



Maatschappelijke Visitatie 2019-2022

Datum visitatie: 23 oktober 2023

Datum rapport: 15 januari 2024

de Woningstichting





Rapport Maatschappelijke visitatie Woningcorporatie de Woningstichting

Coöperatieve Vereniging Procorp

Reykjavikstraat 1
3543 KA Utrecht
Info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

I. den Teuling
E. van Diemen
J. de Meij





De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie.

De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 7.0.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal thema's:

- Huurdersinvloed en het perspectief van de huurder
- Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden
- Samenwerken en netwerken

De visitatieperiode

De voorgaande visitatieperiode van de Woningstichting is uitgevoerd in december 2019. Deze maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2019 tot en met 2022.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opbouw uit drie delen:

1. De recensie van de commissie
2. De vier visitatievelden
3. Bestuurlijke reactie

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie van de Woningstichting.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Position paper	2
Recensie	7
Belangrijkste bevindingen	9
Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven	10
Conclusie uit vorige visitatie	11
Maatschappelijke waarde	12
Maatschappelijke verankering	15
Besturing	17
Maatschappelijke capaciteit	18
Bestuurlijke reactie	20
Bijlagen	22

Position Paper – Aangeleverd door de corporatie

Een betaalbaar thuis in een fijne buurt:

De Woningstichting wil graag een beeld krijgen van haar functioneren als maatschappelijke organisatie. Wij laten ons daarom dit jaar visiteren door Procorp. Met de visitatie willen wij verantwoording afleggen over onze maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar (2019-2022) en ons handelen spiegelen om er naar de toekomst van te leren en zo (nog) betere resultaten te bereiken voor onze huurders en organisatie.

Wie zijn wij

Inmiddels bestaat de Woningstichting al meer dan 100 jaar. 100 jaar waarin wij vanuit onze maatschappelijke opgave met veel plezier en betrokkenheid voor en met onze bewoners hebben gewerkt aan de volkshuisvestelijke opgave in Wageningen. De Woningstichting heeft ruim 5.100 huurwoningen in Wageningen. Wageningen telt bijna 38.500 inwoners, waaronder circa 10.000 studenten. Wageningen heeft daardoor een relatief jonge leeftijdsopbouw, maar kent vanzelfsprekend ook een toenemende vergrijzing. De woningvraag is voor alle doelgroepen groot. De stad Wageningen is een sterk stedelijk gebied met een toenemende multi-problematiek die, opvallend genoeg, vergelijkbaar is met grote steden. De Woningstichting verzorgt van oudsher de huisvesting van de sociale huursector en onze collega-corporatie in de stad, Idealis, verzorgt de huisvesting van studenten.

Onze visie en strategie zijn beschreven in ons ondernemingsplan dat wij jaarlijks uitwerken naar onze begroting en jaarplan. In de periode van 2018 tot en met 2022 waren twee ondernemingsplannen van kracht: ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt' (2017-2020) en ondernemingsplan 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' (2021-2025).

Missie

Onze missie is 'Samen thuis in de buurt'. Door alle (toekomstige) ontwikkelingen zijn we alleen maar meer gesterkt in onze missie, het waarom we het doen.

We zijn een sociale woningcorporatie en bouwen en beheren betaalbare en duurzame woningen voor huurders die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. We bieden een thuis voor onze huurders in een fijne buurt. Onze betrokken medewerkers doen dit samen met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners.

Wat ons kenmerkt zijn onze kernwaarden, 'samen' en 'betrokken'. Door vanuit deze kernwaarden te handelen, blijven we dicht bij onze missie en zijn we herkenbaar voor onze huurders en netwerkpartners.

Samen: we kunnen het niet alleen en werken daarom graag samen met onze huurders, gemeente en netwerkpartners.



Betrokken: we weten wat er speelt omdat we dichtbij, vertrouwd en toegankelijk zijn.

Prioriteiten en randvoorwaarden

Om onze missie en visie te behalen hebben we prioriteiten en randvoorwaarden opgesteld in ons ondernemingsplan 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' (2021-2025). Deze hebben een samenhang, versterken elkaar en zijn noodzakelijk om onze doelstellingen te behalen.

We sluiten met deze prioriteiten en randvoorwaarden ook aan op de woonvisie van de gemeente Wageningen.



Wat hebben we bereikt

Meer mensen een thuis

In de afgelopen jaren hebben we samen met de gemeente hard gewerkt aan het creëren van meer kansen om sociale huur in Wageningen te realiseren. Zowel de gemeente als de Woningstichting heeft zelf weinig locaties. In de gemeentelijke woningmarktstrategie (2019) spraken we met de gemeente af dat bij nieuwbouw 30% voor de sociale huur ontwikkeld moet worden. We evalueren deze afspraak eens in de drie jaar. We zijn met diverse ontwikkelaars in gesprek over mogelijke locaties in Wageningen om te kijken of we op nieuwbouwalocaties het deel van de sociale huurwoningen voor onze rekening kunnen nemen. We kunnen niet uitbreiden buiten de bebouwde kom in verband met de rijke natuur rond onze stad. We moeten dus herstructureren en bouwen binnen de bestaande bebouwde ruimte. Dat vraagt om een slimme aanpak met voldoende sociale huurwoningen. Daarom onderzoeken we de kansen om te verdichten binnen onze bestaande voorraad. We zijn in 2018 gestart met de pilot ouderenproject en dit project hebben we de afgelopen jaren voortgezet. We willen ouderen op een persoonlijke manier verleiden om hun, soms grote, eengezinswoning in te ruilen voor een nieuwe woning die past bij hun levenssituatie. Dit doen we natuurlijk tegen gunstige voorwaarden. Inmiddels hebben we het doorstroomprogramma ook breder gemaakt om startende gezinnen door te kunnen laten verhuizen naar eengezinswoningen.



De afgelopen vier jaar hebben we sociale nieuwbouwwoningen opgeleverd in de duurzame en groene, wijk Kortenoord (2019: 28 eengezinswoningen, 9 daarvan zijn energiezuinige Nul op de Meter-woningen. 2021: 52 eengezinswoningen. 2022: 52 eengezinswoningen) en in Torckdael fase 3 (16 kleine appartementen voor 15 cliënten van 's Heeren Loo. Eén woning wordt ingezet als maatschappelijk ruimte). Daarnaast zijn we gestart met de bouw van woningen aan de Rooseveltweg (24 appartementen voor ouderen vanaf 55 jaar en 12 eengezinswoningen) en hebben we samen met particuliere initiatiefnemers een bijzondere project gerealiseerd: Het Groene Hofje (14 kleine eengezinswoningen, er wonen 10 jongvolwassenen met begeleiding).

Betaalbaar wonen

Maatwerk voor de verschillende doelgroepen, voldoende aanbod en betaalbare woningen vinden we belangrijk. We besteden dus veel aandacht aan een uitgebalanceerd woningaanbod waarmee we de komende jaren vooruit kunnen. Goed onderhoud, herstructurering én het zorgen voor betaalbare nieuwbouwwoningen zijn belangrijke onderwerpen. Onze huurprijzen zijn lager dan het landelijke gemiddelde en daar zijn we trots op!



Door de energieprijzstijgingen en de nog te voltooien verduurzamingsopgave is er druk ontstaan op de passendheid van de woonlasten. Daarom onderzochten we samen met de gemeente hoe we onze samenwerking op dit thema konden voortzetten. Dit resulteerde in onze aanpak tegen energiearmoede waar we in 2021 mee zijn gestart. Het doel van deze actie is het verlagen van de energielasten. Dit doen we door het aanbrengen van (kleine) energiebesparende maatregelen, het stimuleren van energiebesparing en in te zetten op versneld isoleren en opwekken (waar dat mogelijk is). Inmiddels hebben we al meer dan 200 adressen bezocht en advies gegeven.

Een fijne buurt

We bekijken leefbaarheid steeds meer op stadsniveau én wijkniveau tegelijk. Onze buurtbeheerders, woonconsulenten en andere medewerkers zijn belangrijke oren en ogen in de wijken. We kijken zoveel mogelijk met bewoners en andere partijen samen wat een bepaalde buurt of straat nodig heeft om de leefbaarheid goed te houden of te verbeteren. We blijven zo dicht mogelijk bij de beleving van de bewoners. Onze buurtbeheerders en woonconsulenten zijn een eerste aanspreekpunt voor onze huurders. Zij spreken als het nodig is met onze huurders over ongeoorloofd of ongewenst gedrag. Zij signaleren problemen zo vroeg mogelijk, helpen waar dat kan of verwijzen naar de juiste instanties. Ook ondersteunen wij bewonersinitiatieven, zoals het aanleggen van geveltuintjes tot aan de bouw van tuinhuisjes als gemeenschappelijke ruimte.



De werkgroep Taskforce, ontstaan op advies van huurders en bestaande uit huurders, gemeente, politie, hulpverlening en de Woningstichting, heeft in 2019 gekeken naar mogelijkheden om ook aandacht te geven aan omwonenden bij overlastsituaties. Er is in samenwerking met alle betrokken partijen een aanpak en uitvoeringsagenda opgesteld die in 2020 is geïmplementeerd in de reguliere werkzaamheden.



In 2022 hebben we ons leefbaarheidsbeleid aangepast en vastgesteld. We hebben het beleid aangepast op veranderde wet- en regelgeving, ons ondernemingsplan en hoe we onze taakopvatting zien. Onze rol op het gebied van leefbaarheid komt altijd voort uit onze kerntaak: het zorgen voor een betaalbaar thuis in een fijne buurt. Samen met de gemeente besteden we veel aandacht aan de kwaliteit van de leefomgeving. Zo heeft groen veel positieve effecten op de gezondheid en het welzijn van mensen. Ook heeft het grofvuilprobleem en de aanpak van afvalscheiding onze speciale aandacht, omdat dit invloed heeft op het aanzicht en de leefbaarheid van buurten.

