



# Maatschappelijke Visitatie 2018 – 2021

Woningstichting Valburg

# Rapport Maatschappelijke visitatie

## Woonstichting Valburg



### Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.

De Vork 2

3984 PA Odijk

info@pro-corp.nl

www.pro-corp.nl

### Visitatiecommissie:

Drs. A.A. (Guus) Verduijn

Drs. H.G.M. (Margrieta) Haan

F. (Ferrie) van Eersel MSc.

**05-04-2022**



## Voorwoord

Woonstichting Valburg, verder te noemen WST Valburg, heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2018 tot en met 2021 uit te voeren.

De visitatie is niet meer weg te denken voor woningcorporaties. Sinds de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe Woningwet heeft de visitatie een wettelijke verankering gekregen en eens in de vier jaar dient een visitatie plaats te vinden.

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Dat doen ze samen met anderen: huurders, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen, politie, energiebedrijven etc. Visitatie is een belangrijk instrument om die maatschappelijke waarde zichtbaar en bespreekbaar te maken.

Het accent in dit visitatierapport ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context. Van belang is dat de visitatiecommissie ruime aandacht geeft aan 'het verhaal achter de cijfers en feiten'. Welke – onderbouwde – visie heeft de corporatie op haar huidige en toekomstige maatschappelijke prestaties? Welke keuzes worden, mede in relatie tot de lokale context, daarin gemaakt en verantwoord? En hoe zorgt de corporatie dat de gemaakte keuzes, plannen en afspraken ook worden gerealiseerd en gemonitord? Met andere woorden voldoet de corporatie niet alleen op papier aan de criteria, maar handelt ze ook in de praktijk daarnaar? En worden, omgekeerd, de praktijk en de daarin gemaakte keuzes juist verantwoord en vastgelegd?

De visitatie is een vorm van maatschappelijke verantwoording, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

Procorp is een coöperatieve vereniging die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport voldoende houvast en inspiratie biedt voor de corporatie en haar belanghebbenden.

## Inhoudsopgave

METHODIEK 6.0 .....	5
LEESWIJZER .....	5
<b>DEEL 1 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES.....</b>	<b>6</b>
<b>A RECENSIE.....</b>	<b>7</b>
TERUGBLIK MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2014-2017.....	7
RESULTATEN VISITATIE 2022 OVER DE PERIODE 2018 T/M 2021 .....	7
INTEGRALE SCOREKAART .....	10
<b>B SAMENVATTING WONINGCORPORATIE.....</b>	<b>12</b>
<b>C BEOORDELING SAMENVATTING .....</b>	<b>13</b>
<b>DEEL 2 TOELICHTING OP DE BEOORDELINGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>1 PRESTEREN NAAR OPGAVEN EN AMBITIES .....</b>	<b>16</b>
1.1 BESCHRIJVING VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN .....	16
1.2 BESCHOUWING VAN DE KWALITEIT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN EN HET PROCES .....	16
1.3 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES IN RELATIE TOT DE PRESTATIEAFSPRAKEN .....	17
1.4 AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN .....	20
<b>2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN.....</b>	<b>23</b>
2.1 BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE BELANGHEBBENDEN .....	23
2.2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN .....	24
2.3 VERBETERPUNTEN VOLGENS BELANGHEBBENDEN .....	27
2.4 MENING VAN GEMEENTE EN HUURDERS OVER KWALITEIT EN PROCES PRESTATIEAFSPRAKEN .....	27
<b>3 PRESTEREN NAAR VERMOGEN.....</b>	<b>29</b>
3.1 BEOORDELING VAN DE VERMOGENSINZET .....	29
<b>4 GOVERNANCE VAN MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN .....</b>	<b>31</b>
4.1 DE BEOORDELING OVER DE STRATEGIEVORMING EN PRESTATIESTURING .....	31
4.1.1 <i>Strategievorming</i> .....	31
4.1.2 <i>Sturing op prestaties</i> .....	32
4.2 DE BEOORDELING OVER DE MAATSCHAPPELIJKE ROL VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	32
4.3 DE BEOORDELING OVER DE EXTERNE LEGITIMERING EN OPENBARE VERANTWOORDING .....	33
4.3.1 <i>Externe legitimatie</i> .....	34
4.3.2 <i>Openbare verantwoording</i> .....	35
<b>DEEL 3 BIJLAGE .....</b>	<b>36</b>
BIJLAGE 1: GEREALISEERDE PRESTATIES.....	37
BIJLAGE 2: POSITIONPAPER.....	29
BIJLAGE 3: GEÏNTERVIEWDE EN GEÏNQUÊTEERDE BELANGHEBBENDEN.....	32
BIJLAGE 4: BRONNENLIJST .....	33
BIJLAGE 5: DE MEETSCHAAL .....	34
BIJLAGE 6: DE VIER PERSPECTIEVEN TOEGELICHT .....	35
BIJLAGE 7: VISITATIECOMMISSIE EN ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARINGEN .....	37

## Methodiek 6.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen.

Methodiek 6.0 bestaat uit vier perspectieven van waaruit de maatschappelijke prestaties – in de lokale context – worden beoordeeld namelijk:

- Presteren naar Opgaven & Ambities,
- Presteren volgens Belanghebbenden,
- Presteren naar Vermogen,
- Governance van maatschappelijk presteren.

Een uitgebreide toelichting op de vier perspectieven is te vinden in bijlage 6.

Het accent in methodiek 6.0 ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context: doet de corporatie de goede dingen gezien de lokale volkshuisvestelijke en/of maatschappelijke situatie? Dat betekent dat bij alle beoordelingsperspectieven meer gekeken wordt naar welke maatschappelijke prestaties de corporatie heeft afgesproken en geleverd, de keuzes die daarin zijn gemaakt en verantwoord, hoe belanghebbenden daarbij betrokken zijn, hoe daarop gestuurd is door bestuur en raad van commissarissen, wat de corporatie hiervan kan leren voor de toekomst en hoe een en ander feitelijk is vertaald in termen van vermogensinzet.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en de commissie reflecteert in een recensie op de maatschappelijke prestaties van de corporatie binnen de lokale context in het verleden en de (verbeter-) mogelijkheden voor de toekomst.

## Referentiekader voor plus- en minpunten

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.

## Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Samenvatting Woningcorporatie
- Beoordeling samenvatting

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities
- Presteren volgens Belanghebbenden
- Presteren naar Vermogen
- Governance van maatschappelijk presteren

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.



# Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

# A Recensie

## Terugblik maatschappelijke visitatie 2014-2017

WST Valburg ontving in de vorige visitatie goede beoordelingen voor de vier prestatieperspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek 5.0. De commissie gaf enkele aandachts- en verbeterpunten mee:

- De ervaringen die opgedaan zijn met huurders laten kiezen bij woningverbetering kunnen verbreed worden naar plannen voor de dorpskernen of wijken en buurten. Ga daar ook zo dicht bij de huurders staan en neem ze mee in de ontwikkeling van plannen.
- Het is goed dat Woonstichting Valburg belanghebbenden betreft bij het ontwikkelen van het SVB (Strategisch Voorraad Beleid). Maak zichtbaar wat je met die inbreng doet.
- Maak woonlasten onderwerp van gesprek met de huurders en gemeente.
- Realiseer verbetering van de energie en duurzaamheid ook meer in bestaande woningen niet vooral in de nieuwbouw.
- Formuleer heldere doelstellingen op de bedrijfslasten.
- Woonstichting Valburg heeft een visie op vermogen die deels in de SVB vervat is. Ze zou een vervolgstap kunnen maken waarin ze helder en transparant is in de omvang van het vermogen in relatie tot de visie op de keuzes die ze maakt. Dit kan ze transparanter en mogelijk zelfs met haar belanghebbenden verder ontwikkelen.
- Neem initiatieven om samen met de huurdersorganisatie de kwaliteit van de gesprekken en de relatie te verbeteren. Stap even uit de inhoud en werk vanuit een gedeeld belang.

De commissie constateert dat WST Valburg actief aan de slag is gegaan met de geformuleerde verbeterpunten. Met de oprichting van een nieuwe huurdersvereniging is de samenwerking en het contact goed en constructief ingericht. Inbreng vanuit de huurdersorganisatie wordt meegenomen in beleidsvorming. Woonlasten is een belangrijk onderwerp op de agenda, zowel bij huurders als gemeente. In de verduurzaming van het bestaande bezit heeft WST Valburg diverse pilots uitgevoerd. De stap in de ontwikkeling richting een netwerkorganisatie is duidelijk zichtbaar en vormt een goede basis voor deze visitatie.

## Resultaten visitatie 2022 over de periode 2018 t/m 2021

### VISITATIEDAG

Procorp heeft een visitatie van WST Valburg uitgevoerd waarin het netwerk, als belanghebbenden, in meerdere stappen inbreng heeft geleverd: in een enquête, door het voeren van interviews en een visitatiedag voor het netwerk. Voorafgaand aan de visitatiedag heeft de visitatiecommissie met enkele belanghebbenden verdiepende interviews gehouden, met de resultaten uit de enquête als basis. Tijdens de visitatiedag heeft de visitatiecommissie met een breed gezelschap van partners uit het lokale netwerk een tweetal projecten van WST Valburg bezocht. In de middag zijn in twee rondes aan twee discussietafels vraagstukken en uitdagingen besproken, gebaseerd op de thema's uit de prestatieafspraken: *de nieuwbouwopgave, verduurzaming, leefbaarheid en langer zelfstandig thuis wonen*. De visitatiedag kon rekenen op mooie woorden vanuit belanghebbenden en biedt een goede basis voor verdere vruchtbare samenwerking in het lokale netwerk en wellicht nieuwe lijntjes. De hoofdpunten uit de tafelgesprekken worden kort beschreven onder het kopje 'Beschuwing van de commissie'. De partners waarmee gesproken is staan beschreven in hoofdstuk 2 en in bijlage 3.

### BESCHOUWING OP HET POSITIONPAPER

In het position paper geeft de directeur-bestuurder een terugblik over de afgelopen vier jaar, geeft hij aan waar de corporatie nu staat en wat de corporatie wil bereiken. De corporatie uit haar ambities rondom de

verduurzaming van haar woningvoorraad, de groei van de woningvoorraad en het geschikt maken van woningen voor senioren. In haar Strategisch Voorraad Beleid geeft zij invulling en kleuring hieraan. Dit doet zij niet alleen, maar in samenwerking met een verscheidenheid aan partners in het netwerk. De corporatie geeft aan dat WST Valburg *“een betrouwbare en ondernemende partner is die haar huurders en andere partners wil ontmoeten om enthousiast te werken aan goede woningen tegen lage woonlasten, in gedifferentieerde wijken met verduurzaamde woningen.”* Dit beeld wordt duidelijk herkend door de visitatiecommissie, niet alleen in de documentatie maar ook in de online interviews en tijdens de visitatiedag. WST Valburg draagt haar belanghebbenden een warm hart toe en zet zich met passie en overgave in om haar maatschappelijke taak in te vullen.

WST Valburg geeft in een SWOT-analyse ook een duidelijke reflectie, zowel op het maatschappelijk functioneren van de corporatie als het functioneren van de lokale driehoek. Hierin geeft hij aan wat goed gaat en wat beter kan. De directeur-bestuurder ziet met name verbeterpunten als het gaat om het komen tot maatschappelijke impact vanuit het netwerk. Ook de verbinding met huurders is een aandachtspunt. Daartegenover staat dat het denken en werken dicht bij de huurder, de prestatieafspraken en de dialoog met de huurdersorganisatie goed gaat. De commissie herkent het geschetste beeld in de SWOT, heeft dit meegenomen in de visitatie en haar beeld hierop verrijkt.

## BESCHOUWING VAN DE COMMISSIE

### Typering corporatie

WST Valburg is een kleine corporatie, lokaal verankerd in zeven dorpen in de gemeente Overbetuwe. De corporatie typeert zich als een open, warme en prettige partner die haar huurders een warm hart toedraagt. De lijntjes zijn kort en warm. De samenwerking met belanghebbenden is laagdrempelig en prettig. De corporatie profileert zich als een ‘woonstichting’ die verder kijkt dan enkel het vastgoed, maar juist zoekt naar het woongeluk van haar huurders. Een mooi voorbeeld is de inzet van een woonadviseur die het gesprek voert met huurders over thema’s als energiebesparing of langer zelfstandig thuis wonen.

Er is voldoende ruimte voor kritische dialoog tussen WST Valburg en de huurdersorganisatie. Dit gebeurt met wederzijds respect. Inbreng vanuit de huurdersorganisatie op thema’s als woonlastenbeleid en huurbeleid wordt goed op waarde geschat door de corporatie. Voorstellen worden meegenomen in de beleidsvorming. Zo heeft de huurdersorganisatie een woonlastenpakket aangedragen voor huishoudens om de woonlasten terug te dringen. Uiteindelijk heeft de corporatie dit overgenomen en toegepast bij 111 huurders. WST Valburg houdt haar huurdersorganisatie ook goed op de hoogte en neemt ze mee in beleidsvorming, zoals het Strategisch Vastgoedbeleid. De huurdersorganisatie werkt vaak op locatie van de corporatie wat het opzoeken van de dialoog vergemakkelijkt. Ook is er geregeld contact en afstemming met de raad van commissarissen.

De visitatiecommissie wil WST Valburg wel meegeven te waken dat de informatieverstrekking tijdig plaatsvindt. Huurdersorganisaties krijgen vandaag de dag diverse thematiek en casuïstiek op hun bordje, terwijl zij vaak de benodigde kennis ontberen. Dit betekent dat zij over het algemeen een langere voorbereidingstijd nodig hebben om de informatie eigen te maken. Creëer aan de voorkant van het beleidsproces transparantie door het opstellen van duidelijke procesafspraken en vertaal dit naar concrete momenten waarop informatie dient te worden aangeleverd aan de huurdersorganisatie.

Jaarlijks wordt een verbindingsdag georganiseerd door WST Valburg, tezamen met de huurdersorganisatie en de raad van commissarissen. In 2021 is een fietstocht georganiseerd langs allerlei woningen en projecten van de corporatie. Zo is er ook een kijkje genomen in een Nul-op-de-meter woning van een huurder van WST Valburg. Dit wordt ten zeerste gewaardeerd door de huurdersorganisatie. De visitatiecommissie vindt dit een mooi initiatief en dito voorbeeld hoe je de band met je huurders, en in het specifiek je huurdersorganisatie, kan verstevigen.

### [Thematafel nieuwbouwoopgave en verduurzaming](#)



Het tafelgesprek over de toekomstige woningbouwopgave die WST Valburg zich gesteld heeft, verliep zeer geanimeerd. De belanghebbenden vinden de driedelige opgave, te weten nul-op-de-meter voor alle woningen in 2050, een gematigde huur/ woonlasten ontwikkeling en een forse nieuwbouwtaakstelling, ambitieus maar haalbaar op basis van de kennis van nu over de organisatie. Alle aanwezige partijen willen graag voor zover dat in hun vermogen ligt bijdragen aan het verwezenlijken van de opgave.

De startpositie van dit moment is dat de partijen elkaar goed weten te vinden en als het nodig is direct toegang tot elkaar te hebben. Ook is er sprake van een redelijke onderlinge vertrouwensband. Voor de toekomst hebben partijen uitgesproken dat men elkaar bij nieuwe projecten graag aan de start ontmoet om gezamenlijk de koers/richting te bepalen en elkaar vervolgens weer periodiek op te zoeken om na te gaan of de koers nog gevolgd wordt of eventueel bijgesteld moet worden. En natuurlijk om bij de uitwerking ieders activiteiten op elkaar af te stemmen.

De diverse (kleine) corporaties in de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe willen elkaar voor de toekomst nog actiever opzoeken teneinde van elkaar te leren en daarnaast te bezien of er mogelijkheden zijn om ingewikkelde zaken gezamenlijk te kunnen oppakken.

WST Valburg heeft een forse opgave als het gaat om het verduurzamen van het woningbezit en het realiseren van nieuwbouw. Het totale woningaanbod stijgt met 10% in de periode tot 2031. Dit vraagt zowel financieel als organisatorisch veel van de corporatie. Met scenario analyses zijn de ambities financieel doorgerekend en deze worden haalbaar geacht. Het invullen van de opgave met de huidige organisatie acht WST Valburg realistisch, mede door (langdurige) samenwerking met ketenpartners in het lokale netwerk. Door partijen langjarig te binden wordt kennis en kunde geborgd en efficiëntie in het proces nagestreefd.

#### Thematafel leefbaarheid en langer zelfstandig thuis wonen

In de gesprekken komt duidelijk naar voren dat WST Valburg gezien wordt als een open, transparante partij die zich inzet voor haar huurders. De kleine organisatie wordt door partners als een voordeel gezien: dicht bij de klant, betrokken en daardoor ook met voldoende mandaat in het netwerk. WST Valburg werkt hiervoor met opzichters die mandaat en ruimte krijgen om de tijd te nemen voor huurders. Zij drinken een kopje koffie en voeren keukentafelgesprekken. Dit wordt zeer gewaardeerd en de commissie vindt dit een mooi initiatief. Ook de aannemers geven actief invulling aan hun signaalfunctie. Zij komen binnen bij de huurder en kunnen constateren als er meer aandacht gegeven moet worden. Dit verloopt goed.

