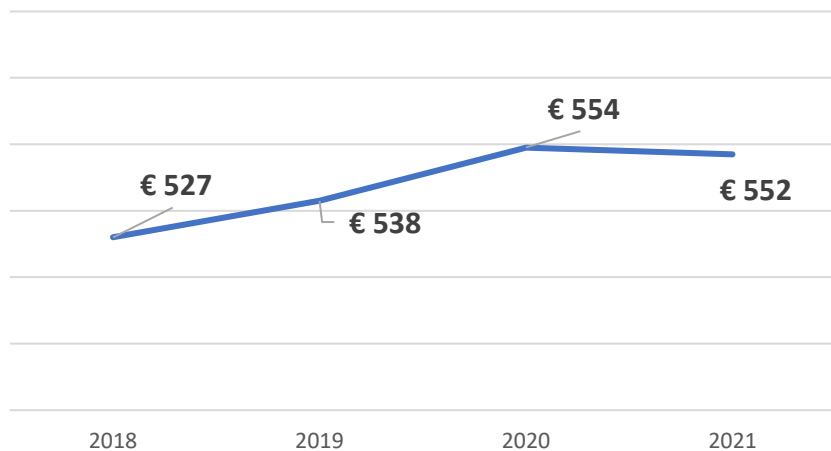
Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- **Betaalbaarheid**
- **Beschikbaarheid**
- **Leefbaarheid**
- **Duurzame woon- en leefomgeving**
- **Bijzondere doelgroepen**

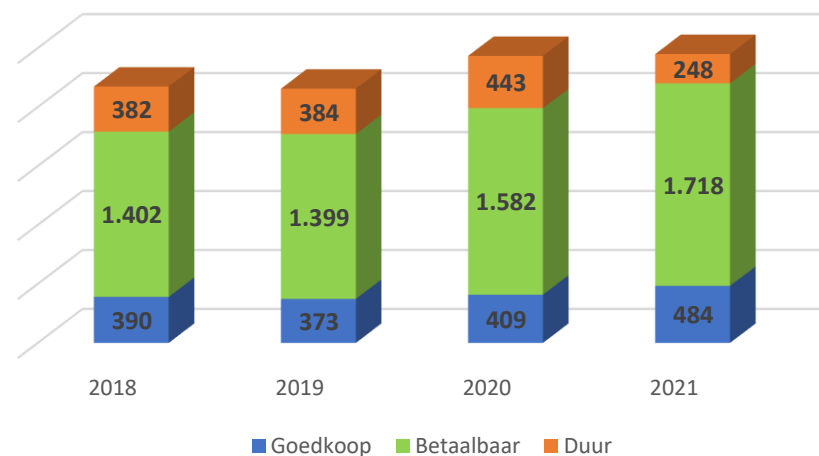
Betaalbaarheid

Lek en Waard wonen staat voor **GOED EN BETAALBAAR WONEN**.

Gemiddelde huurprijs



Huurklassen in het bezit

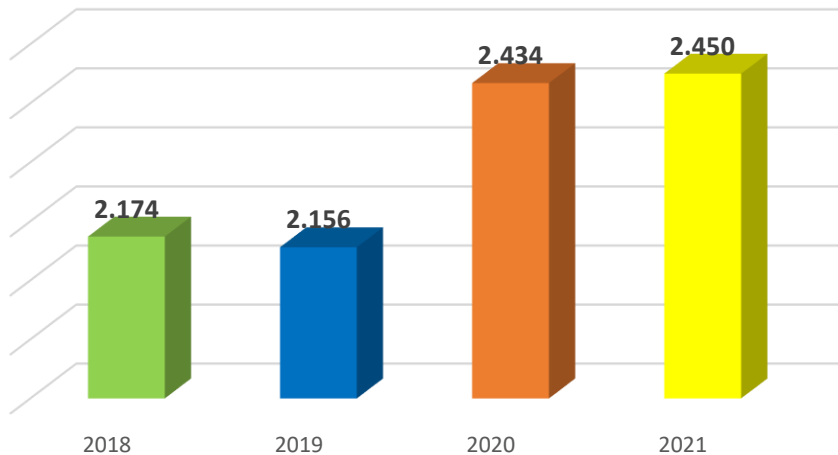


Huurverhoging	2018	2019	2020	2021
Rijksbeleid	2,40%	2,60%	2,60%	0,00%
gemiddelde huurverhoging bij Lek en Waard Wonen	1,70%	1,85%	2,53%	0,00%

Beschikbaarheid

We verhuren circa 2.450 (sociale) huurwoningen. Het woningbezit is verdeeld over Langerak, Nieuwpoort, Groot-Ammers, Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk.