Kwaliteit en verduurzaming

Door in eerste instantie onze woningen te isoleren en daarmee de warmtevraag kleiner te maken, werken wij aan de verduurzaming van onze voorraad maar ook aan de betaalbaarheid van de woonlasten van onze huurders. In de projectontwikkeling zoeken wij naar de beste manieren om de nieuw te bouwen woningen zo energiezuinig mogelijk te maken. In de wijk de Nude zijn we in 2020 gestart met het groot onderhoud, waarbij de woningen (272 galerijflats en 120 portiekappartementen) niet alleen aan de binnenkant flink zijn aangepakt maar de buitenkant ook een ware metamorfose heeft ondergaan. In 2019 hebben we het laatste deel van de renovatie van Pomona/Asterstraat afgerond (114 appartementen). Al deze woningen zijn ook wat betreft verduurzaming toekomst klaar gemaakt. Het gemiddelde energielabel van onze voorraad is inmiddels B. Aan de Rooseveltweg maakten we 165 appartementen levensloopbestendig, zodat ouderen hier zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In Wageningen zijn er twee 'Wijken van de Toekomst': de Benedenbuurt en de Nude. In deze wijken zoeken we in samenwerking met de gemeente en bewoners naar mogelijkheden om 'van het gas af' te komen en warmtevoorzieningen naar een duurzame bron aan te leggen. In de Nude kunnen bewoners, in afwachting van de realisatie van een warmtenet, op individueel verzoek van het gas af. Bijna alle huurders hebben hiervoor gekozen. In de afgelopen jaren is hard gewerkt aan de plannen om in de Benedenbuurt een warmtenet te realiseren vanuit het initiatief van een bewonersenergiecoöperatie.

83% van de huurders (138) zei 'ja' tegen de overstap naar een gasloze woning. De daadwerkelijke realisatie en aansluiting zal niet eerder zijn dan 2025.



Slimmer samenwerken

De relaties die de Woningstichting in de afgelopen jaren heeft opgebouwd met haar belanghouders en netwerkpartners zijn een belangrijk fundament om 'en betaalbaar thuis in een fijne buurt' goed vorm te kunnen geven. We zoeken samen met onze partners naar oplossingen die een maximaal rendement hebben voor onze bewoners en respecteren ieders eigen verantwoordelijkheid in deze. Ook in onze reguliere activiteiten zijn participatie en beleidsinvloed thema's die voortdurend onderwerp van gesprek zijn, waarbij we de goede balans van 'invloed geven en verantwoordelijkheid nemen' telkens weer zoeken.

Wij maken jaarlijks prestatieafspraken met onze huurders (Participatiecommissie) en de gemeente Wageningen. Dat gebeurt op inhoud en in harmonie. We hebben met elkaar een prettig en constructief samenwerkingsklimaat weten te creëren in de afgelopen jaren. We analyseren vanuit verschillende huurderswerkgroepen samen de opgave(n) en benoemen op basis daarvan steeds gezamenlijk de belangrijke thema's en de te behalen doelen. De verdere uitwerking, monitoring en evaluatie gebeurt in werkgroepen bestaande uit huurders, medewerkers van de gemeente en de Woningstichting en in sommige gevallen aangevuld met netwerkpartners.

Bij grotere problemen verwijzen we mensen door naar buurtbemiddeling. We voorkomen hiermee dat situaties uit de hand lopen. Buurtbemiddeling begeleidt bewoners in een rechtstreeks gesprek en probeert een oplossing te vinden die voor beide partijen aanvaardbaar is. De partijen blijven zelf verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken. In 2019 sloten we voor vier jaar weer een nieuw convenant Buurtbemiddeling af met de gemeente, de politie en welzijnsorganisatie Solidez.

In 2022 zijn we aan de slag gegaan met ons brandveiligheidsbeleid. Aanleiding hiervoor waren veranderende wet- en regelgeving, de intentieovereenkomst 'Samen brandveilig' met de Brandweer Gelderland-Midden en de steeds belangrijker wordende rol van brandpreventie. In 2023 hebben we ons brandveiligheidsbeleid afgerond en de implementatie opgestart.



De samenwerking binnen de Foodvalley corporaties is verder geïntensiveerd, mede door de landelijke ontwikkelingen zoals de Nationale Prestatieafspraken en de grote woningbouwopgave. De corporaties hebben aan de gemeenten in Foodvalley en de provincies Utrecht en Gelderland een bod gedaan en randvoorwaarden opgesteld om dit bod te kunnen realiseren.

Zorg en wonen als gezamenlijke opgave

Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Wij vinden het belangrijk dat we onze huurders een thuis bieden waar ze fijn kunnen wonen en leven; ook huurders die zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Zelfstandig blijven wonen betekent volgens ons niet per definitie in dezelfde woning blijven wonen. Wij zijn geen zorgorganisatie, maar pakken onze rol in het (vroeg) signaleren van zorg gerelateerde problemen.



Net als iedere Nederlandse gemeente heeft ook de gemeente Wageningen de taak om statushouders te huisvesten. Wij zijn een van de samenwerkingspartners waarmee de gemeente dit realiseert. Wij weten de opgave goed te realiseren en lopen zelfs iets voor. In de Asterstraat hebben we in 2022 negen minderjarige statushouders gehuisvest op basis van 24-uurs begeleiding. Sinds 2022 huisvesten we op enkele locaties ook 57 vluchtelingen uit Oekraïne.

Professionele organisatie en dienstverlening

Samen met onze medewerkers en Raad van Commissarissen en met de belangrijke input van onze huurders, de gemeente en heel veel netwerkpartners stelden we in 2020 ons nieuwe ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' op. Hierin staat wat we tot en met 2025 willen bereiken en waarop wij ons echt focussen. Betaalbare woningen blijven voor ons natuurlijk belangrijk. Maar we zien dat de druk op de woningmarkt alleen maar toeneemt, ook in Wageningen. Daarom hebben we nu als eerste prioriteit 'meer mensen een thuis'. We zetten vooral in op het toevoegen van flink wat (betaalbare) woningen aan de stad. Daarnaast is het samen met onze huurders en partners blijven werken aan fijne buurten belangrijk. Vanzelfsprekend hebben we hierbij aandacht voor de kwaliteit en de verduurzaming van onze woningvoorraad.

We hebben samen met elkaar een organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' (2020) gemaakt, omdat de opgaven waar we voor staan steeds groter en complexer worden en we als organisatie willen dat we ook naar de toekomst toe onze opgaven kunnen realiseren. Dit kunnen wij alleen als onze eigen organisatie daarop is ingericht en de medewerkers in een prettige en goede werkomgeving hun werk kunnen doen. Intern werkten wij verder aan het verbeteren van onze (klant)processen en het versterken van onze onderlinge samenwerking

en die met onze belanghebbenden en netwerkpartners. We investeren in de organisatie, waarin proactief de blik naar buiten gericht is. Dit vraagt om flexibele medewerkers die hun verantwoordelijkheid mogen nemen en continu blijven werken aan hun eigen persoonlijke en professionele ontwikkeling.

De afgelopen visitatieperiode waren bijzondere jaren. 2020-2022 stonden in het teken van het coronavirus, van beperkingen, onzekerheid en zorgen over onze naasten. Als we de afgelopen jaren één ding hebben geleerd, is het dat gezondheid boven alles gaat en dat een woning veel meer is dan alleen een dak boven je hoofd. Het is een thuis. Een thuis dat we juist in deze tijden meer nodig hadden dan ooit. De beperkende maatregelen hadden uiteraard ook effect op het werken bij, en de dienstverlening van, de Woningstichting.



Onze medewerkers gingen zoveel als mogelijk thuiswerken. Het is ons gelukkig gelukt om onze dienstverlening sinds de uitbraak van het coronavirus toch zo goed mogelijk op orde te houden. Zo zijn we bereikbaar gebleven en hebben we ons woontrefpunt zoveel mogelijk opengehouden, maar hebben wij ook onze dienstverlening aan onze huurders veel meer digitaal georganiseerd. Naast de dienstverlening hebben wij ook aan het welbevinden van onze huurders gedacht. Samen met huurders die als gevolg van corona met (tijdelijke) betalingsproblemen zaten, hebben wij (op individuele basis) passende oplossingen gevonden. We hebben bijna al onze oudere huurders (75+) persoonlijk gebeld om te horen hoe het met hen ging. Waar nodig en mogelijk heeft de Woningstichting een ondersteunende rol vervuld. In de complexen waar veel ouderen wonen, hebben wij deze huurders met een bosje tulpen een hart onder de riem gestoken. Samen met een organisatie die sportactiviteiten organiseert, hebben wij bij verschillende complexen 'balkongym' aangeboden. 2020 had eigenlijk het jaar moeten worden waarin wij ons 100-jarig bestaan samen groots gingen vieren. Gezien de coronacrisis hebben wij onze activiteiten grotendeels moeten annuleren.

In 2022 waren we gestart met ons nieuwe ondernemingsplan vol met mooie ambities en eindelijk werden de coronamaatregelen, zoals het thuiswerken, versoepeld. Maar voor we hieraan konden wennen, was daar al snel een nieuwe werkelijkheid. De Woningstichting was getroffen door een digitale aanval. Van het ene op het andere moment konden we niet bij onze mail, telefonie en bij onze bestanden en applicaties. We moesten onze bedrijfsvoering weer bijna opnieuw opbouwen, terwijl we tegelijkertijd onze klantprocessen zo goed mogelijk lieten doorlopen. De digitale aanval heeft ons bijna een jaar in de greep gehouden. Onder moeilijke omstandigheden, maar samen en betrokken bij onze huurders, is het onze medewerkers gelukt om de dienstverlening op gang te houden en de meeste van onze doelstellingen toch te realiseren!



We laten onze dienstverlening continu meten door KWH. Wij zijn trots op de waardering die wij van onze huurders krijgen, maar realiseren ons dat wij dit ook in de komende jaren willen vasthouden en waar mogelijk verder willen verbeteren.

Wat willen we de komende periode bereiken

In de afgelopen vier hebben we al veel bereikt maar de opgave vraagt nog veel van ons. Wij hebben de ambitie om ook in de komende jaren onze bijdragen te blijven leveren aan de maatschappelijke opgave in Wageningen, vanuit onze sterke lokale verankering en de directe band met onze huurders. De Woningstichting is stevig gefundeerd in de lokale samenleving. Daarin schuilt voor een deel ook onze kracht. De beperkte schaalgrootte draagt bij aan de lokale verankering.

Veel medewerkers van de Woningstichting kennen hun huurders bij naam en veel huurders kennen onze medewerkers bij naam. De toegevoegde waarde van deze lokale verankering is wederzijdse betrokkenheid. Medewerkers staan dicht bij huurders en weten daardoor waar problemen spelen. Daardoor kunnen we een uitgestoken hand bieden wanneer huurders het, om uiteenlopende redenen, moeilijk hebben.