Uit de gesprekken kwamen ook enkele thema's naar voren die blijvend aandacht vragen, vooral in de huidige samenleving. Zo neemt sociale problematiek toe in huurwoningen, brengt het huisvesten van diverse aandachtsgroepen bij elkaar problemen op en vraagt vereenzaming, en daarmee welzijn, aandacht doordat oudere mensen langer zelfstandig in de wijk wonen. Goede ketenpartners zijn nodig om maatwerk te leveren in de verschillende situaties. Dit gebeurt goed en wordt door alle belanghebbenden zo gevoeld, maar er is altijd ruimte voor verbetering. Partners geven aan dat verdere verbinding en het stimuleren van het netwerk en gemeenschapsvorming gewenst is. Ieders kennis en expertise inzetten voor het gezamenlijk belang is daarbij noodzakelijk. WST Valburg kan door haar betrokken houding partijen met elkaar verbinden. Aan de andere kant is het ook belangrijk om aan verwachtingsmanagement te doen en daarbij ook helder te zijn over wat wel en wat niet door de corporatie kan worden opgepakt. Bijvoorbeeld op het gebied van welzijn, of als het over leefbaarheidssituaties in buurten met koopwoningen gaat. De woningcorporatie kan en wil niet alles oppakken, dus ook goed om de grenzen aan te geven. Als iemand zijn tuin verwaarloost en het onkruid hoog staat, dan ligt er ook een taak aan omwonenden om dit bespreekbaar te maken.

#### **Sterke punten**

- Kleine, lokaal verankerde en betrokken corporatie met een groot verantwoordelijkheidsgevoel en een no nonsens mentaliteit waarbij samenwerking laagdrempelig is met korte, warme lijntjes.
- Pakt de regie en het initiatief in overleggen met gemeente en andere corporaties. Dit wordt over het algemeen gewaardeerd.

- Hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en woningbouw, vertaald in een ambitieus maar realiseerbaar investeringsprogramma.
- Contact en samenwerking met de huurdersorganisatie verloopt goed. Huurdersorganisatie krijgt ruimte om te komen met (beleids-)voorstellen die door de corporatie worden ondersteund. Zo heeft de huurdersorganisatie voorgesteld om zelf bij huurders radiatorfolie aan te brengen in het kader van duurzaamheid.

### Attentie- en verbeterpunten

- Communiceer met de gemeente over een duidelijkere rolverdeling teneinde belangenverstrengeling te voorkomen. In sommige projecten en situaties lopen de rollen van de gemeente en corporatie door elkaar heen. Wees helder over wie in welke rol acteert.
- Versterk de positie van de huurdersorganisatie door ze in contact te brengen met de bewonerscommissies waar momenteel nog geen contact mee is. Zo is de huurdersorganisatie tijdiger betrokken bij alle projecten zoals bij renovatie in combinatie met verduurzaming.
- Maak met de huurdersorganisatie aan de voorkant procesafspraken over het tijdig aanleveren van documenten rondom beleidsvorming en wanneer de huurdersorganisatie hierbij betrokken wordt. Hiermee creëer je transparantie in de informatievoorziening en verder onderling vertrouwen.
- WST Valburg heeft een grote, omvangrijke woningbouw- en verduurzamingsopgave in relatie tot de grootte van de organisatie. De opgave is financieel en technisch haalbaar, maar brengt organisatorisch risico's met zich mee. Wat als iemand wegvalt, is de kennis en kunde dan voldoende geborgd? Kan WST Valburg de ambitie dragen met de huidige organisatie? Samenwerking in het netwerk is van cruciaal belang. Maak duidelijke lange termijn afspraken met partners in het netwerk en leg de organisatorische visie op de toekomstige opgave vast in het nieuwe bedrijfsplan.
- Betrek de inwoners van de verschillende kernen bij lokaal spelende problematiek of bij plannen in gebiedsontwikkeling en creëer hiermee eigenaarschap en draagvlak. Het is belangrijk dat informatie uit de lokale netwerken komt, hier is meer bekend wat nodig is. Stel in samenspraak met partners per kern een kernvisie op. Definieer hierin hoe WST Valburg bijvoorbeeld een meer ondersteunende rol kan nemen als het gaat om samenbrengen van partijen rondom seniorenwoningen, zorg en leefbaarheid of het aan de voorkant signaleren van problematiek.

### Integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>Thema:</b>								
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>						
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,0	8,0				7,3	75%	<b>7,5</b>
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>Thema:</b>								
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>						
Prestaties	7,8	7,3	7,2				7,4	50%	<b>7,5</b>
Relatie en communicatie							7,9	25%	

Invloed op beleid		7,2	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>				
Vermogensinzet		7,0	100%	<b>7,0</b>
<b>Governance van maatschappelijk presteren</b>				
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7,0	7,5	33%
	Prestatiesturing	8,0		
Maatschappelijke rol RvC		7,0	33%	<b>7,2</b>
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,0	
	Openbare verantwoording	7,0		

De volgende thema's zijn gehanteerd:

- Thema 1: Duurzaamheid en energietransitie
- Thema 2: Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Thema 3: (Langer) zelfstandig wonen en leefbaarheid

## B Samenvatting woningcorporatie

### Profiel

WST Valburg is een kleine corporatie opgericht op 8 februari 1980. De corporatie staat garant voor sociale volkshuisvesting in haar werkgebied en heeft korte lijnen naar huurders en woningzoekenden.

De missie van WST Valburg luidt als volgt:

*"Woonstichting Valburg is een betrouwbare en ondernemende partner die haar huurders en andere partners wil ontmoeten om enthousiast te werken aan goed wonen tegen lage woonlasten, in gedifferentieerde wijken met verduurzaamde woningen. Wij nemen daarbij in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor die mensen die door financiële, sociale of andere beperkingen onvoldoende in staat zijn zelf in wonen te voorzien."*

### Organisatie

WST Valburg is een woningcorporatie met een tweelagenstructuur bestaande uit een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat anno 2021 uit vijf leden. Ultimo 2020 telde WST Valburg 13 personeelsleden, het aantal fte is 11,04.

### Woningvoorraad/ vastgoedportefeuille

Ultimo 2021 telde het woningbezit van WST Valburg circa 1.234 verhuureenheden, waaronder 4 woonwagens, 1 woonwagenstandplaats, 9 garageboxen en een zorgcentrum met 60 verzorgingseenheden en 14 verpleeghuiskamers.

### Werkgebied

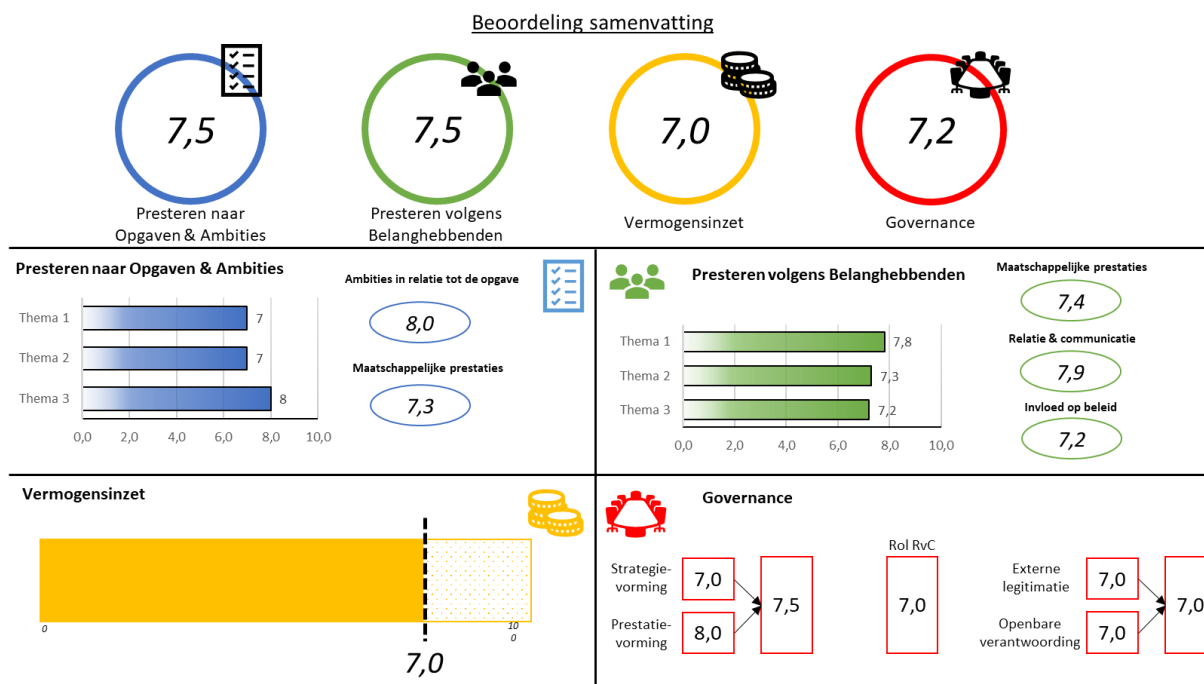
Het statutaire werkgebied van WST Valburg is de gemeente Overbetuwe in de provincie Gelderland. Binnen de gemeente is WST Valburg werkzaam en betrokken bij zeven dorpen: Andelst, Heteren, Herveld, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Valburg en Zetten. Het werkgebied is woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

## C Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke prestaties van WST Valburg zijn beoordeeld vanuit de volgende vier perspectieven:

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

Hieronder volgt per perspectief een korte samenvatting van de beoordeling.



### Beoordeling Presteren naar Opgaven & Ambities

Het onderdeel Presteren naar Opgaven & Ambities wordt beoordeeld met een 7,5.

WST Valburg stelt jaarlijks prestatieafspraken op met de gemeente Overbetuwe en de huurdersorganisatie en sinds 2021 worden integraal meerjarenafspraken opgesteld met collega-corporaties en aanverwante huurdersorganisaties. De afspraken vormen een raamwerk voor de volgende jaren en worden vertaald naar concrete jaarafspraken. Het proces verloopt goed, de afspraken zijn kwalitatief, gedegen en voorzien van wederkerigheid. WST Valburg toont initiatief en ambitie, maar is ook taakstellend en realistisch.

WST Valburg geeft op een adequate manier invulling aan de thema's uit de prestatieafspraken. De activiteiten en pilots op het gebied van leefbaarheid geven het karakter van WST Valburg mooi weer. Ook op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw heeft Valburg mooie resultaten bewerkstelligd en toont Valburg verregaande ambities voor een corporatie van haar omvang. Tegelijkertijd zijn de thema's verduurzaming, in combinatie met het beperken van de woonlasten voor huurders, en het inspelen op de grote woningbouwopgave in de regio Arnhem-Nijmegen grote uitdagingen voor de komende jaren.

### Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

Het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden wordt beoordeeld met een 7,5.

De corporatie scoort bij haar belanghebbenden over het algemeen goed. Belanghebbenden zijn op alle gebieden gemiddeld tevreden. De huurdersorganisatie geeft aan dat de samenwerking in de laatste paar jaren een mooie vlucht heeft genomen waarin steeds meer ruimte is voor kritische dialoog en eigen inbreng in beleidsvorming. Zij geven wel aan graag nog eerder te willen worden betrokken bij planvorming en ontwikkelingen. De samenwerking en communicatie wordt door alle belanghebbenden als goed beoordeeld,

net als de prestaties en ambities op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. Belanghebbenden zien in WST Valburg een open en fijne partij om mee samen te werken met een proactieve houding.

De belanghebbenden typeren WST Valburg als lokaal, betrokken, innovatief en zakelijk.

Het proces rondom het opstellen van de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie verloopt goed. Alle partijen geven aan tevreden te zijn met de samenwerking en voldoende ruimte te beleven voor eigen inbreng in het proces.

### **Beoordeling Presteren naar Vermogen**

Het onderdeel Presteren naar Vermogen wordt beoordeeld met een 7,0.

De corporatie heeft een duidelijk beeld van hoe zij haar vermogen inzet en heeft dit vastgelegd in haar Strategische Vastgoedbeleid. Haar investeringsprogramma richt zich op de netto groei van de woningvoorraad en de verduurzaming van de woningvoorraad naar energieneutraal. Tegelijkertijd kiest de corporatie voor een aangepaste verkoopstrategie (verlaging van het verkooptempo) en een gematigd huurbeleid. Om te voorzien in de hierdoor ontstane financieringsbehoefte trekt WST Valburg nieuwe aflossingsvrije leningen aan, waarbij de rente op het vreemd vermogen wordt betaald vanuit de operationele kasstromen. Al met al een fors en ambitieus programma voor een kleine corporatie, maar, zo heeft de corporatie berekend, realiseerbaar binnen de financiële ruimte die de corporatie heeft.

### **Beoordeling Governance van maatschappelijk presteren**

Het onderdeel Governance wordt beoordeeld met een 7,2.

WST Valburg heeft een gedegen strategie en lange termijnvisie die zij periodiek toetst in haar uitgebreide tertaalrapportages. Zij legt hierin verantwoording af over de realisatie en voortgang van de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot eigen ambities en gemaakte prestatieafspraken. RvC, huurdersorganisatie en gemeente worden hier actief bij betrokken.

WST Valburg doet actief aan belanghebbendenmanagement en betreft haar belanghebbenden actief bij beleidsvorming door het voeren van gesprekken, themasessies en enquête. Daarbij wordt input meegenomen in het aanpassen van beleid.

De Raad houdt goed toezicht op plannen en resultaten en geeft haar kritische inbreng vanuit de betrokkenheid van de Raad met externe belanghebbenden. De Raad heeft daarbij regulier contact met de gemeente en de huurdersorganisatie over onder andere het jaarplan, de prestatieafspraken en/ of lopende projecten.



## Deel 2 Toelichting op de beoordelingen

# 1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Het beoordelingskader bij Presteren naar Opgaven bestaat uit drie delen, namelijk:

1. De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
2. De prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
3. De ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beschrijft in het visitatierapport de kwaliteit van de prestatieafspraken aan de hand van de genoemde aandachtspunten; dit leidt alleen tot een beschouwing in woorden, niet tot een beoordeling in cijfers. De feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de afspraken worden wel beoordeeld in cijfers volgens het genoemde referentiekader.

## 1.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

De feitelijke prestaties van de corporatie worden beoordeeld in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/ landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie.

Voor een gedetailleerde uitwerking van de prestatieafspraken wordt verwezen naar bijlage 1.

### WOONAGENDA OVERBETUWE 2020

De gemeente Overbetuwe heeft in 2016 haar woonagenda vastgesteld voor de periode tot en met 2020. De Woonagenda geeft een overzicht van de woonopgaven die de gemeente Overbetuwe heeft. Samen met haar woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de Woonagenda:

1. Met bijzondere aandacht voor urgente huisvestingsnood: flexibele woonschil
2. Meer betaalbare huurwoningen beschikbaar: toevoegen & matchmaking
3. 'Wijs' omgaan met de bestaande voorraad: hoe creëren we een duurzaam thuis?
4. Een levensloopvriendelijke gemeente: wonen en er op uit
5. Een gezonde woningmarkt in balans: vleugels geven aan bouwprogramma

### PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE OVERBETUWE

WST Valburg heeft in de periode 2018 – 2021 jaarlijks samen met de gemeente Overbetuwe, collega-corporaties Vivare en Woningstichting Heteren en de huurdersverenigingen prestatieafspraken opgesteld. De prestatieafspraken zijn gericht op 3 inhoudelijke thema's:

1. Duurzaamheid en energietransitie
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
3. (Langer) zelfstandig wonen en leefbaarheid

In 2021 is gekozen om de prestatieafspraken uit 2020 zoveel mogelijk te continueren. De corporatie werkt momenteel namelijk aan het opstellen van meerjarenafspraken voor de periode tot en met 2025.

## 1.2 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

WST Valburg stelt jaarlijks prestatieafspraken op met de gemeente Overbetuwe en de huurdersorganisatie. Sinds 2020 worden de afspraken opgesteld en ondertekend in overleg en samenwerking met collega-corporaties Woningstichting Heteren en Vivare en aanverwante huurdersorganisaties.

In 2020 is het proces rondom het opstellen van de prestatieafspraken geëvalueerd en is de ambitie uitgesproken om de prestatieafspraken integraal aan te laten sluiten op de nieuwe Woonagenda 2025 van de gemeente. In plaats van het opstellen van enkel jaarlijkse afspraken is gekozen voor het opstellen van meerjarenafspraken, parallel aan de periode waarvoor de Woonagenda geldt. Deze afspraken vormen het raamwerk, de basis voor de afspraken in de volgende jaren. De meerjarenafspraken worden vervolgens jaarlijks vertaald naar concrete jaarafspraken.