Aantal huurwoningen



Aan de van Vlietstraat in Nieuw- Lekkerland zijn 8 eengezinswoningen en 16 beneden- en bovenwoningen gebouwd. De sleuteluitgifte aan de huurders heeft in mei 2021 plaatsgevonden.

	2018	2019	2020	2021
Verkoop	1	4	5	18
Sloop	0	15	0	0
Totale afname bezit	1	19	5	18

	2018	2019	2020	2021
Aankoop	0	1	2	1
Nieuwbouw	0	0	0	36
Totale toename bezit	0	1	2	37

Zorgen voor betaalbare en comfortabele woningen is van belang voor het woonplezier van onze huurders. Ook draagt het bij aan een prettige leefomgeving voor onze huurders. Tegelijkertijd is een betaalbare en comfortabele woningen alleen, niet voldoende voor een prettige leefomgeving. Gelet op diverse ontwikkelingen waaronder de instroom van minder zelfredzame huurders en het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, dient ook de meer 'zachte' kant van het wonen geborgd te zijn. Lek en Waard Wonen investeert dan ook in de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten en werkt samen met maatschappelijke partners binnen het sociale domein.

In 2021 bestond Lek en Waard Wonen 75 jaar. In het kader daarvan is aan de huurders de vraag gesteld of zij een idee of wens hebben op het gebied van leefbaarheid. Op basis van de ontvangen reacties heeft de corporatie in overleg met de Huurdersorganisatie gekozen voor het ontmoeten van huurders. Medewerkers van Lek en Waard Wonen en leden van de Huurdersorganisatie waren vervolgens in september aanwezig op de weekmarkten waar zij in gesprek zijn gegaan en vragen hebben beantwoord.



Duurzame woon- en leefomgeving

Energielabels	2018	2019	2020	2021
Label A	19%	24%	24%	22%
Label B	16%	16%	17%	17%
Label C	33%	28%	28%	27%
Label D	21%	18%	18%	23%
Label E	7%	8%	8%	8%
Label F	3%	3%	3%	2%
Label G	1%	1%	3%	1%

In april 2021 heeft de sleuteloverdracht plaatsgevonden van vier duurzaam gebouwde woningen aan de Emmastraat in Groot-Ammers.

Het gaat om nul-op-de meter woningen, wat betekent dat de woningen net zoveel energie opwekken als door de bewoners (bij normaal gebruik) wordt verbruikt.

De woningen zijn gasloos en voorzien van een warmtepomp. Het platte dak is voorzien van zonnepanelen.



Bijzondere doelgroepen

Zoals in onze missie verwoord zet Lek en Waard Wonen zich in voor goed wonen.

Voor ons betekent dit een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van de doelgroep in het werkgebied. We zien dat het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens groeit en daarmee de vraag naar kleinere woningen. Daarnaast wonen mensen steeds langer zelfstandig thuis. Dit vraagt om voldoende (zorg)geschikte woningen voor ouderen.



Huurders ouder dan 55 jaar die een sociale eengezinswoning huren van Lek en Waard Wonen kunnen met voorrang verhuizen naar de aangemerkte 55+woningen. Lek en Waard Wonen heeft geschikte 55+woningen aangewezen voor het doorstroomproject. Dit zijn 55+woningen in alle kernen.

Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie en tevens vooraf de digitale enquête ontvangen.

Raad van commissarissen Lek en Waard Wonen

De heer M de Winter, voorzitter

De heer R. Theeuwen, lid

De heer A. Bragt, lid

De heer A. Rouwers, lid

Directeur-bestuurder Lek en Waard Wonen

De heer P. Huijsdens, directeur-bestuurder Lek en Waard Wonen

Ondernemingsraad Lek en Waard Wonen

De heer P. Verveer

Mevrouw E. Noorland

Mevrouw A. Verheij

Mevrouw I. Domburg

Managementteam Lek en Waard Wonen

Mevrouw A. Jakovljevic – Glavas, manager Klant en Wonen

De heer M. Munneke, manager Financiën, Vastgoed en Bedrijfsvoering

Controller

De heer E. Benthin, externe controller

Gemeente Molenlanden

De heer A. Bikker, wethouder gemeente Molenlanden

Mevrouw B. Kooijman, beleidsmedewerker Wonen

Huurdersstichting Langs de Lek

De heer D. de Kock, voorzitter

Mevrouw N. Elzinga, secretaris

Mevrouw N. den Boer – Dorsman, penningmeester

Mevrouw A. Slob – Meerkerk, algemeen bestuurslid

Zorg- en Welzijnsinstellingen

De heer J. Simons, L&N Smit's Stichting

Mevrouw van Triest, bestuurlijke tafel beschermd wonen & opvang

Collega-corporaties

Mevrouw L. Marchesini, directeur-bestuurder Tablis Wonen

Huisaannemer Zwaluwe Bouw:

De heer R van der Feist, commercieel directeur

De heer S. Wolschot, onderhoud

De heer M. Koert, algemeen directeur

Overige belanghebbenden

Mevrouw A. Tukker, voormalig bestuurder Lek en Waard Wonen

Onderstaande personen hebben niet deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie, maar wel via de digitale enquête deelgenomen aan de visitatie.

