



Visitatierapport

De Woonschakel

2017-2020



30 juli 2021

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Jan Haagsma, visitor

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

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

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

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van De Woonschakel over de periode 2017-2020. De visitatie vond plaats in een combinatie van live en digitale gesprekken.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	9
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT	11
2 De Woonschakel	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	13
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
3.1 Beoordelingskader	14
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	14
3.3 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	15
3.4 Beoordeling feitelijke prestaties	19
3.5 Beoordeling van de ambities	21
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	23
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	24
4 Presteren volgens Belanghebbenden	25
4.1 Beoordelingskader	25
4.2 Werkwijze	25
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	25
4.4 Belanghebbenden over De Woonschakel	27
4.5 De reputatie van De Woonschakel	30
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	31
5 Presteren naar vermogen	32
5.1 Beoordelingskader	32
5.1 Relevante ontwikkelingen	32
5.2 Basisinformatie	32
5.3 Vermogensinzet	33
5.4 Bewonder- en verwonderpunten	34
6 Governance	35
6.1 Beoordelingskader	35
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	35
6.3 Relevante ontwikkelingen	35
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	35
6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	37
6.6 Externe legitimering en verantwoording	38
6.7 Totale beoordeling Governance	39
7 Bijlagen	40

Positionpaper	41
Factsheet maatschappelijke prestaties	51
Overzicht geraadpleegde personen	64
Korte cv's visitatoren	66
Onafhankelijkheidsverklaringen	67
Meetschaal	69
Werkwijze visitatiecommissie	70
Bronnenoverzicht	71
Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	72
Reputatie-Quotient	73
Uitgebreid overzicht prestaties	74

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Het vorige visitatierapport over de periode 2013 – 2016 werd in augustus 2017 opgeleverd. In dat rapport wordt De Woonschakel omschreven als een stabiele en betrouwbare partner op het gebied van wonen. Maar ook als zeer coöperatief en er was sprake van een hoge waardering voor communicatie en voor de relatie met haar huurders. De Woonschakel richt zich specifiek op de goedkope woningvoorraad en heeft haar basisdienstverlening en bedrijfsvoering goed op orde, zo constateerde de visitatiecommissie. In de bestuurlijke en werkorganisatie is sprake van korte lijnen, eenvoudige regelingen en een directe aanspreekbaarheid. Binnen de werkorganisatie wilde men een nog opener cultuur en aandacht voor integriteit, verantwoordelijkheid en een gedeeld collectief gevoel. In 2017 was sprake van een reorganisatie. Die vond om 3 redenen plaats: men wilde nog meer alles in één keer goed doen, dingen moesten op tijd en het kostenbewustzijn kon omhoog. De eerste geluiden waren tijdens de gesprekken van de commissie in 2017 positief daarna. Maar er was ook het besef dat er ook nog een uitdaging lag: het omgaan met het paradigma tussen enerzijds professionele ruimte en anderzijds het behoud van het collectieve gevoel. De commissie gaf aan dat het van belang zou zijn voor De Woonschakel dat voor de ontwikkeling van de nieuwe manier van sturing ruimte en tijd vrijgemaakt zouden moeten worden.

Het 100-jarig jubileum werd in 2017 gevierd, maar er was en is geen reden tot stil zitten. De 100-jarige werd geduid als “vitaal en emotioneel aantrekkelijk”, maar er moet wel plaats zijn voor nieuwe uitdagingen. De commissie gaf aan dat De Woonschakel innovatie als een uitdaging moest gaan zien. De visitatiecommissie gaf ook nadrukkelijk aan de organisatorische en financiële ruimte in relatie tot de betaalbaarheid nader vorm te geven. Dat gold ook voor de bijstelling van het strategisch voorraadbeleid. Op gebied van de prestatieafspraken werd aanbevolen te blijven aansluiten bij recente ontwikkelingen door gezamenlijke evaluaties en mogelijk bijstellingen van beleid en afspraken. De huidige visitatiecommissie heeft kunnen vaststellen dat alle verbeter- en aandachtspunten uit het vorige visitatierapport zijn opgepakt. De uitwerking van de punten is neergelegd in het Beleidsplan 2018 – 2020, “Ruimte om te investeren”. Over de resultaten volgt meer in de volgende hoofdstukken. Binnen de organisatie zijn alle werkprocessen opnieuw ingericht en beschreven. De beoogde kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de woningvoorraad is eind 2020 bereikt. De portefeuillestrategie voor alle complexen is geformuleerd. Het risicomangement is vorm en inhoud gegeven. De zelfsturing binnen en de governance van de organisatie zijn vanzelfsprekend en leidend in alle processen. De huidige visitatiecommissie kan ook niet anders dan concluderen dat er veel werk is verricht en dat dit van goede kwaliteit was. Dat is een compliment waard.

1.2 Recensie

De Woonschakel had de uitkomsten van het vorige visitatierapport laten meewegen in het nieuwe beleidsplan ‘Ruimte om te investeren’ uit 2018. Vanuit een opvatting over de regionale woningmarkt en het besef dat er voor iedereen die wil wonen, perspectief moet zijn, werd een viertal thema’s voor de markt gedefinieerd: de bouwopgave en de opgave op het terrein van de verduurzaming werden bepaald, de aanpak van het langer thuis willen wonen als gevolg van de voortschrijdende vergrijzing en de leefbaarheid die onder meer door wijzigingen in de toewijzingsregels en aanwezigheid van arbeidsmigranten onder druk kwam te staan. Dat alles vanuit het gegeven dat het aandeel sociale huurwoningen toch al behoorlijk laag is in de 4 gemeenten waar De Woonschakel actief is en waar weinig nieuwbouw mogelijk leek. De toon richting gemeenten werd scherper en de ambities werden helder neergezet.

Er zijn in de visitatieperiode dan ook gelukkig veel woningen opgeleverd in de verschillende gemeenten, dorpen en kernen: het woningbezit is met 226 woningen gegroeid als resultaat van nieuwbouw, sloop en verkoop. Met mooie voorbeelden daarvan in Medemblik, Bovenkarspel, Obdam, Grootebroek, Wognum, Midwoud en Opmeer. Door alle betrokkenen wordt De Woonschakel gezien als een corporatie die nuchter

is in de aanpak. Kwetsbare groepen worden niet losgelaten, is ook het beeld. Vanuit haar betrokkenheid worden De Woonschakel en haar mensen wel ervaren als “wat mopperend”, maar duidelijk is dat de organisatie productie weet te maken. Maar ook anderszins loont de eigenwijsheid. Een mooi voorbeeld vond de commissie de aanpak van de huisvesting van spoedzoekers: woningzoekenden in een zorgwekkende situatie die een versneld perspectief op een huurwoning moeten krijgen. In het samenwerkingsverband Platform Woningcorporaties West Friesland is op voorspraak van De Woonschakel nadrukkelijk aangegeven dat met de druk op de woningmarkt en de schaarste aan sociale huur en koopwoningen een steeds grotere groep woningzoekenden in de knel komt en dat alle categorieën woningzoekenden perspectief moet worden geboden. En dat een specifieke regeling vervolgens wel past, mits dat transparant kan worden verantwoord om een zo groot mogelijk draagvlak te behouden. In haar opstelling herkent de visitatiecommissie heel mooi en goed zowel de betrokkenheid, de strijdlustigheid als de eigenwijsheid. Maar het resultaat is er dan ook naar. Daar waren overigens alle direct betrokken partijen het ook over eens.

Bovengemiddeld maar niet proactief

In zijn Position paper geeft de bestuurder mooi aan wat er op de verschillende deelterreinen is bereikt; nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid laten goede resultaten zien. Daar mag De Woonschakel best trots op zijn. Maar ook op het terrein van de zorg en de leefbaarheid werden worden mooie dingen gedaan. De zorg- en welzijnsorganisaties geven aan dat zij op veel terreinen optrekken met De Woonschakel om de vergrijzingsgolf samen te lijf te gaan. De betrokkenheid en lokale verankering worden als positief gedeut. De Woonschakel is in de ogen van genoemde partijen lokaal zo goed verankerd, dat als je met een project komt, De Woonschakel bereid is mee te denken en om financieel wat te doen als dat kan en mag. Maar ook dat zij creatief blijkt in het zoeken van gepaste oplossingen.

Een mooi voorbeeld vond de visitatiecommissie in het project Martinus aan de rand van historisch Medemblik. Op een plek met 2 oude verzorgingshuizen die niet meer aan de tijd voldeden en een plek waar ruimtelijk en functioneel een en ander diende te passen en voldoen aan de eisen van de historische binnenstad. Het resultaat is verbluffend mooi: de woonruimte voor bewoners is in m² verdubbeld en er is sprake van een zodanige clustering dat bewoners de appartementen op eigen gelegenheid kunnen verlaten. Door materiaal en kleurgebruik is een logische samensmelting met historische delen als de oude kapel en kademuren van de haven van Medemblik tot stand gebracht. Maar de zorgpartijen geven naast de grote tevredenheid ook aan dat De Woonschakel ook zelf met ideeën mag komen. Of zoals één van de partijen het als volgt zei: ze zijn bovengemiddeld in hun prestaties maar niet proactief. De visitatiecommissie herkent dat wel en denkt dat dit ook nog een aspect is van de reorganisatie uit 2017 dat meer en beter uitgewerkt kan worden.

Organisatieontwikkeling doorzetten

De vorige visitatiecommissie zag het goed: maak ruimte en tijd vrij voor de nieuwe manier van sturing. Managementteam en medewerkers geven aan blij te zijn met de doorgezette wijze van meer zelfsturende teams. Maar de ontwikkeling kan sterker doorgezet worden, zo is de indruk van de visitatiecommissie. Dat beeld geven sommige van de externe partijen ook waarbij apart gewezen wordt op de noodzaak van een sluitende communicatie. En natuurlijk is herkenbaar dat na een reorganisatie de (gevoelde) werkdruk is toegenomen, dat functiebenamingen niet goed meer aansluiten, dat waardering een thema is en dat Corona en de bestrijding daarvan ook tijd en energie vragen. Maar mooi is wel (en dat is een goede basis voor een vervolg) dat mensen de platte en open organisatie waarderen. De organisatie wordt gekenschetst als open en sociaal. Je kunt altijd in gesprek en besluiten zijn niet in beton gegoten. Zeker ook met het handhaven van een grote eigen onderhoudsdienst is er een hoge kennis van bouwkundige zaken in de woningvoorraad in de organisatie aanwezig. Huurders maar ook externe partijen waarderen dat.

Met de verdere aanpak van de organisatie komt ook het verjongingsvraagstuk om de hoek kijken. Het combineren van de ontwikkelingen rond cultuur in de organisatie, de gewenste innovatie, de verjonging en de verdere aanpak van de digitalisering, lijkt de slaagkans van wat werd beoogd, te vergroten. Daar ligt een

mooie bestuurlijke uitdaging. Belangrijk vindt de commissie dat de sfeer binnen de bestuurlijke en werkorganisatie behouden blijft. Het is goed om te constateren dat de bestuurder zich bewust is van het dilemma van de mogelijke spanning tussen het zijn van een moderne werkgever en het behouden van traditionele waarden.

Opvallend is dat de bestuurder er ook al geruime tijd zit maar heel goed in staat is te innoveren, zaken los te laten en met de reorganisatie in zowel werkapparaat als raad van commissarissen een goede tegenkracht heeft weten te organiseren. Dat is een compliment voor alle direct betrokkenen.

Een corporatie is meer dan een zak met geld

Opvallend vond de commissie dat de samenwerking met gemeenten nog steeds niet optimaal is. Het is duidelijk dat er behoefte is aan nieuwbouw in zowel sociale huur als koop. Maar ook vraagstukken op terrein van de leefbaarheid vragen steeds meer aandacht. Voor wat betreft de prestatieafspraken wordt vanuit Stede Broec/ Drechterland aangegeven dat die scherper kunnen en dat de wederkerigheid omhoog moet. Ook de huurdersvertegenwoordiging geeft aan dat de afspraken moeizaam tot stand komen. Zij geven ook duidelijk aan dat zij geen “democratisch behang” zijn. Zij zien zich als “oog en oor” van gemeenten en woningcorporatie en willen wederkerigheid, maar dat gaat vanuit de gemeenten maar schoorvoetend. Voor de genoemde gemeenten speelt mee dat er lange tijd geen woonvisie was en dat de combi van wel een ambtelijke fusie maar geen bestuurlijke, natuurlijk ook de nodige aandacht vraagt. Er lijkt een hoge mate van verloop onder de ambtenaren. Een woonzorgvisie ontbreekt daarnaast terwijl er wel mooie voorbeelden zijn van samenwerking tussen de Woonschakel en andere partijen. Maar ook deze gemeenten erkennen dat de afspraken beter gemonitord moeten worden en dat een en ander wel meer SMART kan. Maar ook dat een visie op de samenwerking tussen wonen en zorg vereist is. Mooi vond de visitatiecommissie wel dat, hoewel er zeker sprake is van een grote druk door de provinciale streefcijfers van waar wel gebouwd kan en mag worden, partijen zich hier ook niet achter willen verschuilen.