Het proces rondom het opstellen van de prestatieafspraken verloopt goed, de huurdersorganisatie wordt nadrukkelijk betrokken en heeft haar eigen inbreng. Gemaakte afspraken worden nageleefd. WST Valburg toont initiatief bij het opstellen van prestatieafspraken en schroomt niet om hierin ambitie te tonen, maar is ook taakstellend en realistisch. De afspraken zijn van een goede kwaliteit en voorzien van ieders bijdrage aan het realiseren van de afspraken. Er wordt nadrukkelijk ingezet op het uitwerken van een aantal speerpunten ten behoeve van prioriteitstelling in de prestaties. De prestatieafspraken omhelzen de belangrijkste opgave in de gemeente rondom duurzaamheid en nieuwbouw. Wat wel beter kan is het zoeken van diepgang in de afspraken op het thema betaalbaarheid en het leveren van een bijdrage aan de ontwikkeling van dorpen en buurten. Er is periodiek overleg om de stand van zaken van alle lopende projecten te bespreken alsmede de voortgang op de prestatieafspraken.

### 1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie. De commissie beoordeelt deze prestaties met een **7,3** gemiddeld.

WST Valburg heeft de afgelopen visitatieperiode ruimschoots voldaan aan de gemaakte prestatieafspraken.

#### THEMA 1: DUURZAAMHEID EN ENERGIETRANSITIE

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

WST Valburg heeft zich op diverse manieren ingezet voor de verduurzaming van de woningvoorraad en stimuleren van bewustwording onder bewoners. Dit is conform de gestelde prestatieafspraken.

WST Valburg heeft voldaan aan de gestelde prestatieafspraken voor de periode 2018 tot en met 2021. Daarvoor kent de commissie een pluspunt toe.

In 2018 zijn conform de prestatieafspraken 18 energiecoaches opgeleid vanuit het loket Overbetuwe Duurzaam en op 19 september 2018 is de samenwerkingsovereenkomst ondertekend door gemeente, woonstichting en huurdersvereniging. De energiecoaches dragen bij aan het vergroten van bewustwording onder bewoners over energieverbruik.

In 2018 zijn conform de prestatieafspraken 35 seniorenwoningen in Zetten en Slijk-Ewijk energetisch verbeterd naar een EI van maximaal 1,05 (label A). Deze woningen zijn ook voorzien van zonnepanelen. Daarnaast heeft WST Valburg in 2018 rond 15 woningen in Zetten een project uitgevoerd waarin stenen door groen zijn vervangen. In 2019 en 2020 zijn geen renovatieprojecten uitgevoerd. Wel is in 2019 bij 67 woningen in Zetten in het plan 't Rieshout de zonneboilersystemen vervangen door zonnepanelen. Ook heeft WST Valburg in 2019 op 58 woningen zonnepanelen geïnstalleerd. Al deze huurders gaan er in de totale woonlasten op vooruit door een daling van de maandelijkse energiekosten.

In 2021 zijn in het kader van het pilot project Iso9Wick voor de Hoge Wickstraat te Oosterhout 9 bestaande woningen uit 1962 geïsoleerd en geventileerd zodat de warmtevraag teruggebracht kon worden naar minder dan 41kW/h. Door een wijziging in de meetmethodiek is de norm op minder dan 50 kW/h gelegd. De bepalingmethodiek NTA8800 zoals genoemd in de uitvraag, is losgelaten. De doelstelling is gehaald zodra de woningen zijn afgemeld voor een energieprestatievergoeding (EPV) bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn. Voor de komende jaren is het idee om nog eens 150 woningen te isoleren.

In 2021 heeft huurdersorganisatie 't Klokhuis een voorstel gedaan om radiatorfolie bij huurders aan te brengen met als doel de woonlasten terug te dringen. WST Valburg heeft dit voorstel overgenomen. Op de uitvraag hebben 111 huurders gereageerd.

WST Valburg heeft in de prestatieafspraken opgenomen dat haar woningbezit in 2022 gemiddeld label B heeft. In 2021 bedroeg het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad label C. Voor 2022 ligt WST Valburg op koers om deze afspraak te halen.

In 2019 heeft WST Valburg vorm gegeven aan haar duurzaamheidsstrategie voor de energietransitie naar een CO2 neutrale voorraad in 2050. WST Valburg heeft hierin gekozen om het geplande onderhoud van een aantal onderdelen nog niet uit te voeren. Reden hierachter is om het vervangen van deze onderdelen synchroon te laten lopen met de planning om de woningen energetisch te verbeteren. Tevens is er nog veel onduidelijk over de ontwikkeling van de energietransitie en de daarmee gepaard gaande kosten. WST Valburg sluit met haar duurzaamheidsstrategie aan bij de Warmtetransitievisie van de gemeente.

## THEMA 2: BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

WST Valburg spant zich bovenmatig in om nieuwbouw te realiseren of bestaande projecten te transformeren naar woningen. Zo heeft de corporatie meer woningen gerealiseerd dan afgesproken. Daarbij houdt WST Valburg in haar plannen duidelijk rekening met het realiseren van woningen voor kwetsbare doelgroepen als senioren.

De prestaties van WST Valburg op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid evenaren in grote mate de gestelde prestatieafspraken. Het huisvesten van statushouders is niet altijd gelukt conform afspraken, maar is in overleg met collega-corporaties ingevuld. Op het gebied van nieuwbouw en transformatie van de woningvoorraad is WST Valburg vooruitstrevend en streeft naar netto groei van de woningvoorraad.

### **Beschikbaarheid**

WST Valburg hanteert een 60+ verhuisbeleid waarmee zij oudere huurders wil verleiden tot verhuizen naar een van de comfortwoningen om zodoende doorstroming te stimuleren. Comfortwoningen zijn woningen die om verschillende redenen zeer geschikt zijn voor oudere bewoners. In 2018 kwamen 24 comfortwoningen vrij, in 2019 waren dit er 13 en in 2020 17.

WST Valburg heeft in de jaren 2018 tot en met 2021 niet altijd kunnen voldoen aan haar jaarlijkse taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders. In 2018 bedroeg de taakstelling 18 mensen. WST Valburg heeft 13 statushouders gehuisvest. De achterstand is meegenomen naar 2019. In 2019 bedroeg de taakstelling 15 personen. WST Valburg heeft dit niet gehaald. Twee aangeboden woningen zijn door de gemeente aan de corporatie teruggegeven. De 4 personen die niet zijn gehuisvest, zijn meegenomen naar 2020. Door gezinshereniging en inzet van andere corporaties is de taakstelling van de gemeente wel gehaald. In 2020 bedroeg de taakstelling 11 personen. WST Valburg heeft 9 statushouders weten te huisvesten. De andere statushouders zijn gehuisvest door collega-corporaties waardoor de taakstelling van de gemeente wel is gehaald.

### Nieuwbouw- en transformatieprojecten

WST Valburg zet in op het uitbreiden van haar woningvoorraad door middel van nieuwbouw. Alhoewel in 2018 in de afspraken was afgesproken om de woningvoorraad met maximaal 50 woningen tot 2026 uit te breiden, is gekozen om dit los te laten gezien de grote woningbouwopgave in de regio Arnhem-Nijmegen. Projecten waar de corporatie bij betrokken is, zijn:

*Zetten, Veldstraat:* De realisatie van een eko-wijk met 24 woningen vanuit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Duurzaam Wonen Overbetuwe (DWO), 10 woningen voor CPO Senioren, 9 kleine woningen voor starters en 2 vrije sector kavels.

*Herveld, Grintpad:* Turn-key afname van 9 nieuwbouw seniorenwoningen.

*Zetten, Beatrixstraat:* Nieuwbouw van 21 seniorenwoningen, bestaande uit 18 appartementen en 3 grondgebonden woningen. Opgeleverd in 2020.

*Herveld, Hoge Hof:* Transformatie van huidige verpleeg- en verzorgingstehuis naar 42 woningen. WST Valburg wil in dit project onder andere 11 kleine woningen voor beschermd wonen realiseren. Het bestemmingsplan is eind 2021 vastgesteld waarna sloop-nieuwbouw is begonnen.

*Zetten, Wouterplasstraat:* Realiseren van 4 sociale grondgebonden nultrreden, nul op de meter woningen. In 2020 is de grond aangekocht en het bestemmingsplan vastgesteld.

*Herveld, Tuyn van Limes:* In 2021 zijn 3 nul-op-de-meter gezinswoningen gerealiseerd.

## **Betaalbaarheid**

WST Valburg hanteert sinds 2019 een huurprijsbeleid met gematigde huurverhoging. Dit betekent dat de gemiddelde huurverhoging in de jaren 2019 tot en met 2021 wordt gemaximaliseerd op 1%.

WST Valburg streeft naar een huur die 70% van de wettelijk maximaal toegestane huur beslaat. De jaarlijkse huurverhoging gebruikt de corporatie om naar de nagestreefde huurprijzen te groeien. Huishoudens met een hoger inkomen krijgen meer huurverhoging. Huishoudens op of boven het 70% streefhuurpercentage krijgen geen huurverhoging. In 2018 bedroeg de maximale huurverhoging 2,4%, in 2019 was dit 2,6%. WST Valburg kwam uit op een gemiddelde verhoging van 1,01%. Door huurbevrozing in 2021 is de huur niet omhoog gegaan. In 2021 geldt ook de Wet eenmalige huurverlaging. Dit heeft ervoor gezorgd dat WST Valburg gemiddeld zo'n €3.000 per maand minder aan inkomsten binnen heeft gekregen.

Bij energetische renovatie geldt, conform huidig beleid, een huurverhoging van € 20,- per maand, gebaseerd op prijspeil 2021. Voor minimaal 80% van de huurders dalen de woonlasten na een Nul-Op-De-Meter ready renovatie. WST Valburg heeft de energielasten van nieuwbouwwoningen die op de onderkant van de Bouwbesluit-eisen zitten en bestaande woningen (op gas) label B/ A vergeleken met de energielasten bij Energieprestatievergoeding (EPV) woningen. Mede op basis hiervan is de hoogte van de EPV bepaald. Netto gaat de huurder er in woonlasten op vooruit.

## **THEMA 3: (LANGER) ZELFSTANDIG WONEN EN LEEFBAARHEID**

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent twee pluspunten toe, vanwege:

WST Valburg voert diverse leefbaarheidsactiviteiten uit die bijdragen aan een schone leefomgeving. Ook zet WST Valburg actief in op het stimuleren van leefbaarheid door te participeren in meerdere projecten en pilots gericht op de bestrijding van eenzaamheid, schuldproblematiek en armoede en het stimuleren van ontmoeting tussen huurders. Daarnaast ondersteunt WST Valburg diverse burgerinitiatieven.

Met de inzet van woonadviseurs en opzichters worden huurders op een adequate manier ondersteunt bij (technische) vragen. Tegelijkertijd werkt het de eenzaamheid onder huurders tegen. Zo komen opzichters vaak bij huurders over de vloer voor een 'kop koffie'. Veel huurders ervaren dit contact als fijn. WST Valburg heeft hierdoor tegelijkertijd goed zicht op wat er speelt in de buurt.

## **Leefbaarheid**

WST Valburg draagt op meerdere manieren bij aan de leefbaarheid van de wijken en woonomgeving. Zo participeert WST Valburg in meerdere projecten zoals Zicht op Zetten, Hart voor Oosterhout, pilot Eenzaamheid, Alliantie Armoede en netwerk WWWenZO. Deze projecten richten zich op de bestrijding van eenzaamheid, schuldproblematiek en armoede en het stimuleren van ontmoeting.

Zowel in Oosterhout als Zetten stimuleert WST Valburg burgerinitiatieven om richting te geven aan de ontwikkeling van de dorpen. WST Valburg zet al jaren actief bij aan een visie op de ontwikkeling van Zetten als dorp. Vanuit het Dorpshart (dorpsraad) zijn plannen ontwikkeld met een breed draagvlak in

Zetten. Er is een visie vastgesteld: Zetten 2025: Levendig, Verbonden en Duurzaam. Vanuit diverse werkgroepen wordt gewerkt aan thema's als vernieuwing van de Wanmolen, Dorpshart, Campus en Wonen & Werken.

Via de kerngroep WWenZO (Welzijn, Wonen, Werk & Zorg en Onderwijs) geeft WST Valburg richting aan de sociale facilitering en ontwikkeling naar de 'participatie-samenleving'. Binnen deze kerngroep wordt onder andere gekeken naar het thema eenzaamheid.

In 2018 heeft WST Valburg gekozen om reparatieverzoeken niet meer telefonisch te behandelen via het frontoffice, maar dit door opzichters te laten behandelen. Dit heeft geleid tot een structurele daling van het aantal reparatieverzoeken. Tegelijkertijd wordt met de inzet van opzichters en woonconsulenten invulling gegeven aan de behoefte aan contact en daarmee het tegengaan van eenzaamheid bij huurders.

WST Valburg zet in op het verminderen van woonoverlast door middel van vroegsignalering. Ook het voeren van actief tuinbeleid helpt bij het verminderen of tegengaan van overlastklachten. Hiervoor zet WST Valburg haar opzichters in om een bijdrage te leveren aan de veiligheid en het terugdringen van de overlast. Eind 2017 had WST Valburg nog 67 zaken met betrekking tot overlast. In 2018 waren dit er nog 51, in 2019 62, in 2020 52 en in 2021 53. Een aantal overlastzaken bespreekt de corporatie in het LEVO (Lokaal Expertiseteam Volwassenen Overbetuwe). Hier wordt gekeken naar de inzet van professionele hulp, bijvoorbeeld maatschappelijk werk, verslavingszorg of psychische zorg.

WST Valburg werkt met diverse partners in de zorg en welzijn samen om zo gebruik te maken van elkaars kennis en kunde en om woonvormen aan te bieden die passend zijn voor bewoners met een zorg- of begeleidingsbehoefte. Zo werkt WST Valburg in Zetten samen met Stichting Philadelphia ten behoeve van de verhuur van 12 appartementen voor mensen die begeleiding nodig hebben bij zelfstandig wonen.

WST Valburg participeert in het samenwerkingsverband Woonkr8 van de corporaties in de woningmarktregio en vervult hierbinnen het voorzitterschap in de coalitie 'Collectieve woonvormen'.

## 1.4 Ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van de woningcorporatie zijn beschreven in het ondernemingsplan. Hieruit komt het volgende naar voren:

### BEDRIJFSPLAN 2019 - 2022

De prestatieafspraken waaraan WST Valburg zich heeft verbonden, sluiten aan bij het eigen Bedrijfsplan 2019 – 2022.

Begin 2019 heeft WST Valburg een bedrijfsplan vastgesteld voor de periode 2019-2022. WST Valburg beschrijft haar missie als volgt:

*"Woonstichting Valburg is een betrouwbare en ondernemende partner die haar huurders en andere partners wil ontmoeten om enthousiast te werken aan goed wonen tegen lage woonlasten, in gedifferentieerde wijken met verduurzaamde woningen. Wij nemen daarbij in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor die mensen die door financiële, sociale of andere beperkingen onvoldoende in staat zijn zelf in wonen te voorzien."*

Vanuit haar missie streeft WST Valburg een aantal kernwaarden na:

- **Ontmoeten:** WST Valburg is open en toegankelijk en gaat het gesprek aan met haar huurders.
- **Ondernemen:** WST Valburg is van nature scherp, nieuwsgierig naar ontwikkelingen en kansen die zich voordoen en neemt initiatief en verantwoordelijkheid om deze te vertalen in plannen en resultaten.
- **Enthousiasmeren:** WST Valburg gaat voor collega's die met passie hun verrichten, plezier in hun werk hebben en trots zijn op de resultaten.
- **Betrouwbaar zijn:** WST Valburg levert goed werk dat aansluit op de wensen van haar partners.

WST Valburg ziet een aantal (externe) ontwikkelingen voor de komende jaren:

1. Een zich over de afgelopen jaren aftekenende wijziging van de doelgroep: financiële en persoonlijke kwetsbaarheid van huurders nemen toe.
2. De digitalisering gaat steeds verder en biedt kansen voor de organisatie en dienstverlening;
3. De woonlasten blijven stijgen en dat staat op gespannen voet met de verduurzaming, doorstroming en betaalbaar en passend wonen;
4. Of het nu om vennootschapsbelasting (VPB) of verhuurdersheffing gaat, de verwachting is dat er ook in de komende jaren een groot beslag gelegd wordt op de middelen van onze organisatie door de belastingdruk.
5. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid vragen om een goed lange termijn beeld te krijgen van de impact en kosten en op welke wijze wij dit vertalen naar ons handelen;
6. In de bouw zijn er snel stijgende kosten en er is een toenemende schaarste op de arbeidsmarkt. Dit heeft invloed op keuzes betreffende het tempo en de kwaliteitseisen in projecten.
7. Er is een toegenomen verantwoordingsplicht. Dit vraagt extra inzet, ook van specifieke deskundigheid, en brengt dus extra kosten met zich mee.
8. Lokaal/regionaal spelen de volgende ontwikkelingen:
  - a. De gevormde en verdere groei van regionale samenwerking tussen 22 corporaties in Woonkr8 zal de komende jaren naar verwachting doorzetten.
  - b. De noodzaak om in 2021 met gemeente, warmteleveranciers, netbeheerders en andere corporaties op wijkniveau een plan van aanpak te hebben over de energietransitie naar CO2 neutraal (2050) en daarvoor (2030?) van het gas af te zijn.