Gemeente Molenlanden

Mevrouw L. de Kievit, beleidsadviseur Wonen

Huurdersbelangenvereniging

De heer R. Verdonk, algemeen bestuurslid

Zorg- en Welzijnsinstellingen

Mevrouw N. van Triest, regionaal projectleider voor het samenwerkingsverband voor de agenda HKG

Collega-corporaties

De heer T. van Dalen, directeur-bestuurder KleurrijkWonen

Bouw- en onderhoudsbedrijven

De heer G. Damsteegt, directeur bouwbedrijf Damsteegt.

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 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. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij 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 in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij 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. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Jan Haagsma (visitor) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie (inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van commissarissen van het Servicepunt Thuiswonen.

Evelien van Kranenburg-Haagsma (secretaris) heeft cultuursociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit. Gedurende haar studie is zij betrokken geweest bij de kwantitatieve meting van onderzoekprestaties. Sinds het laatste jaar van haar studie is zij werkzaam als manager van de backoffice en secretaris bij Cognitum, een van de door de Stichting VWN geaccrediteerde bureaus voor het uitvoeren van visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Lek en Waard Wonen** in 2022 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.

Strijen, 4 april 2022 de heer I. Smits | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van **Lek en Waard Wonen** in 2022 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, 5 april 2022 de heer J. van der Moolen | voorzitter visitatiecommissie

Geldermalsen, 6 april 2022, de heer J. Haagsma | visitor visitatiecommissie

Strijen, 4 april 2022, mevrouw E. van Kanenburg-Haagsma | secretaris visitatiecommissie

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

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

Pluspunten

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

Minpunten

Als de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitvoeren van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2018 t/m 2021
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2018 t/m 2021

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2018 t/m 2021
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2018 t/m 2021
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2018 t/m 2021
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2018 t/m 2021
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeente Molenlanden 2018 t/m 2021
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV 2018 t/m 2021
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2018 t/m 2021
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2018 t/m 2021
- dVi 2018 t/m 2021
- Oordeelsbrieven AW 2018 t/m 2021
- Diverse documenten over risicomangement
- Meerjarenbegroting 2018 t/m 2021
- Begroting 2018 t/m 2021
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2018 t/m 2021
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurlersorganisatie		Corporaties	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te	8,0	7,4	7,5	7,0	7,0	7,3
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te	8,0		7,3		7,5	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	6,0		6,0		5,8	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	8,0		6,3		7,8	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	6,0		6,3		6,5	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	8,0		6,3		7,5	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	8,0		7,0		9,0	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt.			8,0		6,5	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt.			8,0		6,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.			7,3		7,5	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.			7,3		6,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking	8,0		7,6		9,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende	6,0		6,8		7,5	
De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	8,0	6,3	8,0				
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	8,0	7,3	7,2	7,1	7,5	7,9
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	8,0		6,5		8,5	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	6,0		7,2		7,5	
	Er is een effectieve structuur van overleg	8,0		7,2		8,5	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	8,0		7,2		8,5	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	8,0		7,2		8,5	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	6,0		7,2		7,5	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	6,0		7,2		7,0	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,0	8,0	7,6	7,4	8,5	8,5
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,0		7,3		9,5	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	8,0		7,3		8,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	8,0		7,3		8,0	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	8,0	8,0	7,0	7,3	6,5	7,3
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelenb beschikbaar	8,0		7,5		8,0	

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			8,1
Sympathie	8,4		
Waardering en respect	7,8		
Vertrouwen	8,2		
Producten en diensten			7,2
Staat garant voor haar producten en diensten	7,7		
Kwaliteit	7,2		
Innovatief	6,0		
Prijs/ waardeverhouding	7,7		
Visie en leiderschap			7,8
Sterk leiderschap	8,3		
Inspirerende visie	7,8		
Herkent en benut marktkansen	7,4		
Werkomgeving			7,6
Goed georganiseerd	7,3		
Aantrekkelijke werkgever	8,0		
Goed gekwalificeerd personeel	7,6		
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			7,6
Milieubewust	7,5		
Hoge standaard voor omgang met personeel	7,7		
Financiële performance			7,9
Financiën op orde	8,4		
Presteert beter dan collega corporaties	7,3		
Goede vooruitzichten voor de toekomst	8,0		

Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Lek en Waard Wonen is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2018-2021.