In ons ondernemingsplan hadden we al een grote ambitie in de realisatie van nieuwbouw opgenomen. Met de Nationale Prestatieafspraken is deze ambitie nog eens met 400 extra woningen toegenomen. De gemeente heeft een locatieonderzoek laten uitvoeren om geschikte locaties voor deze opgave te vinden. Verder blijven wij zelf ook op zoek naar geschikte locaties. We zijn actief in acquisitie op meerdere locaties in de stad en onderzoeken ook de mogelijkheden van verdichting op ons eigen bezit.

Samen met de gemeente en huurders hadden wij al het statement Wonen en Zorg 'Een thuis in Wageningen' opgesteld. Hierin staat de ambitie dat we er, samen met gemeente, zorg- en welzijnspartners en in overleg met onze huurders, voor willen zorgen dat onze (oudere) huurders met een ondersteuningsvraag zelfstandig kunnen blijven wonen; waar nodig met behulp van zorg- en welzijnspartners. In 2023 stelt de gemeente de woonzorgvisie op, daarna volgt een gezamenlijke uitvoeringsagenda Wonen en Zorg in 2024.

Welke lessen uit de vorige visitatie hebben we in praktijk gebracht

Eén van de belangrijke verbeterpunten uit de vorige visitatie was om bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan, in samenspraak met alle belanghebbenden, in de missie en visie nog scherper 'de bedoeling' van de Woningstichting te definiëren. Dit verbeterpunt hebben we meegenomen door samen met huurders, gemeente en netwerkpartners het gesprek aan te gaan over onze missie, visie, prioriteiten en doelstellingen.

Een ander belangrijk verbeterpunt was om een paar grote thema's te kiezen waar de Woningstichting voor staat en die ze wil realiseren om zo ook echt focus aan te brengen in onze activiteiten. Daarom hebben we voor drie prioriteiten gekozen in het ondernemingsplan 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' (2021-2025).

Welke leervragen zijn van belang in deze visitatie

Onze eerste prioriteit is 'Meer mensen een thuis'. Voor het realiseren van de benodigde extra sociale huurwoningen zijn wij afhankelijk van de markt. Net zoals de gemeente Wageningen hebben wij weinig tot geen grondposities. We zijn op veel locaties met betrokken partijen in gesprek. Maar het blijft lastig om daadwerkelijk tot bouwen te komen. We willen door middel van de visitatie ophalen bij de gemeente en ontwikkelaars hoe onze samenwerking op dit onderwerp tot nu toe gaat: doen we samen genoeg, doen we de goede dingen en doet de Woningstichting genoeg, wat kan beter en wat kan anders? Onze samenwerking moet ten dienste zijn van de opgave, wederkerig zijn en bijdragen aan onze randvoorwaarde 'Slimmer samenwerken'.

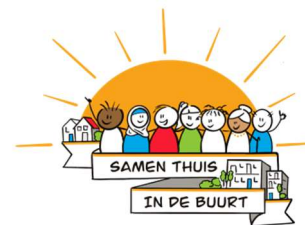
Als gevolg van de vermaatschappelijking van de zorg, het passend toewijzen en andere ontwikkelingen merken wij dat de kwetsbaarheid onder onze huurders toeneemt en verzwakt. Thema's als verward gedrag, leefbaarheid en veiligheid vragen ook in Wageningen aandacht. In de afgelopen jaren zijn in de samenwerking met onze netwerkpartners in het sociale domein flinke stappen voorwaarts gezet. Om ook naar de toekomst te kunnen blijven zorgen dat iedereen een zo prettig mogelijk thuis heeft, wellicht met zorg en begeleiding, is de samenwerking samen thuis in de buurt essentieel. We willen ophalen en bespreken met de gemeente en netwerkpartners wat een ieders rol is bij deze ontwikkelingen en hoe we nog slimmer kunnen samenwerken.

Tot slot

Waar we het meest trots op zijn is ons 'echte' werk: het verhuren en onderhouden van onze woningen en aandacht hebben voor onze huurders. Op deze manier bieden wij aan ruim 5.100 huishoudens een thuis in Wageningen en daar zijn wij trots op! Tegelijkertijd realiseren wij ons dat de (toekomstige) opgave nog het nodige van ons zal vragen. Vanuit onze lokale verankering en met onze betrokken medewerkers, belanghebbenden en netwerkpartners heb ik er vertrouwen in dat wij onze missie 'Samen thuis in de buurt' blijven waarmaken.

Annelies Barnard

Directeur/Bestuurder
de Woningstichting



Recensie



De Woningstichting is een woningcorporatie met 5.800 verhuureenheden in de gemeente Wageningen. Mede door haar marktaandeel binnen de stad, toont deze corporatie een grote betrokkenheid bij haar huurders en zet ze zich hard in om zoveel mogelijk mensen een fijn thuis te bieden.

In maart 2022 kreeg de Woningstichting naast corona, te maken met een extra uitdaging in de vorm van een digitale aanval. Dit heeft invloed gehad op het functioneren van de Woningstichting.

Reactie op position paper

De Woningstichting heeft de afgelopen periode aanzienlijke vooruitgang geboekt in het professionaliseren van haar bedrijfsvoering en governance. De inzet van het huidige bestuur heeft hier een grote rol ingespeeld. Dit heeft zich vertaald in een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2021-2025.

In het door de Woningstichting opgestelde ondernemingsplan en position paper laat de corporatie zien een duidelijk plan te hebben opgesteld voor de toekomst. Ze is zich bewust van de grote opgaven waar ze voor staat en erkent dat een goede samenwerking met alle belanghebbenden en netwerkpartners hierbij essentieel is.

Uitdagingen en prestaties

De opgaven waar de corporatie, gedurende de visitatieperiode, voor stond en bijbehorende presentaties zijn:

Meer mensen een thuis

Wegens weinig vrije grondposities en hoge ambities van de gemeente, is het voor de Woningstichting erg moeilijk om tot bouwen te komen. Het is de Woningstichting toch gelukt om middels diverse projecten (Kortenoord, Torckdael fase 3, het Groene hofje) woningen toe te voegen aan haar woningvoorraad. Daarnaast is men gestart met de bouw aan de Rooseveltweg.

Middels een doorstroomprogramma probeert de Woningstichting op een persoonlijke manier ouderen te verleiden om hun eengezinswoning in te ruilen voor een woning die past bij hun levenssituatie, om hier mee kansen voor starters te generen.

De Woningstichting biedt, als uitvoerend partner van de gemeente Wageningen, huisvesting aan statushouders.

Betaalbaar wonen

De huurprijzen van de Woningstichting zijn onder het landelijk gemiddelde gebleven. Op het gebied van verduurzaming van woningen heeft de Woningstichting mooie stappen gezet. Er zijn al veel zonnepanelen geïnstalleerd en bij mutaties worden woningen geïsoleerd. Tevens zijn een aantal woningen al omgezet naar blokverwarming.

Het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad van de Woningstichting is inmiddels label B. De Woningstichting is in 2021, samen met de gemeente, gestart met een aanpak tegen energiearmoede om hiermee de energielasten voor huurders te verlagen.

Een fijne buurt

Tijdens de visitatieperiode heeft zich een toename van kwetsbare huurders voorgedaan. Hierdoor is de vraag naar meer zorg en ondersteuning toegenomen. In 2022 heeft de Woningstichting daarom haar leefbaarheidsbeleid opnieuw vastgesteld.

Door zorg gerelateerde problemen vroeg te signaleren en zorgpartners en de gemeente te betrekken, wil men slimmer samenwerken. Het lukt de Woningstichting steeds beter zich op haar kerntaak in deze complexe samenwerking te richten.

Huurders

De huurders van de Woningstichting zien de goede intenties en positieve veranderingen bij de Woningstichting. De Woningstichting brengt de stem van de huurder goed onder de aandacht bij de politiek. Wel geven de huurders aan dat de bereikbaarheid en communicatie van de Woningstichting in hun ogen verbeterd kan worden. Betrokkenheid van de Woningstichting bij problemen in het kader van leefbaarheid is voor de huurders erg belangrijk.

De invloed van huurders is verbeterd door de komst van externe voorzitter van de participatiecommissie. Het zou goed zijn alsnog meer huurders actief betrokken zouden zijn om hun stem te laten horen en hiermee invloed te hebben op de Woningstichting.

Samenwerkers

De belanghebbenden zijn erg te spreken over de goede banden met de Woningstichting. Er zijn met de betrokken partijen prestatieafspraken gemaakt. Wegens een beperkt aantal vrije grondposities is het echter moeilijk om tot bouwen te komen. De gemeente is erg blij met de gezamenlijke inzet van een energicoördinator. Verduurzaming en het verlagen van de energiekosten van huurders zijn hier een mooi resultaat van.

De Woningstichting zet zich, volgens de belanghebbenden, constructief in om de leefbaarheid voor haar huurders te verbeteren. In een breed verband werkt de Woningstichting samen met zorg- en welzijnsorganisaties. In deze samenwerking missen betrokken partijen, net als de Woningstichting, een goede afstemming van wie wat doet en wie waar verantwoordelijk voor is.

Interne organisatie

De huidige bestuurder geeft met veel enthousiasme en betrokkenheid leiding aan de Woningstichting, hetgeen een positieve ontwikkeling is gebleken voor de organisatie. Het bestuur heeft een duidelijk beeld van de opgaven waar ze voor staat en werkt vastberaden aan het realiseren van de gestelde doelen. De Woningstichting heeft een heldere strategie geformuleerd voor het realiseren van haar doelen.

Er is een nieuwe koers gekozen en de organisatie is op sterkte gebracht met deskundige en bekwame mensen. Veel besluitvorming binnen de Woningstichting gaat momenteel nog via de bestuurder. Het zou voor de continuïteit van de Woningstichting goed zijn als het MT en de medewerkers voldoende ruimte krijgen om maatschappelijke waarde toe te voegen.

Voorbeeld voor ander corporaties

De Woningstichting kijkt bij de bouwopgave over de gemeentegrenzen heen om te zoeken naar investeringsmogelijkheden. Tevens heeft ze de samenwerking met ander corporaties in de Foodvalley opgezocht om aan de woonopgave te voldoen en te voorkomen dat kapitaal verdampt. Dit is in de ogen van de visitatiecommissie visionair. Hiermee komt de Woningstichting echt op voor het belang van de huurders en zet de corporatie de financiële middelen zo goed mogelijk in. De visitatiecommissie vindt dit een voorbeeld voor andere corporaties.