De gemeente Medemblik is tevreden over het proces van prestatieafspraken en de mate waarin zorg en welzijn betrokken zijn. Aan de ene kant is deze gemeente zeer tevreden over de wijze waarop gesloopt wordt en vervolgens meer nieuwe woningen worden toegevoegd door De Woonschakel. Een mooi voorbeeld daarvan waarbij ook innovatief met het vraagstuk van de verduurzaming is omgegaan, is het sloop/nieuwbouwproject aan de Bijltjeshof en Kuipershof: na sloop komen er 8 eengezinswoningen en 14 appartementen voor terug. Maar de gemeente wijst ook op het eerder gesignaleerde dat De Woonschakel afwachtend is: De Woonschakel is in haar ogen degelijk, betrokken en solide maar ook behoudend. Omdat dit geluid vanuit diverse partijen komt, lijkt dit een aandachtspunt voor De Woonschakel. Dat geldt in ieder geval haar imago want zoals het project aan de Kuipershof en Bijltjeshof laat zien, wordt innovatie niet geschuwd.

De nabije toekomst

Wordt gekeken naar de korte periode vooruit, dan lijkt het vinden van locaties voor nieuwbouw de hoogste prioriteit te hebben. Het lijkt de commissie daarbij goed om samenwerking te zoeken. Niet alleen met collega corporaties, maar ook met partijen met wie op het gebied van onderhoud, installaties, renovaties en verduurzaming wordt samengewerkt. Het met de collega's optrekken naar gemeenten lijkt ook raadzaam. Gewezen wordt daarbij op de noodzaak van een heldere visie vanuit de gemeenten. De Woonschakel zit redelijk ruim in de financiële middelen en de vraag daarbij is of De Woonschakel verder in de regio wil kijken om te investeren. Schaal is voor geen van de direct betrokkenen een thema en dat lijkt de commissie een goed uitgangspunt. Maar samen optrekken in de regio en daar investeren waar de maatschappelijke opgave het grootst is, is een mooie uitdaging en dan niet alleen voor De Woonschakel.

Voor De Woonschakel geldt daarbij dat ze de eigen doorontwikkeling een goede plek moet geven in aandacht en communicatie. Bestuurlijk is het een uitdaging om daarbij de verjonging en verdere mogelijkheden op gebied van de digitalisering op te pakken. En mogelijk dat successen ook wel gevierd mogen worden. Zaken worden al snel “normaal” gevonden. Mooi is het beeld van een corporatie die misschien niet zo goed is in netwerken, maar wel aan merken met een mobiel: als er gebeld wordt, wordt er

direct gehandeld en is er dynamiek, zoals een betrokkene dat mooi omschreef. Maar netwerken op de agenda zetten mag wel en kan zeker iets toevoegen, zo denkt de commissie.

Verbeter- en aandachtspunten

1. Doorzetten van de organisatieontwikkeling op terreinen als cultuur, innovatie en digitalisering;
2. De relatie met gemeenten verbeteren met het oog op zowel nieuwbouw, wonen – zorg als verdere professionalisering van de prestatieafspraken;
3. Oriëntatie op waar de komende jaren maatschappelijk en volkshuisvestelijk in de regio de hoogste nood is en het zoeken van samenwerking met collega corporaties;
4. De doorontwikkeling van betrokken, open en meedenkend naar ook proactief werken;
5. Het ambitieniveau en uitvoeringswijze van gemeenten lijken niet altijd goed aan te sluiten bij de zienswijze en financiële mogelijkheden van de corporatie: dat verdient de aandacht van beide partijen;
6. In dilemma van het zijn van professioneel werkgever en behoud van traditionele waarden nadrukkelijk letten op vasthouden van betrokkenheid, direct reageren en open sfeer in de relaties;

1.3 Integrale scorekaart

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

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

- 1: Beschikbaarheid van huurwoningen
- 2: Betaalbaarheid van huurwoningen
- 3: Duurzaamheid en woonklimaat
- 4: Maatschappelijke opgave
- 5: Inzet in kernen, wijken en buurten

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

1.4 Samenvatting

De visitatie van De Woonschakel over de periode 2017 - 2020 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in april 2021.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,3

De Woonschakel heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten in het werkgebied over Beschikbaarheid van huurwoningen, Betaalbaarheid van huurwoningen, Duurzaamheid en woonklimaat, Maatschappelijke opgave, Inzet in kernen, wijken en buurten. De prestatieafspraken en het proces om tot prestatieafspraken te komen, hebben zich in de visitatieperiode sterk ontwikkeld. De prestatieafspraken zijn zowel in kwaliteit als wederkerigheid verbeterd. De Huurdersraad en De Woonschakel tonen zich kritisch op de capaciteit die de gemeenten inzetten om tot goede afspraken te komen. In de ogen van de visitatiecommissie zouden de gemeenten actiever kunnen zijn om meer locaties te realiseren, zeker gelet op de opgave. De Woonschakel komt elk jaar de gemaakte afspraken netjes na. Nieuwbouwprojecten lopen soms enige vertraging op vanwege discussie over de grondprijs of bezwaren tegen de vergunning. In alle gevallen zijn de projecten echter (met vertraging) gerealiseerd. Op het gebied van huisvesting van zogenaamde spoedzoekers heeft De Woonschakel het initiatief genomen om een andere wijze van omgaan met spoedzoekers te ontwikkelen samen met de collega corporaties en de gemeenten. Op de onderdelen betaalbaarheid en maatschappelijke opgave scoort door haar inzet en actieve wijze van handelen De Woonschakel in beide gevallen een 8.

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,3

De belanghebbenden van De Woonschakel zijn tevreden over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Zij geven hiervoor gemiddeld een 8,2. Het thema betaalbaarheid van huurwoningen wordt met een 8,7 gemiddeld het hoogst beoordeeld. De overige thema's: beschikbaarheid van huurwoningen (8,1), duurzaamheid en woonklimaat (8,3), maatschappelijke opgave (7,8) en inzet in kernen, wijken en buurten (8,1), scores gemiddeld iets lager, maar krijgen alsnog keurige cijfers.

Ook blijken de belanghebbenden zeer tevreden over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie. Hiervoor geven zij gemiddeld een 8,6. Tenslotte blijken de belanghebbenden ook tevreden over de mate van invloed op het beleid, hiervoor geven zij gemiddeld een 8,1.

Presteren naar Vermogen: 8,0

De visitatiecommissie heeft grote waardering voor de duidelijke wijze waarop het beleid is geformuleerd gedurende de visitatieperiode. De gewenste investeringen worden duidelijk geformuleerd op basis van analyses van externe regionale en landelijke ontwikkelingen en de eigen mogelijkheden tot investeren. De Woonschakel weet goede en degelijke projecten te realiseren op het terrein van nieuwbouw, de aanpak van monumenten, de verduurzaming en de beschikbaarheid. Op het terrein van de betaalbaarheid worden mooie en goede prestaties gerealiseerd. Er is in de ogen van de commissie sprake van een actieve wijze waarop de visie op de inzet van het vermogen is ontwikkeld en uitgewerkt in heldere beleids- en financiële plannen. Er zijn en worden duidelijke keuzes gemaakt voor investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. De Woonschakel weet het beschikbare vermogen te verhogen door een doelmatige bedrijfsvoering en de verkoop van woningen. Zij maakt goed zichtbaar hoe ze haar vermogen inzet voor wonen en daaraan verwante maatschappelijke vraagstukken die in wijken en buurten spelen en zij heeft een actieve wijze van samenwerking met collega's om zaken in de regio te realiseren.

Governance: 7,8

De Woonschakel heeft een actuele en goed uitgewerkt strategie, die door vertaald is naar sturingskaders, visie en (jaar)plannen op diverse gebieden. De sturing op prestaties vindt gedegen plaats aan de hand van duidelijke rapportages. De raad van commissarissen geeft met verve invulling aan zijn rol in een maatschappelijke organisatie. Er is een duidelijk governance beleid en er is een goed uitgewerkte toezichtvisie en toezichtkader, wat weer uitgewerkt is in een besturingskader en een beheersingskader. De Woonschakel is continu in goed en intensief contact met haar belanghouders. De openbare verantwoording in jaarverslagen en op de website is gedetailleerd en goed toegankelijk.

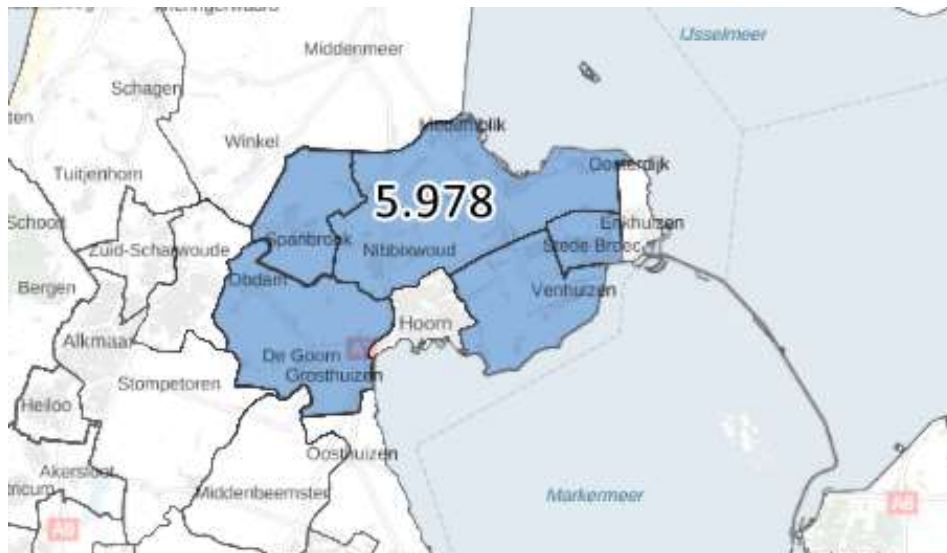
1.5 SWOT

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

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none">• Proactief handelen• Actief in netwerken worden	<ul style="list-style-type: none">• Betrokken en sociaal• Betaalbaarheid• Betrouwbaar en constructief• Passie voor de huurders in de genen• Mooie nieuwbouwprojecten• Platte organisatiestructuur met voldoende tegenkracht
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Ruimte zoeken in de regio• Samenwerking met collega corporaties• Benutten digitalisering in relatie naar klanten en bedrijven• Aandacht voor innovatie in de organisatie• Verjonging organisatie en door ontwikkelen organisatiecultuur en structuur	<ul style="list-style-type: none">• Te behoudend blijven• Mislukken van verjonging en achterblijven van innovatievermogen

2 De Woonschakel

De Woonschakel is een woningcorporatie met ongeveer 6.000 woningen werkzaam in vier gemeenten: Medemblik, Stede Broec, Koggenland en Drechterland.



Alle vier de gemeenten waarin De Woonschakel werkzaam is, bevinden zich in de provincie Noord-Holland, meer specifiek in de regio West-Friesland. De gemeente Drechterland heeft anno 2020 bijna 20.000 inwoners, de gemeente Medemblik heeft bijna 45.000 inwoners, de gemeenten Stede Broec heeft ruim 21.000 inwoners en de gemeente Koggenland heeft bijna 23.000 inwoners. Kenmerkend voor alle gemeenten is dat er procentueel genomen minder sociale huurwoningen zijn dan landelijk gemiddeld.

Het grootste deel van het bezit van De Woonschakel bevindt zich in de gemeente Stede Broec, daar heeft De Woonschakel anno 2020 2.489 woning in haar bezit. In de gemeente Medemblik heeft De Woonschakel 2.359 woningen in haar eigendom en beheer. In de gemeenten Stede Broec en Koggenland heeft De Woonschakel aanzienlijk minder bezit, namelijk respectievelijk 565 en 504 woningen.

Het grootste deel van het bezit van De Woonschakel bestaat uit woningen met een aantrekkelijke huurprijs. De opgave in de verschillende gemeenten waar De Woonschakel actief is, wordt bepaald door de grote behoefte aan nieuwbouw, de verduurzaming van de woningvoorraad, de problematiek die voortvloeit uit de vergrijzing en de wens tot langer zelfstandig willen blijven wonen en de leefbaarheid die onder druk staat vanwege onder meer grote groepen arbeidsmigranten. Daarnaast is de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad een belangrijk thema en zonder meer positief is de wijze waarop De Woonschakel het thema betaalbaarheid invulling weet te geven. De ongeveer 75 medewerkers (64,5 fte) houden zich voornamelijk bezig met de kerntaken van een woningcorporatie: de verhuur, bouw en onderhoud van betaalbare huurwoningen.