Vanuit haar missie, kernwaarden en de ontwikkelingen stelt WST Valburg zichzelf een aantal opgaven voor de komende jaren:

#### Voor de huurders:

1. Duurzame woningen met betaalbare woonlasten.
2. Tevreden huurders.
3. Een geschikte woning.

#### Voor de (ontwikkeling van de) organisatie en medewerkers:

1. De organisatie en haar mensen zijn in staat om de gewenste ambities te realiseren.
2. Wij ontwikkelen ons naar een netwerkorganisatie, met helderheid over wederzijdse verwachtingen, uitmondend in afspraken en, als een belangrijke maatregel, het "kantoorloos werken" als dat haalbaar is, omdat onze plek in de 7 dorpen is, dicht bij huurders en partners.

### OORDEEL OVER DE AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

WST Valburg voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat WST Valburg ambities en doelstellingen heeft geformuleerd voor de maatschappelijke prestaties die passen bij de externe opgaven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

WST Valburg heeft in haar bedrijfsplan en Strategisch Vastgoedbeleid verregaande ambities geformuleerd om het woningbezit verder te verduurzamen en tegelijkertijd de betaalbaarheid voor huurders te borgen door de totale woonlasten beperkt te houden.

De regio Arnhem-Nijmegen kent een forse woningbouwopgave voor de komende jaren. WST Valburg schroomt niet om een – voor haar omvang – aanzienlijk deel van de opgave op zich te nemen.

WST Valburg is werkzaam in een gemeente met kleine dorpen, gelegen tussen de groeigemeenten Arnhem en Nijmegen. Net als elders in Nederland wordt de corporatie getroffen door stijgende woonlasten, toenemende kwetsbaarheid van huurders, vergrijzing en vereenzaming en een grote nieuwbouwopgave in

de regio Arnhem-Nijmegen. Tegelijkertijd is de financiële ruimte voor corporaties beperkt. Voor WST Valburg ligt de opgave met name op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw.

De visitatiecommissie constateert dat de corporatie op basis van haar bedrijfsplan en duurzaamheidsplan en gesprekken met belanghebbenden ambitieus is, maar tegelijkertijd ook realistisch en taakgericht. Als het gaat om het nakomen van afspraken en het oppakken van kansen zoals het huisvesten van statushouders, het verduurzamen van woningbezit of het bouwen van nieuwe woningen staat WST Valburg vooraan. De corporatie vaart haar eigen koers die ambitieus is en waar mogelijk verder gaat dan de prestatieafspraken. WST Valburg doet dit niet alleen, maar zoekt nadrukkelijk de samenwerking op met partijen in haar netwerk.

Richting de toekomst zijn er twee belangrijke opgaven: de verduurzaming van het bezit richting CO2 neutraal en de woningbouwopgave in de regio. Met betrekking tot het verduurzamen van haar bezit gaat de corporatie de komende jaren het tempo en de aantallen omhoog gooien, met inachtneming van het leveren van kwaliteit. Zo worden 187 woningen gerenoveerd en 220 nieuwe Nul-op-de-Meter woningen gebouwd, een uitbreiding van zo'n 10% van het woningbezit. Daarvan worden zo'n 137 seniorvriendelijke woningen gebouwd. Dit betekent een stijging van 47% aan seniorvriendelijke woningen. Daarmee speelt de corporatie goed in op de voortschrijdende vergrijzing die plaatsvindt in de kleine kernen. Voor een kleine corporatie als WST Valburg zijn dit uiterst ambitieuze getallen die uitstekend passen bij de lokale opgaven. Uit scenario-analyses blijkt dat deze uitdaging realiseerbaar is en ook in de gesprekken zijn zowel medewerkers als externe belanghebbenden enthousiast en strijdbaar. Collega-corporaties zijn onder de indruk van de manier waarop WST Valburg omgaat met haar ambities en de invulling daarvan. WST Valburg is ambitieus, maar toch ook realistisch. Ook de visitatiecommissie is onder de indruk van de manier waarop WST Valburg invulling geeft aan de externe opgaven.

<i>Perspectief</i>	<i>Beoordeling volgens meetschaal</i>						<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>Thema:</b>								
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>						
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,0	8,0				7,3	75%	<b>7,5</b>
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	

Tabel 1: beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities

## 2 Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- Huurdersorganisatie 't Klokhuis;
- Gemeente Overbetuwe;
- Woningstichting Heteren, Woningbouwvereniging Gelderland en Woningbouwvereniging Waardwonen;
- Zorg- en welzijnspartij Forte Welzijn
- Burgerinitiatief Wanmolen en Burgerinitiatief Hart van Oosterhout
- Vereniging van Eigenaren
- Vastgoed- en onderhoudspartijen Jansen en van Ralen en Mecus Planontwikkeling

Het oordeel is verkregen door gesprekken en interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/ vragenlijst onder hen uit te zetten. Belanghebbenden zijn gevraagd een (cijfermatig) oordeel te geven over:

- De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- 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;
- De verbeterpunten voor de corporatie;
- Het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken.

Paragraaf 2.1 gaat in op de beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden. Paragraaf 2.2 tot en met 2.4 gaan nader in op het (cijfermatige) oordeel van de belanghebbenden.

### 2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

#### HUURDERSORGANISATIE

Huurdersorganisatie 't Klokhuis is de lokale, actieve overlegpartner van WST Valburg en de gemeente. Maandelijks vindt afstemming plaats over lopende zaken zoals prestatieafspraken, huurbeleid, onderhoudsbeleid en voortgang op projecten. Ook worden in tripartiet overleg de prestatieafspraken met de gemeente en WST Valburg besproken en vastgesteld.

#### GEMEENTE OVERBETUWE

De gemeente Overbetuwe is een belangrijke gesprekspartner voor WST Valburg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Gezamenlijk worden jaarlijks de prestatieafspraken opgesteld en besproken in overleg. Daarnaast wordt projectmatig samengewerkt, bijvoorbeeld op het gebied van vroegsignalering, de pilot Woonadviseurs of rondom de uitstroom Beschermd Wonen.

#### COLLEGA-CORPORATIES

Woningstichting Heteren is een collega-woningcorporatie actief in de gemeente Overbetuwe in de dorpen Heteren, Driel, Randwijk, Herveld en Zetten. Woningstichting Heteren zit samen met WST Valburg aan tafel bij het opstellen van de prestatieafspraken in de gemeente Overbetuwe.

Waardwonen is een collega-woningcorporatie actief in de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal.

Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) is een collega-woningcorporatie actief in de regio Arnhem-Nijmegen in de gemeentes Arnhem, Nijmegen, Wageningen, Renkum, Rheden, Zutphen en Doetinchem.

WBGV is gespecialiseerd in collectief wonen in zelfbeheer. WBGV en WST Valburg werken samen in het project DWO waarin 24 woningen worden ontwikkeld in Zetten via CPO.

Waardwonen, WBGV en WST Valburg komen elkaar tegen in het samenwerkingsverband Woonkr8, bestaande uit 20 woningcorporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Binnen Woonkr8 werken zij onder andere samen op het gebied van het thema 'Coalitie Collectieve Woonvormen'.

## OVERIGE PARTIJEN

Forte Welzijn is een welzijnsorganisatie in de gemeenten Berg en Dal en Overbetuwe. WST Valburg heeft samen met Forte Welzijn het initiatief genomen om een organisatienetwerk op te bouwen in de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe. De pilot Woonadviseurs is een mooi voorbeeld van een initiatief in het organisatienetwerk.

Burgerinitiatief Hart van Oosterhout is een vrijwilligersorganisatie die werkt op verzoek van de Dorpsraad van Oosterhout aan de ontwikkeling van een (dorps-)hart in Oosterhout. Het burgerinitiatief werkt samen met de gemeente Overbetuwe en WST Valburg. Er wordt gestreefd naar het behoud of verbetering van leefbaarheid en veiligheid voor alle dorpsbewoners en tegelijkertijd het behoud van het dorpskarakter.

Burgerinitiatief Wanmolen te Zetten is een groep die zich inzet om een plek te maken voor culturele, sociale, maatschappelijke en recreatieve activiteiten. Het gaat om het ontwikkelen van een multifunctionele locatie in Zetten.

Mecus Planontwikkeling is een vastgoedadviseur en -ontwikkelaar die hoofdzakelijk werkzaam is in de regio Arnhem-Nijmegen. Mecus heeft onder andere gewerkt aan de ontwikkeling van 45 woningen aan de Veldstraat in Zetten tezamen met WST Valburg.

Jansen en van Ralen is een aannemingsbedrijf in Nijmegen die de onderhoudswerkzaamheden aan het woningbezit van WST Valburg verricht.

## 2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort een **7,5** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden goed tevreden over de prestaties op alle thema's van de prestatieafspraken met een gemiddelde van een **7,4**. Belanghebbenden zijn op alle gebieden tevreden over WST Valburg. Met name de ambities op het gebied van duurzaamheid en energietransitie springen in het oog. Ook de samenwerking en communicatie van de corporatie wordt alom geprezen. WST Valburg is een open en fijne partij om mee samen te werken met een proactieve houding.

### DE PRESTATIES VAN DE CORPORATIE

#### THEMA 1: DUURZAAMHEID EN ENERGIETRANSITIE

***De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,8.***

##### Huurders

De huurdersorganisatie is tevreden over de inzet van WST Valburg op de verduurzaming van het woningbezit. In dit kader is de huurdersorganisatie begonnen met de actie om radiatorfolie toe te passen in de woningen ten aanzien van de reductie van de woonlasten. Hiervoor zijn 111 aanvragen gekomen van huurders. Dit project wordt met plezier ondersteund en gestimuleerd door WST Valburg.

##### Gemeente

WST Valburg heeft hele hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Evenwel is de verduurzaming van het bezit van WST Valburg een uitdaging. Dit moet goed geharmoniseerd worden met de nieuwe ambities van de gemeente. Hier moeten beide partijen nog nader aansluiting vinden. De gemeente is bezig met het uitwerken van haar warmtetransitievisie. In gesprekken rondom het opstellen van nieuwe prestatieafspraken wordt hier rekening mee gehouden. Valburg sluit graag aan bij de ambities van de gemeente op dit gebied.



### Overige belanghebbenden

WST Valburg loopt voorop als het gaat om haar ambitie rondom duurzaamheid. Zij heeft een duidelijk beeld en plan rondom de verduurzaming van haar woningbezit.

## THEMA 2: BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

### ***De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,3.***

#### Huurders

De huurdersorganisatie is tevreden over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. De keuze voor een eigen woonruimte verdeelsysteem wordt gewaardeerd. De huurdersorganisatie zou wel graag een aanpassing willen bewerkstelligen als het gaat om de relatie tussen de inschrijvingstijd en de verhuismogelijkheid van een huurder. Momenteel vervallen gespaarde woonpunten niet als een huurder verhuist waardoor de doorstroom soms scheef is.

#### Gemeente

WST Valburg heeft een aantal mooie nieuwbouwprojecten zoals het Hoge Hof. Dit wordt zowel ambtelijk als bestuurlijk zo gevoeld.

#### Overige belanghebbenden

De nieuwbouwopgave in de regio is groot. WST Valburg probeert hierop in te spelen en toont ambitie. De realisatie van nieuwbouwprojecten verloopt soms traag door diverse belangen die er zijn.

## THEMA 3: (LANGER) ZELFSTANDIG WONEN EN LEEFBAARHEID

### ***De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,2.***

#### Huurders

Er wordt aangegeven dat veel woningen naar statushouders moeten, vanuit de taakstelling van de gemeente. Vaak wordt deze groep bij elkaar gezet in een wijk. WST Valburg is nu bezig met het integreren van deze groep in diverse wijken. Jong en oud worden samen gezet. In de praktijk blijkt dit echter niet te werken vindt de huurdersorganisatie.

#### Gemeente

WST Valburg kent haar huurders goed en profileert zich als corporatie voor wonen. Dit is goed terug te zien in de inzet van vrijwillige woonadviseurs die het gesprek met huurders voeren over onder andere langer zelfstandig thuis wonen en energiebesparing.

Als het neerkomt op het plaatsen van statushouders dan laat WST Valburg een intrinsieke motivatie zien om de taakstelling snel en goed op te pakken.

#### Overige belanghebbenden

WST Valburg zoekt goed de samenwerking op met partijen in het netwerk om leefbaarheid -en welzijnsvraagstukken op te pakken. De inzet van Woonadviseurs wordt ten eerste gewaardeerd. Ook de inzet van opzichters die dagelijks bij huurders over de vloer komen wordt gewaardeerd.

## DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

### ***De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,9.***

In de schriftelijke enquêtes is aan de belanghebbenden gevraagd WST Valburg in een aantal steekwoorden te typeren. Onderstaand plaatje laat zien dat belanghebbenden WST Valburg vooral als lokaal, betrokken, innovatief en zakelijk typeren.



### Huurders

De huurdersorganisatie werkt vaak op locatie van de corporatie. Een keer per maand wordt er samengewerkt met de corporatie op allerlei thema's rondom de volkshuisvesting. De samenwerking met de gehele organisatie, van boven naar beneden en van beneden naar boven, wordt als prettig ervaren. De lijntjes zijn heel kort. De huurdersorganisatie wordt over de gehele breedte geïnformeerd door de corporatie. Ook is er voldoende ruimte voor een kritische dialoog, met wederzijds respect.

### Gemeente

De samenwerking en relatie met WST Valburg is goed en hier wordt ook in geïnvesteerd. Je kan snel schakelen met de corporatie en er is veel erkenning. WST Valburg werkt oplossingsgericht en is ambitieus. Ze timmeren goed aan de weg en zoeken de mogelijkheden op.

### Overige belanghebbenden

WST Valburg is een prettige en open partij waar je goed mee kan samenwerken. Op verschillende thema's zoals nieuwbouw of duurzaamheid neemt WST Valburg een proactieve houding aan. In relatie tot de omvang van de organisatie is WST Valburg vernieuwend en proactief.

Een groot deel van de samenwerking en het contact in het netwerk loopt via de directeur-bestuurder. Hierdoor zijn andere medewerkers minder in beeld. Dit hoeft niet per se een probleem te zijn, maar behoudt van de balans is wel belangrijk om in de gaten te houden.

## DE INVLOED OP HET BELEID

***De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,2.***

### Huurders

Voor een kleine corporatie heeft WST Valburg een goed en ambitieus beleid met een realistische kijk op de opgave. De huurdersorganisatie kan de discussie aangaan over beleidsvorming. Zo is bijvoorbeeld discussie gevoerd over de toewijzing van woningen alsmede het woonlastenbeleid. In beide gevallen heeft de huurdersorganisatie voorstellen gedaan die uiteindelijk zijn overgenomen door de corporatie. Alle projecten worden ook geëvalueerd met de corporatie.

De huurdersorganisatie geeft wel aan tijdiger betrokken te willen worden bij de opzet van de begroting. Dit gebeurt naar gevoel te laat en toelichting is te summier.

### Gemeente

WST Valburg nodigt de gemeente regelmatig uit om de eigen plannen te presenteren, bijvoorbeeld het jaarplan of plannen rondom strategische huisvesting. Dit gebeurt onder andere in themasessies.

#### Overige belanghebbenden

Als het gaat over uitgangspunten voor nieuwbouw en nieuwe projecten is er ruimte voor aanscherping en verduidelijking.

## 2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

### VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- Meer inzetten op starters en gezinnen.
- Sneller woningen verduurzamen.
- Denk ook aan de portemonnee van de huurders, zij zijn vaak gebaat met bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak.
- Invoeren van een jaarlijkse 'verbindingsdag'.
- In een vroeger stadium de huurdersorganisatie betrekken bij nieuwe plannen c.q. ontwikkelingen.

### VERBETERPUNTEN VOLGENS DE GEMEENTE

- Monitoring van de prestatieafspraken kan beter.
- Aansluiten bij het regionaal woningverdeelsysteem Entree, opnieuw bezien en voor- en nadelen inzichtelijk maken richting de gemeente.
- WST Valburg schiet soms door in haar rol. Dan wordt de gezonde afstand tussen partijen een ongezonde afstand. Een duidelijke rolverdeling is hierin soms wenselijk. Verwachtingsmanagement draagt bij aan helderheid over wat wel en wat niet door de corporatie kan worden opgepakt.