Lek en Waard Wonen

L1586

Woningmarktregio Woongaard

Inleiding

In de prestatie-monitor van Lek en Waard Wonen wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Lek en Waard Wonen. De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Lek en Waard Wonen de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Lek en Waard Wonen ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

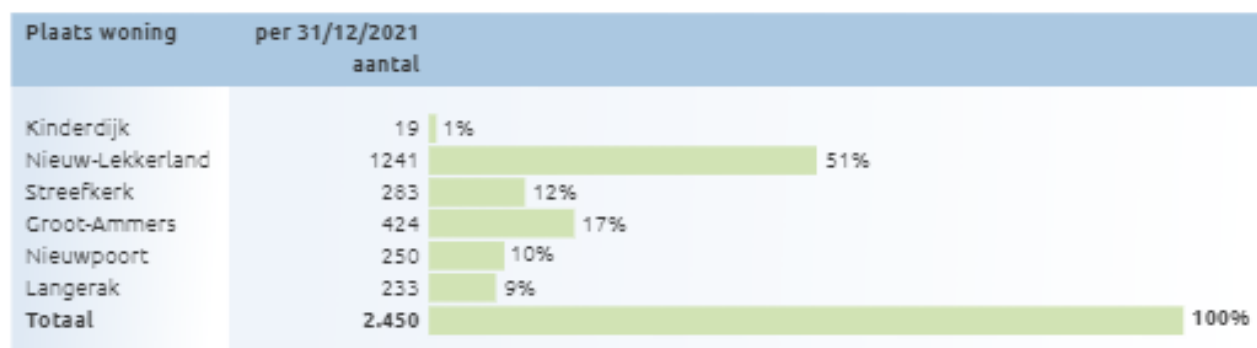
De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Aandachtspunt: het effect van de fusie met Woningbouwstichting Beter Wonen Streefkerk heeft ervoor gezorgd dat de in 2018 uitgezette prestaties een stuk vertraging hebben opgelopen.

Het werkgebied van Lek en Waard Wonen

Het bezit van Lek en Waard Wonen ligt in de gemeenten Molenlanden. De werkomgeving bevindt zich in het mooie Hollandse rivierenlandschap, in vijf dorpen en een stad aan de Lek: Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak.



	Woningen ultimo 2021
Gemeente Molenlanden	2.450
Totaal	2.450

Bron: Jaarverslag 2021

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 waren:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwpoging (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Lek en Waard Wonen heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Lek en Waard Wonen is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen 2021 - 2022				x
Housing First	x	x	x	x
Preventie huisuitzettingen				

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Lek en Waard Wonen ligt in de gemeente Molenlanden.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Gemeente Molenlanden	x	x	x	x

Lek en Waard Wonen heeft geen convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau.

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Aanpak van complexe woonoverlast			x	x
gezamenlijke aanpak van hennepwekerijen.				x
Urgentieverordening regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden		x	x	x
Convenant Vroeg signalering				x

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken "SMART"?

De grootste thema's zijn opgenomen binnen de prestatieafspraken. Beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid komen elk jaar terug. Wel missen concrete afspraken over kleinere thema's als vergunninghouders, ook al worden deze wel besproken in bestuurlijke overleggen.

Het merendeel van de prestatieafspraken zijn echter niet concreet of beleidsmatig; er wordt gesproken over een inspanning of inzet en dat is lastig te meten. Het aantal prestatieafspraken is klein en er wordt weinig gesproken over het bezit zelf (bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouwactiviteiten) en de doelgroep (bijvoorbeeld over toewijzingen van bepaalde doelgroepen) en duurzaamheid (aantal geplande verduurzamingsprojecten). Dit zijn over het algemeen ook onderwerpen waar concrete afspraken over gemaakt kunnen worden.

Bij de prestatieafspraken van 2019 waren er wel individuele activiteitenoverzichten, waar wel de voorgenomen nieuwbouw-, renovatie- en sloopprojecten instaan. Dit is de enige keer dat dit concreet in de prestatieafspraken staat.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

In de afspraken wordt benoemd welke partijen betrokken zijn bij bepaalde afspraken, maar de specifieke bijdrage van Lek en Waard wordt niet altijd genoemd. De corporaties worden meestal als collectief benoemd. De enige uitzondering hierop zijn de prestatieafspraken 2019. Bij deze prestatieafspraken zijn activiteitenoverzichten opgesteld met toekomstige plannen per corporatie.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

De corporatie heeft een bijdrage geleverd aan de woonvisie door input te leveren aan het woningbehoefteonderzoek van de gemeente. Ook is de gemeente bij de werkgroep van de woonvisie betrokken geweest om het concept te bespreken.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Andere partijen zijn niet direct betrokken bij de prestatieafspraken, maar in de prestatieafspraken is wel opgenomen dat er ook wordt overlegd met zorgpartijen.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

Prestatieafspraken worden tenminste twee keer per jaar geëvalueerd volgens de prestatieafspraken. In de praktijk is dit meestal gekoppeld aan bestuurlijk overleg en die komt drie keer per jaar voor.