De dagelijkse leiding van De Woonschakel is in handen van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan een raad van commissarissen die zowel gedurende de visitatieperiode als tijdens uitvoering van de visitatie bestaat uit vijf leden.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het 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 waar de corporatie in participeert.

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

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

De Woonschakel heeft prestatieafspraken met de gemeenten:

- Gemeente Drechterland
- Gemeente Medemblik
- Gemeente Stede Broec
- Gemeente Koggenland

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid van huurwoningen
2. Betaalbaarheid van huurwoningen
3. Duurzaamheid en woonklimaat
4. Maatschappelijke opgave
5. Inzet in kernen, wijken en buurten

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

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

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

Daarnaast is er een regionaal woonconvenant van toepassing op de prestaties van De Woonschakel. Ook deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken. Voor wat betreft de 4 gemeenten is in Stede Broec en Koggenland De Woonschakel de enige corporatie, in Drechterland fungeert naast De Woonschakel ook Het Grootslag en In Medemblik is de Wooncompagnie naast Het Grootslag en De Woonschakel actief. Elke corporatie kent een eigen formele huurdersvertegenwoordiging. Dar waar relevant trekken corporaties gezamenlijk op richting gemeenten. Voor wat betreft de inhoud en opzet van de prestatieafspraken zijn er geen afwijkende thema's. De regionale opgave concentreert zich op de verwachte groei van huishoudens en op kwaliteitsverbetering en verduurzaming naast de aanpak van leefbaarheid in gemeenten, kernen, dorpen en buurten en vanzelfsprekend de betaalbaarheid.

3.3 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming worden in deze paragraaf besproken. Eerst komen proces en kwaliteit aan de orde via duidingen over wederkerigheid, compleetheid en concreetheid, betrokkenheid van partijen en actualiteit. Daarna volgen bevindingen van belanghebbenden over kwaliteit en proces waarna een beschouwing volgt van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten, vervolgens volgt een waardering van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

In de prestatieafspraken staat beschreven wat het aandeel is van de corporaties als het gaat om bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouwopgaven en de huisvesting van vergunninghouders. Ook staat meestal aangegeven welke partij de leiding neemt. Met name in de jaarschijf 2020 van de prestatieafspraken met gemeente Medemblik staat duidelijk aangegeven welke partij (en wie) de regie neemt. De prestatieafspraken zijn veelal wederkerig.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken met de vier gemeenten zijn vergelijkbaar in opbouw en inhoud. De afspraken bestaan uit meerjarige kaderafspraken van 2017 tot en met 2020. Van de jaren 2018 tot en met 2020 zijn er jaarschijven opgesteld met specifiekere ambities voor het desbetreffende jaar. In de jaarschijven staat ook aangegeven wat de verwachte bijdrage van de individuele corporaties zijn.

Alle jaarschijven zijn concreet in de afspraken waar dat logisch is, zoals nieuwbouw, sloop, en verkoop. Bij verkoop bijvoorbeeld staan aantallen gelabelde woningen per corporatie en per jaar aangegeven. Bij energie labels werd dit echter minder concreet aangegeven en werd per gemeente geduid dat "Corporaties voldoen aan convenant energiebesparing huursector".

De relevante onderwerpen komen vrijwel allemaal aan bod. Er zijn afspraken over duurzaamheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, beschikbaarheid, en betaalbaarheid. Niet alle onderwerpen komen even uitvoerig aan bod. Op het gebied van leefbaarheid zijn weinig (concrete) afspraken terwijl het belang van leefbaarheid toeneemt en De Woonschakel hier wel mee bezig is. Opvallend was ook dat ondanks dat de thema's doorstroming, kwetsbare huurders en langer zelfstandig thuis wonen terugkomen in het jaarverslag, het beleidsplan en de regionale woonvisie, hier geen tot weinig prestatieafspraken over gemaakt zijn. Dat verwonderde de commissie.

De afspraken voor het jaar 2017 waren niet concreet; hier waren geen jaarschijven van. De oorzaak hiervan was de opheffing van de huurdersbelangenvereniging. De jaarschijf 2018 van de prestatieafspraken met de gemeente Stede Broec ontbreekt ook. Deze is niet ondertekend, ondanks de herinnering van De Woonschakel aan de gemeente.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

De Woonschakel maakt deel uit van Het Platform Woningcorporaties West Friesland. Gezamenlijk hebben deze corporaties een bod uitgebracht op de regionale woonvisie. Daarnaast was De Woonschakel betrokken bij het opstellen van gemeentelijke woonvisies door deel te nemen aan gesprekken en brainstormsessies van de gemeenten.

Betrokkenheid van partijen

Naast de gemeenten, woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn geen andere partijen betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken. Bij de woonvisies zijn daarentegen wel andere externe partijen betrokken geweest.

De actualiteit van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken worden elk jaar opnieuw geactualiseerd en vastgelegd in een jaarschijf. Deze jaarschijven worden in het voorgaande jaar vastgesteld op basis van relevante beleidsdocumenten en speerpunten die partijen van belang achten. Op deze manier blijven de prestatieafspraken actueel.

Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Door de partners in het tripartite overleg wordt de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken getypeerd zoals weergegeven in onderstaande woordwolk¹.



De deelnemers aan het overleg over de prestatieafspraken zijn in het algemeen positief over de kwaliteit en het proces. De woordwolk is hiervan een goede weergave. Partijen zitten met goede intenties in het overleg. De Huurdersraad is minder positief. Zij geven aan het proces soms moeizaam te vinden. Zij vinden dan ook dat hun betrokkenheid groter kan, zij zien zichzelf niet als legitimatie van een besluitvormingsproces, maar eisen inhoudelijke betrokkenheid.

Partijen geven ook aan dat zijn mogelijkheden tot verbetering zien. Die verbetering zit met name in het beter kunnen en willen monitoren van wat afgesproken is en wat gerealiseerd wordt. In onderstaande woordwolk zijn de genoemde verbeteringen samengevat.

¹ In een woordwolk worden de gemaakte opmerkingen weergegeven. Een woord is groter naarmate het vaker is genoemd.



Beschouwing visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgen de conclusies en een beschouwing van de visitatiecommissie.

De prestatieafspraken en het proces om tot prestatieafspraken te komen, hebben zich in de visitatieperiode sterk ontwikkeld. De prestatieafspraken zijn zowel in kwaliteit als wederkerigheid verbeterd. Huurdersraad en De Woonschakel tonen zich kritisch op de capaciteit die de gemeenten inzetten om tot goede afspraken te komen. Ook zijn er veel personele wisselingen geweest bij de gemeenten. Onvoorzien is de vraag naar woningen in het werkgebied van De Woonschakel sterk toegenomen tijdens de coronapandemie. De Woonschakel heeft een grote bereidheid om te investeren in extra woningen, maar het ontbreekt aan locaties om nieuwe woningen te bouwen. In de ogen van de visitatiecommissie zouden de gemeenten actiever kunnen zijn om meer locaties te realiseren en daarover het overleg met de provincies aan te gaan. Een beroep doen op meer creativiteit en meer innovatie bij De Woonschakel alleen is onvoldoende, er moeten ook eigen acties van de gemeente volgen. Het fundament daarvoor lijkt aanwezig, maar het is wel zaak om de handen ineen te slaan.

De betrokkenheid van andere partijen, zoals zorg- en welzijnsinstellingen, is nog beperkt. Te beperkt voor de vraagstukken die er spelen en zich aankondigen. De visitatiecommissie is van mening dat hier snel een slag gemaakt moet worden in het betrekken van deze partijen, tenminste intensief in de voorbereiding.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

De Woonschakel is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeente en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Naast de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de diverse belanghebbenden, waarin hen is gevraagd naar zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, is aan de deelnemers van het driepartijenoverleg in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek. Naast de betrokken partijen, is ook aan de corporatie zelf gevraagd om zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken te beoordelen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten en meer evenwichtig te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. De Woonschakel heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld. In de enquête is hiervoor onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd

op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'². Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

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

Zoals gesteld is aan alle betrokken belanghebbenden een enquête toegezonden en hebben met alle belanghebbenden gesprekken plaatsgevonden.

De drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. In onderstaande tabel zijn de scores per partij en per conditie weergegeven.

	Gemeenten	Huurdersraad	Corporaties	Gemiddelde
Initiële condities	7,5	7,5	7,1	7,4
Niveaubepalende condities	7,7	8,0	7,2	7,6
Effectuerende condities	7,5	8,3	7,4	7,7
Faciliterende condities	7,0	8,5	6,8	7,4
Gemiddelde	7,4	8,1	7,1	7,5

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,5. Dat is een goede score en toont dat de partijen tevreden zijn met het tripartite overleg en de invulling van de condities voor een resultaatgerichte samenwerking. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De Huurdersraad geeft gemiddeld een 8,1, de gemeenten een 7,4 en de corporaties geven een 7,1. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

Gemeenten

De gemeenten geven een vrijwel gemiddelde score. Als positief noemen de gemeenten het conceptdocument dat De Woonschakel aanlevert, het constructief verlopen van de overleggen en dat alles bespreekbaar is en in overleg met elkaar wordt het geregeld. Ook het veelvuldige ambtelijke overleg wordt gewaardeerd. Als verbeterpunten wordt door de gemeenten diverse malen het verbeteren van de structuur genoemd. Hierin past ook het beter betrekken van zorg- en welzijnsinstellingen.

Huurdersraad De Woonschakel

De Huurdersraad scoort bovengemiddeld. De Huurdersraad is te spreken over de manier waarop ze betrokken en meegenomen worden in proces en inhoud van de prestatieafspraken. Maar het kan wel beter in hun ogen. De Huurdersraad benoemt als mogelijke verbeteringen het actiever zijn in het proces van de prestatieafspraken, inzetten van meer mensen en middelen en minder personeelwisselingen bij de gemeenten. Het is een proces waarin nog steeds stappen (kunnen) worden gezet. De Huurdersraad waardeert de inspanningen van De Woonschakel tot een betere inhoudelijke betrokkenheid. De wederkerigheid van met name de gemeente kan beter in hun ogen.

Corporaties

De corporaties scoren iets onder het gemiddelde. De Woonschakel is positief over het proces van de prestatieafspraken, de uitwisseling van informatie en de openheid naar elkaar. Als verbetermogelijkheden worden benoemd het betrekken van zorg en welzijn, het beter nakomen van de afspraken door de gemeenten en meer urgentiegevoel bij de gemeenten.

3.4 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht. Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

Thema 1: Beschikbaarheid van huurwoningen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het eerste thema van de prestatieafspraken met de gemeenten was de beschikbaarheid van huurwoningen. In de overkoepelende prestatieafspraken van 2017 tot en met 2020 werd bijvoorbeeld het aantal gewenste huurwoningen vastgelegd aan het eind van de periode. In de gemeente Medemblik en gemeente Drechterland was het doel om woningen toe te voegen aan de voorraad, waardoor het aantal huurwoningen toe moest nemen. In de gemeente Stede Broec en de gemeente Koggenland was het doel om het aantal huurwoningen minstens gelijk te houden. Dit sluit aan bij de druk op de woningmarkt in de regio. De niet binnen de afgesproken periode behaalde afspraken betreffen nieuwbouwprojecten. Deze liepen vertraging op door bijvoorbeeld onduidelijkheid over de grondprijs of bezwaren tegen de afgifte van de bouwvergunning. Uiteindelijk was De Woonschakel succesvol in het op peil houden of het laten groeien van haar bezit in de desbetreffende gemeenten. Alleen in de gemeente Drechterland was de voorziene groei niet op tijd behaald vanwege drie vertraagde projecten. De vertraging heeft in geen enkel geval geleid tot het niet realiseren van de afspraak.