### VERBETERPUNTEN VOLGENS OVERIGE BELANGHEBBENDEN

- Een eigen en project specifiek PvE, met name voor duurzaamheid zou een goede aanvulling zijn voor nieuwbouw. Vertaald vanuit de totale woonlasten zouden budgetten en PvE een duidelijker vertrekpunt voor nieuwbouw kunnen geven.
- Laten zien dat draagvlak voor het eigen beleid breed wordt gedragen en de visie/ missie door de hele organisatie leeft en wordt uitgedragen. Nu lijkt het nog teveel dat het alleen de directeur-bestuurder is die het doorleeft. Misschien ook meer verbinding zoeken met gelijkgestemde corporaties in de regio, om samen sterker te staan en meer resultaat te boeken.
- Belanghebbenden meer van buiten naar binnen halen en inzetten op samenwerken.
- Scherpere communicatie naar externe belanghebbenden.
- Tijdelijke (flexibele) woonmogelijkheden creëren voor een tijdsspanne van vijf à tien jaar.
- WST Valburg is een relatief kleine organisatie wat haar kwetsbaar maakt, bijvoorbeeld bij ziekteverzuim. Het valt aan te raden om te onderzoeken of samenwerking met andere woningcorporaties een wat sterkere basis kan vormen (niet fuseren).

## 2.4 Mening van gemeente en huurders over kwaliteit en proces prestatieafspraken

#### Huurders

Het proces rondom het opstellen van de prestatieafspraken wordt als goed ervaren. Afspraken worden nagekomen. De huurdersorganisatie heeft afspraken kunnen inbrengen en die zijn meegenomen in het proces. Voorbeelden zijn het aanbrengen van radiatorfolie en het aanpassen van het sociaal huurbeleid.

#### Gemeenten

Eerst werden jaarlijks afspraken gemaakt in een jaarschijf. Nu is ervoor gekozen om met ingang van 2022 te gaan voor meerjarige prestatieafspraken die worden uitgewerkt in jaarschijven. Hierbij verandert ook het proces rondom het opstellen van de afspraken.

WST Valburg toont initiatief en ambitie bij het opstellen van de prestatieafspraken. Evenwel zijn ze taakstellend en realistisch in de afspraken en zich goed bewust van hun rol en omvang. De afspraken worden goed nageleefd. De afspraken zijn voldoende innovatief zoals de inbreng van diverse pilots zoals Nul-op-de-Meter of het realiseren van nieuwe woonvormen. Van alle lopende projecten wordt tweemaandelijks overlegd over de stand van zaken. Enige kanttekening is dat de monitoring van de afspraken af en toe beter kan.

<i>Tevredenheid van belanghebbenden</i>		<i>Huurders</i>	<i>Gemeente(n)</i>	<i>Overige Belanghebbenden</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>
<b>2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties</b>					
2.1.1	Thema 1: Duurzaamheid en energietransitie	6,7	8,4	8,4	7,8
2.1.2	Thema 2: Beschikbaarheid en betaalbaarheid	6,3	7,6	7,9	7,3
2.1.3	Thema 3: (Langer) zelfstandig wonen en leefbaarheid	5,9	8,0	7,8	7,2
<b>Totaal tevredenheid over de prestaties</b>		<b>6,3</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>7,4</b>
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,1	8,1	8,5	7,9
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,2	7,8	7,5	7,2
<b>Eindcijfer</b>		<b>6,5</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>7,5</b>

Tabel 2: beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

### 3 Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie de *vermogensinzet*, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, passend bij de externe opgaven gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

#### 3.1 Beoordeling van de vermogensinzet

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

Met vermogensinzet wordt 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 verantwoordt en motiveert. WST Valburg voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er één pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

De commissie constateert dat WST Valburg haar vermogen inzet om haar maatschappelijke taken te vervullen. Met behulp van scenario analyses motiveert WST Valburg haar keuze om fors te investeren in verduurzaming en nieuwbouw. Tegelijkertijd houdt WST Valburg haar huren zo laag mogelijk door in te zetten op gematigde huurverhoging.

De visitatiecommissie geeft geen oordeel over de financiële continuïteit van de corporatie. Wel wordt er nagegaan of Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in de jaren waarop de visitatie betrekking heeft, opmerkingen heeft gemaakt over de financiële continuïteit. Uit de oordeelsbrieven komt naar voren dat de externe toezichthouders geen interventies hebben uitgevoerd omtrent de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen. In 2020 en 2021 voldoet de ICR norm niet aan de door de WSW gestelde norm. Dit komt door betalingen aan vennootschapsbelasting met betrekking tot boekjaar 2019. WSW heeft medegedeeld dat zij het niet voldoen aan de ICR norm tegen deze tijdelijke achtergrond acceptabel acht.

Beoordelingscriteria	Norm	Realisatie 2018	Realisatie 2019	Realisatie 2020	Realisatie 2021*
<b>Solvabiliteit</b>	20 % > -	76 %	50 %	53 %	60 %
<b>ICR</b>	1,40 > -	2,3	3,1	1,2	1,3
<b>Loan to Value</b>	< 75 %	22 %	44 %	41 %	36 %
<b>Dekkingsratio</b>	< 70 %	18 %	19 %	18 %	16 %

\* Ontleend aan het concept jaarverslag 2021

WST Valburg gaat in haar Strategische Vastgoedbeleid (SVB) uit van een groei van de woningvoorraad en het energieneutraal maken van bestaande woningen. Tegelijkertijd laat WST Valburg haar strategie van één woning bouwen betekent één woning verkopen los. WST Valburg heeft in 2020 gekozen voor het verlagen van het verkooptempo. De keuze om de verkoopstrategie aan te passen resulteert in meer behoefte aan vreemd vermogen voor nieuwbouw en renovatie. Dit resulteert in een financieringsbehoefte waarvoor nieuwe aflossingsvrije leningen zijn en worden aangetrokken conform de uitgangspunten van het treasury statuut van WST Valburg. WST Valburg heeft berekend in staat te zijn om de rente op het vreemd vermogen te betalen uit de operationele kasstromen.

WST Valburg heeft vanaf 2019 gekozen voor een gematigd huurprijsbeleid waarbij de gemiddelde huurverhoging gemaximaliseerd wordt op 1%. Tegelijkertijd heeft de huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Concreet betekent dit dat – alhoewel

de ontwikkeling van de huurprijs positief is – WST Valburg door een gematigde huurverhoging er per saldo op is achteruit gegaan. De gematigde huurverhoging is een bewuste keuze geweest waarmee de corporatie invulling wil geven aan haar maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Daarnaast heeft WST Valburg door huurbevrozing in 2021 en de Wet eenmalige huurverlaging gemiddeld zo'n €3.000 per maand minder aan huurinkomsten binnen gekregen.

In haar hernieuwde SVB voor de periode vanaf 2021 kiest WST Valburg ervoor om haar vermogen in te zetten op de thema's nieuwbouw & renovatie, verduurzaming van de woningvoorraad en geschikte woningen & kwaliteit. Concreet betekent dit dat WST Valburg 220 nieuwe Nul-op-de-Meter woningen gaat bouwen, waarvan 137 seniorvriendelijke woningen en 187 woningen gaat renoveren naar energielabel A. Tegelijkertijd kiest WST Valburg ervoor om maar zo'n 45 woningen te verkopen. Dit resulteert in een forse opgave richting de toekomst. Met behulp van scenario-analyse heeft WST Valburg haar ambitieuze plannen uit het SVB doorgerekend. Deze zijn realiseerbaar binnen de financiële ruimte die de corporatie heeft.

In haar meerjarenbegroting en SVB noemt Valburg enkele strategische risico's. WST Valburg heeft een externe partij een financiële risicoanalyse laten uitvoeren aan de hand van deze risico's, gebaseerd op what-if scenario's. Het gaat om: duurdere investeringen, extra belasting, minder huurverhoging en onderhoud in investering. Deze scenario's houden rekening met hogere uitgaven, toename van financiering, extra uitgaven met als gevolg slechtere kaspositie of meer benodigde financiering, lagere huurkasstromen en verlaagde operationele kasstroom. Dit beïnvloedt vermogensratio als de ICR, solvabiliteit en LtV. Effecten hebben met name gevolgen voor de LtV en solvabiliteit door het moeten aantrekken van leningen respectievelijk verlagende effect op de hoogte van de beleidswaarde. Om op deze risico's te 'sturen', zijn bijstuurmogelijkheden gedefinieerd in de vorm van: meer verkopen, besparen op exploitatie en minder investeren. Hierdoor blijven de vermogensratio binnen gewenste normen.

De visitatiecommissie constateert dat WST Valburg haar vermogen bewust en gedegen inzet voor haar maatschappelijke taak. Ook naar de toekomst toe is met behulp van scenario analyse bewustzijn gecreëerd over (on)mogelijkheden. Met gematigd huurbeleid heeft WST Valburg gekozen om de betaalbaarheid van haar woningbezit te garanderen. Tegelijkertijd heeft WST Valburg fors maatschappelijk geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming. De financiële boekhouding van WST Valburg biedt hier ruimte toe.

<i>Perspectief</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
<b>Presteren naar Vermogen</b>			
Vermogensinzet	7,0	100%	<b>7,0</b>

Tabel 3: beoordeling Presteren naar Vermogen

## 4 Governance van maatschappelijk presteren

Het perspectief Governance van maatschappelijk presteren bestaat uit drie onderdelen:

1. Strategievorming en sturing op prestaties.
2. Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen.
3. Externe legitimatie en verantwoording.

### 4.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

Dit onderdeel omvat de onderdelen Strategievorming (Plan) en Sturing op prestaties (Check en Act). Het accent ligt op de relatie met de lokale context en niet op de financiële- en risicochecks, dat doet immers de Aw. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk.

*De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,5.*

#### 4.1.1 Strategievorming

*De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7,0.*

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie heeft op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

WST Valburg voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, vanwege:

WST Valburg heeft een duidelijke strategie met een middellange en lange termijn doorkijk die aansluit bij de externe opgaven. Hierin reflecteert zij ook op haar toekomstige positie in het lokale netwerk. WST Valburg heeft haar beleid vertaald naar doelstellingen, strategieën en maatregelen.

WST Valburg beschrijft in haar bedrijfsplan 2019-2022 waar zij als corporatie staat, welke keuzes zij maakt en waar zij op kan worden aangesproken. Voor de totstandkoming van het bedrijfsplan heeft WST Valburg gesproken met haar belanghebbenden, waaronder huurders, medewerkers en de RvC. Resultaten uit de vorige visitatie zijn gebruikt als input voor het opstellen van dit bedrijfsplan.

De corporatie beschrijft vanuit haar missie en kernwaarden en (externe) ontwikkelingen de belangrijkste opgaven voor de corporatie in de komende jaren. Dit resulteert onder andere in een gewijzigde koers met meer aandacht voor de kracht en eigenaarschap van haar huurders en partners in het lokale netwerk. Op basis van de voorliggende opgaven heeft WST Valburg enerzijds doelen gesteld die aanhaken bij de belangen van de huurder en anderzijds doelen gesteld voor de organisatorische ontwikkeling van de interne organisatie.

De visitatiecommissie constateert dat WST Valburg een degelijk, goed gestructureerd plan heeft opgesteld, met een duidelijke langetermijnvisie. De corporatie heeft haar doelstellingen vertaald naar strategieën en uitgewerkt in maatregelen. In haar jaarplannen worden deze verder uitgewerkt in acties en per strategie worden successen en aandachtspunten/ verbeterpunten weergegeven.

De visitatiecommissie ziet nog wel ruimte voor verbetering en verdieping. Zo kan WST Valburg haar doelstellingen nog verder SMART uitwerken en daarbij een onderscheid maken tussen korte- en lange termijn doelen. De corporatie zou daarbij meer kunnen reflecteren op de inzet van haar eigen middelen om haar doelstellingen te realiseren. De corporatie heeft voornamelijk het 'wat is benodigd' beschreven en in mindere mate de 'hoe kom ik daar'. Welke afwegingen en keuzes maakt de corporatie? En waarom? Hoe

vertaalt de samenwerking met haar partners zich in deze keuzes? En wat voegt de verandering naar een netwerk gestuurde organisatie hier aan toe?

### 4.1.2 Sturing op prestaties

*De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 8,0.*

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen volgt van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd:

- in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing);
- in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

WST Valburg voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe, vanwege:

WST Valburg monitort in haar tertaalrapportages externe ontwikkelingen, prestatieafspraken, jaarplan acties en financiën. Maatschappelijke voortgang wordt gekoppeld aan een financiële onderbouwing. Per doelstelling en ontwikkeling worden de acties en aandachtspunten/ verbeterpunten weergegeven. De aandacht -en verbeterpunten krijgen handen en voeten in een toelichting en worden gekoppeld aan een actiehouder. Dit maakt het monitoringssysteem begrijpelijk, transparant en daarmee geschikt voor snelle bespreking, zowel intern als extern.

WST Valburg gebruikt de tertaalrapportages ter verantwoording. Niet alleen worden de rapportages periodiek besproken door en met de RvC, maar ook de huurdersorganisatie en gemeente worden actief betrokken bij het opstellen en bespreken van de rapportages. De commissie waardeert de actieve wijze waarop WST Valburg het monitorings- en rapportagesysteem hanteert.

WST Valburg maakt gebruik van maand- en tertaalrapportages waarin zij periodiek verantwoording aflegt over de realisatie en voortgang van de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. De corporatie legt uit in hoeverre haar bedrijfsvoering bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke prestaties en koppelt haar liquiditeit aan de mogelijkheden om invulling te geven aan de maatschappelijke opgaven.

De tertaalrapportages worden zowel intern als extern gebruikt ter verantwoording aan belanghebbenden zoals de RvC, huurdersorganisatie en gemeente. Daarmee hoopt de corporatie een transparante bedrijfsvoering te stimuleren.

De tertaalrapportages hebben dezelfde opbouw als de jaarverslagen wat het makkelijk leesbaar maakt. De voortgang van de doelstellingen uit het bedrijfsplan en de jaarplannen en de prestatieafspraken zijn in de tertaalrapportages opgenomen. Gerealiseerde successen en aandachtspunten en/ of verbeterpunten worden beschreven en er wordt een toelichting op gegeven. Voortgang wordt gemonitord. Indien de corporatie moet bijsturen, worden (aanvullende) maatregelen opgesteld en toebedeeld aan een actiehouder.

De commissie is onder de indruk van de inhoud en vorm van de tertaalrapportages. Ze vormen een bruikbaar en nuttig instrument voor de corporatie om te evalueren, monitoren en bij te sturen, waarbij ze niet alleen de eigen organisatie betrekken, maar ook externe partners.

## 4.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden, hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad van



commissarissen een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de raad van commissarissen 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 commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.*

WST Valburg voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

De Raad houdt toezicht op plannen en resultaten en geeft haar kritische inbreng vanuit de betrokkenheid van de Raad met externe belanghebbenden. De Raad heeft daarbij regulier contact met de gemeente en de huurdersorganisatie over onder andere het jaarplan, de prestatieafspraken en/ of lopende projecten.

De Raad vult op verschillende manieren haar functie als toezichthouder in het lokale netwerk in. In de interne organisatie vergadert de Raad periodiek zowel formeel als informeel. In de reguliere vergaderingen wordt onder andere het jaarverslag, de tertaalrapportages en projectkaders besproken. Voortgang op doelstellingen uit het bedrijfsplan en prestatieafspraken worden in de vergadering getoetst en gemonitord. De Raad neemt hierin een kritische rol op zich als toezichthouder en klankborder. Waar nodig vraagt de Raad om verdieping of verduidelijking van beleid. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij het vaststellen van het Strategisch Vastgoedbeleid. Het gaat dan bijvoorbeeld om de achterliggende vraag waarom WST Valburg een keuze maakt. Daarnaast volgt de Raad jaarlijks een of meerdere themabijeenkomsten, onder andere over waarde gedreven toezichthouden.

De Raad heeft in 2020 haar functioneren door een extern bureau laten evalueren, waaruit een aantal actiepunten zijn gekomen. Eén van de actiepunten is om meer ruimte te creëren op de agenda van de raad voor strategisch beraad en minder ruimte voor enkel informatie. Ook heeft de Raad op basis van de evaluatie haar visie op toezicht geactualiseerd en meer toegespitst op de maatschappelijke opdracht en eigenheid van de Woonstichting en de kernwaarden die bij het toezicht in acht moeten worden genomen.

Extern, in het lokale netwerk, vindt de Raad het belangrijk om betrokken te zijn bij haar belanghebbenden en contact te onderhouden. Zo heeft de Raad, samen met de directeur-bestuurder, eens per jaar lunch met het voltallige college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Overbetuwe. Hierin worden onder andere het jaarplan, de prestatieafspraken en/ of lopende projecten besproken. Soms wordt ook dieper ingegaan op spelende casuïstiek. Met de huurdersorganisatie wordt door de huurderscommissarissen van de Raad een keer per jaar informeel overlegd. Daarnaast is er op eigen initiatief telefonisch contact over hoe het gaat en/ of wat er speelt.