Ook de manier waarop de Woningstichting de samenwerking met de gemeente Wageningen op het gebied van de energietransitie oppakt vindt de visitatiecommissie positief te noemen. Het delen van een energie coördinator om de verbinding en samenwerking tussen beide partijen te verbeteren is een voorbeeld. Deze werkwijze zou ook voor andere werkvelden en bij andere corporaties ingezet kunnen worden.

Aanbevelingen

De commissie beoordeelt het presteren van de Woningstichting op alle vier de visitatievelden als **'naar behoren'**.

Er zijn echter enkele aanbevelingen die de visitatiecommissie wil meegeven. De Woningstichting wordt aangemoedigd om de hieronder voorgestelde maatregelen te overwegen en te implementeren, om zo haar maatschappelijke impact verder te versterken.

- Optimaliseer de communicatie met huurders en woningzoekenden.
- Verbeter in de samenwerking met netwerkpartners de afstemming door een duidelijke demarcatie aan te brengen en procesafspraken te maken, om zo in gemeenschappelijkheid keuzes te kunnen maken en de opgaven te kunnen aanpakken.
- Probeer huurders en woningzoekenden meer te betrekken bij de Woningstichting, zodat ze met hun stem nog meer invloed hebben op het beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die gemaakt worden met de gemeente.
- Onderzoek hoe belanghebbenden meer invloed kunnen hebben op de Woningstichting en haar beleid. Dit zou de samenwerking tussen de verschillende partijen bevorderen.
- Zorg ervoor dat in de besturing van de Woningstichting niet te lang vastgehouden wordt aan eigen visie en strategie. Probeer flexibel en wendbaar te zijn.
- Onderzoek welke besluitvorming bij de Woningstichting, minder afhankelijk kan worden gemaakt van de bestuurder.

De visitatiecommissie wenst de Woningstichting heel veel succes bij de realisatie van hun ambities.

Belangrijkste bevindingen

de Woningstichting



Maatschappelijke opgaven		
Besturing	Samenwerking	Leefbaarheid



Maatschappelijke waarde



- Prestatie belangrijkste maatschappelijke opgaven ★★★
- Waardering prestaties binnen lokale netwerk ★★★

- ☛ In de Woningstichting zet zich, middels verduurzaming, in om energiearmoede tegen te gaan. Ondanks beperkte grondposities en hoge ambities van de gemeente heeft de Woningstichting haar woningvoorraad uitgebreid.
- ☛ Het aanbrenge van een duidelijke demarcatie en het maken van procesafspraken zouden bijdragen aan de prestaties voortvloeiend uit de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties.

Maatschappelijke verankering



- Samenwerking met belanghebbenden ★★★
- Beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback ★★★

- ☛ De Woningstichting heeft hoge ambities en probeert de samenwerking met haar netwerk in te zetten om de doelen te behalen. Daarnaast heeft de Woningstichting zeer betrokken en gedreven medewerkers.
- ☛ De communicatie naar en de invloed van huurders en woningzoekenden kan geoptimaliseerd worden. Belanghebbenden waarderen de samenwerking met de Woningstichting, maar zouden meer invloed mogen hebben.

Besturing



- Sturing op maatschappelijke waarde en prestaties ★★★
- Mix tussen flexibiliteit en robuustheid ★★★

- ☛ De Woningstichting heeft zichzelf duidelijke doelen gesteld en hiervoor een heldere strategie geformuleerd.
- ☛ In de besturing van de Woningstichting wordt soms te lang vastgehouden aan eigen visie en strategie, terwijl meer flexibiliteit gewenst kan zijn.

Capaciteit



- Toerusting op de maatschappelijke opgaven, zowel organisatorisch als financieel ★★★

- ☛ De Woningstichting kijkt, zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen, naar bouw mogelijkheden om aan hun opgave te kunnen voldoen en kapitaalverdamping door devaluatie te voorkomen.
- ☛ Besluitvorming in samenwerking met partners

Legenda

Zeer goed ★★★

Naar behoren ★★★

Voor verbetering vatbaar ★★★

Onvoldoende ☆☆☆

Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven



Woningbouwcorporatie de Woningstichting

De Woningstichting is de grootste corporatie in Wageningen. De Woningstichting bezit bijna 5100 woningen en 700 overige verhuureenheden. Bij de Woningstichting zijn circa zestig medewerkers werkzaam die met veel bevoegenheid zich inzetten voor alle huurders van de corporatie.

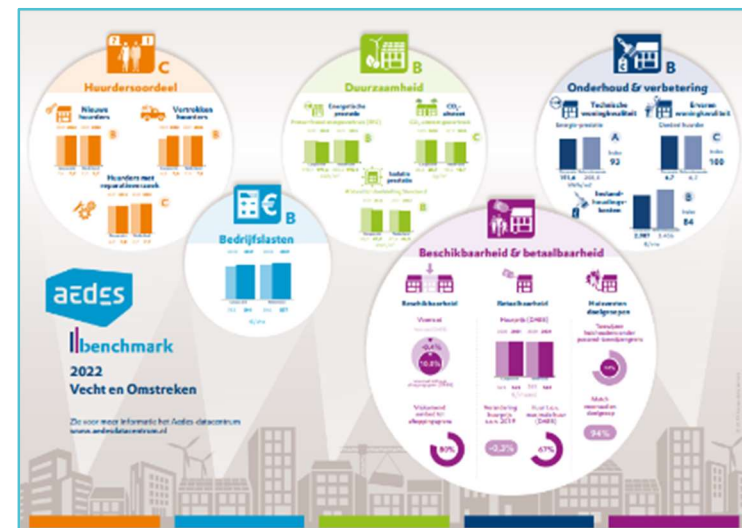
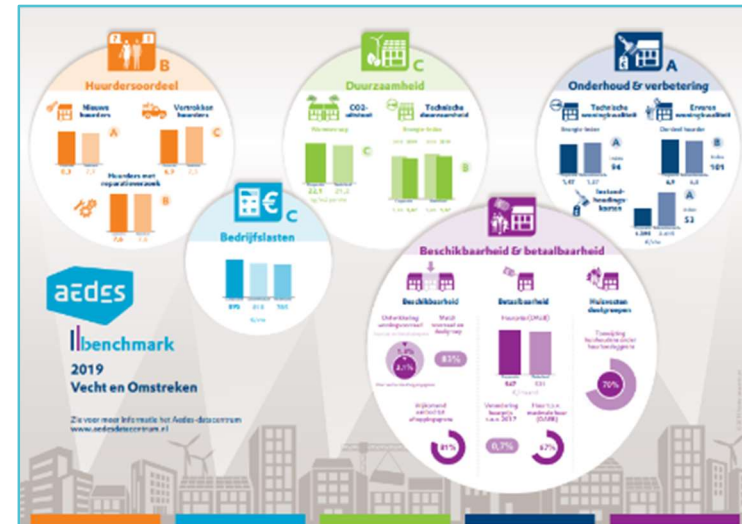
In de visitatie heeft de commissie gekeken naar het presteren van woningstichting de Woningstichting op vier visitatievelden: Maatschappelijke waarde, Maatschappelijke verankering, Besturing en Maatschappelijke capaciteit. Hierbij is gekeken naar de drie uitdagingen waar de Woningstichting voor staat:

“Meer mensen een thuis”, “Betaalbaar wonen” en “Een fijne buurt”

De visitatie bestond uit drie onderdelen: het startgesprek, de interviews en de interactieve visitatiedag. Input uit het startgesprek, in combinatie met deskresearch, vormde de basis voor de diepte-interviews en de interactieve visitatiedag. Tijdens de interviews is gesproken met de gemeente, collega corporaties, zorg- en welzijnsorganisatie en een afvaardiging van de huurders. Van de interne organisatie zijn de bestuurder, het MT, de OR en de Raad van Commissarissen geïnterviewd.

De interactieve visitatie dag was opgedeeld in twee thematafels met als gespreksonderwerpen ‘De bouwopgave’ en ‘Toename kwetsbare huurders’. Tijdens de thematafels is met andere betrokkenen gesproken over hoe partijen de huidige situaties ervaren. Vervolgens is vooral gekeken naar hoe partijen, in samenwerking met elkaar, in de toekomst invulling kunnen geven aan de aanpak ten aanzien van de opgaven.

Uit de totale visitatie is een mooi beeld ontstaan van de afgelopen 4 jaar, met leerpunten voor de toekomst. De visitatiecommissie geeft adviezen mee voor de toekomst, die de Woningstichting kunnen helpen bij de optimalisatie van de organisatie en de samenwerking met huurders, de participatiecommissie als vertegenwoordiger van de bewonerscommissies, andere belanghebbenden en samenwerkingspartners.



Conclusie uit vorige visitatie



Wat bevlogen mensen doen...ook in roerige tijden

De vorige visitatie besloeg de periode 2014-2018. De toenmalige visitatiecommissie heeft gezien dat het de bevlogen medewerkers gedurende deze roerige periode, wegens veel wisselingen van bestuurders, is gelukt om de daadkracht van de Woningstichting hoog te houden. In 2018 is de nieuwe bestuurder aangetreden met een eigen stijl en aanpak, wat heeft geleid tot een ontwikkeling naar meer sociale volkshuisvester.

Gedurende de visitatieperiode 2014-2018 stonden de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad sociale huurwoningen bij de Woningstichting voorop. Er zijn aansprekende projecten gerealiseerd en de hoge ambities en prestaties werden ook door de belanghebbenden gezien. De Woningstichting heeft al lerend vorm proberen te geven aan de invloed die huurders hadden op de prestatieafspraken en plannen.

Verbetersuggesties vorige visitatie

Door de grote hoeveelheid aan plannen, voortkomend uit de bevlogenheid van de Woningstichting, ontbrak het soms aan focus en dus is tijdens de vorige visitatie geadviseerd nog duidelijker keuzes te maken binnen de ambities naar de toekomst toe. De verbeterpunten die de vorige commissie heeft geformuleerd zijn:

- Gebruik het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan om in de missie en visie nog scherper 'de bedoeling' (waarom doe je het) van de Woningstichting te definiëren in samenspraak met alle belanghebbenden.
- Kies een paar grote thema's waar de Woningstichting voor staat en die ze wil realiseren, om zo de doe-kracht te kanaliseren en ook echt te blijven focussen.
- Neem in het overleg met belanghebbenden over plannen en projecten hen vooraf mee in het 'waarom' daarvan (en dus de relatie met de visie en 'de bedoeling' van de Woningstichting).
- Blijf verder leren en verder ontwikkelen in de unieke en brede vorm van huurderparticipatie, zodat deze in de toekomst voor alle betrokkenen effectief is en van toegevoegde waarde blijft.