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

Thema 2: Betaalbaarheid van huurwoningen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Binnen het thema betaalbaarheid heeft De Woonschakel voldaan aan alle afspraken. Hierbij was de meest voorkomende afspraak dat het huurbeleid inflatievolgend moest zijn. Hier heeft De Woonschakel in 2018 tot en met 2020 aan voldaan. In 2017 bestond De Woonschakel honderd jaar, waardoor de huurverhoging op 0% was bepaald. Een andere veelvoorkomende afspraak was om het aantal ontruiming en de achterliggende redenen te monitoren en om hier contact over te hebben met de gemeente. In het jaarverslag worden elk jaar de ontruiming en de redenen vastgelegd, dus ook aan deze afspraak voldoet De Woonschakel. Ten slotte heeft De Woonschakel ook afspraken gemaakt over de starthuur van nieuwbouw; deze moet maximaal in de categorie betaalbaar vallen. Voor de gemeente Koggenland stelde De Woonschakel een gemiddelde starthuur van uiterlijk de huurtoeslaggrens. Uiteindelijk zijn alle projecten in het goedkope of betaalbare prijssegment gerealiseerd met voornamelijk accent in het prijssegment betaalbaar. Deze afspraken zijn dan ook gehaald.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren. Maar er is meer dat in de beoordeling een rol speelt. De commissie was erg positief over de wijze waarop De Woonschakel haar woonlastenbeleid inzet om de betaalbaarheid te garanderen. Er is sprake van een scherpe prijs/kwaliteitverhouding voor de huurders. Gegeven het aantal woningwaarderingpunten in 2020 (165 tegen landelijk 147) scoort desondanks de vraaghuur 8% lager dan het sectorgemiddelde. Ook de ambities om het aantal woningen onder de kwaliteitsgrens te houden en onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag zijn beide ruimschoots gehaald. De inzet, actieve wijze van handelen en creativiteit van De Woonschakel beoordeelt de commissie als zeer positief en kent daarom een extra pluspunt toe waardoor dit thema met een 8 wordt beoordeeld.

Thema 3: Duurzaamheid en woonklimaat

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Het derde thema is duurzaamheid en woonklimaat. Het belang van duurzaamheid neemt toe en De Woonschakel heeft hier dan ook veel afspraken over gemaakt. Het gaat met name over de energieprestaties van hun eigen bezit (label B of E1,35), waaraan De Woonschakel voldoet (E1,26 in 2020). Deze energieprestaties worden per gemeente jaarlijks gemonitord conform afspraak. Daarnaast gaan veel afspraken over energetische maatregelen aan de woning, zoals het plaatsen van zonnepanelen en het verwijderen van open verbrandingstoestellen. Hier voert de corporatie actief beleid met als resultaat dat jaarlijks honderden cv-ketels worden vervangen en in de visitatieperiode ruim 6.500 zonnepanelen zijn geplaatst. De enige afspraken die niet zijn gehaald, zijn twee afspraken over de verbetering van energie labels van woningen in de gemeente Medemblik. In 2018 en 2019 stonden twee projecten gepland, maar deze zijn beide een jaar later uitgevoerd.

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

Thema 4: Maatschappelijke opgave

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Het thema maatschappelijke opgave gaat voornamelijk over bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het voornamelijk over het huisvesten van vergunninghouders. De mate van het succesvol huisvesten van vergunninghouders varieert per jaar en gemeente. In de gemeente Koggenland was bijvoorbeeld elk jaar een achterstand, maar in de gemeente Drechterland eindigde De Woonschakel met een voorstand waardoor zij in 2020 geen vergunninghouder heeft gehuisvest. Uiteindelijk eindigde De Woonschakel met een achterstand in de gemeente Medemblik (mede veroorzaakt door een aantal keer waarbij de gemeente de aangeboden woningen geweigerd heeft vanwege gebrek aan passende kandidaat/kandidaten) en de gemeente Koggenland. In de gemeente Stede Broec en gemeente Drechterland was er sprake van een voorstand. De achterstand in gemeente Medemblik is na de visitatieperiode in 2021 ingelopen. Daarnaast heeft De Woonschakel een enkele keer een afspraak gemaakt over huisvesting van kwetsbare mensen die zelfstandig moeten wonen. Voor deze doelgroep zijn 21 woningen beschikbaar gesteld conform afspraak. Ook is er meerdere malen een afspraak gemaakt (met alle gemeenten behalve gemeente Stede Broec) om een convenant op te stellen met als doel het voorkomen van ontruiming en het bevorderen van sociale leefbaarheid. Dit is in de visitatieperiode niet gebeurd.

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

- De feitelijke prestaties evenaren de gemaakte prestatieafspraken
- In 2018 heeft De Woonschakel het initiatief genomen om binnen het Platform Woningcorporaties West-Friesland te komen tot een regeling om te voorzien in huisvesting voor zogenaamde spoedzoekers. De Woonschakel heeft in de gezamenlijke zoektocht van zowel de woningcorporaties als de gemeenten het voortouw genomen en er is uiteindelijk een gedragen regeling ontwikkeld, waarbij spoedzoekers sneller kans maken op een woning, maar waarbij tegelijkertijd de balans wordt bewaakt ten aanzien van de reguliere woningzoekers. Tot op de dag van vandaag heeft De Woonschakel een trekkende rol in dit initiatief dat tot volle tevredenheid van gemeenten en corporaties werkt. De Woonschakel heeft zich in dit dossier bijzonder actief getoond en is eveneens creatief geweest in het vinden van een oplossing, terwijl De Woonschakel erin is geslaagd de samenwerking goed te integreren.

Thema 5: Inzet in kernen, wijken en buurten

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Het laatste thema betreft inzet in kernen, wijken en buurten. De Woonschakel heeft afgesproken dat zij een extra bijdrage zou leveren aan bewonersinitiatieven. Om deze afspraak te realiseren heeft zij minimaal tweemaal per jaar overleg met bewonersverenigingen en -commissies en kent zij een subsidieregeling ter ondersteuning van deze verenigingen en commissies. De andere afspraak was om jaarlijks een bedrag van €300.000,- tot €352.000,- beschikbaar te stellen voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio (inclusief salariskosten). Hier voldoet De Woonschakel aan. In het eerste jaar van de visitatieperiode zat zij onder het budget, maar de jaren erna zat zij flink boven het gestelde budget.

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

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambities

De ambities zijn opgenomen in Het beleidsplan 2018 – 2020, "Ruimte om te investeren".

In dit document is de volgende missie beschreven: "*Primair biedt De Woonschakel betaalbare en kwalitatief goede woonruimten aan in de regio West-Friesland voor mensen die, op basis van inkomen en/of*

maatschappelijke positie, aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De Woonschakel wil daarbij een stabiele en betrouwbare partner in de regio zijn."

Als visie is beschreven: *"Vanuit een ondernemende blik en pragmatisch handelen kiest De Woonschakel voor een herkenbare koers om zo optimaal mogelijk invulling te geven aan onze missie. Huurders, sociale huisvesting en leefbare woongebieden staan centraal in het handelen. De maatschappelijk meerwaarde van de corporatie moet daarbij lokaal erkend worden om aan het regionale bestaansrecht op lange termijn bij te dragen. De Woonschakel doet dat vanuit een beleidsstrategie en risicoperspectief waarbij de financiële continuïteit van de corporatie niet ter discussie staat."*

Voor de organisatie zijn de volgende kernwaarden opgenomen: *"Een solide en betrouwbare organisatie met ambities waar medewerkers zich bewust zijn van de bijdrage die de corporatie levert aan mensen en maatschappij. Medewerkers zijn competent en stellen zich klantgericht op zonder daarbij efficiency en kostenbewustzijn uit het oog te verliezen. De corporatie legt op transparante wijze verantwoording af over haar activiteiten."*

Op basis van de omgevingsanalyse, de consultatie met belanghouders, de lokale opgaven en de ambities en de mogelijkheden van De Woonschakel is de volgende beleidsstrategie uitgewerkt.

Beschikbaarheid

De ambitie voor de komende jaren is een groei naar een bestendige verhuur van 6.000 woningen binnen de regio West-Friesland. Doelstelling is minimaal 12 woningen per jaar van de huidige woningvoorraad te verkopen. Bij verhuizing van de zittende huurder zullen deze woningen worden verkocht. Het toevoegen van 'nieuwe verkoopwoningen' zal zoveel mogelijk worden beperkt gelet op de druk op de woningmarkt, tenzij dit financieel niet verantwoord is. Per saldo wordt dus, naast de verversing van de woningvoorraad via sloop-nieuwbouw, ingezet op een additionele uitbreiding van het woningbezit. Bij sloop/nieuwbouw zal gekeken worden of intensivering van het aantal woningen op de locatie mogelijk is. Ook de splitsing van woningen verruimt de beschikbaarheid, maar daarbij moet wel sprake zijn van een juiste balans in investering en eindresultaat prijs/kwaliteit). In de periode 2018-2019 worden in ieder geval al ongeveer 300 nieuwe huurwoningen aan het woningbezit toegevoegd. Voor de jaren daarna wil de corporatie komen tot verdere afspraken met gemeenten om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. Aankoop van sociaal huurbezit van andere marktpartijen is een aanvullend alternatief om te komen tot de gewenste omvang.

De groei van het woningbezit komt tegemoet aan de toenemende vraag in de regio naar een sociale huurwoning. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in de afgelopen jaren opgelopen en bedraagt voor sommige gemeenten en doelgroepen meer dan de 24 maanden die door De Woonschakel als maximaal wenselijk wordt geacht.

Betaalbaarheid

In het afgelopen decennium zijn de huurprijzen gemiddeld meer gestegen dan de inflatie. De uitgaande kasstromen van woningcorporaties zijn gestegen door de invoering van de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt een stevig beroep gedaan op de corporatiesector om extra te investeren in de duurzaamheid van het bestaande woningbezit en de bouw van nieuwe woningen. Gelukkig voor de sector bevindt het renteniveau voor het aangaan van geldleningen zich momenteel nog op een laag niveau. De Woonschakel moet keuzen maken bij haar financiële afwegingen. Welk bedrag wordt ingezet voor verduurzaming, betaalbaarheid of de bouw van nieuwe woningen? Inzet voor de corporatie blijft, evenals in de recente jaren, een inflatievolgend huurbeleid. Dat betekent dat De Woonschakel haar best doet om alle extra inspanningen op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw niet ten laste van zittende huurders te laten komen door hogere huuraanpassingen. Investerings op het gebied van duurzaamheid kunnen daarmee indirect als voordeel terugkomen voor huurders door lagere energielasten.

Leefbaarheid

De Woonschakel wil bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. We willen een bijdrage leveren aan een samenleving waar plaats is voor iedereen en waar iedereen tot zijn recht kan komen. Ze wil alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden. Daarbij wordt ingespeeld op trends zoals bijvoorbeeld het langer zelfstandig wonen.

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van De Woonschakel met een 7.

De Woonschakel heeft als ambitie groei. Deze ambitie past bij de krapte op de woningmarkt binnen de regio. Daarnaast zet De Woonschakel in op verversing van het bezit door middel van sloop/nieuwbouwprojecten. Ook dit sluit aan bij de regionale woonvisie. Hierbij wordt de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad als belangrijkste uitdaging genoemd. Onder de eerdergenoemde aantrekkelijkheid van de woningvoorraad valt ook betaalbaarheid. Hier speelt De Woonschakel op in door een inflatievolgend huurbeleid te voeren. Dit heeft wel invloed op de mogelijkheid tot verduurzaming, wat De Woonschakel ook benoemt in haar ambities. Waar mogelijk biedt zij haar huurders echter wel de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Dit draagt bij aan de duurzaamheid. Het stimuleren van duurzaamheid onder bewoners is een belangrijk thema in de hele regio, al wordt dan vooral gesproken over het stimuleren van duurzaamheidsmaatregelen voor particuliere huiseigenaren.

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- Het beleidsplan 2018-2020 is tot stand gekomen op basis van uitgebreide en diepgaande analyse van de organisatie, de mogelijkheden van De Woonschakel en in een intensieve interactie met alle belanghouders. De volledigheid en onderbouwing van de ambities zijn goed terug te zien in de aansluiting op de behoeften van zowel de gemeenten als de huurders.
- De Woonschakel zoekt binnen haar financiële mogelijkheden naar creatieve oplossingen om toch tegemoet te komen aan de ambities en daarmee om te voorzien aan de behoefte aan (extra) woningen in het werkgebied.

De commissie geeft daarom een 7 voor de ambities van De Woonschakel.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Verwonderpunten

- Ondanks dat de thema's doorstroming, kwetsbare huurders en langer zelfstandig thuis wonen terugkomen in het jaarverslag, het beleidsplan en de regionale woonvisie, zijn hier geen tot weinig prestatieafspraken over gemaakt.

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,2 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Beschikbaarheid van huurwoningen	7	7
Thema 2: Betaalbaarheid van huurwoningen	8	
Thema 3: Duurzaamheid en woonklimaat	7	
Thema 4: Maatschappelijke opgave	8	
Thema 5: Inzet in kernen, wijken en buurten	7	
Oordeel	7,4	7
Gewogen oordeel	7,3	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

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

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

De opvattingen van huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten zijn opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. De deelnemers aan de gesprekken hebben ook grotendeels de enquête ontvangen. Alle geraadpleegde belanghebbenden zijn in de bijlage vermeld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. Het is dit totaal aan geraadpleegde belanghebbenden dat in deze rapportage is opgenomen.