Daarnaast laat de RvC zich door de directeur-bestuurder informeren over het door hem gevoerde overleg met diverse belanghebbenden als welzijnspartijen of vastgoedpartijen. De Raad acht de dialoog met belanghebbenden van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

De visitatiecommissie ziet een actieve, goed functionerende en betrokken Raad met een kritische kijk op de maatschappelijke prestaties van WST Valburg. De relatie met gemeente en huurdersorganisatie is goed en de Raad is benaderbaar. De visitatiecommissie wil de Raad meegeven om haar blik nog verder te verbreden en – in het kader van WST als netwerkorganisatie – in gesprek te gaan met andere belangrijke externe belanghebbenden zoals Raden van collega-corporaties en zorginstellingen en vastgoedorganisaties. De Raad heeft niet altijd goed zicht op de verhouding en het contact tussen de directeur-bestuurder en medewerkers van WST Valburg en externe belanghebbenden. Het vergroten van de zichtbaarheid van de organisatie van WST Valburg in de brede zin is een aandachtspunt.

### **4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording**

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie

geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 7,5.

### 4.3.1 Externe legitimatie

*De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met het cijfer 7,0.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, vanwege:

WST Valburg doet actief aan belanghebbendenmanagement door regelmatig de voortgang en realisatie van prestatieafspraken en beleidsdoelstellingen te bespreken met haar belanghebbenden. Belanghebbenden worden actief betrokken bij het opstellen van beleid door onder andere gesprekken, themasessies en een enquête. Input wordt besproken en meegenomen in het beleid.

Onder het mom van 'samen bepalen we de toekomst' betreft WST Valburg haar belanghebbenden actief bij beleidsvorming; het opstellen van het nieuwe bedrijfsplan. Zo heeft de corporatie meerdere interne sessies georganiseerd voor de hele organisatie en met de RvC apart. Daarnaast heeft WST Valburg een enquête uitgezet onder haar belanghebbenden, advies ingewonnen van de huurdersorganisatie en het gesprek gevoerd met wethouder en ambtenaar volkshuisvesting van de gemeente Overbetuwe. Resultaten uit de sessies, gesprekken en enquête, alsmede de vorige visitatie, hebben de onderlegger gevormd voor het bedrijfsplan 2019-2022.

WST Valburg heeft in haar bedrijfsplan het doel gesteld zich te ontwikkelen naar een netwerkorganisatie. Dit betekent dat je op een andere manier informatie en kennis deelt in en buiten je organisatie. Ondernemerschap, andere vormen van samenwerken, zelforganisatie en een gemeenschappelijke externe identiteit worden belangrijk. Flexibiliteit, transparantie en eigen verantwoordelijkheid staan centraal. Externe belanghebbenden krijgen meer gelegenheid om waarde toe te voegen aan en in de relatie met de corporatie. Belanghebbenden beseffen dit zelf ook en zien dat de opgave van WST Valburg omvangrijk en ambitieus is, waarbij ze zich door de corporatie uitgenodigd voelen om de ambitieuze taakstelling samen met WST Valburg op te pakken.

In de afgelopen visitatieperiode heeft WST Valburg mooie stappen gemaakt in de ontwikkeling naar een netwerkorganisatie. Zo is er actief ingezet op het intensiveren en uitbreiden van samenwerkingsverbanden met externe belanghebbenden, zoals welzijnsinstellingen en vastgoedpartijen. Ook is de corporatie actief (betrokken) in Woonkr8, op het gebied collectief wonen. Op de visitatiedag is dit beeld verder verrijkt. De visitatiecommissie was positief verrast door de lovende woorden van alle belanghebbenden omtrent de samenwerking, communicatie en het betrekken van belanghebbenden bij beleidsvorming. Een mooie stap concludeert de visitatiecommissie dan ook en een goed startpunt voor de verdere ontwikkeling en verdieping van de aangepaste samenwerkingsverbanden. Zo heeft de corporatie nu de ruimte om de toegevoegde waarde van haar netwerk te exploiteren. Van netwerken naar samenwerken, leidend tot maatschappelijke impact.

Om invulling te geven aan de ontwikkeling naar een netwerkorganisatie heeft WST Valburg een aantal maatregelen geformuleerd, waaronder het voeren van zogenaamde 'dialogsessies'. Door in gesprek te gaan met de huurder ontstaat er een meer genuanceerd beeld vanuit diverse perspectieven. Input dient voor verbetering van de bedrijf- en beleidsvoering als de dienstverlening. Mooie voorbeelden van inbreng vanuit de huurdersorganisatie op thema's zijn het aangepaste huurbeleid, woonlastenbeleid en de toewijzing van woningen.

In 2021 heeft WST Valburg samen met de huurdersorganisatie en de RvC een verbindingsdag georganiseerd. Tijdens een fietstocht langs het bezit van WST Valburg zijn diverse projecten bezocht en was er de mogelijkheid om bij bepaalde huurders binnen te kijken, bijvoorbeeld bij een Nul-op-de-Meter woning. De huurdersorganisatie geeft aan dat dit zeer goed is bevallen en de wens is om dit jaarlijks te organiseren.

### 4.3.2 Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met het cijfer 7,0.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe:

Over de voortgang van projecten wordt op actieve wijze gecommuniceerd via diverse online en offline kanalen. Zo geeft WST Valburg op transparante en begrijpelijke wijze de voortgang op projecten weer door gebruik van sociale media, maar ook tweemaal per jaar het Woonjournaal en diverse dorpskranten.

WST Valburg legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van haar bedrijfsplan, jaarverslagen en prestatieafspraken op de website. Hiertoe gebruikt zij haar website, maar ook sociale media kanalen als Facebook en Twitter. Het bedrijfsplan geeft inzicht in de koers van de corporatie en licht de missie, visie en doelstellingen toe. De prestatieafspraken geven weer hoe de corporatie invulling geeft aan de maatschappelijke externe opgaven. Over ieder boekjaar wordt verantwoording afgelegd in het jaarverslag. Dit geeft inzicht in hoeverre de prestatieafspraken zijn gerealiseerd en worden gemonitord.

Daarnaast publiceert de corporatie twee keer per jaar haar papieren Woonjournaal "Samen Goed Wonen". Voor bijzondere, dorpsgerichte informatie maakt WST Valburg ook nog gebruik van de verschillende dorpskranten. Bewoners worden zo op de hoogte gehouden van de voortgang van projecten.

<i>Perspectief</i>	<i>Beoordeling volgens meetschaal</i>		<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7,0	7,5	33%	<b>7,2</b>
	Prestatiesturing	8,0			
Maatschappelijke rol RvC			7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

Tabel 4: beoordeling Governance



## Deel 3 Bijlage

## Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

Prestatieafspraken 2018 tot en met 2021

Thema 1: Duurzaamheid en energietransitie	
Opgaven	Prestaties
<p>Om woonlasten te beperken zet de gemeente, samen met Woonstichting Valburg en de huurdersvereniging Um 't Huus energiecoaches in om bewustwording bij bewoners over energieverbruik te vergroten.</p> <p><u>PA 2018</u></p>	<p>In 2018 zijn 18 energiecoaches opgeleid en is de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De energiecoaches zijn gestart met het creëren van bewustwording bij de bewoners over energieverbruik.</p>
<p>Woonstichting Valburg wil in 2018 op 75 daken zonnepanelen aanbrengen. Bij 35 woningen tegelijkertijd met de renovatie gaat de woonstichting hiervoor geen extra huurverhoging in rekening brengen. Bij de 40 andere woningen een huurverhoging van € 5.</p> <p><u>PA 2018</u></p>	<p>De zonnepanelen op de 35 renovatiewoningen zijn geplaatst. De 40 overige woningen hebben geen zonnepanelen gekregen. Reden hiervoor is dat het samenwerkingsproject met andere corporaties is gestopt omdat de STEP-subsidie is geëindigd. De afspraak loopt over naar 2019. In 2019 is de afspraak alsnog voltooid.</p>
<p>Woonstichting Valburg streeft ernaar om haar woningbezit in 2022 op gemiddeld label B te hebben, en in 2026 op gemiddeld label A.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>WST Valburg ligt op schema om gemiddeld label B te hebben in 2022. In 2021 bedraagt het gemiddelde label C.</p>
<p>Woonstichting Valburg installeert in 2019 PV-panelen op 40 woningen (afpraak uit 2018), naast de panelen die op Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM) en door huurders op basis van een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) gelegd worden. Om meer dan deze 40 daken van woningen in 2019 met zonnepanelen te beleggen stellen gemeente en Woonstichting in een pilot nog eens ieder € 20.000 extra ter beschikking. Hierdoor wordt het mogelijk om 50 tot 60 woningen van zonnepanelen te voorzien.</p> <p>Ten gevolge van de pilot wordt er geen extra huurverhoging in rekening gebracht bij de huurder, zodat deze er in totale woonlasten op vooruit gaat.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>WST Valburg heeft de afspraak uit 2018 voltooid. 58 huishoudens ontvingen de zonnepanelen, minimaal 4 zonnepanelen per huishouden.</p> <p>Uiteindelijk waren er 135 huishoudens aangeschreven, waarbij 65 bewoners hebben gereageerd. Uiteindelijk zijn er door de notaris 7 huishoudens uitgeloot.</p> <p>Er is een verhoging van de kale huur inrekening gebracht van €5,- per maand waardoor de gemiddelde besparing per maand circa €12,50 werd, uitgaande van de gemiddelde opbrengst bij 4 panelen van circa €17,50.</p>
<p>Ook wordt door de woonstichting in 2019 in Zetten in het plan 't Rieshout op 67 woningen zonneboilersystemen vervangen door zonnepanelen, leidend tot een reductie van de energievraag/CO<sub>2</sub>-uitstoot.</p>	<p>WST Valburg heeft in 2019 de zonneboilersystemen op de 67 woningen in Zetten vervangen door zonnepanelen.</p>

<p><u>PA 2019</u></p>	
<p>Woonstichting Valburg werkt in de eerste helft van 2019 een investeringsstrategie uit om bij te dragen aan de noodzakelijke energietransitie. Zij betreft de gemeente en Um 't Huus bij het bepalen van deze strategie.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>In 2019 heeft WST Valburg een strategie gevormd voor de energietransitie naar een CO2 neutrale voorraad. Er is besloten om het geplande onderhoud van een aantal onderdelen (planmatig vervangen van dakgoten en voegwerk) nog niet uit te voeren. Het vervangen van deze onderdelen wordt gerekend totdat deze woningen energetisch verbeterd zullen worden.</p>
<p>Het beoogde gevolg van verduurzamingsmaatregelen is dat de woonlasten, voor zover beïnvloedbaar, van de huurder erop vooruitgaan. Vanuit dat uitgangspunt zorgen de corporaties ervoor dat de woonlasten voor de huurder (bij gelijkblijvend gedrag), bij voorkeur dalen en in ieder geval niet stijgen.</p> <p><u>PA 2020, 2021</u></p>	<p>Bij verduurzaming van de woningen wordt ervan uitgegaan dat de woonlasten beter beheersbaar zijn. Dit betekent dat ze bij voorkeur dalen en in ieder geval niet stijgen. In 2021 heeft WST Valburg haar woonlastenbeleid vormgegeven.</p>
<p>De komende twee jaar verwacht Woonstichting Valburg, m.u.v. de pilot Iso9wick, slechts zeer beperkt verduurzamingsmaatregelen toe te passen in bestaande woningen. Er is voor deze periode geen behoefte aan wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid (zie Sociaal Plan). Omdat er op dit moment nog veel onduidelijkheid is over hoe de ontwikkeling met de energietransitie en de daarmee gepaard gaande kosten zullen verlopen, vindt er in 2021 een evaluatie plaats om te bekijken of er aanpassingen dienen te worden gemaakt rond de woonlastengevolgen van de energietransitie. Woonstichting Valburg legt de uitwerking van de strategie naar CO2-neutraal en het Woonlastenbeleid in 2021 vast (uitgaande van woonlastenneutraliteit).</p> <p><u>PA 2020, 2021</u></p>	<p>Dijkhof bouw heeft in 2021 als pilot project Iso9Wick 9 bestaande woningen uit 1962 geïsoleerd en geventileerd zodat de warmtevraag teruggebracht wordt naar minder dan 50 kW/m<sup>2</sup>. In de komende 5 jaar volgen nog eens 150 woningen.</p>
<p>Huurdersvereniging 't Klokhuis zet zich ervoor in dat verduurzamingsmaatregelen gepaard gaan met een forse woonlastenverlaging. Dit kan bereikt worden door de kosten van verduurzaming door Woonstichting Valburg niet of zeer beperkt door te berekenen aan de huurders.</p> <p><u>PA 2020, 2021</u></p>	<p>Huurdersvereniging 't Klokhuis is op eigen initiatief, in samenspraak met WST Valburg, begonnen met het plaatsen van radiatorfolie bij huurders die zich hiervoor hebben aangemeld. Hiermee kunnen de woonlasten worden teruggedrongen. Uiteindelijk is dit initiatief bij 111 huurders toegepast.</p>
<p>Woonstichting Valburg komt begin 2020 tot een energiestrategie naar 2050.</p> <p><u>PA 2020</u></p>	<p>De energiestrategie is in 2019/ 2020 bepaald. In 2021 wordt gestart met de uitvoering, waaronder pilot project Iso9Wick.</p>

<p>De nadruk bij renovatie en verduurzaming ligt op isoleren van de bestaande voorraad. Bij nieuwbouw op Nul-Op-de-Meter. Woonstichting Valburg verduurzaamt in 2020 geen woningen en in 2021 9 woningen.</p> <p><u>PA 2020, 2021</u></p>	<p>In 2021 heeft WST Valburg in het pilot project Iso9Wick 9 woningen geïsoleerd en geventileerd waardoor deze nul-op-de-meter werden.</p>
<p><b>Beoordeling: 7,0</b></p>	

## Thema 2: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties
<p>Woonstichting Valburg en de gemeente gaan verder in gesprek over de projecten Beatrixstraat, Grintpad, Hoge Hof, Wouter Plasstraat, Hart voor Oosterhout en Ekowijk Veldzicht.</p> <p><u>PA 2018</u></p>	<p>WST Valburg is in gesprek met de gemeente over onderstaande projecten:</p> <p><i>Zetten, Veldstraat:</i> De realisatie van een eko-wijk met 43 woningen en 2 vrije sector kavels.</p> <p><i>Herveld, Grintpad:</i> Turn-key afname van 9 nieuwbouw seniorenwoningen.</p> <p><i>Zetten, Beatrixstraat:</i> Nieuwbouw van 21 seniorenwoningen, bestaande uit 18 appartementen en 3 grondgebonden woningen. Opgeleverd in 2020.</p> <p><i>Hoge Hof:</i> Transformatie van huidige verpleeg- en verzorgingstehuis naar 42 woningen. WST Valburg wil in dit project onder andere 11 kleine woningen voor starters realiseren. Het bestemmingsplan is eind 2021 vastgesteld waarna sloop-nieuwbouw is begonnen.</p> <p><i>Zetten, Wouterplasstraat:</i> Realiseren van 4 sociale grondgebonden nultreden, nul op de meter woningen. In 2020 is de grond aangekocht en het bestemmingsplan vastgesteld.</p>
<p>Woonstichting Valburg participeert in de woonalliantie doorstroming, samen met de gemeente, Rabobank en andere corporaties.</p> <p><u>PA 2018</u></p>	<p>WST Valburg heeft geparticipeerd in de woonalliantie Doorstroming en de bijeenkomst is geëvalueerd. De alliantie Doorstroming is opgeheven.</p>
<p>De gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Woonstichting Valburg levert naar rato van de woningvoorraad haar bijdrage hieraan. Gemeente en Woonstichting Valburg streven er naar om maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders.</p> <p><u>PA 2018</u></p>	<p>WST Valburg moest in 2018 18 personen huisvesten. Eind 2018 heeft WST Valburg 13 personen gehuisvest. De achterstand is meegenomen naar 2019.</p> <p>In 2019 heeft WST Valburg 11 van de 15 personen gehuisvest volgens taakstelling. De andere corporaties hebben de taakstelling voor WST Valburg verder vervuld.</p> <p>In 2020 heeft WST Valburg 9 van de 11 personen gehuisvest volgens taakstelling. De andere corporaties hebben de taakstelling voor WST Valburg verder vervuld.</p>
<p>Woonstichting Valburg wil haar woningvoorraad tot 2026 uitbreiden met maximaal 50 woningen; En wil ruimte scheppen voor collectieve woonconcepten.</p> <p><u>PA 2018</u></p>	<p>WST Valburg trekt mede een haalbaarheidsonderzoek naar collectieve woonvormen, samen met andere corporaties in de regio, dat leidt voor 2019 tot aanbevelingen aan corporaties en minister. In 2020 is een Tool ontwikkeld die de maatschappelijke waarde van een collectieve woonvorm helpt in beeld te brengen. Ook is vanuit Woonkr8 bijgedragen aan de lobby om ruimte te geven aan Collectieve wooninitiatieven.</p>
<p>Woonstichting Valburg voert een terughoudend verkoopbeleid, en verkoopt gemiddeld 4 woningen per jaar.</p>	<p>In 2019 heeft WST Valburg 2 woningen verkocht. In 2020 waren dit 4 woningen.</p>