- Maak de prestatieafspraken concreet, beperk ze en richt de rol en bijdrage van ieder van de betrokkenen daarin; neem daarin duidelijk een eigen standpunt in.
- Maak integraal helder welk deel van het vermogen ingezet gaat worden voor de verschillende doelen en overleg met de belangrijke belanghebbenden over de (maatschappelijke) impact van de keuzes die worden gemaakt.
- Bepaal als RvC de wijze waarop in de komende periode het toezicht het beste vorm kan krijgen, mede in relatie tot het nieuw op te stellen ondernemingsplan en geef een daarbij passende verdere invulling aan de maatschappelijke oriëntatie van de raad.

Opvolging verbetersuggesties

In deze visitatie is de voortgang besproken met betrekking tot de verbetersuggesties uit de vorige visitatie. Tijdens de interviews en aan de hand van de aangeleverde stukken heeft de commissie kunnen constateren dat de aandachtspunten zijn opgepakt.

De Woningstichting heeft daarnaast in haar position paper laten zien welke acties zij ondernomen heeft om gevolg te geven aan de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport.

Ondernomen acties:

Onder andere de volgende acties zijn genomen aan de hand van de aanbevelingen uit het vorige visitatieverslag:

- In het ondernemingsplan is opgenomen dat huurders en partners betrokken worden bij planvorming. Er zijn prioriteiten en randvoorwaarden benoemd.
- De Woningstichting heeft de betrokkenheid en invloed van huurders trachtten te vergroten door het inrichten van de Participatiecommissie en onderliggende werkgroepen.
- In de relatie met de gemeente zijn stappen gezet in de samenwerking op onderwerpen, waaronder gezamenlijke aanpak met kwetsbare huurders en de aanpak van de plotseling opkomende energiearmoede.

De Woningstichting heeft hiermee laten zien een lerende organisatie te zijn, die openstaat voor ontwikkeling en toekomstgericht denkt en handelt. Op al deze terreinen heeft de commissie aanzienlijke voortgang geconstateerd.

Maatschappelijke waarde



De maatschappelijke opgaven van de Woningstichting

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

De opgaven en prestaties

De Woningstichting heeft zichzelf belangrijke doelen gesteld, die beschreven staan in het ondernemingsplan. De commissie heeft een aantal van deze opgaven bekeken tijdens de visitatie en de prestaties beoordeeld.

Meer mensen een thuis

Het is de Woningstichting in de afgelopen jaren gelukt om met verschillende projecten (Kortenoord, Torckdael fase 3, het Groene hofje) meer woningen te realiseren en dus meer mensen een thuis te bieden. Dit is een mooie prestatie waar de Woningstichting trots op is. De corporatie staat echter voor de toekomst voor een grotere opgave.

Tot 2030 zal de Woningstichting ruim 800 woningen moeten bouwen en deze opgave staat onder druk. Het zal een uitdaging zijn voor de Woningstichting om de huidige wachtlijst voor woningzoekenden gelijk te houden. Het feit dat de Woningstichting geen eigen grondposities heeft, maakt dat ze zal moeten samenwerken met gemeente, ontwikkelaars en andere corporaties.

Betaalbaar wonen

Het tweede doel van de Woningstichting is het betaalbaar houden van wonen voor haar huurders. De huurprijzen van de Woningstichting zijn lager dan het landelijk gemiddeld en dat ziet de commissie als een mooie prestatie.

Door de veranderingen op de energiemarkt, leven ruim 1600 huishoudens van de Woningstichting in energiearmoede. De Woningstichting probeert hierop snel te anticiperen door haar bezit te verduurzamen, om zo de energiekosten voor de huurders laag te houden.

Om snel resultaat te behalen heeft de corporatie een project opgezet waarmee ze door het aanbrengen van (kleine) energiebesparende maatregelen de energiekosten beperken. Het stimuleren van energiebesparing, het inzetten op versneld isoleren en energie opwekken zorgt voor lagere lasten voor de huurders. Inmiddels heeft de Woningstichting meer dan 200 adressen bezocht en advies gegeven en/of maatregelen genomen.

Een fijne buurt

De Woningstichting ziet een toename in het aantal kwetsbare huurders en de impact ervan op omwonenden. De Woningstichting heeft om deze problematiek aan te pakken in 2022 hun leefbaarheidsbeleid aangepast en vastgesteld.

De Woningstichting probeert zo goed mogelijk samen te werken met welzijnsorganisaties en juicht initiatieven vanuit bewoners toe die de leefbaarheid bevorderen. In 2020 is een aanpak en uitvoeringsagenda geïmplementeerd om aandacht te geven aan omwonenden bij overlastsituaties

Huurders

Uit de enquête en de interviews blijkt dat de huurders behoorlijk te spreken zijn over de intenties van de Woningstichting. De huurders zien een corporatie met ambitie en de wil om het goed te doen voor haar huurders. Wel geven de huurders aan dat er ruimte voor verbetering is in de uitvoering.

Meer mensen een thuis

Huurders vinden dat er op het gebied van de bouwopgave onvoldoende doorstroom mogelijk is en dat er te weinig woningen zijn voor woningzoekenden. De stem van deze woningzoekenden is niet altijd voldoende vertegenwoordigd.

De huurders vinden dat de uitvoer van de bouw- en verbouwplannen soms lang op zich laat wachten. De huurders willen graag meegenomen worden in de planvorming en goed geïnformeerd worden over de vorderingen, zodat onrust bij huurders voorkomen kan worden.

Betaalbaar wonen

De huurders zijn blij met het feit dat de Woningstichting haar best doet om de huren laag te houden en zijn zich ervan bewust dat de huren lager zijn dan het landelijk gemiddelde. De totale woonlasten worden naast de huurprijs ook bepaald door de kosten voor

energiegebruik. De Woningstichting wil huurders hiermee helpen door haar bezit te verduurzamen en zonnepanelen aan te brengen. Huurders geven aan bereid te zijn te betalen voor de investering, mits dit gecompenseerd wordt door lagere energielasten.

Een fijne buurt

Bij de opgave omtrent leefbaarheid geven de huurders aan dat er de afgelopen tijd veel wisselingen geweest zijn bij de woonconsulenten en buurtbeheerders. De huurders geven aan hierdoor minder betrokkenheid te ervaren bij problemen die spelen. De commissie adviseert de Woningstichting om het contact met de huurders hierover te intensiveren en bespreekbaar te maken.

Daarnaast geven huurders aan dat de bereikbaarheid van de corporatie en de communicatie naar haar huurders toe voor verbetering vatbaar zijn. De Woningstichting geeft aan reeds bezig te zijn met interne veranderingen om hier een verbeteringslag in te maken.

Samenwerkers

Meer mensen een thuis

De netwerkpartners geven aan dat het contact met de Woningstichting goed is. De lijntjes zijn kort en men weet elkaar goed te vinden. Samen staan ze voor de grote opgave om meer woningen te bouwen die, gezien de beperkte grondposities in de gemeente, niet makkelijk te realiseren is.

De gemeente geeft aan dat ze meer lef van de Woningstichting zouden willen zien. De Woningstichting en de projectontwikkelaars geven daarentegen aan de gestapelde ambities van de gemeente bouwen bemoeilijkt. Er zal dus nog beter samengewerkt en afgestemd moeten worden om tot bouwen te kunnen komen.

Betaalbaar wonen

De visitatiecommissie ziet in de manier waarop de Woningstichting de samenwerking met de gemeente Wageningen op het gebied van de energietransitie oppakt als positief. De tochtbusters zijn een mooi initiatief, waarbij energiebesparende maatregelen worden genomen en contact achter de voordeur gecreëerd wordt.

Het delen van een energie coördinator om de verbinding en samenwerking tussen beide partijen te verbeteren is een voorbeeld. Tevens zou deze werkwijze voor andere

werkvelden ingezet kunnen worden. Deze samenwerking was aanvankelijk van tijdelijke aard, er is voor gekozen om dit project door te laten lopen.

Een fijne buurt

De samenwerkingspartners geven aan dat de Woningstichting zich constructief inzet om samen met de partners en bewoners de leefbaarheid te verbeteren. Dit doen zij onder andere door het opstellen van buurtbeheerplannen en complexplannen. Hierin stimuleert de Woningstichting dat bewoners met eigen initiatieven komen.

In een breed samenwerkingsverband proberen betrokken partijen, samen met de Woningstichting, kwetsbare huurders en hun omwonenden te helpen en ondersteunen. De Woningstichting werkt dan ook graag samen met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties, mede met het oog op de nieuw op te stellen woonvisie.

Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke waarde van de Woningstichting met 'naar behoren'. De geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven. De visitatiecommissie heeft de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen geformuleerd:

Meer mensen een thuis

De commissie ziet dat de Woningstichting op het gebied van de bouwopgave de samenwerking met netwerkpartners actief opzoekt en naarstig op zoek is naar mogelijkheden om haar bezit uit te breiden.

De visitatiecommissie merkt dat de Woningstichting zich grote zorgen maakt of ze voldoende ruimte krijgt om te kunnen bouwen. De gemeente heeft een te hoog ambitieniveau waaraan de Woningstichting binnen de gemeente niet aan kan voldoen. Dit heeft invloed op de investeringen binnen de gemeente.

De manier waarop de Woningstichting naar mogelijkheden zoekt om haar bezit te kunnen uitbreiden en de creativiteit die ze daarbij toont, is positief. Vooral het kijken naar mogelijkheden buiten de gemeentegrenzen, in de Foodvalley, getuigt van lef.

De commissie adviseert met betrokken partijen samen eerder op te trekken bij de gezamenlijke opgaven. Blijf met elkaar in gesprek over de hoge ambities en durf samen

keuzes te maken om daadwerkelijk tot bouw te komen en niet te blijven hangen in planvorming.

Probeer discussies meer aan de voorkant met elkaar te voeren en streef naar meer standaardisering in het ontwerp om geen tijd verloren te laten gaan. Zie het echt als een gezamenlijke opgave en kom vaker bij elkaar op diverse niveau voor een goede afstemming.

Betaalbaar wonen

De Woningstichting hanteert ten opzichte van het landelijk gemiddelde een lage huurprijs. Huurwoningen zijn hierdoor toegankelijk voor een grote groep mensen. Wel heeft de commissie geconstateerd dat de totale woonlasten voor huurders fors kunnen zijn, door de toenemende energiekosten.