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

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

De Woonschakel is werkzaam in de gemeenten Drechterland, Medemblik, Stede Broec en Koggenland. De visitatiecommissie heeft ook met diverse andere belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Drechterland

De gemeente Drechterland is een Noord-Hollandse gemeente met ongeveer 20.000 inwoners. Het grootste gedeelte van het bezit van De Woonschakel bevindt zich in de gemeente Drechterland. Anno 2020 heeft De Woonschakel 2.489 woningen in beheer in deze gemeente. Jaarlijks maakt De Woonschakel prestatieafspraken met de gemeente Drechterland.

Gemeente Medemblik

De gemeente Medemblik is ook gelegen in de provincie Noord-Holland, meer specifiek liggen alle gemeenten uit het werkgebied van De Woonschakel in de regio West-Friesland. De gemeente Medemblik heeft ongeveer 45.000 inwoners. Binnen deze gemeente heeft De Woonschakel 2.359 woningen in haar beheer. Ook met deze gemeente worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt.

Gemeente Stede Broec

Net als de gemeente Drechterland en Medemblik is de gemeente Stede Broec gelegen in de provincie Noord-Holland, regio West-Friesland. In deze gemeente heeft De Woonschakel aanzienlijk minder bezit dan in de twee eerdergenoemde gemeenten. In de gemeente Stede Broec heeft De Woonschakel 565 woningen in haar beheer. De gemeente Stede Broec heeft anno 2020 ruim 21.000 inwoners. Ook met de gemeente Stede Broec heeft De Woonschakel prestatieafspraken.

Gemeente Koggenland

De gemeente Koggenland is net als de overige gemeenten gelegen in de provincie Noord-Holland, regio West-Friesland. De gemeente heeft anno 2020 ongeveer 23.000 inwoners. De Woonschakel heeft binnen de gemeente Koggenland 504 woningen in haar bezit. Ook met de gemeente Koggenland worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt.

Huurdersraad

De Huurdersraad vertegenwoordigt de belangen van de huurders van De Woonschakel. Daarnaast is de Huurdersraad partij bij het maken van de prestatieafspraken tussen De Woonschakel en de diverse gemeenten in het werkgebied.

Huurders

Naast de Huurdersraad heeft de visitatiecommissie ook gesproken met diverse individuele huurders.

Aannemers

De Woonschakel werkt voor nieuwbouw, onderhoud en reparatie samen met diverse partners. De visitatiecommissie heeft gesproken met diverse partners, namelijk Stabo Bouw, Jooijberg BV Langedijk Bouw, Wit Wognum, Nieuweboer architecten, Sanidrome en Bouw ABC.

Zorg- en welzijnsorganisatie

De Woonschakel werkt samen met diverse zorgorganisaties.

Omring: Omring is een zorgorganisatie gericht op een breed aanbod van zorg, variërend van gespecialiseerde verpleging en verzorging tot behandelingen en revalidatie. Dit kan zowel thuis als in een van de woonzorglocaties.

WilgaerdenLekkerweidegroep: WilgaerdenLekkerweidegroep is een zorgorganisatie gericht op ouderen en mensen met een beperking.

Esdégé Reigersdaal: Esdégé Reigersdaal biedt ondersteuning aan kinderen, jongeren en volwassenen met een beperking of ziekte. Ook kan men hier terecht voor advies of behandeling.

Welzijn Stede Broec: Bij Welzijn Stede Broec kunnen alle inwoners van Stede Broec terecht voor sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten en ondersteuning.

Woonschakel beoordelen met een 8,4 gemiddeld, waar de gemeenten gemiddeld een 7,5 geven en de overige belanghebbenden een 8,3. Vanuit de gemeenten wordt aangegeven dat De Woonschakel zich inspant voor voldoende herontwikkeling en nieuwbouw en actief deelneemt aan de in voorbereiding zijnde woningbouwplannen. Tegelijkertijd wordt door alle belanghebbenden aangegeven dat er een groot tekort is aan sociale huurwoningen in het werkgebied van De Woonschakel. De oorzaak hiervan ligt echter grotendeels buiten de invloedssfeer van de corporatie. Vanuit de Huurdersraad wordt dan ook aangegeven dat de wachttijden flinken oplopen. De inspanningen van De Woonschakel om ondanks de beperkte beschikbaarheid van locatie, toch te willen voorzien in zoveel mogelijk passende woningen, worden enorm gewaardeerd.

Thema 2: Betaalbaarheid van huurwoningen (8,7)

De prestaties van De Woonschakel op het thema betaalbaarheid van huurwoningen worden gemiddeld het hoogst beoordeeld door de belanghebbenden, namelijk met een 8,7. De categorie huurders geeft voor dit thema gemiddeld een 8,4, de gemeenten een 9,0 en de overige belanghebbenden een 8,7. Unaniem wordt aangegeven dat de prijs-kwaliteitverhouding (erg) goed is. De huren zijn betaalbaar en De Woonschakel staat ook open voor verbetering zonder enorme extra kosten. Ook vanuit de zorg- en welzijnspartners wordt aangegeven dat ze er altijd uitkomen met De Woonschakel en binnen hun budget blijven. Vanuit de gemeenten wordt aangegeven dat er geen problematiek bekend is op dit thema en de huurders geven aan dat ze goede en lage huren hebben.

Thema 3: Duurzaamheid en woonklimaat (8,3)

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van De Woonschakel op het thema Duurzaamheid en Woonklimaat met een mooie 8,3 gemiddeld. Hierbij geven de huurders gemiddeld een 8,2, de gemeenten een 8,8 en de overige belanghebbenden een 8,0. Het beeld dat de visitatiecommissie krijgt van alle belanghebbenden, zowel in de gesprekken als via de digitale enquête, geeft aan dat De Woonschakel zich optimaal inzet op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit van de woningen. Ze durven innovatieve keuzes te maken, maar blijven ook nuchter en hun verstand gebruiken. De woningvoorraad staat er goed bij er is voldoende aandacht voor instandhouding en verbetering en De Woonschakel is proactief op weg naar een gemiddeld label A.

Thema 4: Maatschappelijke opgave (7,8)

Op het thema maatschappelijke opgave worden de prestaties van De Woonschakel beoordeeld met een 7,8 gemiddeld. De categorie huurders beoordeelt dit thema met een 7,8 gemiddeld, terwijl de gemeenten gemiddeld een 7,5 geven en de overige belanghebbenden op hun beurt gemiddeld een 8,0. Aangegeven wordt dat De Woonschakel op dit gebied doet wat nodig is, zowel voor ouderen, statushouders of mensen met een beperking. De samenwerking met de zorg- en welzijnspartijen is ook goed. Daarnaast geven de gemeenten en huurders aan dat zij tevreden zijn: doelstellingen worden gehaald en waar mogelijk worden mooie projecten gerealiseerd, ook voor kwetsbare doelgroepen.

Thema 5: Inzet in kernen, wijken en buurten (8,1)

De belanghebbenden beoordelen de maatschappelijke prestaties van De Woonschakel op het thema inzet in kernen, wijken en buurten met een 8,1 gemiddeld. Hierbij geven de huurders gemiddeld een 8,4 en de gemeenten en overige belanghebbenden een 8,0. Aangegeven wordt dat De Woonschakel dicht bij de bewoners staat. Ze zijn alert op verstoringen van het woongenot en treden doortastend op bij problemen. De Woonschakel staat ook altijd open voor verbeteringen van de leefbaarheid. De Woonschakel zoekt op dit gebied ook actief de samenwerking op met andere partners en zorgt voor informatie-uitwisseling met o.a. de wijkteams en de politie. Zoals een van de huurders aangeeft: "mijn ervaring op dit gebied is optimaal".

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,6

De belanghebbenden van De Woonschakel zijn unaniem zeer tevreden over de relatie en communicatie met de corporatie. Dit onderdeel wordt beoordeeld met een 8,6 gemiddeld. Hierbij geven zowel de

huurders als de gemeenten een 8,8 gemiddeld en de overige belanghebbenden geven gemiddeld een 8,3. Er is een keurige en snelle afhandeling van klachten en mankementen. Met de medewerkers is er een goede communicatie, al blijven de telefonisten daarin wel iets achter. De corporatie goed bereikbaar, duidelijk, helder en transparant. Er zijn korte lijnen. De gemeenten geven ook aan dat er een constructief bestuurlijk en ambtelijk overleg is. Andere belanghebbenden geven aan dat De Woonschakel goed is in voorlichting. Ze worden een goede, stabiele corporatie genoemd.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 8,1

De belanghebbenden zijn eveneens tevreden over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Dit onderdeel wordt dan ook beoordeeld met een keurige 8,1 gemiddeld. We zien dat de huurders de bijzonder hoge score van een 9,5 gemiddeld geven op dit onderdeel. De gemeenten geven op hun beurt een 7,5 en de overige belanghebbenden een 7,4. Aangegeven wordt dat de belanghebbenden worden gehoord, hun mening mogen geven en in sommige gevallen ook mee mogen beslissen. Er vindt regelmatig overleg plaats met diverse partijen en De Woonschakel stelt zich regelmatig op als kartrekker. De corporatie, inclusief bestuurder, staan open voor iedere dialoog. Het blijkt echter niet gemakkelijk om het beleid te doen veranderen. Voorstellen worden daarentegen wel positief ontvangen en er is constructief overleg met zowel de Huurdersraad, de gemeenten en collega corporaties, maar ook met bouw- en onderhoudsbedrijven

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de digitale enquête ontleend. In de enquête is betrokkenen gevraagd een oordeel te geven over respectievelijk de maatschappelijke prestaties, over de relatie en wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De resultaten van de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken te verdiepen en op basis van beide bronnen zijn de definitieve scores ontstaan. In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Thema's		Huurders	Gemeenten	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Beschikbaarheid van huurwoningen	8,4	7,5	8,3	8,1
	Thema 2: Betaalbaarheid van huurwoningen	8,4	9,0	8,7	8,7
	Thema 3: Duurzaamheid en woonklimaat	8,2	8,8	8,0	8,3
	Thema 4: Maatschappelijke opgave	7,8	7,5	8,0	7,8
	Thema 5: Inzet in kernen, wijken en buurten	8,4	8,0	8,0	8,1
	Gemiddelde	8,2	8,2	8,2	8,2
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,8	8,8	8,3	8,6
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		9,5	7,5	7,4	8,1

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

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor De Woonschakel. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Eerst even contact alvorens er een bestuurlijke brief wordt verzonden
- Innovatiever zijn
- Meer risico's nemen
- Ook middeldure huur realiseren

Huurders

- Telefonisten breder opleiden
- Kennisniveau telefonisten verbeteren
- Terugbelafspraken goed bewaken
- Nog duidelijker zijn naar huurders toe
- Communiceren bij wijziging van beleid
- Overleggen bij nieuwe plannen

Overige belanghebbenden

- Iets meer 'politiek bewustzijn' in communicatie
- Interne communicatie kan beter
- Flexibeler
- Meer contact
- Eenduidigheid
- Meer initiatief voor bijzondere projecten
- Sonderen in plaats van reageren

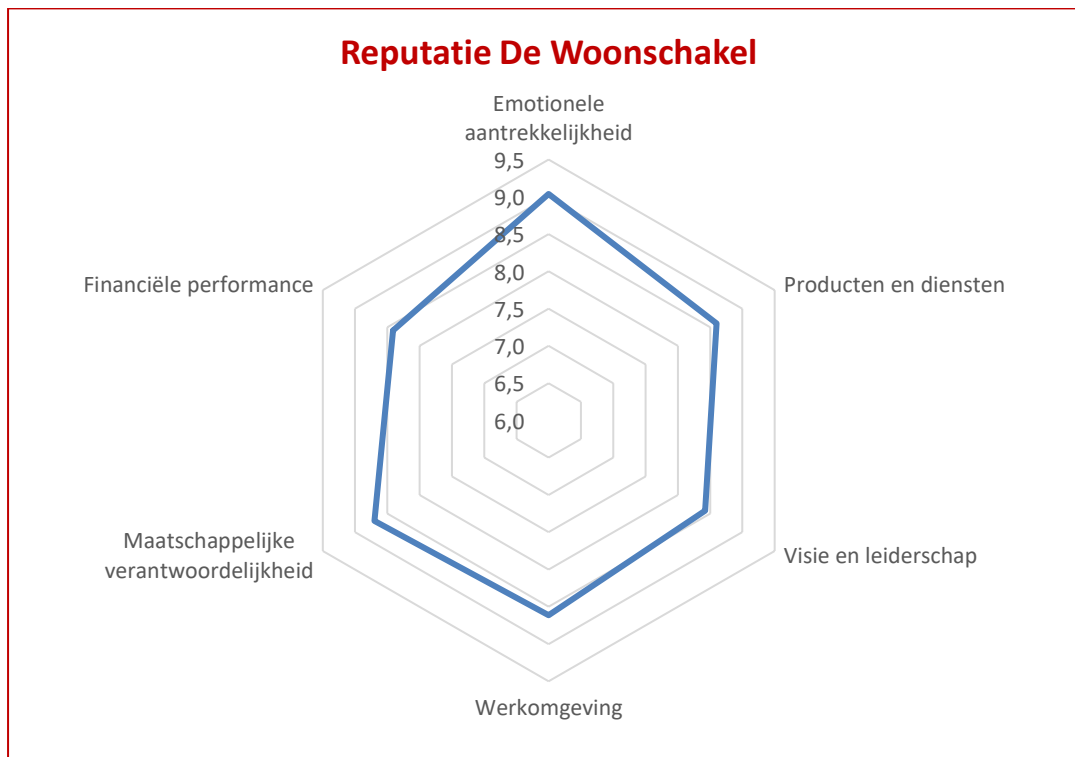
4.5 De reputatie van De Woonschakel

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

De Woonschakel scoort een 8,6 voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer en vergeleken met de vorige visitatie is de reputatie van De Woonschakel bij haar belanghebbenden verbeterd. Vier jaar geleden scoorde De Woonschakel gemiddeld een 7,9 voor haar reputatie.