<p><u>PA 2019</u></p>	
<p>Zij werkt conform het convenant "Er op af" aan voorkomen van huurschulden. De gemiddelde huurschuld bij de Woonstichting is niet meer dan € 40.000, oftewel 0,5% van de jaarhuur.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>De totale huurschuld bij de Woonstichting bedroeg in 2019 € 35.000, oftewel 0,43% van de jaarhuur.</p>
<p>Op verzoek van de corporaties geeft de gemeente ontwikkeling en versnelling van sociale huur een extra stimulans, door initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur, tijdelijk uit te zonderen van deelname aan prioriteringsrondes. Corporaties brengen in 2019 minimaal één project in uitvoering dat valt onder bovenstaande stimuleringsmaatregel.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>WST Valburg heeft met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van 38 sociale huurwoningen op de Hoge Hof in het kader van dit beleid.</p>
<p>In februari-maart 2019 voeren Woonstichting Valburg en de gemeente een gezamenlijk onderzoek uit naar mogelijke aanvullende ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen. Dit doet zij door een scan uit te voeren met aandacht voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lopende woningbouwprojecten.</li> <li>Gemeentelijke grond.</li> <li>Grond van derden.</li> </ol> <p>Het resultaat van dit onderzoek betreft Woonstichting Valburg bij haar Strategisch Portefeuillebeleid.</p> <p>Woonstichting Valburg brengt door middel van marktonderzoek in kaart wat de woningbehoefte is in haar werkgebied. Hierbij worden de gemeente en huurdersvereniging Um 't Huus geconsulteerd. Vanuit dit marktonderzoek formuleert de Woonstichting in het eerste halfjaar 2019 haar Strategisch Portefeuillebeleid.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>Op projectniveau loopt dit. De gemeente heeft een locatiestudie in samenspraak met de corporatie uitgevoerd. Geschikte ontwikkellocaties en/ of leegstaande gebouwen worden hierbij in kaart gebracht.</p> <p>WST Valburg heeft in 2020 haar Strategisch Vastgoedbeleid (SVB) geactualiseerd. De actualisatie ziet vooral op het bereiken van een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050, het meegroeien van de voorraad met de woningmarktontwikkeling en, kwalitatief, het langer thuis wonen. In 2021 is het SVB gereed en vastgesteld.</p>
<p>De gemeente zondert initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur tijdelijk uit van deelname aan prioriteringsrondes. De corporaties brengen in 2020 minimaal één project in</p>	<p>WST Valburg heeft gebruik gemaakt van de stimuleringsregeling sociale woningbouw van de gemeente Overbetuwe. Projecten met 90% sociale woningbouw krijgen voorrang. Project het Hoge Hof voldoet hieraan.</p>

<p>uitvoering dat valt onder bovenstaande stimuleringsmaatregel. Voor Woonstichting Valburg is dit het project Hoge Hof.</p> <p><u>PA 2020</u></p>	
<p>Woonstichting Valburg ontwikkelt een rekentool voor huurders. Doel van deze rekentool is dat huurders meer zicht krijgen op de woonlasten die aan hun woning kleven.</p> <p><u>PA 2020</u></p>	<p>WST Valburg heeft een rekentool ontwikkeld om de woonlasten voor huurders in beeld te brengen.</p>
<p>Woonstichting Valburg bouwt 21 woningen.</p> <p><u>PA 2020</u></p>	<p>Het Project Hof van Zetten is opgeleverd met 21 nultrredenwoningen voor 60-plussers in het dorpscentrum van Zetten.</p>
<p>Tussen gemeente en Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren en Vivare worden afspraken gemaakt over een versnelling en versoepeling van nieuwbouwprocessen door vroege dialoog met de directe spelers (ontwikkelaars, gemeente, corporatie).</p> <p><u>PA 2021</u></p>	<p>Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken 2022 en de Woonagenda van de gemeente.</p>
<p>Gezamenlijk komen corporaties en de gemeente tot een doelstelling voor ruimte voor collectieve woonvormen in nieuwbouw.</p> <p><u>PA 2021</u></p>	<p>Vanuit het samenwerkingsverband Woonkr8 wordt gekeken naar een doelstelling voor ruimte voor collectieve woonvormen. Wens van WST Valburg is om dit breder toe te passen als derde weg tussen traditionele koop en huur van een individuele woning in om zo de woningmarktcrisis aan te pakken.</p> <p>In project Veldzicht wordt collectief wonen toegepast.</p>
<p><b>Beoordeling: 7,0</b></p>	

### Thema 3: (Langer) zelfstandig wonen en leefbaarheid

<i>Opgaven</i>	<i>Prestaties</i>
<p>Woonstichting Valburg zet in op vroegtijdig ondersteunen van huurders bij het voorkomen van huurachterstanden en participeert in het project 'onschuld' om schuldproblematieken aan te pakken.</p> <p><u>PA 2018</u></p>	<p>De huurachterstand voor zittende en vertrokken huurders bedroeg ultimo 2018 0,48% van de bruto jaarhuur. De huurachterstanden worden nauwlettend bewaakt. Doel is te voorkomen dat huurders in problemen kunnen raken door oplopende achterstand</p>
<p>Woonstichting Valburg neemt in de eerste helft van 2019 het initiatief om met de gemeente tot een beleidsmatige afstemming</p>	<p>Deze afspraak is in 2020 gerealiseerd toen de nieuwe Woonagenda van de gemeente en het geactualiseerde SVB was afgerond. Zo heeft WST Valburg in 2020 op de</p>

<p>op het vlak van inzet van middelen (Wmo, renovatie, etc.) om in de toekomst voldoende geschikte woningen beschikbaar te hebben voor de groeiende groep senioren.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>oude zorglocatie van Stichting Samen Zorgen woningbouw voor senioren en mensen met een beperking gerealiseerd.</p>
<p>De gemeente en Woonstichting Valburg inventariseren in 2019 of en hoe zij reeds aangepaste woningen die weer vrijkomen kunnen behouden voor zorgbehoevenden. Hierbij betrekken zij ook kostenverdeling van huurderiving tussen gemeente en Woonstichting Valburg door niet aansluitend verhuren.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>Deze afspraak liep in 2020 door. Bij het vrijkomen van een woning met grote, kostbare WMO-aanpassingen lichten corporaties de gemeente in. De gemeente benadert vervolgens actief mensen een Verklaring Levensloopgeschikt Wonen om te reageren op de vrijgekomen woning. Deze woningen worden langer aangeboden dan reguliere woningen.</p>
<p>De gemeente en Woonstichting Valburg dragen bij aan de doorontwikkeling en invulling van het netwerk WWWenZO, ten behoeve van de versterking van persoonlijke netwerken. Zij informeren Um 't Huus over de voortgang.</p> <p><u>PA 2019</u></p>	<p>WST Valburg levert onder andere een algemene bijdrage aan leefbaarheid door deelname in (burger-)initiatieven ter bestrijding van eenzaamheid, schuldproblematiek, ontmoeting en armoede. Dit doet WST Valburg onder andere door deelname in het netwerk WWWenZO.</p>
<p>Bij het vrijkomen van een woning met grote, kostbare Wmo-aanpassingen (in eerste instantie woningen die bouwkundig aangepast zijn) lichten de corporaties de gemeente in. De gemeente benadert vervolgens actief mensen met een Verklaring Levensloopgeschikt Wonen om te reageren op deze vrijgekomen woning. De corporaties bieden deze woningen langer (7 werkdagen) aan dan reguliere woningen.</p> <p><u>PA 2020, 2021</u></p>	<p>Samenwerkingsafspraken hierover zijn met de gemeente gemaakt.</p> <p>De laatste jaren zijn woningen niet bouwkundig aangepast o.g.v. WMO.</p>
<p>Voor het LEVO (Lokaal Expertiseteam Volwassenen Overbetuwe) zien de partijen mogelijkheden binnen Overbetuwe Samen. De gemeente ziet erop toe dat er regie op casusniveau wordt gevoerd, zodat de doelstellingen en afspraken die in het LEVO worden gemaakt bewaakt en uitgevoerd worden. In T2 2021 evalueren alle partijen LEVO en is een nieuw/verbeterd model van samenwerking en afstemming gestart, onder regie van de gemeente.</p> <p><u>PA 2020, 2021</u></p>	<p>'Overbetuwe Samen' kwam niet tot stand in 2020 doordat de minister ingreep vanuit de ontwikkelingen in de jeugdzorg. De evaluatie van het LEVO staat al meerdere jaren in de prestatieafspraken, maar er is nog geen beweging richting evaluatie gemaakt. Het is belangrijk dat dit gaat gebeuren.</p>
<p>Woonstichting Valburg stuurt waar mogelijk op een goede spreiding en nabijheid van voorzieningen bij het huisvesten van</p>	<p>Dit is een lange termijn intentie van de corporatie. In het project Hof van Zetten gebeurt dit momenteel.</p>

bijzondere doelgroepen, waar nodig in overleg met de gemeente (gebruik van het LEVO, bij multiproblematiek). <u>PA 2018, 2019, 2020, 2021</u>	
Bij (dreigende) overlast zet Woonstichting Valburg Buurtbemiddeling en het LEVO in. <u>PA 2019, 2020, 2021</u>	WST Valburg maakt indien noodzakelijk gebruik van Buurtbemiddeling. De tevredenheid over Buurtbemiddeling (samenwerking met gemeenten Lingewaard, Overbetuwe en corporaties) is groot. Er is besloten om de samenwerking voor 5 jaar te verlengen met ingang van 2022.
WST Valburg inventariseert probleemsituaties en bespreekt de consequenties die hieraan gekoppeld zijn met de gemeente en Um 't Huus/ 't Klokhuis. <u>PA 2019, 2020, 2021</u>	Dit is een lange termijn intentie van de corporatie en vertaalt naar resultaten in 2021.
Woonstichting Valburg ziet toe op het tegengaan van verrommeling/ verloedering van tuinen, ook om sociale signalen eerder te onderkennen en actie te ondernemen. <u>PA 2019, 2020, 2021</u>	WST Valburg is meer zichtbaar aanwezig in de buurt om, als uitbreiding van het tuinbeleid, zelf actief verwaarloosde tuinen te signaleren en bewoners vervolgens daarop aan te spreken of problemen achter de voordeur direct door te geven aan hulpverlenende instanties.
Woonstichting Valburg voert een aantal leefbaarheidsactiviteiten uit. <u>PA 2019, 2020, 2021</u>	WST Valburg voert diverse leefbaarheidsactiviteiten uit. Denk aan de inzet van Woonadviseurs en opzichters, bijdrage aan en stimuleren van burgerinitiatieven, aanleg en onderhoud van tuinen, terugdringen van overlast en bijdrage aan een schone leefomgeving.
Na gezamenlijke evaluatie in T2 (gemeente, Woonstichting Valburg en 't Klokhuis) van de pilot zonnepanelen zouden wij graag bespreken hoe in 2021 en de daaropvolgende jaren een vervolg kan hebben. Niet meer als pilot maar met een vast aantal huurwoningen (bijv. 25 tot 50 per jaar) die geschikt zijn om hier voldoende rendement uit te halen. <u>PA 2021</u>	WST Valburg heeft een PV-panelen rapportage opgesteld, tezamen met de huurdersorganisatie en de gemeente die in 2022 wordt besproken.
De corporaties en huurdersorganisaties starten een onderzoek met als doel bewoners bewust te maken van hun energieverbruik en daardoor een besparing kunnen bereiken. Hierbij wordt de samenwerking gezocht met loket Duurzaam Wonen Plus. <u>PA 2021</u>	Er wordt gewerkt met de pilot 'Woonadviseurs' waarbij in samenwerking met loket Duurzaam Wonen Plus woonadviseurs worden ingezet om bewoners bewust te maken van hun energieverbruik.

**Beoordeling: 8,0**

## Bijlage 2: Positionpaper

**van** Marc Jansen, Directeur Bestuurder  
**datum** 1-12-2021  
**betreft** Positionpaper tbv de visitatie 2022 door Pro Corp

### Aanleiding

Voor de start van de visitatie gaat de Directeur Bestuurder volgens de methodiek van visitatie in een "position paper" in op een aantal vragen. Die vragen worden hieronder successievelijk langsgelopen.

### Waar de corporatie voor staat (missie/visie),

Ontleend aan het [Bedrijfsplan 2019 - 2022](#)

Woonstichting Valburg is een betrouwbare en ondernemende partner die haar huurders en andere partners wil ontmoeten om enthousiast te werken aan goed wonen tegen lage woonlasten, in gedifferentieerde wijken met verduurzaamde woningen. Wij nemen daarbij in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor die mensen die door financiële, sociale of andere beperkingen onvoldoende in staat zijn zelf in wonen te voorzien. Het is deze missie waarop wij aanspreekbaar zijn en waarop wij onze keuzes steeds afstemmen. Het is ons kompas.

Onze visie is te lezen via deze [Missie en Visie](#)

### Wat de corporatie wil bereiken (doelen),

Ontleend aan het Bedrijfsplan 2019-2022:

In de komende jaren focussen wij op drie doelen die direct aanhaken bij belangen van de huurder en 2 doelen voor organisatieontwikkeling die nodig zijn om de externe op de huurder gerichte doelen waar te maken. Strategie, maatregelen en acties bij deze doelen zijn terug te vinden in het [Bedrijfsplan 2019 - 2022](#) de jaarplannen. De resultaten zijn toegelicht in de tertaal- en jaarverslagen (zie bijvoorbeeld [Tertaalverslag T2 2021](#) en [Jaarverslag-2020](#) .

Doel 1: Huurderstevredenheid

Ook bij een (gemiddeld) dalende inzet van middelen op woningniveau, blijven huurders van Woonstichting Valburg tevreden over de technische staat van de woning en de dienstverlening, zoals blijkt uit een gelijkblijvend cijfer voor huurderstevredenheid in de Benchmark.

Doel 2: Verduurzaming

Het verduurzamen van ons bezit naar gemiddeld label A (EI 1,15) in 2025 en CO2 neutraal in 2050 om het wooncomfort te verhogen en meer invloed te krijgen op woonlasten voor onze huurders.

Doel 3: Geschikte woning.

Meer woningzoekenden/huurders kunnen een geschikte woning vinden, passend bij hun levensfase.

Voor de (ontwikkeling van de) organisatie en medewerkers:

Doel 1. De organisatie en haar mensen zijn in staat om de gewenste ambities te realiseren. Doel 2. Wij ontwikkelen ons naar een netwerkorganisatie.

### Waar de corporatie nu staat,

Wij staan niet, maar zijn vol in beweging...Wij zien wat zich ontwikkelt bij huurders en vormen beelden over wat de toekomstige huurder nodig heeft. Onder meer door onze sociale opzichters, woonconsulenten en zelf uitgevoerde onderzoeken. Wij zien ook hoe de maatschappij zich ontwikkelt en vormen ons beelden over wat de maatschappij in de toekomst nodig heeft. Daartussen bestaan keuze vraagstukken, dilemma's die wij in dialoog met onze belanghebbenden beantwoorden. Wij

leggen de lat voor ons zelf hoog en dagen ook onze belanghebbenden uit

We zijn beland aan het eind van de looptijd van het Bedrijfsplan 2019-2022 en gaan, met de opbrengst van de visitatie in de zak, direct daarna het volgende Bedrijfsplan 2023 – 2026 maken.

De afgelopen jaren hebben wij een Koersplan gevormd om in 2050 een CO2-neutrale voorraad te hebben. Dat is tot op complexniveau uitgewerkt. We gaan voor energieneutrale woningen, een gezond binnenklimaat en met meer comfort. We gaan ook voor groei en voor 50% meer geschikte woningen voor senioren.

Dat Koersplan is dé nieuwe factor geworden in ons [Strategisch Voorraad Beleid \(SVB\) 2021-2030](#), nadat wij eerder een SVB 2016 -2026 hadden. De hoofddoelen daarvan zijn gehaald. Tot 2026 liggen we (al) op schema. Tegelijk moet opgemerkt dat wij niet hebben kunnen voorkomen dat de spreekwoordelijke wachtrij van reacties op vrijkomende woningen is verviervoudigd... Dat geeft "bijtende" problemen.