De aanpak van de energiearmoede is een sterk punt die de visitatiecommissie ziet op het gebied van betaalbaar wonen. De manier waarop de energiecoördinator is ingezet kan zeker ook voor andere opgaven waardevol zijn.

Een fijne buurt

Er is een toenemend aantal kwetsbare huurders en de Woningstichting laat zien zich daar erg bewust van te zijn. In een breed samenwerkingsverband probeert de Woningstichting kwetsbaren en omwonenden zo goed mogelijk te helpen.

De betrokken partijen proberen ieder vanuit hun verantwoordelijkheid een zo goed mogelijke bijdrage te leveren om het aantal kwetsbare huurders te ondersteunen. Echter wordt door een onduidelijke demarcatie van taken en verantwoordelijkheden de samenwerking niet optimaal benut.

Aanbevelingen

De visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze:

- Optimaliseer de communicatie met huurders en woningzoekenden.
- Verbeter in de samenwerking met netwerkpartners de afstemming door een duidelijke demarcatie aan te brengen en procesafspraken te maken, om zo in gemeenschappelijkheid keuzes te kunnen maken en de opgaven te kunnen aanpakken.



De gezamenlijke inzet van een energie coördinator door de gemeente Wageningen en de Woningstichting is een voorbeeld voor andere corporaties.



Maatschappelijke verankering



Maatschappelijke verankering van de Woningstichting

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

De Woningstichting probeert goed verbonden te zijn met huurders, huurdersorganisatie, de gemeente en andere belanghebbenden. Dit is zichtbaar in de wijze waarop zij is georganiseerd, waarop zij participatie vormgeeft en de activiteiten verantwoordt. De Woningstichting nodigt huurders uit om actief betrokken te zijn bij de organisatie.

Huurders

De huurders zijn binnen de Woningstichting vertegenwoordigd middels de participatiecommissie. De leden van de participatiecommissie hebben ieder hun eigen aandachtsgebied(en), waaronder prestatieafspraken, leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. De bewonerscommissies voeden de participatiecommissie. De, door de commissie gesproken, huurders geven aan dat de Woningstichting op regelmatige basis overlegt met de afvaardigingen van de huurders.

Ook geven de huurders aan dat de Woningstichting bijeenkomsten organiseert of initiatieven ondersteunt die de betrokkenheid van huurders moet vergroten. Helaas blijkt de animo vanuit de huurders voor deze momenten niet altijd even groot. Veelal zijn het de bekende gezichten die hun betrokkenheid tonen.

Om de participatie te versterken, heeft de commissie een externe voorzitter aangesteld. Onder leiding van deze voorzitter groeit de Participatiecommissie in hun rol en kan ze deze goed vervullen. Hierdoor kan de Participatiecommissie de huurders beter vertegenwoordigen, zonder op persoonlijke titel te spreken. De participatiecommissie heeft georganiseerd overleg met de RvC en het bestuur.

Samenwerkers

De samenwerkingspartners geven aan blij te zijn in nauw contact te staan met de Woningstichting. Er is regelmatig overleg en er zijn in basis veel gelijke ambities. Er wordt erkend dat de Woningstichting van zich laat horen als vertegenwoordiger van huurders in Wageningen.

Op het gebied van kwetsbare huurders is de Woningstichting een prettige samenwerkingspartner die zeer betrokken is en goed geworteld in de stad. Door nauwe samenwerking heeft de Woningstichting daarnaast snel geanticipeerd op de energiarmede en de opvang van statushouders.

Als aandachtspunt wordt gezien dat er niet altijd gemeenschappelijkheid wordt ervaren en dat afstemming over wie wat doet, soms wordt gemist. Dit wordt door alle partijen onderkend. De Woningstichting vindt het belangrijk dat een duidelijke demarcatie wordt aangebracht. De Woningstichting stelt zich in de samenwerkingen tegenwoordig bewust professioneel op en kijkt goed wat echt haar rol en mogelijkheden zijn. Netwerk partners moeten hier soms aan wennen.

De Woningstichting en haar samenwerkingspartners hebben de wens slimmer samen te werken. Voor het succes hiervan is het noodzakelijk dat er meer duidelijkheid komt in ieders belangen en verantwoordelijkheden. Betrokken partijen zijn het er over eens dat een heldere demarcatie nodig is en dat er een duidelijk protocol moet worden opgesteld.

Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke verankering met **'naar behoren'**.

Het contact met belanghebbenden verloopt in het algemeen goed en de Woningstichting wordt zeer gewaardeerd in het lokale netwerk. Het enthousiasme waarmee de Woningstichting haar doelen nastreeft, werkt aanstekelijk. De commissie is erg enthousiast over de voortrekkersrol die de Woningstichting vervult in diverse samenwerkingen.

De invloed van huurders op het beleid is naar mening van de commissie, ondanks inspanningen van de Woningstichting om meer huurders betrokken te laten zijn, beperkt. De participatie is momenteel onvoldoende een representatieve afspiegeling van de samenleving. Dit komt doordat het bijzonder moeilijk is om huurders bereid te vinden om actief betrokken te zijn en zitting te nemen in de bewonerscommissies of werkgroepen. Het

moet nog aantrekkelijker gemaakt worden om in bewonerscommissies en werkgroepen plaats te nemen, om je stem als (toekomstige) huurder te laten horen.

De beïnvloeding die samenwerkers hebben op de Woningstichting en de mate waarop men openstaat voor feedback, is een onderdeel van de maatschappelijke verankering die als naar behoren is beoordeeld. De woningstichting zoekt actief de samenwerking met samenwerkers op en wil heel graag samen werken aan de opgaven. Op diverse niveaus in de organisaties hebben betrokkenen contact met elkaar om de samenwerking zo goed mogelijk te laten verlopen.

Echter gebeurt het weleens dat de Woningstichting, volgens sommige samenwerkers, lang vasthoudt aan de eigen visie, hetgeen de invloed van buitenaf bemoeilijkt. Iedere partij heeft zijn eigen visie en zienwijze op de aanpak van de opgaven. Door met elkaar in gesprek te gaan en te luisteren naar elkaar, kan een gezamenlijk aanpak bewerkstelligd worden.

De visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering ten aanzien van de maatschappelijke verankering en benoemt deze:

- Probeer huurders en woningzoekenden meer te betrekken bij de Woningstichting, zodat ze met hun stem nog meer invloed hebben op het beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die gemaakt worden met de gemeente.
- Onderzoek hoe belanghebbenden nog meer invloed kunnen hebben op de Woningstichting en haar beleid. Dit zou de samenwerking tussen de verschillende partijen bevorderen.

Maatschappelijke verankering 

- Samenwerking met belanghebbenden
- Beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback 

Legenda

Zeer goed  Naar behoren  Voor verbetering vatbaar  Onvoldoende 

De gemeente Wageningen ziet de Woningstichting als een prettige samenwerkingspartner die zeer betrokken is en goed geworteld in de stad.



Besturing



De besturing van de Woningstichting

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

In de periode van de huidige visitatie heeft de Woningstichting aanzienlijke stappen gezet op het gebied van strategievorming. Er zijn onderzoeken gedaan en veel procesafspraken gemaakt. Er is een duidelijk ondernemingsplan geformuleerd dat houvast geeft bij het maken van keuzes. De visitatiecommissie is onder de indruk van de visie.

De Woningstichting heeft het als belangrijkste doel gesteld om meer mensen een thuis te bieden. Om te kijken naar de mogelijkheden die er in Wageningen zijn heeft de Woningstichting een verdichtingsonderzoek uitgevoerd. In het kader van de bouwopgave worden momenteel nieuwe prestatieafspraken met de gemeente opgesteld. Ook op het gebied van de betaalbaarheid van wonen en de leefbaarheid in de wijk heeft de Woningstichting een duidelijke visie.

Van de gemeente en andere samenwerkende partijen krijgt de Woningstichting lovende feedback terug over de voortrekkersrol van de bestuurder en de toewijding van andere medewerkers. Wel geven partijen aan dat daadkracht bij de corporatie soms ontbreekt en dat het lastig kan zijn om met de Woningstichting van planvorming tot uitvoering te komen.

Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie waardeert de Besturing van de Woningstichting met 'naar behoren'. De Woningstichting beschikt over voldoende instrumentarium om te sturen op zo maximaal mogelijke maatschappelijke waarde.

Er is in de afgelopen jaren hard gewerkt aan het fundament van de organisatie. De Woningstichting heeft inmiddels een heldere visie en organisatiestructuur. De Raad van Commissarissen heeft hierbij de bestuurder kundig ondersteund.

De Woningstichting heeft duidelijk geformuleerde doelen en de strategie is helder verwoord. De bestuurder stuurt, samen met het MT, op de vanuit de strategie relevant benoemde onderwerpen. Er is aandacht voor onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Er wordt nadrukkelijk gekeken naar de beste mogelijkheden binnen de financiële kaders.

De wendbaarheid als zaken anders lopen dan voorzien is bij de Woningstichting echter niet altijd vanzelfsprekend. Er wordt lang vastgehouden aan de eigen kijk op zaken. Openstaan voor ideeën en oplossingen, van zowel intern, als stakeholders, maakt dat de organisatie beter mee kan bewegen met externe ontwikkelingen. Zorg samen voor breed gedragen plannen en oplossingen.

De visitatiecommissie ziet in de mix tussen flexibiliteit en robuustheid ruimte voor verbetering en benoemt deze:

- Zorg ervoor dat in de besturing van de Woningstichting niet te lang vastgehouden wordt aan eigen visie en strategie. Probeer sneller flexibel en wendbaar te zijn.



Het ondernemingsplan van de Woningstichting is duidelijk geformuleerd en biedt houvast bij het maken van keuzes.

Maatschappelijke capaciteit



De maatschappelijke capaciteit van de Woningstichting

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor het uitvoeren van de opgaven.

Organisatorische capaciteit

De Woningstichting heeft een helder ondernemingsplan opgesteld, waarin haar doelen duidelijk beschreven staan. Dit plan geeft de kaders weer voor de portefeuillestrategie van de Woningstichting. De portefeuillestrategie is vervolgens vertaald naar een strategie voor de inzet van de financiële middelen van de corporatie. Hiermee laat de Woningstichting zien een goede beeld te hebben van de doelen die ze nastreeft en de manier waarop ze denkt deze te behalen.