Wanneer we naar de zes verschillende dimensies kijken, zien we dat de dimensie emotionele aantrekkelijkheid het hoogst scoort, namelijk een 9,0. Dit is een stijging van 0,8 punt vergeleken met de vorige visitatie. Ook de dimensie maatschappelijke verantwoordelijkheid scoort met een 8,7 bijzonder hoog en wordt zelfs met 1,3 punt hoger beoordeeld dan vier jaar geleden. De dimensies producten en diensten (8,6) en werkomgeving (8,6) scoren beide precies op het gemiddeld en respectievelijk 0,8 en 0,9 punt hoger vergeleken met de vorige visitatie. De dimensies visie en leiderschap (8,4) en financiële performance (8,4) scoren iets onder het gemiddelde, maar alsnog met een keurig cijfer. Beide dimensies zijn iets gestegen vergeleken met vier jaar geleden, namelijk 0,3 punt.

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



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

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De Woonschakel had vier jaar geleden al een bijzonder goede reputatie bij haar belanghebbenden, maar heeft dit gedurende de huidige visitatieperiode nog verder weten te verbeteren. Dit resulteert in een bijzonder hoge gemiddelde score van een 8,6.
- De maatschappelijke prestaties van De Woonschakel worden door alle belanghebbenden (zeer) hoog beoordeeld.
- De Woonschakel heeft met al haar belanghebbenden een goede en open relatie. Belanghebbenden voelen zich echt gehoord.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of De Woonschakel voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.1 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is vooral voor de visitatieperiode fors gewijzigd. Het beleid tot garantstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het externe en interne toezicht en met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding Daeb en niet-Daeb en waardering op marktwaarde). Tenslotte werd de Governance Code na 2015 in 2020 opnieuw vernieuwd. De visitatieperiode werd ook gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en wijzigingen in het belastingregime.

Uit de oordeelsbrieven van de Aw komen gedurende de visitatieperiode voor De Woonschakel vrijwel geen opmerkingen naar voren. De governance-inspectie is in 2017 uitgevoerd en het basisonderzoek 2020 geeft geen aanleiding tot nader onderzoek: de risico inschatting is laag. Wel wordt overleg gevraagd over de stand van zaken van de reorganisatie. Het WSW kenmerkt De Woonschakel als een corporatie met een proactieve houding naar haar stakeholders. De corporatie voldoet ruim aan de WSW-normen, maar de ICR na 2020 vormt een aandachtspunt. Het WSW volgt de doorontwikkeling van de reorganisatie, de portefeuillestrategie en het risicomanagement. De Woonschakel werkt toe naar CO₂-neutraliteit in 2050, maar wil niet vooroplopen. De verduurzamingsopgave komt na 2030 aan de orde: het bestaand bezit heeft een acceptabel energieniveau en een goede kwaliteit. De Woonschakel beschikt met de huidige portefeuillestrategie over een goede basis om haar doelen voor de langere termijn en de financiële doelen te monitoren. Het WSW noemt in 2020 als verbeterpunt de onderbouwing van de investeringen en de faseringsdocumenten. Uit de accountantsverslagen komt een stapsgewijs verbeterproces van de administratieve processen naar voren.

5.2 Basisinformatie

De Woonschakel hanteert de normen van Aw/WSW als uitgangspunt voor de financiële sturing en verantwoording met een scherpere interne norm voor de periode 2018 - 2020 voor de ICR Daeb >2,0, de LtV op bedrijfswaarde <50% en de lening/woning < € 30.000, -. De focus van de financiële sturing ligt bij De Woonschakel in toenemende mate op de kasstroom. Zij heeft in haar beleidsplannen de financiële kaders geformuleerd: de financiële continuïteit en zelfstandigheid mogen niet ter discussie staan.

In de Aedes Benchmark voor de netto bedrijfslasten scoort De Woonschakel een constante A en dus beter dan de referentiegroep M: 5.001-10.000 vhe. Het belang is te laten zien dat De Woonschakel efficiënt en professioneel is in haar bedrijfsvoering, zonder daarbij de kwaliteit van de dienstverlening uit het oog te verliezen. Dit draagt bij aan de beschikbare kasstroom voor betaalbaarheid en de investeringen. Voor de Onderhouds- en verbeteringslasten scoort De Woonschakel in 2018 met een B binnen het gemiddelde van de referentiegroep. De Benchmark Duurzaamheid 2019 levert een (constante) score A met een EI=1,33 op, dus beter dan de referentiegroep. Daarmee is de ambitie uit het beleidsplan 2018/2020 van een gemiddeld label B (<1,3) al vrijwel in 2018 gerealiseerd.

Uit het accountsverslag 2019 volgt een marktwaarde van € 734 miljoen en een beleidswaarde van € 351 miljoen, bijna 50% van de marktwaarde. De maatschappelijke bestemming (de zgn. waterval) is aldus € 383 miljoen, waarvan de inzet voor de betaalbaarheid (lage huur) € 185 miljoen. De Woonschakel hanteert een

actuele portefeuillestrategie met een grote, financierbare transitieopgave in vooral de nieuwbouw. Het risicomanagement is in de ogen van de visitatiecommissie op orde en van een goed niveau.

Doel van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017 t/m 2020, is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum voor de middellange termijn, zonder veiligheidsmarge. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. De Woonschakel met haar ongeveer 6.000 vhe's is voornemens forse investeringen in de nieuwbouw te realiseren en de gemiddelde huurverhoging iets te verhogen. De betaalbaarheid is een speerpunt met een koppeling van de inflatievolgende huur aan 72,8% van de maximaal redelijke huur en een accent op het verlagen van de energiekosten. Bij overschrijding wordt de huur bevroren, waardoor het gehele woningbezit onder de 70% maximaal redelijk komt. De maatregelen voor het verduurzamen worden in principe niet-doorbelast, m.u.v. de zonnepanelen. De EPV-vergoeding bij nieuwbouw neemt De Woonschakel "zo lang mogelijk" voor eigen rekening. Uit de IBW-gegevens komt een sterk verder toenemende, grote bestedingsruimte naar voren: een mogelijke indicatie voor een voorzichtige inzet van het vermogen. Overigens wil De Woonschakel graag meer bouwen maar is zoals gebruikelijk beschikbare grond een vraagstuk dat aandacht vraagt. De Woonschakel zet de leencapaciteit zo goed mogelijk in gedurende de portefeuillehorizon. Uit het beleidsplan 2018 - 2020 komt naar voren dat De Woonschakel bekend wil blijven staan om haar solide financieel beleid.

5.3 Vermogensinzet

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De Woonschakel verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6.

Gedurende de visitatieperiode was sprake van 2 elkaar opvolgende beleidsplannen. Het Beleidsplan 2015-2017 "Talent is de norm" formuleert op heldere en beknopte wijze waar De Woonschakel voor staat voor de jaren na 2015. De basis van het plan is een onderzoek in de woningmarktregio West-Friesland, dat de vergrijzing in de regio als algemene trend aanwijst. Met de werktitel "Talent is de norm" in het achterhoofd gaat De Woonschakel werken aan de uitvoering van het plan. Het betekent een scherpere focus op de traditionele kerntaken en het nog beter zichtbaar maken van de meerwaarde van de corporatie. De Woonschakel benoemt een duidelijk en strak financieel kader waarbinnen ze haar activiteiten zal uitvoeren. Een belangrijk doel is het realiseren van de besparing op de energielasten voor de huurders. Daarbij staat de basisisolatie primair met plaatsing van zonnecollectoren waar dat mogelijk is. Gestreefd wordt naar een gemiddeld B-label in 2025. Het plan wordt afgesloten met een concreet overzicht van de gerealiseerde doelen in 2017. In 2017 werd door De Woonschakel de balans opgemaakt van de behaalde resultaten: het resultaat moet doorslaggevend zijn voor de klant en de samenleving.

Het Beleidsplan 2018/2020 voert als werktitel "Ruimte om te investeren". Dit motto symboliseert dat alle beschikbare geldmiddelen worden ingezet om de ambities en doelen te realiseren. De basis van het plan 2018 – 2020 zijn de Regionale Woonvisies, de lokale prestatieafspraken, het visitatierapport 2017 en een SWOT-analyse. In de Woonvisies wordt opgeroepen te zoeken naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en de mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen, waarmee een vervolg wordt gegeven aan wat in de periode daarvoor werd gestart. In 2018 volgde een Regionaal woningbehoefte onderzoek waarvan de verwerking van de resultaten in het beleid moest worden vertaald. Als basisopgave voor de periode 2018 – 2020 ziet De Woonschakel de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, de

verversing en uitbreiding van het woningbezit. De investeringen in duurzaamheid worden de komende 10 jaar opgevoerd. Op het vlak van bedrijfsvoering wordt ingezet op risico gestuurd werken. Het plan formuleert achtereenvolgend de beleidsstrategie met concrete doelen voor 2020, de beschikbaarheid met de focus op de nieuwbouw, de betaalbaarheid, de leefbaarheid, de kwaliteit en duurzaamheid, financiën met de scherpere, interne normen voor de ratio's, het risico gestuurde werken en de governance en de organisatie. Het plan geeft de uitsplitsing van de modelportefeuille per gemeente en een overzicht van de kasstromen 2018 - 2020.

De strategie voor de vastgoedportefeuille is verwoord in een plan "Kwaliteit met beleid" en dateert van 2017 met een eerste indicatie voor 2030. Daarmee loopt het parallel aan het actualiseren van de huur-, investerings- en energiebeleidsplannen. In 2018 wordt de portefeuillestrategie "Betaalbaar wonen in een sterk West-Friesland" geformuleerd en vormt voor het WSW een goede basis voor de monitoring.

In de Duurzaamheidsvisie 2018 - 2030 wordt toegewerkt naar een duidelijk herkenbare koers op het gebied van de verduurzaming. De investeringen voor het "plukken van het laaghangend fruit" om van een label-G naar een label C te komen, zijn i.h.a. beperkt. Maar als een woning veel verder wordt verduurzaamd, bijvoorbeeld naar energie-neutraal, stijgen de kosten explosief: deze kosten zijn door vrijwel geen corporatie te dragen in de ogen van De Woonschakel. De visitatiecommissie ziet dit vraagstuk bij meerdere visitaties opdoemen. Nieuwe ontwikkelingen zullen door De Woonschakel tussentijds nauwlettend worden gevolgd om tot CO2-neutraliteit te komen en er zullen pilotprojecten worden uitgevoerd.

De visitatiecommissie heeft grote waardering voor de duidelijke wijze waarop het beleid is geformuleerd gedurende de visitatieperiode en zoals de herijking in 2017/2018 heeft plaatsgevonden. De vertaling van voorgenomen beleid naar doelen en prestaties is degelijk en consistent. Duidelijk is dat De Woonschakel geen koploper is, maar is zij eenmaal overtuigd, dan weet zij goede en degelijke projecten te realiseren ongeacht of het nieuwbouw, aanpak monumenten, verduurzaming of de beschikbaarheid betreft. Op het terrein van de betaalbaarheid worden mooie en goede prestaties gerealiseerd. Het ambitieniveau en uitvoeringswijze van gemeenten lijken overigens niet altijd goed aan te sluiten bij de zienswijze en financiële mogelijkheden van de corporatie. Bij een beter gelijk optrekken van beide partijen lijkt meer mogelijk in de ogen van de visitatiecommissie.