2.6 De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

Lek en Waard en andere corporaties in het werkgebied hebben zelf ook opgemerkt dat de prestatieafspraken wat karig zijn, maar zij hanteren als uitgangspunt dat voorgenomen acties niet in de prestatieafspraken opgenomen hoeven te worden.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeenten Molenwaard zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's			
2018	2019	2020	2021
Beschikbaarheid Betaalbaarheid Duurzame woon- en leefomgeving	Beschikbaarheid Betaalbaarheid Duurzame woon- en leefomgeving	Betaalbaarheid Beschikbaarheid Leefbaarheid	Betaalbaarheid Beschikbaarheid Bijzondere doelgroepen Duurzaamheid en kwaliteit Leefbaarheid

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2018 t/m 2021 als volgt weergegeven:

- 1) Betaalbaarheid
- 2) Beschikbaarheid
- 3) Leefbaarheid
- 4) Duurzame woon- en leefomgeving
- 5) Bijzondere doelgroepen

In het onderstaande overzicht zijn alleen de meetbare prestatieafspraken opgenomen waar Lek en Waard ook een aandeel in heeft.

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid		
2018 Gemeente Molenwaard	Prestatie	
De corporaties onderzoeken de voor- en nadelen van andere manieren van doorberekenen van de kosten van isolerende maatregelen buiten de "kale" huur. De resultaten van dit onderzoek worden besproken met de huurdersverenigingen. Als blijkt dat er geen alternatieven zijn, hanteren de corporaties het uitgangspunt dat bij investeringen in duurzaamheid maximaal 50% van de (theoretische) besparing voor de huurder als huurverhoging in rekening gebracht wordt.	Uit onderzoek blijkt dat hier slechts heel beperkt mogelijkheden voor zijn (zonnepanelen).	✓

Wanneer sprake is van renovatie waarbij aan de EPV-voorwaarden wordt voldaan, zorgen de corporaties dat de EPV niet hoger wordt dan de besparing aan energielasten. Dit moet garanderen dat de woonlasten niet hoger worden voor de huurder.	De prestatieafspraken bieden de mogelijkheid om na renovatie de helft van de verwachte besparing door te voeren als huurverhoging. LWW heeft echter besloten om na renovatie geen huurverhoging voor de zittende huurders door te voeren.	✓
2019 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
De corporaties zorgen dat de EPV niet hoger wordt dan de besparing aan energielasten. Dit moet garanderen dat de woonlasten niet hoger worden voor de huurder.	De huurverhoging is niet meer dan de helft van de verwachte besparing.	✓
2021 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
Corporaties volgen in hun huurbeleid de afspraken conform het Sociaal Akkoord. Dit betekent dat huurprijzen van sociale huurwoningen gemiddeld maximaal met inflatie stijgen.	Dit wordt gemonitord.	✓-
Corporaties rapporteren halfjaarlijks over de woningmarktanalyse op basis van verhuurgegevens vanuit Woongaard/WoningNet en eigen (huur)administratie. Hierbij wordt ook inzichtelijk gemaakt hoe de verhuisstromen binnen de gemeente en vanuit de regio verlopen. De genoemde informatie wordt ook aan de huurdersorganisaties verstrekt.	Dit wordt gemonitord.	✓

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid		
2018 Gemeente Molenwaard	Prestatie	
Het huurprijsniveau voor de woningen in alle kernen sluit aan op de verdeling naar huurniveaus uit de portefeuillestrategie: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 60% van alle woningen heeft een streefhuur tot de eerste aftoppingsgrens; • Minimaal 75% van alle woningen heeft een streefhuur tot de tweede aftoppingsgrens; • Maximaal 25% van alle woningen heeft een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. 	Zie tabel 3.	✓
Corporaties en gemeente maken afspraken over de uitvoering van de WMO bij huurwoningen.	Voorstel procesafpraak is recent ingediend bij de gemeente. Dit punt is niet gedurende de visitatieperiode opgepakt. Begin 2022 is echter wel een start gemaakt met het harmoniseren van het beleid door de corporaties. Het beleid is in 2022 afgestemd en geharmoniseerd door alle Molenlanden corporaties (Lek en Waard Wonen, Kleurrijk Wonen en Tablis), er is een voorstel gedaan naar gemeente Molenlanden in gezamenlijkheid. Dit moet nog vastgesteld worden.	✗
Bij nieuwbouw is het van belang dat de aanvangshuren niet te hoog worden vastgesteld. Om die reden gaan we een benchmark uitvoeren op de grondprijzen voor sociale woningbouw. Dit leidt tot een gesprek over een voor beide partijen aanvaardbare grondprijs.	Benchmark uitvoeren. De opzet van de benchmark wordt met de leden van de werkgroep besproken.	✗
2019 Gemeente Molenlanden	Prestatie	