Kijkend naar de organisatie, ziet de commissie dat de bestuurder van de Woningstichting met veel toewijding en energie sturing aan de organisatie geeft. Daar waar het enerzijds een enorme kracht is om bij alles betrokken te zijn, is het tevens een risico voor de continuïteit van de corporatie. De commissie zou het verstandig vinden dat het MT en de medewerkers voldoende ruimte krijgen om maatschappelijke waarde te creëren.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat belanghebbenden soms het gevoel hebben in besluitvorming eerst langs de bestuurder te moeten, voor de knoop daadwerkelijk kan worden doorgemaakt. Hoewel een aantal van de besluiten op basis van procuratie, statuten en reglementen door de bestuurder genomen moeten worden, is het verstandig om te kijken of er een kern van waarheid zit in deze perceptie.

Financiële capaciteit

De visitatiecommissie heeft tevens gekeken naar de manier waarop de Woningstichting haar financiële middelen inzet. De commissie is van mening dat de Woningstichting haar

financiële middelen zo goed mogelijk probeert te benutten voor het uitvoeren van de opgaven waar ze voor staat.

De Woningstichting staat voor de grote opgave om zoveel mogelijk woningen te realiseren in de komende jaren. De Woningstichting beschikt over voldoende financiële middelen om woningen te bouwen, het ontbreken van eigen grondposities en het feit dat de gemeente deze ook niet bezit, maakt het lastig.

Ondanks dat met de gemeente prestatieafspraken zijn gemaakt, waarin staat dat 30% sociale huur moet worden gerealiseerd, blijft de haalbaarheid van woningbouw hierdoor achter. Een oplossing zou kunnen zijn, om met de gemeente en de WUR in gesprek te gaan over grondposities. De WUR beschikt namelijk over veel onbenutte gronden.

Daarnaast wordt aangegeven dat, wanneer er bouw mogelijkheden zijn, er door de opeenstapeling van ambities die de gemeente stelt, projecten niet meer kostendekkend kunnen zijn en is de kans dat een onrendabele top ontstaat groot. Dit maakt dat de Woningstichting zich genoodzaakt voelt te gaan kijken naar andere mogelijkheden. Er wordt creatief gezocht naar oplossingen en hierbij zelfs buiten de gemeentegrenzen gekeken naar samenwerkingsmogelijkheden.

Het kijken naar andere investeringsmogelijkheden buiten de gemeentegrens, binnen de Foodvalley, om aan de bouwopgave te voldoen en te voorkomen dat kapitaal verdampt door devaluatie, is in de ogen van de visitatiecommissie visionair. Hiermee komt de Woningstichting echt op voor het belang van de huurders en zet de corporatie de financiële middelen zo goed mogelijk in. In de ogen van de visitatiecommissie is de Woningstichting hiermee een voorbeeld voor andere corporaties.

De Woningstichting kijkt naar investeringsmogelijkheden binnen de Foodvalley om aan de bouwopgave te kunnen voldoen.

Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie is te spreken over de financiële en organisatorische toerusting van de Woningstichting op de maatschappelijke opgaven en beoordeelt de maatschappelijke capaciteit dan ook met 'naar behoren'.

De visitatiecommissie ziet echter ook ruimte voor verbetering ten aanzien van capaciteit en benoemt deze:

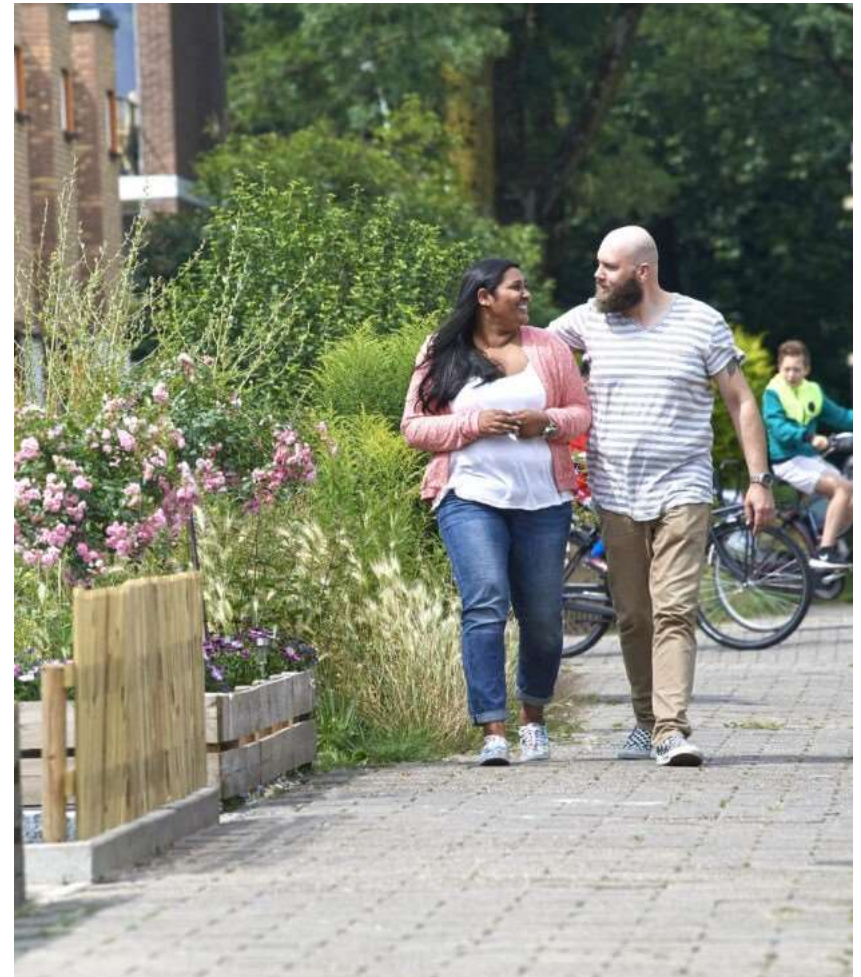
- Onderzoek welke besluitvorming bij de Woningstichting, minder afhankelijk kan worden gemaakt van de bestuurder.
-

Capaciteit 

• Toerusting op de maatschappelijke opgaven, zowel organisatorisch als financieel 

Legenda

Zeer goed  **★★★★** Naar behoren  **★★★** Voor verbetering vatbaar  **★★** Onvoldoende  **★**



Bestuurlijke reactie



Trots

Met gepaste trots schrijven wij deze bestuurlijke reactie. In het bijzonder trots op alle collega's die er de afgelopen jaren met volle inzet en betrokkenheid voor zorgden dat we mooie resultaten behaalden tijdens de visitatie. Ook al waren het zeker geen gemakkelijke jaren: onze huurders en wij hadden te maken met een corona-, energie-, klimaat- en economische crisis. Voor de Woningstichting volgde daarop nog de digitale aanval, waarna wij min of meer noodgedwongen onze hele bedrijfsvoering opnieuw op moesten bouwen. Dat was niet eenvoudig. Toch hebben we ondanks deze omstandigheden mooie stappen gezet. Dat resulteert nu ook in een goed en positief oordeel op onze maatschappelijke prestaties door onze belanghouders (huurders en gemeente) en netwerkpartners. Op alle onderdelen scoort de Woningstichting 'naar behoren': we leveren als corporatie de prestaties die van ons mogen worden verwacht. Dat is een mooie kwalificatie en mede te danken aan de grote inspanningen van de medewerkers en onze netwerkpartners

Recensie door visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet en erkent dat de Woningstichting een zeer betrokken corporatie is met gedreven medewerkers en met een belangrijke rol in Wageningen. De Woningstichting heeft hoge ambities en probeert de samenwerking met haar netwerk in te zetten om haar doelen te behalen. Dat onze huurprijzen onder het landelijke gemiddelde liggen noemt de commissie een knappe prestatie. Ook zijn er complimenten voor de flinke stappen die we hebben gezet rondom de duurzaamheidsopgave en voor het toevoegen van woningen aan de stad zoals beschreven in ons ondernemingsplan 2021-2025 "Een betaalbaar thuis in een fijne buurt". Tot slot zijn er complimenten voor de vooruitgang die geboekt is in het professionaliseren van onze bedrijfsvoering en governance.

De visitatiecommissie ziet ook aandachtspunten voor de Woningstichting. Misschien wel het meest belangrijke aandachtspunt: de huurders willen meer en eerder betrokken worden. De afgelopen jaren heeft de communicatie met onze huurders onder druk gestaan door corona en de digitale aanval en die communicatie kan en moet ook beter.

Verder kan de samenwerking met de gemeente en netwerkpartners worden versterkt; zeker gezien de grotere opgave rondom leefbaarheid en de veerkracht van wijken en de nog steeds grote nieuwbouwoopgave naar 2030. Dat vraagt ook om slimme samenwerking met de gemeente en ontwikkelaars.

Communicatie en samenwerking versterken

We zijn tevreden met de recensie van de visitatiecommissie. De spiegel die ons is voorgehouden herkennen wij, zowel de positieve als verbeterpunten onderschrijven wij. Met de belangrijkste verbeterpunten, zoals de communicatie met huurders en het verder werken aan de samenwerking met alle partijen, gaan we samen met onze huurders, de gemeente, netwerkpartners en onze eigen medewerkers aan de slag. Het resultaat hiervan nemen we in 2024 op in ons vernieuwde participatiebeleid en in het belanghouders- en netwerkpartnersbeleid.

Interactieve visitatiemiddag ('Kwestie-val')

Het hoogtepunt van de visitatie was wat ons betreft de interactieve visitatiemiddag; het 'Kwestie-val'. Hierbij spraken wij aan verschillende thematafels met onze belanghouders- en netwerkpartners. We deelden knelpunten met elkaar en zochten naar kansen en oplossingen vanuit het perspectief en betrokkenheid van alle partijen.

Meer mensen een thuis

Er was een thematafel over onze opgave in de stad; wat is er nodig om de tot 2030 de benodigde extra 800 woningen bij te bouwen? Hoe bieden we meer mensen een thuis?

Een fijne buurt

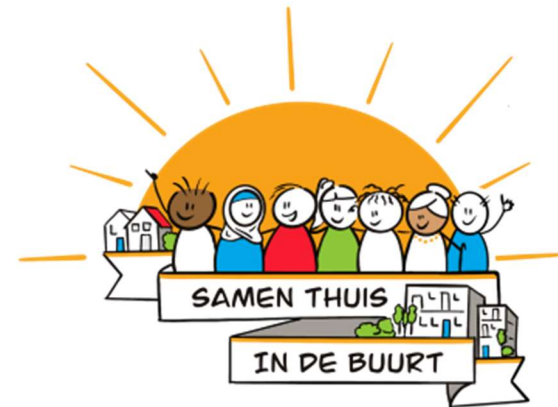
Aan de andere thematafel bespraken we de toenemende kwetsbaarheid van onze huurders, over de zorg die zij nodig hebben en over de aandacht die dit ook vraagt voor de omwonenden. Een goed, constructief, confronterend en verbindend gesprek. We weten elkaar weliswaar goed te vinden, maar de samenwerking en de onderlinge rolverdeling en verantwoordelijkheden kunnen en moeten we scherper afspreken.