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

- De actieve wijze waarop de visie op de inzet van het vermogen is ontwikkeld en uitgewerkt in heldere beleids- en financiële plannen met een scenario-analyse voor onder meer de renteontwikkeling en de doorontwikkeling van het risicomanagementsysteem;
- De duidelijke keuzes voor investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming;
- De mate waarin het beschikbare vermogen wordt verhoogd door de doelmatige bedrijfsvoering en de verkoop van woningen wat duidt op een zeer actieve inzet van het vermogen;
- De wijze waarop De Woonschakel samenwerking zoekt met collega corporaties maar ook zorg en welzijnspartijen om maatschappelijke vraagstukken aan te pakken en daar ook vermogen voor in te zetten.

5.4 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De Woonschakel maakt goed zichtbaar hoe ze haar vermogen inzet voor wonen en daaraan verwante maatschappelijke vraagstukken die in wijken en buurten spelen;
- De actieve wijze van samenwerking met collega's om zaken in de regio te realiseren.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

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

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

De Woonschakel wordt geleid door een eenhoofdig bestuur. De bestuurder wordt geadviseerd door het managementteam dat naast de directeur-bestuurder (beleid en strategie) bestaat uit de manager Klant, Wonen & Onderhoud en de manager Financiën & Vastgoed.

Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen bestaande uit vijf leden. De huurders zijn vertegenwoordigd in de Huurdersraad De Woonschakel. Er is een ondernemingsraad met vijf leden. Als lid van Aedes en de VWT is en voelt De Woonschakel zich verbonden aan de Governance Code.

6.3 Relevante ontwikkelingen

In 2017 heeft de governance-inspectie plaatsgevonden. De Aw constateerde dat de raad van commissarissen zijn rollen goed invult en dat er een constructieve, open maar kritische relatie is tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder. De Aw geeft de raad van commissarissen in overweging om de controller frequenter te benaderen.

Door zowel Aw als WSW zijn in de jaarlijkse beoordeling geen opmerkingen gemaakt.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De Woonschakel heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De beleidsplannen 2015-2017 “Talent is de norm” en 2018-2022 “Ruimte om te investeren” formuleren op heldere en beknopte wijze waar De Woonschakel voor staat. Het plan 2018-2020 geeft vooral de ambities weer richting 2030.

De basis zijn de regionale woonvisies, de lokale prestatieafspraken, het visitatierapport 2017 en een SWOT-analyse. De beleidsplannen zijn door vertaald in het financiële sturingskader 2018-2020, de Strategie vastgoedportefeuille 2017-2030, de portefeuillestrategie 2018-2030, de duurzaamheidsvisie 2018-2030 met routeplanner, het verkoop beleidsplan en de jaarplannen met (meer-)jarenbegrotingen. In de meerjarenbegroting 2020-2030 zijn 4 scenario's door gerekend voor de ICR en LtV. In de jaarplannen zijn concrete doelen en afspraken opgenomen en vertaald in kpi's.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De actieve actualisatie van de visie in de beide beleidsplannen met concretisering in de begrotingen en jaarplannen;
- De verantwoording en verdere uitwerking onder meer aan de hand van een uitgebreide scenario-analyse;
- De vertaling van de visie in smart geformuleerde doelen met kpi's, die een goede, periodieke monitoring mogelijk maken;
- De onderlinge aansluiting van de beleidsplannen, deelplannen, zoals de portefeuille- en verkoopstrategie en de begrotingen.

6.4.2 Prestatiesturing

De Woonschakel volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Het beleidsplan 2018 - 2020 is uitgewerkt in het Financieel sturingskader 2018 - 2020 met normen voor de kerntaak en het in- en externe toezichtkader, de Jaarplannen en de jaarlijkse Begrotingen met een volkshuisvestelijk en een financieel deel en een concrete Doelencarta voor 2020. Er liggen relaties met het investeringsbeleid en met een voorstel voor de toetsing van de investeringen, het gewenste risicomanagement en met een koppeling naar het IC-plan. De jaarplannen worden uitgewerkt per afdeling en afgesloten met kpi's, d.w.z. concrete doelen en afspraken voor dat jaar. Het verkoopbeleid wordt voor de periode 2020 -2030 herijkt en formaliseert het huidige beleid. Uitgangspunt is de verkoop van minimaal 12 woningen per jaar uit de verkoopvijver. De verkoop dient ter dekking van tekorten in de nieuwbouw. Er wordt gewerkt met scenario's voor de ICR en LtV.

De Woonschakel heeft bedrijfsrapporten en maandrapportages, die ook door de raad van commissarissen worden besproken. De bedrijfsrapporten leveren elk kwartaal een beknopt overzicht van de financiële, volkshuisvestelijke, organisatorische en projectmatige resultaten, afgezet tegen management doelen en kpi's en aandacht voor interne controle en een risicomatrix. Het bedrijfsrapport is voorzien van een summier samenvatting van enkele bijzonderheden tijdens de verslagperiode. De maandrapporten leveren een beknopte stand van zaken van actualiteiten, volkshuisvestelijke en organisatorische bijzonderheden. De bedrijfsplannen, het portefeuilleplan, de jaarplannen, de begroting, de meerjarenbegroting, de 3-maandelijke bedrijfsrapporten en de maandrapportages vormen het monitoringsysteem voor het evalueren en bewaken van de strategie en planvorming op daadwerkelijke realisatie.

De Woonschakel stuurt adequaat bij om de gestelde doelen te realiseren.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Het compleet zijn van het monitoring- en rapportagesysteem:
De Woonschakel heeft voortgangsrapportages, die elkaar aanvullen in de tijd en diepgang. De 3-maandsrapportages staan standaard op de agenda van de raad van commissarissen en worden, zo blijkt uit de verslagen en de gesprekken, daar gedegen besproken. De rapportages volgen de voornemens en prestatie-indicatoren die zijn geformuleerd in de opeenvolgende beleidsplannen en in het verlengde daarvan de jaarplannen en bewegen daar dus ook in mee;
- De actieve wijze van hanteren van het monitoring- en rapportagesysteem:
In de rapportages nemen indicatoren op de verschillende beleidsterreinen een belangrijke plaats in. De indicatoren worden overzichtelijk aan de hand van de zgn. stoplichtmethode gepresenteerd. Als daarvoor aanleiding is worden nadere analyses uitgevoerd en beheersmaatregelen besproken en getroffen;
- Het lerend vermogen van de organisatie, zoals blijkt uit de opzet van het beleidsplan 2018 – 2020.

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

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

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

6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe geeft de raad van commissarissen inhoud aan zijn maatschappelijke oriëntatie? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke oriëntatie en hoe betreft hij het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk? De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

6.5.2 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen heeft zich in de gesprekken laten zich kennen als maatschappelijk zeer betrokken en geëngageerd. De raad van commissarissen toont zich zeer bewust van zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie.

Er is binnen De Woonschakel een Governance beleid geformuleerd en er is een toezichtkader en een toezichtvisie raad van commissarissen. De raad van commissarissen heeft voor de uitoefening van zijn taken het formele toetsingskader inzichtelijk gemaakt op basis van externe regelgeving en intern vastgestelde documenten. Dit toezichtkader is opgebouwd uit het toezichtkader, het besturingskader en het beheersingskader, samengevat in één overzichtelijke tabel. Ook is er een tabel opgenomen waarin de actualisatie en uitvoering van diverse governance documenten is opgenomen. Daarnaast wordt er voor elk jaar een zogenaamde governance kalender opgesteld.

In het jaarverslag is opgenomen: *"Vanuit het formele toetsingskader spreekt de raad van commissarissen in ieder geval jaarlijks met het bestuur over de omgang, participatie en invloed van belanghebbenden door De Woonschakel. Hierbij wordt gekeken of de juiste randvoorwaarden voor een sterke huurdersvertegenwoordiging zijn gerealiseerd of in ieder geval is aangeboden. De RvC heeft overleg met belanghebbenden over het gehouden toezicht en de behaalde resultaten."*

In de gesprekken is de visitatiecommissie gebleken dat de raad van commissarissen volop aandacht heeft voor de maatschappelijke oriëntatie en daar ook actief invulling aan geeft. Zowel bestuur als raad geven aan dat er stevige discussies zijn geweest over de maatschappelijke opgave, over het risicomanagement en over de noodzaak tot een intensieve dialoog met partijen uit welzijn en zorg. Ook over de aanpak en werkwijze van en tijdens de Corona epidemie is de raad zeer betrokken geweest met vraagstukken over wel of geen bezoek aan huis en andere vormen van benaderen van huurders. De ontwikkelingen binnen de woningmarkt en de mogelijke opgave voor De Woonschakel zijn een aandachtspunt voor de raad: welk perspectief kan De Woonschakel bieden voor iedereen die wil wonen. De bouwopgave, de verduurzaming, de leefbaarheid, de toenemende vergrijzing en de betaalbaarheid kwamen en komen in dit kader uitvoerig aan bod in besprekingen van en met de raad.

De visitatiecommissie is van mening dat de raad van commissarissen de maatschappelijke oriëntatie op een goede manier invult en geeft een 8 waarbij er pluspunten zijn gegeven voor:

- De gedeelde visie op de invulling van de maatschappelijke oriëntatie door de raad van commissarissen die de leden van de raad goed in hun werkzaamheden weten te integreren.
- De actieve wijze waarop de raad van commissarissen contacten onderhoudt met de belanghouders in het lokale netwerk.
- De gedegen uitwerking van de toezichtvisie en het toezichtkader die duidelijkheid geven aan de invulling van de rollen van de raad van commissarissen in een maatschappelijke organisatie en stimulerend werken bij de besturing en de beleidsontwikkeling.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

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

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De Woonschakel onderhoudt actief de relatie met alle belanghouders. Het ondernemingsplan 2018-2022 is bijvoorbeeld in een zeer interactief proces met huurders en andere belanghouders ontwikkeld. Daarbij is in de voorbereiding een zeer diepgaande analyse van zowel de organisatie als de omgeving waarin de organisatie werkt en van de woningmarkt waarvoor De Woonschakel werkt, uitgevoerd. Deze voorbereiding heeft positief bijgedragen aan het interactieve proces met de belanghebbenden. Er is sprake van een bewonersblad waarin De Huurdersraad een eigen pagina heeft. Zaken worden goed en op tijd teruggeleefd bij bewoners en De Huurdersraad en suggesties worden overgenomen. Er is sprake van een informatieve en heldere website. Daarnaast is De Woonschakel actief in het betrekken van partijen bij ontwikkelingen en geeft zij zelden of nooit "niet thuis" als andere partijen samenwerking zoeken of een oplossing voor een probleem zoeken. De huurdersraad en ook individuele bewoners geven aan dat De Woonschakel goed luistert, snel handelt en serieus zaken oppakt: men voelt zich serieus genomen. Daarnaast heeft de Woonschakel mooie vormen van publiciteit over nieuwe bouw- en verduurzamingsprojecten

Op grond van bovenstaande geeft de commissie een 8.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie. Het jaarverslag kent een goed toegankelijk, informatief en gedetailleerd verslag van zowel de bestuurder als de raad van commissarissen. Daarnaast kent het jaarverslag een gedetailleerd volkshuisvestelijk verslag. Hier is ook een hoofdstuk over de governance van De Woonschakel opgenomen. Er wordt in het volkshuisvestelijk verslag een goed beeld van de prestaties gegeven in relatie tot de prestatieafspraken. Het jaarverslag is transparant en goed leesbaar. De gewenste informatie is ook zeer goed te vinden, zowel in het jaarverslag, als op de website van De Woonschakel.

Op grond van bovenstaande geeft de visitatiecommissie een 7.