Het huurprijsniveau voor de woningen in alle kernen sluit aan op de verdeling naar huurniveaus uit de portefeuillestrategie: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 60% van alle woningen heeft een streefhuur tot de eerste aftoppingsgrens; • Minimaal 75% van alle woningen heeft een streefhuur tot de tweede aftoppingsgrens; • Maximaal 25% van alle woningen heeft een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. 	Zie tabel 3.	✓
Bij nieuwbouw is het van belang dat de aanvangshuren niet te hoog worden vastgesteld. Om die reden gaan we een benchmark uitvoeren op de grondprijzen voor sociale woningbouw. Dit leidt tot een gesprek over een voor beide partijen aanvaardbare grondprijs.		✗
2020 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
Voor 1 juli 2020 bepaalt de gemeente in overleg met de corporaties tegen welke grondprijs ze grond verkoopt, hoe het aandeel sociale huur bepaald wordt, en welk instrumentarium zij daarvoor gebruikt.	De corporaties en de gemeente zijn in gesprek over de te rekenen grondprijzen voor locaties waar sociale huurwoningen gebouwd worden. Er zijn stappen gemaakt, alleen over de prijzen voor grondgebonden woningen is nog geen overeenstemming bereikt.	✓
2021 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
Gemeente stelt met corporaties en andere ontwikkelende partijen een sociale grondprijs voor grondgebonden en meergezinswoningen vast om de realisatie van betaalbare huurwoningen mogelijk te maken. De sociale grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.	Sociale grondprijs is vastgesteld en wordt gehanteerd. De sociale grondprijs voor grondgebonden en meergezinswoningen is in 2021 vastgesteld en wordt jaarlijks geïndexeerd.	✓
Corporaties houden de sociale woningvoorraad in aantallen tenminste nagenoeg in stand. Als uitgangspunt geldt de stand per 1-1-2020. Gemeente en corporaties beginnen in 2021 met het opstellen van een meerjarenprogramma voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Zie tabel 3.	✓

Afspraken m.b.t. Leefbaarheid		
2018 Gemeente Molenwaard	Prestatie	
Vanuit het regulier overleg tussen gemeente/sociaal team en corporaties (4x per jaar) worden de betrokken hulpverlenende instanties uitgenodigd om gezamenlijk heldere en eenduidige werkafspraken op te stellen en te implementeren voor een verbeterde aanpak en preventie van overlastsituaties.	Protocol preventie uithuiszettingen is vastgesteld en ondertekend door partijen. Overleg Sociaal team, politie en corporaties is opgestart.	✓
Door de gemeente, corporaties en hulpverlenende instanties wordt Tweede Kans-beleid opgesteld.	Na de fusie v/d gemeente is afgesproken om meer te focussen op preventie huisuitzettingen.	✗
2019 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
Vanuit het regulier overleg tussen gemeente/sociaal team en corporaties (4x per jaar) worden de betrokken hulpverlenende instanties uitgenodigd om gezamenlijk heldere en eenduidige werkafspraken op te stellen en te implementeren voor een verbeterde aanpak en preventie van overlastsituaties.	Protocol preventie uithuiszettingen is vastgesteld en ondertekend door partijen. Overleg Sociaal team, politie en corporaties is opgestart.	✓

Door de gemeente, corporaties en hulpverlenende instanties wordt Tweede Kans-beleid opgesteld.	Na de fusie v/d gemeente is afgesproken om meer te focussen op preventie huisuitzettingen.	X
De gemeente en de corporaties sluiten een convenant over de uitwisseling van gegevens bij de constatering van de aanwezigheid van hennepplantages.	Is in 2021 getekend.	✓
2020 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
In 2020 bezoeken vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en de huurdersorganisatie minimaal vier plekken in de gemeente (wijkshow).	Tijdens corona lockdown heeft dit niet plaatsgevonden.	X
In 2020 geven partijen gezamenlijk invulling aan hoe zij de vrije toewijzingsruimte inzetten om gemeente en vitale buurten te realiseren.	Afspraak vastgesteld om in 2021 gebruik te maken van de 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. In het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen is de huidige 10% vrije ruimte aangepast naar een landelijke vrije toewijzingsruimte van 7,5% met een lokale toevoeging van maximaal 7,5%. De corporaties maken gebruik van deze extra 7,5% om in totaal 15% vrije toewijzingsruimte te hebben en deze actief in te zetten voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.	X
2021 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
In 2020 bezoeken vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en de huurdersorganisatie minimaal vier plekken in de gemeente (wijkshow).	Niet uitgevoerd vanwege corona.	X-