Tot slot

Graag bedanken wij alle vertegenwoordigers van de huurderswerkgroepen, de bewonerscommissies, de Participatiecommissie en alle medewerkers van de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties, onze eigen medewerkers en alle anderen voor hun bijdrage, inzet en reflecties tijdens de visitatie. Ook willen we alle huurders en netwerkpartners die de enquête hebben ingevuld of deel hebben genomen aan de interviews of het Kwestie-val bedanken. Daarnaast bedanken wij ook de visitatiecommissie voor de inspanningen voor deze visitatie en de prettige samenwerking.

We gaan met volle energie verder aan de slag met al het geleerde en gereflecteerde vanuit zowel de aanbevelingen en verbeterpunten. We blijven investeren in goede samenwerkingen en waar mogelijk verdiepen en/of bouwen we deze verder uit om samen te blijven werken aan onze missie 'Samen thuis in de buurt'.

Annelies Barnard, Directeur/Bestuurder de Woningstichting
Sander Gerritsen, voorzitter Raad van Commissarissen de Woningstichting





Bijlagen

Lijst betrokkenen visitatie

Enquêtes

Huurders van de Woningstichting
Diverse belanghebbenden van de Woningstichting
Medewerkers van de Woningstichting
Raad van Commissarissen van de Woningstichting

Interviews

Gemeente Wageningen:
-Wethouder Bouwen en Wonen, stadsontwikkeling,
Onderwijs en sport, energietransitie gebouwde
omgeving en Wijk van de toekomst
-Programmaregisseur wonen en vastgoed
-Coördinator Energiearmoede
-Beleidsmedewerker klimaat en duurzaamheid
Directeur van Solidez
Directeur Bestuurder van Woonstede
Directeur Bestuurder van Idealis
Leden participatiecommissie van de Woningstichting
Leden werkgroepen van de Woningstichting
Leden Bewonerscommissies van de Woningstichting
Management team van de Woningstichting
Ondernemingsraad van de Woningstichting
Raad van Commissarissen van de Woningstichting
Directeur Bestuurder van de Woningstichting

Thematafels

Gemeente Wageningen:
-Wethouder Bouwen en Wonen, stadsontwikkeling,
Onderwijs en sport, energietransitie gebouwde
omgeving en Wijk van de toekomst
-Wethouder Financiën, Welzijn, zorg en publieke
gezondheid, Jeugd en jeugdzorg, WMO,
Bestaanszekerheid, Diversiteit, Democratische
vernieuwing, Vastgoed, Personeel en organisatie,
Communicatie en voorlichting, Informatie en
automatisering, digitalisering, privacy en
informatieveiligheid en Publiekszaken
-Adviseur OOV / wijkteam coördinator / werk +
stuurgroep Leefbaarheid, veiligheid en zorg
-Adviseur Wonen
-Coördinator ruimte en klimaat
-Beleidsmedewerker statushouders
Projectontwikkelaars
Wijkcoördinator van Solidez
Propersona
Huuradvocatuur
Bemoeizorg/RIWB
Wijkagenten Politie
Omwonenden van kwetsbare huurders
Leden participatiecommissie van de Woningstichting
Manager Vastgoedprojecten van de Woningstichting
Adviseur vastgoedsturing van de Woningstichting
Asset manager van de Woningstichting
Raad van commissarissen van de Woningstichting
Directeur Bestuurder van de Woningstichting

Onafhankelijkheidsverklaringen commissie



Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Ingrid den Teuling verklaart hierbij de visitatie van de Woningstichting 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Ingrid den Teuling heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ingrid den Teuling geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ingrid den Teuling geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de Woningstichting Wageningen.

Procorp

26-05-2023

Ingrid den Teuling, voorzitter

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A. • Reykjavíkstraat 1 3543 KH • Utrecht
• E info@procorp.nl • www.procorp.nl

1



Onafhankelijkheidsverklaring algemeen lid

Jacomin de Meij verklaart hierbij de visitatie van Woonstichting Wageningen in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Jacomin de Meij heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Jacomin de Meij geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Jacomin de Meij geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonstichting Wageningen.

Utrecht

1 Juni 2023

Jacomin de Meij, Algemeen Lid

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A. • Reykjavíkstraat 1 3543 KH • Utrecht
• E info@procorp.nl • www.procorp.nl

1



Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Evelien van Diemen verklaart hierbij de visitatie van Woonstichting Wageningen in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Evelien van Diemen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Evelien van Diemen geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Evelien van Diemen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonstichting Wageningen.

Utrecht

1 Juni 2023

Evelien van Diemen, Secretaris

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A. • Reykjavíkstraat 1 3543 KH • Utrecht
• E info@procorp.nl • www.procorp.nl

1

Curriculum Vitae Voorzitter



Mr. ing. Ingrid den Teuling

Ingrid den Teuling heeft Bouwtechnische Bedrijfskunde gestudeerd aan de Avans Hogeschool in Tilburg en Fiscaal Recht aan de Universiteit van Tilburg. Met deze kennis is zij werkzaam geweest binnen de projectontwikkeling, de advieswereld en heeft zij een aantal verantwoordelijke management functies vervuld in de gezondheidszorg. In de projectontwikkeling is zij verantwoordelijk geweest voor grote complexe ontwikkelingen als de stationslocatie in Breda, dit omvatte het centraal station en de gebiedsontwikkeling van de woningen, het belastingkantoor en de rechtbank. De advieswerkzaamheden hadden met name betrekking op strategische en financiële vraagstukken binnen zorginstellingen en woningcorporaties. In de gezondheidszorg is zij verantwoordelijk geweest voor de ontwikkeling van o.a. een audiologisch centrum, twee dependances voor een oncologisch instituut en als concern adviseur vastgoed verantwoordelijk bij een grote VVT instelling voor de totale vastgoedportefeuille. In januari 2021 is zij begonnen als senior adviseur bij Aestate.

Vanuit de ervaring als toezichthouder bij drie woningcorporaties is zij bekend met visitaties en het belang dat hieraan gehecht moet worden om als organisatie verantwoordelijkheid te willen afleggen. Het continue meten en verbeteren van de prestaties geeft inzicht in de sterke en minder sterke kanten van de organisatie, zodat deze verbeterd kunnen worden en in lijn gebracht met de doelstellingen van de corporatie.

Ingrid is analytisch, resultaatgericht en wil graag in teamverband de resultaten behalen. De opleiding mediation heeft haar geleerd actiever te kunnen luisteren naar de belangen van alle partijen, deze beter te verhelderen en bij onduidelijkheden door te vragen, zodat een objectief oordeel gegeven kan worden met betrekking tot de maatschappelijke prestaties en het functioneren van de organisatie.

Curriculum Vitae Secretaris



Evelien van Diemen

Evelien van Diemen heeft commerciële economie gestudeerd aan de Christelijke Hogeschool Nederland te Leeuwarden en heeft tevens een NOBCO geaccrediteerde coaching opleiding gevolgd.

Evelien is 17 jaar lang werkzaam geweest bij diverse organisaties in de Retail. Zij is daar onder andere verantwoordelijk geweest voor de operationele aansturing van alle filialen behorend tot een omvangrijk Retail bedrijf en nauw betrokken geweest bij de bedrijfsvoering op strategisch niveau.

Momenteel is Evelien eigenaar van Focus in bedrijf. Als zelfstandig adviseur staat ze diverse bedrijven bij om de structuur binnen de organisatie en het gedrag van de medewerkers in lijn te brengen met de bedrijfsdoelen. Dit doet ze doormiddel van het geven van strategisch advies, coaching en training.

Tevens voert Evelien werkzaamheden uit voor een arbodienst, waar ze medewerkers helpt op een plezierige en gezonde manier aan het werk te blijven tot aan hun pensioen in eigen of ander passend werk en werkgevers bijstaat tijdens een re-integratieproces.

Vanuit haar ervaring als coach is Evelien in staat om gerichte vragen te stellen, goed te luisteren en de ervaringen en belangen van de diverse partijen te achterhalen en in kaart te brengen. Evelien is maatschappelijk betrokken, organisatiesensitief, praktisch ingesteld en tevens resultaatgericht. Ze zet zich graag in om een visitatie zo waardevol mogelijk te maken voor de corporaties, zodat het hen in staat stelt verbeteringen door te voeren en hun prestaties te optimaliseren.

Curriculum Vitae Algemeen Lid



Jacomijn de Meij

Jacomijn de Meij is een ervaren manager en heeft zowel in de profit- als in de non-profit sector verschillende managementfuncties vervuld. Op dit moment is zij werkzaam als Manager Inkoop, Contract- en Leveranciersmanagement bij Woningstichting Eigen Haard in Amsterdam. Hier richt zij zich op de commerciële kant van de volkshuisvestelijke opgave hoe de huurder ondersteund wordt in woon- en leef comfort.

De veranderende rol als opdrachtgever in een complex speelveld met toenemende schaarste van mens en materieel stelt woningcorporaties voor uitdagende opgaven. Meer en meer wordt de leverancier, als verlengstuk en ambassadeur van de corporatie, betrokken bij het inrichten en vormgeven van woongenot van huurders in veerbare wijken. Dit vraagt om een verantwoorde inrichting in de relatie huurder, corporatie en leverancier.

Voorheen is Jacomijn, vanuit haar rol als MT-lid bij een overkoepelende Stichting van een aantal gemeenten, betrokken geweest bij het inrichten en vormgeven van de WMO- en Jeugdzorgopgave toen deze verantwoording vanuit de centrale overheid overgedragen werd aan de gemeenten. Zij is gewend om leiding te geven aan multidisciplinaire teams om maatschappelijke inkoopvraagstukken procesmatig vorm te geven. Hierbij is het belangrijk om naast gezamenlijke belangen, ook bij tegengestelde belangen in harmonie naar werkbare oplossingen te werken. Door vragen te stellen en naar elkaar te luisteren kunnen er verantwoorde keuzes gemaakt worden. Jacomijn is analytisch en gedreven om in team verband resultaten te bereiken.