Als maatschappelijk "ondersteuner" leveren wij een bijdrage aan het "Samen Goed Wonen", zoals ons motto luidt. Daarvoor willen wij onze huurder kennen. Dat begint al bij de (toekomstig) woningzoekende. De huurder moet zich vertrouwt voelen met in zijn woning en met ons als verhuurder. Op basis van de huurderstevredenheidsscores (8) mogen wij zeggen dat we daar in slagen. Terwijl wij volgens de benchmark ook werken tegen heel lage bedrijfslasten.

Wij willen ook de andere "maatschappelijke ondersteuners" en de "makers" (opdrachtnemers) kennen en gezamenlijk tot "leren", vernieuwing en de optimale inzet van middelen komen.

Die samenwerking strekt zich niet alleen uit tot de individuele woningen maar ook tot het dorpsniveau. Wij zijn actief om de leefbaarheid op korte en lange termijn te versterken. Zoals in Hart voor Oosterhout en bij de realisatie van Hof van Zetten. Juist voor de kwetsbaardere bewoner moet de straat, buurt en dorp "veilig" en vertrouwd zijn. Vanuit deze basis zullen ze zelf vruchtbare netwerken op kunnen bouwen en onderhouden.

Als organisatie breidt ons netwerk zich ook uit met bijvoorbeeld de corporaties in Lingewaard en in Woonkr8, de HAN, Zorgalliantie en Stroomversnelling.

Collega's in de organisatie hebben veel geïnvesteerd in hun toekomst (loopbaan) en in netwerken. Ze zijn vaak "eigenaar" van een proces, actie, of project. Ze nemen daarin leiderschap op zich.

Om het begin van dit hoofdstuk terug te halen: we bewegen vol mee in de ontwikkelingen, soms voorop en komen oriënterend, bijdragend en lerend verder.

**Welke maatschappelijke prestaties (velden, thema's) niet zijn opgenomen in de prestatieafspraken, maar wel relevant zijn voor het maatschappelijk presteren van de corporatie en die de directeur-bestuurder wel door commissie en belanghebbenden beoordeeld wil zien,**

- Bijdrage aan de ontwikkeling van dorpen/buurtten
- Betaalbaarheid:
- De mate waarin belanghebbenden zich met ons uitgedaagd voelen...

**Mijn reflectie op:**

**Het maatschappelijke functioneren van de corporatie (wat kan beter, waar ben ik tevreden over?)**

Beter kan:

- het aanbieden van meer woningen of woonoplossingen (andere vormen);
- met maatschappelijke partijen doorpakken van netwerken naar samenwerken, leidend tot maatschappelijke impact.

Goed gaat:

- de verbindingen die zijn opgebouwd en doorgroeien;
- risicobereidheid en -volwassenheid;
- het denken en werken dicht bij de huurder op de kracht van diversiteit zowel aan de vastgoedkant als aan de menskant.

## **Het functioneren van de lokale driehoek (proces en inhoud prestatieafspraken)**

Beter kan:

- het eerder betrekken van ons bij (bouw-)ontwikkelingen;
- de voorspelbaarheid van eisen in bouwprojecten;
- de samenwerking met gemeente én zorg-welzijnspartijen rond kwetsbare of overlast gevende bewoners;
- met de huurdersorganisatie 't Klokhuis: de verbinding met de huurders

Goed gaat:

- de eis van de gemeente dat 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn (door een TI);
- de voor 2026 uitgezette Prestatieafspraken (en voor het eerste jaar smart afspraken);
- de investeringen van de gemeente in dorpshuizen/ontmoeting en beweging;
- het warmteplan dat de gemeente met ons en andere partijen maakte;
- met de huurdersorganisatie 't Klokhuis: de interesse, de dialoog, het vertrouwen en de kritisch opbouwende gesprekken en goede ideeën die ze hebben.

## Bijlage 3: Geïnterviewde en geënuquëeerde belanghebbenden

### Directeur bestuurder

- Marc Jansen

### Raad van Commissarissen

- Arno Spekschoor, voorzitter
- Wim Bruinenberg
- Monique Verbeek
- Olga Görts- van de Pas
- Jaap Blok

### Personeelsvertegenwoordiging

- Mart Meiland
- Rob Swartjes
- Jolande Franssen
- Brian Gerdson

### Gemeente Overbetuwe

- Wijnte Hol
- Gijs Wolters

### College corporaties

- Ruud Maatman, Woningstichting Heteren
- Bernard Smits, Woningbouwvereniging Gelderland
- Erik Cuppen, Woningbouwvereniging Waardwonen

### Huurdersvertegenwoordiging

- Ron van Zoolingen
- Wim Jansen
- Lyanne van Workum

### Zorg- en welzijnsinstelling

- Lucien Peeters, Forte Welzijn

### Vastgoed- en onderhoudspartij

- Patrick Gerdson, Jansen en van Ralen
- Michel van Wijk, Mecus Planontwikkeling

### Overige belanghebbenden

- Peter de Wit, VVE bestuurder Hofstaete C (Herveld)
- Ruud Geerts, Dorpsraad Hart van Oosterhout
- Guido Scholtes, Burgerinitiatief Wanmolen Zetten
- René Verhoeven, Bewonerscommissie De Rauwendaal



## Bijlage 4: Bronnenlijst

### Algemeen

- Positionpaper

### Presteren naar opgaven en ambities

- Bedrijfsplan 2019-2022
- Jaarplannen en begrotingen
- Strategische visie
- Prestatieafspraken met de gemeente Overbetuwe
- Visie op Zetten in 2025
- Monitors/ rapportages over de resultaten van de prestatieafspraken
- Woonagenda van gemeente Overbetuwe
- Jaarverslagen 2018, 2019, 2020 en 2021 met volkshuisvestingsverslagen
- Strategisch voorraadbeleid
- Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses van het werkgebied
- Verkoopbeleid

### Presteren volgens belanghebbenden

- Diverse zienswijzen van gemeente en huurdersorganisaties
- Verslagen bestuurlijk overleg gemeente Overbetuwe
- Klanttevredenheidsonderzoeken (KWH) 2018, 2019, 2020 en 2021
- Verslagen van overleg met de Huurdersorganisatie 't Klokhuis

### Presteren naar vermogen

- De oordeelsbrieven van Autoriteit woningcorporaties
- WSW: cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekeningen 2018, 2019, 2020 en 2021 en jaarverslag
- (Meerjaren-)begrotingen en financiële meerjarenramingen
- Tertaalrapportages
- Kasstroomberekeningen en bedrijfswaardeberekeningen
- Managementdocumenten m.b.t. financiële risico's en scenario's
- Van accountant; managementletters, verslagen en brieven
- Overzicht onrendabele investeringen
- Documenten betreffende financiële sturing en efficiency

### Governance

- Documenten over alle opgaven
- Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties
- Documenten over toezicht, inclusief agenda
- Notulen vergaderingen Raad van Commissarissen
- Woonblad 'Woonjournaal'
- Prestatieafspraken met bestuurder
- Kernwaarden
- Aedes benchmark resultaten

## Bijlage 5: De meetschaal

### Rapportcijfers

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling.

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

### Referentiekader voor plus- en minpunten

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

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

#### MINPUNTEN

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

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

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

## Bijlage 6: De vier perspectieven toegelicht

### Presteren naar Opgaven en Ambities

#### Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De opgaven zijn in ieder geval relevant als ze door de bestuurder als zodanig zijn benoemd in het position paper en/of voortkomen uit de regionale/landelijke afspraken en/of genoemd staan bij de rijksprioriteiten.

De prestaties worden geordend naar de prestatievelden of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn verwoord en eventueel aangevuld met die uit het ondernemingsplan.

#### Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

### Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. Belanghebbenden (huurders, gemeenten) en overige belanghebbenden zoals zorgorganisaties geven rapportcijfers (met daarbij een toelichting) voor de mate waarin zij tevreden zijn over de:

- Maatschappelijke prestaties van de corporatie,
- Relatie en de wijze van communicatie met de corporatie,
- Mate van invloed op het beleid.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) aan wat zij vinden van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken (in woorden, niet in cijfers). De commissie vraagt tot slot alle belanghebbenden op welke punten de corporatie kan verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen (lijst met verbeterpunten). De commissie vat alle beoordelingen (dus rapportcijfers én toelichtingen) samen in het visitatierapport.

Bij de beoordeling van de prestaties wordt de indeling en terminologie van de prestatieafspraken gehanteerd, net als bij Presteren naar Opgaven zodat deze voor de belanghebbenden herkenbaar zijn.

### Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie beoordeelt niet de financiële continuïteit of doelmatigheid, maar kijkt naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

## Governance van maatschappelijk presteren

Bij Governance ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context. Daarnaast is er sprake van ontdebbling: de punten die de Aw (Autoriteit woningcorporaties) sinds 2015 toetst (zoals samenstelling raad van commissarissen, zelfevaluatie) en de toets op de Governancecode worden niet meer door de visitatiecommissie beoordeeld. De commissie vormt zich een oordeel over:

- De strategievorming en prestatiesturing van de maatschappelijke prestaties,
- De maatschappelijke rol van de raad van commissarissen,
- De externe legitimatie en verantwoording.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



## Bijlage 7: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



### **drs. A.A. (Guus) Verduijn**

Guus Verduijn heeft planologie (1975) en sociologie (1976) gestudeerd aan de Universiteit van Utrecht. Na zijn afstuderen heeft hij eerst anderhalf jaar als stafid aan het instituut voor planologie van diezelfde universiteit gewerkt. Daarna heeft hij ruim acht jaar gewerkt bij de Rijksplanologische dienst en was hij tevens politiek actief als adviseur van wethouders volkshuisvesting en stadsvernieuwing van gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners. In deze beide hoedanigheden heeft hij mede vormgegeven aan het landelijk strategisch beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening en de stadsvernieuwing.

Daarna is Guus overgestapt naar de gemeente Utrecht waar hij het gemeentelijk beleid heeft mogen voorbereiden en uitvoeren op het gebied van de stadsvernieuwing, de stadsuitbreiding met Leidsche Rijn, de reconstructie van het stationsgebied en het grond- en vastgoedbeleid. Ook is er onder zijn leiding samen met de Utrechtse woningcorporaties een strategische overeenkomst gesloten over de aanpak van de naoorlogse wijken. Hij was binnen de gemeente onder meer directeur van vier gemeentelijke diensten. De laatste tien jaar van zijn arbeidzame leven is Guus directeur en bestuurder van een landelijke woningcorporatie geweest.

Naast zijn betaalde werk heeft hij ook altijd vrijwilligerswerk verricht op het terrein van cultuur, sport en zorg.

Momenteel is Guus met pensioen en is hij onder meer toezichthouder bij een drietal organisaties, adviseur bij een aantal burgerinitiatieven voor zorgopvang, lid van een beleggingscommissie van een fonds in zorgvastgoed, penningmeester van een fonds voor wetenschappelijk psychiatrisch onderzoek en voorzitter van een opleiding voor topsporters.

Guus heeft een ruime en langdurige ervaring op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en ontwikkeling en beheer van (zorg)vastgoed. Hij is deskundig, analytisch en zowel strategisch als verander technisch sterk. Hij heeft zowel oog voor resultaten als sociale verhoudingen binnen organisaties. Ook kent hij als geen ander het speelveld waarbinnen corporatie moeten bewegen. Als visitor kan hij op al deze terreinen inzicht geven wat er al bereikt is en waar verbetermogelijkheden liggen.

Uitgevoerde visitaties:

- Woonstichting de Marken te Schalkhaar



## **F. (Ferrie) van Eersel MSc.**

Ferrie van Eersel studeerde Geografie, Planologie & Milieu aan de Radboud Universiteit. Hij heeft een dubbele master afgerond in 'Economic Geography' en 'Planning, Land and Real Estate Development'. Tijdens zijn studie is Ferrie veelal bezig geweest met het bestuderen van het handelen van de mens en effecten daarvan op de (bebouwde) omgeving. Het gaat hier onder andere om het analyseren van stedelijke ontwikkelingen en de energietransitie, maar ook visievorming op gebiedsniveau. Met zijn opleiding op zak is Ferrie in 2019 gestart als vastgoed- en huisvestingsadviseur bij Aestate. In de projectontwikkeling is hij betrokken geweest bij het opstellen van huisvestingsplannen -en strategieën voor de politie, politieacademie en gezondheidsorganisaties. Daarnaast is Ferrie actief geweest bij het opstellen van een duurzame portefeuillestrategie voor de gemeente Heemstede.

Door zijn projectervaring kan Ferrie de verschillende belangen in een organisatie goed duiden en verbeterpunten formuleren. Op zoek gaan naar maatschappelijke meerwaarde is het uitgangspunt.

Want leren en inspireren doe je samen. Met visitaties hoopt Ferrie een bijdrage te leveren aan het realiseren van de ambities van de woningcorporatie.

Ferrie was 2e secretaris in de volgende uitgevoerde visitaties:

- WormerWonen te Wormer
- Stichting Uithuizer Woningbouw te Uithuizen
- Kleurrijk Wonen te Tiel
- Harmonisch Wonen te Lelystad
- Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht
- Wassenaarsche Bouwstichting te Wassenaar
- Woonstichting de Marken te Schalkhaar

Ferrie was secretaris in de volgende uitgevoerde visitaties:

- deltaWonen te Zwolle



## **drs. H.G.M. (Margrieta) Haan**

Margrieta Haan is sinds 1999 actief in de volkshuisvesting. Met een achtergrond als manager wonen bij een woningcorporatie, werkt Margrieta sinds 2011 als zelfstandige op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Meestal wordt ze als adviseur, (interim)manager, procesbegeleider of coach ingezet om te vernieuwen en verbeteren. Dit is nodig door de vele veranderingen in het sociale domein en de wet- en regelgeving. Innoverende oplossingen vragen dat domein overstijgend gedacht en gehandeld wordt. Hier wil en kan Margrieta bij helpen. De master opleiding Organisatie Cultuur en Management bij de Universiteit Utrecht, heeft haar de tools gegeven om organisaties te helpen bij organisatieverandering.

Haar opdrachtgevers zijn woningcorporaties, zorgorganisaties, gemeenten en vernieuwende organisaties die nieuwe woonzorgconcepten op de markt zetten. Zij heeft ruime ervaring opgedaan op het gebied van lokale samenwerking op het snijvlak "Wonen, zorg en welzijn", organisatieveranderingen en governance.

De afgelopen tien jaar is ze betrokken geweest bij het vormgeven van nieuwe woonzorginitiatieven en het tot stand brengen van samenwerking tussen lokale partijen rondom wonen, zorg en welzijn.

Verder heeft zij herontwikkeling en nieuwbouwprojecten van woonzorginitiatieven begeleid, nieuwe concepten geëvalueerd en markt- en haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Margrieta is lid van een Raad van Commissarissen bij een corporatie. Ze vervult in deze raad de positie voorzitter remuneratiecommissie, is vice-voorzitter en is benoemd op voordracht van de huurders.

Opdrachtgevers vragen Margrieta om haar expertise en ervaring, maar ook vanwege haar oog voor mensen en proces, haar daadkracht, visie op samenwerking, betrouwbaarheid en nauwkeurigheid. Deze combinatie zorgt voor een duurzaam resultaat.

Dit zijn haar kwaliteiten volgens haar klanten:

- kennis en kunde, gecombineerd met maatschappelijke drive om juist voor kwetsbare mensen in onze samenleving het wonen prettig te maken;
- verbindend, samenwerkend, analytisch en innovatief;
- betrokkenheid/ passie voor sociale huur en zorgdomein;
- pragmatisch en realistisch in aangedragen oplossingen.

Uitgevoerde visitatie:

- Wassenaarsche Bouwstichting te Wassenaar

### **A. Onafhankelijkheidsverklaring bureau**

Procorp verklaart hierbij dat de visitatie van (naam corporatie) in (jaartal) in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Procorp heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Procorp geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Procorp geen enkele zakelijke relatie met (naam corporatie) hebben.

*Odijk*

*22-03-2022*

*Daniël Koningen, voorzitter Procorp*

### **B. Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren**

(naam voorzitter) verklaart hierbij dat de visitatie van (naam corporatie) in (jaartal) in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. (naam voorzitter) heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft (naam voorzitter) geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal (naam voorzitter) geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij (naam corporatie).

*Odijk*

*22-03-2022*

*Guus Verduijn, voorzitter visitatiecommissie*

(naam secretaris) verklaart hierbij dat de visitatie van (naam corporatie) in (jaartal) in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. (naam secretaris) heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft (naam secretaris) geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal (naam secretaris) geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij (naam corporatie).

*Odijk*

*22-03-2022*

*Ferrie van Eersel, secretaris visitatiecommissie*

(naam algemeen) verklaart hierbij dat de visitatie van (naam corporatie) in (jaartal) in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. (naam algemeen) heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft (naam algemeen) geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal (naam algemeen) geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij (naam corporatie).

*Odijk*

*22-03-22*

*Margrieta Haan, algemeen lid*