Afspraken m.b.t. Duurzame woon- en leefomgeving		
2018 Gemeente Molenwaard	Prestatie	
Gemeente en corporaties doen onderzoek naar het beschikbaar stellen van 'vrije dakruimte' voor postcoderoosprojecten.	Zit nog in onderzoeksfase. Lek en Waard Wonen heeft in 2021 een subsidie aanvraag verzonden. Hierna is ook een groot deel van de bewoners van de gebouwen aangeschreven om lid te worden van een energiecoöperatie. Deze zullen in 2022 geplaatst worden.	✓
2019 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
Gemeente en corporaties doen onderzoek naar het beschikbaar stellen van 'vrije dakruimte' voor postcoderoosprojecten.		✓
2021 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
Gemeente stelt in samenspraak met corporaties de Transitievisie Warmte op. Hierin wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor duurzame energiebronnen als alternatief voor aardgas. Daarnaast wordt in de visie benoemd welke kernen/wijken kansrijke zijn om de energietransitie naar duurzame energiebronnen mee te starten.	Werkgroep Transitievisie stelt een transitiepad op, waarin wordt beschreven welke buurten / wijken eerst worden gedaan. De transitievisie is vastgesteld.	✓
Gemeente werkt samen met corporaties de inzet van wooncoaches verder uit. Zij kunnen huurders informeren over		✓

de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Corporaties gaan gezamenlijk uitwerken hoe zij het gedrag van bewoners kunnen beïnvloeden om duurzamer te leven.	Plan is uitgewerkt en er is een subsidieaanvraag ingediend bij het Rijk.	
---	--	--

Afspraken m.b.t. Bijzondere doelgroepen		
2021 Gemeente Molenlanden	Prestatie	
Gemeente en corporaties maken afspraken over de samenwerking voor wat betreft Wmo woningaanpassingen en de toewijzing van woningen die met gelden van de Wmo zijn aangepast.	Dit punt is niet gedurende de visitatieperiode opgepakt. Begin 2022 is echter wel een start gemaakt met het harmoniseren van het beleid door de corporaties. Het beleid is in 2022 afgestemd en geharmoniseerd door alle Molenlanden corporaties (Lek en Waard Wonen, Kleurrijk Wonen en Tablis), er is een voorstel gedaan naar gemeente Molenlanden in gezamenlijkheid. Dit moet nog vastgesteld worden.	X

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Lek en Waard Wonen zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Ondernemingsplan 2018 - 2021	x	x	x	x
Jaarplan 2018	x			
Jaarplan 2019		x		
Jaarplan 2020			x	
Jaarplan 2021				x
Kwaliteitsbeleid				x
ZAV-beleid				x
Portefeuilleplan				

De hoofdlijnen van de ambities zijn (uit ondernemingsplan 2018 – 2021):



Wonen tegen betaalbare lasten

Als sociale verhuurder zijn we verantwoordelijk voor het aanbieden van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Dat is altijd een belangrijke ambitie geweest en het heeft de komende jaren prioriteit. We zien dat er een grote groep huurders en woningzoekenden is die behoefte hebben aan een betaalbare huurwoning. Ook neemt het aantal huurders dat moeite heeft om de huur te betalen toe. Doormiddel van gericht portefeuillemanagement, toewijzingsbeleid en monitoring werken wij aan betaalbaar wonen voor onze huurders. Daarbij is de relatie met onze duurzaamheidsinvesteringen van belang, deze dragen immers positief bij aan de totale woonlasten van huurders .

Wonen met comfort

Zoals in onze missie verwoord zet Lek en Waard Wonen zich in voor goed wonen. Voor ons betekent dit een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van de doelgroep in het werkgebied. We zien dat het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens groeit en daarmee de vraag naar kleinere woningen. Daarnaast wonen mensen steeds langer zelfstandig thuis. Dit vraagt om voldoende (zorg)geschikte woningen voor ouderen. Daarnaast is verduurzaming van onze woningen een belangrijke uitdaging omdat het bijdraagt aan de woningkwaliteit en betaalbaarheid. Met woningen die kwalitatief goed zijn en er verzorgd uit zien dragen we tevens bij aan een prettige woonomgeving in de kernen waar we werkzaam zijn.

Wonen in een prettige omgeving

Zorgen voor betaalbare en comfortabele woningen is van belang voor het woonplezier van onze huurders. Ook draagt het bij aan een prettige leefomgeving voor onze huurders. Tegelijkertijd is een betaalbare en comfortabele woningen alleen, niet voldoende voor een prettige leefomgeving. Gelet op diverse ontwikkelingen waaronder de instroom van minder zelfredzame huurders en het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, dient ook de meer 'zachte' kant van het wonen geborgd te zijn. Lek en Waard Wonen investeert dan ook in de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten en werkt samen met maatschappelijke partners binnen het sociale domein.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

1. Prestaties van Lek en Waard Wonen

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)

# = aantal woningen	2018	2019	2020	2021
# Huurwoningen	2.174	2.442	2.406	2.450
# Onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	107	114	115	115
# Totaal woonegelegenheden	2.281	2.556	2.546	2.565
# Garages	72	40	40	48
# Maatschappelijk vastgoed	22	24	24	25
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	18	20	20	20
# Overig bezit	0	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	2.403	2.640	2.633	2.658

Bronnen: gegevens corporatie.

TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)

	2018	2019	2020	2021
Individueel verkocht	1	4	5	18
Collectief verkocht				
Gesloopt	0	57	0	0
Nieuwbouw	0	1	0	36
Aankoop	0	1	2	1

Bronnen: jaarverslag 2018 t/m 2021

TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)

	2018	2019	2020	2021
goedkoop	390 (17%)	373 (17%)	409 (17%)	484 (20%)
betaalbaar	1.402 (64%)	1.399 (65%)	1.582 (65%)	1.718 (70%)
duur t/m lib.grens	258 (12%)	266 (12%)	314 (13%)	195 (8%)
duur boven lib.grens	124 (6%)	118 (6%)	129 (5%)	53 (2%)
totaal	2.174	2.156	2.434	2.450

Bron: jaarverslag 2018 t/m 2021

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14; 2021: € 752,33

Per 1 januari 2022 verandert de 80-10-10% regel in 92,5-7,5%; Daarvan mag in de prestatieafspraken worden afgeweken tot 85-7,5-7,5%.

	2018	2019	2020	2021
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	139	167	121	165
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	131 (94%)	159 (95%)	111 (92%)	154 (93%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	4 (3%)	3 (2%)	7 (6%)	5 (3%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	4 (3%)	5 (3%)	3 (2%)	6 (4%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Oordeels brief accountant nog niet binnen.

Bronnen: dVi 2018 t/m 2020

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2018	2019	2020	2021
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	96	114	86	113
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	96 (100%)	114 (100%)	86 (100%)	113 (100%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2018 t/m 2020, jaarverslag 2021 + Oordeelsbrieven Aw

TABEL 6: Huurverhoging

	2018	2019	2020	2021
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,4%	2,6%	2,6%	1,4%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,7%	1,85%	2,53%	0%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€527	€538	€554	€552

Bronnen: huurverhoging: dVi 2018 t/m 2020 en jaarverslag 2021

Huurprijs: Jaarverslag 2018 t/m 2021

Huursomstijging = rijksbeleid; de huurgemiddelde huurverhoging en huurprijs: gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming (DAEB en niet-DAEB)

	2018	2019	2020	2021
Norm huurachterstand (%)	-	-	2%	2%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	1,08%	1,13%	1,4%	1,6%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	4	1	0	1

Bronnen: Jaarverslag 2018 t/m 2021

Norm was de verwachting vanwege de covid19-pandemie.

TABEL 8: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Onderhoud & Verbetering	B	B	B	B
Instandhoudingsindex	68	75	80	79
Technische woningkwaliteit	107	110	109	107
Ervaren woningkwaliteit	105	106	106	110

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

TABEL 9: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Huurdersoordeel	B	C	B	B
Deelscore nieuwe huurders	8,1	7,8	8,2	8,3
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,3	7,4	7,3	7,4
Deelscore vertrokken huurders	8,1	7,8	7,6	8,4

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

TABEL 10: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2018	2019	2020	2021
Label A (EI= 0,6-1,2)	465 (19%)	588 (24%)	587 (24%)	538 (22%)
Label B (EI= 1,2-1,4)	385 (16%)	399 (16%)	403 (17%)	407 (17%)
Label C (EI= 1,4-1,8)	801 (33%)	683 (28%)	672 (28%)	659 (27%)
Label D (EI= 1,8-2,1)	503 (21%)	438 (18%)	439 (18%)	551 (23%)
Label E (EI= 2,1-2,4)	169 (7%)	204 (8%)	200 (8%)	192 (8%)
Label F (EI= 2,4-2,7)	76 (3%)	69 (3%)	70 (3%)	49 (2%)
Label G (EI > 2,7)	33 (1%)	34 (1%)	67 (3%)	27 (1%)
Onbekend	-	-	-	-

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Duurzaamheid	C	C	C	C
Deelletter energetische prestatie	C	C	C	C
Deelletter CO 2 uitstoot	B	C	C	C
Deelletter Isolatieprestatie*	-	-	-	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (*=deelletter sinds 2021)