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

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	8
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7,5

6.7 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,8:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	8,0
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	8
Externe legitimatie en verantwoording	7,5
Oordeel Governance	7,8

7 Bijlagen

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

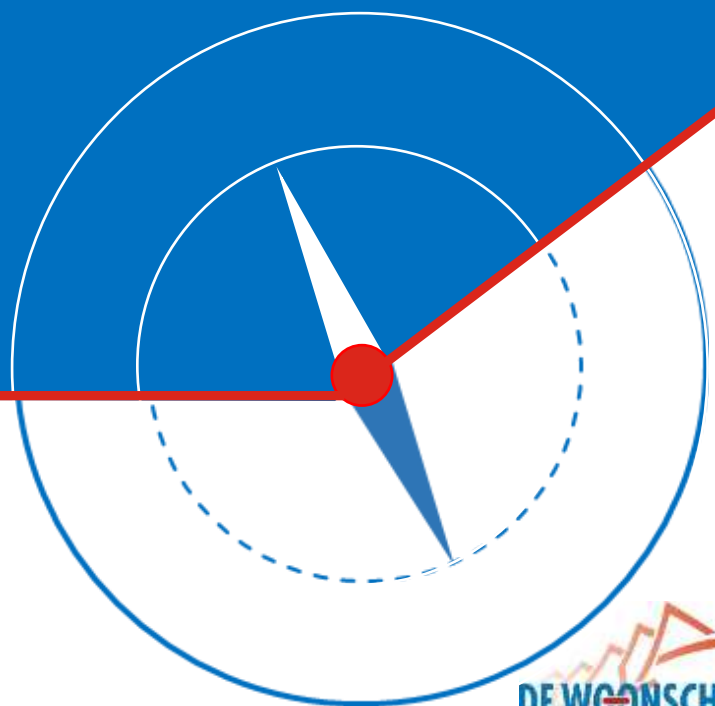
Positionpaper

Position paper visitatie 2021



RUIMTE OM TE
INVESTEREN

Februari 2021



Wie zijn wij?

De Woonschakel is per 1 januari 2002 ontstaan uit een fusie tussen twee woningcorporaties uit de gemeenten Medemblik en Stede Broec. De oorspronkelijke rechtsvoorganger is opgericht op 3 december 1917. De corporatie maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Noord-Holland Noord, maar is tot op dit moment uitsluitend actief in de regio West-Friesland (kerngemeenten Medemblik, Stede Broec, Drechterland, Koggenland en beperkt in Opmeer).



Het woningbezit is ultimo 2020 als volgt opgebouwd (bron: jaarrekening 2020):

Gemeente	Woningen	Woonwagens	Bedrijfsruimten	Garages	Dorpshuizen
Medemblik	2.489	2	7	0	0
Stede Broec	2.359	0	5	1	0
Drechterland	504	0	2	0	1
Koggenland	565	0	6	1	0
Opmeer	61	0	1	0	0
Totaal	5.978	2	21	2	1

Het hoofdkantoor van De Woonschakel is gevestigd in Medemblik. Daarnaast beschikt de corporatie over een kantoor in Bovenkarspel (gemeente Stede Broec) en in Obdam (gemeente Koggenland). Hiermee onderstreept de corporatie zijn regionale karakter en lokale verbondenheid.

De missie

Primair biedt De Woonschakel betaalbare en kwalitatief goede woonruimten aan in de regio West-Friesland voor mensen die, op basis van inkomen en/of maatschappelijke positie, aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De corporatie wil daarbij een stabiele en betrouwbare partner in de regio zijn.

Visie

Vanuit een ondernemende blik en pragmatisch handelen kiest De Woonschakel voor een herkenbare koers om zo optimaal mogelijk invulling te geven aan onze missie. Huurders, sociale huisvesting en leefbare woongebieden staan centraal in het handelen. De maatschappelijke meerwaarde van de corporatie moet daarbij lokaal erkend worden om aan het regionale bestaansrecht op lange termijn bij te dragen. De Woonschakel doet dat vanuit een beleidsstrategie en risicoperspectief waarbij de financiële continuïteit van de corporatie niet ter discussie staat.

Kernwaarden

Een solide en betrouwbare organisatie met ambities waar medewerkers zich bewust zijn van de bijdrage die de corporatie levert aan mensen en maatschappij. Medewerkers zijn competent en stellen zich klantgericht op, zonder daarbij efficiency en kostenbewustzijn uit het oog te verliezen. De corporatie legt op transparante wijze verantwoording af over zijn activiteiten.



Opgaven en ambities

Kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, verduurzaming, verversing en uitbreiding van het woningbezit door middel van nieuwbouw werden in het beleidsplan 'Ruimte om te investeren 2018-2020' opgenomen. In de keten zorg-welzijn-wonen wordt op projectniveau maatwerk geboden aan zorgpartijen en partners op het gebied van begeleid wonen. Woonlasten moeten op een aanvaardbaar niveau blijven, perspectief op een woning binnen twee jaar, huisuitzettingen worden zoveel mogelijk voorkomen en de directe woonomgeving moet als schoon, heel en veilig worden ervaren. Segregatie als onderdeel van leefbaarheid wordt zoveel als mogelijk voorkomen. In totaliteit wordt gestreefd naar een 'Triple ABC' op het gebied van klanten (Alles in één keer goed, Altijd op tijd, Acceptabele prijs), samenleving (Beleid transparant, Bedrijfsvoering op orde, Bouwen aan bezit) en de collectieve prestatie (Cultuur, Competent, Collectiviteit).

Resultaat

Ultimo 2020 is de beoogde kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het woningbezit bereikt. Totaal werden 374 woningen opgeleverd (25% meer dan de doelstelling) en daalde de gemiddelde energie-index van het woningbezit naar 1,26 (doelstelling < 1,30). De portefeuillestrategie van alle complexen is benoemd en in tijdblokken en met kosten in de meerjarenbegroting opgenomen. Meer dan 100 'aardgasloze' woningen zijn in 2020 opgeleverd. In 2019/2020 werden twee woonzorgcomplexen (maatwerk) opgeleverd voor zorginstaties.



Kleyenburg – Medemblik uitgevoerd o.a. aanpak gevels en entree (2019)



Waterweide – Spanbroek nieuwbouw 62 appartementen woonzorgcomplex (2020)



De corporatie heeft een inflatievolgend huurbeleid waargemaakt. Ter beperking van de woonlasten zijn voor uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen geen extra huurverhogingen doorgevoerd aan zittende huurders. Zij profiteren wel van een verminderd energieverbruik.

Het aantal ontruiming op jaarbasis bleef beperkt tot maximaal 3 op grond van huurachterstand, overlast of hennepsteelt. Verontrustender zijn de ontwikkelingen rondom de segregatie in buurten en wijken. De gevolgen van passend toewijzen leiden tot kwetsbare plekken in het woningbezit. De leefbaarheid komt onder druk te staan. Er is sprake van een stijgend aantal (stevige) overlastzaken, mogelijk in 2020 versterkt door de gevolgen van thuissituaties in verband met COVID-19. In het kader van 'hot spot' beleid schoon-heel-veilig zijn bij vijf complexen projecten in de directe leefomgeving uitgevoerd of in uitvoering. In vrijwel alle gevallen betreffen het complexen met beneden-/bovenwoningen.



Voor aanpak



Na aanpak

Hot spot Van Duivenvoordestraat – Hensbroek

De dienstverlening en bedrijfsvoering is op orde. Doelstellingen zijn behaald met uitzondering van de tijdige afhandeling van enkele urgentiepunten uit de managementletter binnen een periode van 1 jaar. Hiervoor is medewerking en uitvoering nodig van de leverancier van het primaire automatiseringssysteem. De waardering van klanten over uitgevoerde reparaties (8,2), dienstverlening (7,9) en tevredenheid medewerkers (8,0) liggen boven de gestelde norm. In de Aedes benchmark 2020 werd een 'Triple A' behaald voor de prestatievelden huurdersoordeel, bedrijfslasten en duurzaamheid. Binnen het mutatieproces en in de snelheid afwikkeling van de klantcommunicatie is nog ruimte voor verdere verbeteringen. Het perspectief op een huurwoning binnen twee jaar actief zoeken door een woningzoekende is uit beeld geraakt. De druk op de sociale huurwoningvoorraad is te groot en er zijn te weinig nieuwe sociale huurwoningen in de regio bijgekomen.

Belanghebbenden

In 2017 vond een wijziging plaats met betrekking tot onze belangrijkste belanghouders: de huurders. De werking van de Huurdersbelangenvereniging Menkveste (draaiende houden vereniging, invulling bestuur) kon niet langer op adequate wijze worden uitgevoerd en geborgd. Met medewerking van de Woonbond is de vereniging opgeheven en is de Huurdersraad (HR) opgericht. In de praktijk heeft de HR dezelfde invloed als de voormalige vereniging op basis van de afgesloten samenwerkingsovereenkomst.



Naar belanghebbenden toe wil De Woonschakel helder zijn in zijn communicatie. Standpunten moeten daarbij onderbouwd zijn. De corporatie schuwt daarbij lastige discussies niet, durft kritisch te zijn met eigen standpunten, maar zal dat altijd doen vanuit het belang van de sociale volkshuisvesting, voor huurders en woningzoekenden.



Resultaat

Bij de Huurdersraad, nu drie jaar na oprichting, is sprake van meer en bredere inhoudelijke besprekingen van onderwerpen ten opzichte van de voormalige HBV Menkveste. De HR maakt een positieve ontwikkeling door, maar het maximum aantal leden van 21 personen is helaas nog niet bereikt. In 2020 is gewerkt aan gerichte scholing van de HR op het terrein van betaalbaarheid en duurzaamheid.

Het beeld dat zakelijke belanghouders van De Woonschakel naar verwachting hebben is dat de corporatie duidelijk is met zijn opvattingen en zienswijzen. Soms misschien scherp, een tikkeltje eigenwijs, maar corporatie en medewerkers zijn zeer betrokken bij werkzaamheden en uitvoering van taken. Het meedenken en innovatiekracht op technische disciplines wordt herkend, de nuchterheid ten aanzien van kosten en haalbaarheid is er ook. De corporatie staat open voor zienswijzen van derden, maar het soms vasthouden aan standpunten kunnen gemeenten als lastig en moeilijk ervaren. De Woonschakel spant zich echter in om tot overeenstemming en samenwerking te komen, waarbij ook aandacht is voor de onderlinge relatie met elkaar (als organisatie en in persoon).

Vermogen

De strategische herijking van de inzet van vermogen/middelen en het integraal risicomanagement waren een tweetal aandachtspunten in de vorige visitatie op het onderdeel presteren naar vermogen.

Resultaat

Hier is bij de start van het beleidsplan al in belangrijke mate invulling aan gegeven. Zo werden interne parameters herijkt en werd in 2018 een routeplanner duurzaamheid voor het gehele woningbezit opgesteld. Tegelijk werd een nieuw investeringskader vastgesteld. In 2019 werd de portefeuillestrategie, inclusief de routeplanner duurzaamheid, integraal vastgesteld. De keuze voor inzet van vermogen en middelen werd hiermee duidelijk.

De Woonschakel in-control

Nieuwe perspectieven op uw processen en risico management



Om te komen tot een integraal risicomanagement ('in control' zijn van de organisatie) is in 2017 met externe ondersteuning gewerkt aan een sluitend intern controleplan voor de organisatie. Anno 2020 is sprake van integraal risicomanagement. Het signaleren van risico's, het nemen van beheermaatregelen en de verbinding hiervan in werkprocessen staat op een substantieel hoger niveau dan in 2017. Dit wordt ook bevestigd in de managementletter 2020 van de accountant: *'sterk aan het risico management is dat de koppeling tussen de strategische risico inventarisatie en de processen op de werkvloer zichtbaar is waarmee het bewustzijn bij medewerkers waarom taken belangrijk zijn, wordt gestimuleerd'*.



Governance

De aandachtspunten uit de evaluatie 2017 waren onder meer gericht op het vergroten van zelfsturing, de effecten van de uitgevoerde reorganisatie en explicieter maken (het gedachtengoed) van de governancecode.

Resultaat

Vanaf 2018 werkt De Woonschakel intern met een governance kalender ter bewaking van de governancecode en de werking hiervan. Op basis van de kalender wordt gestructureerd inhoud gegeven aan de bepalingen door de RvC en organisatie. De maatschappelijke oriëntatie van de RvC is, mede door COVID-19, niet volledig ingevuld. Fysieke bijeenkomsten zijn komen te vervallen en digitale overlegvormen lenen zich niet altijd voor een bredere inhoudelijke maatschappelijke oriëntatie tussen partijen. De RvC legt actief verantwoording af over zijn activiteiten. Het jaarlijkse verslag van de werkzaamheden van de RvC wordt apart gepubliceerd op de website. De op 7 april 2020 ontvangen toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties was 'schoon'. Er was geen aanleiding voor nader onderzoek, de risico inschatting van de corporatie is op alle onderdelen laag. Er worden geen interventies opgelegd of nader toezichtafspraken gemaakt. Dit was ook het geval bij de beoordeling van de rechtmatigheid van handelen over 2019.

De zelfsturing van afdelingen en organisatie heeft verder vorm gekregen. Dit resulteert in meer genomen besluiten (gezamenlijk) op operationeel en tactisch niveau, zonder dat het bestuur of directie-managementteam zich nog apart hierover buigen. Dat is in de praktijk soms spannend, omdat afzonderlijke directe belangen of zienswijze van een afdeling moeten passen binnen de bedrijfsvoering en beleidsuitvoering als geheel (voorkomen van 'eilandvorming'). Bij nieuwbouwprojecten en het mutatie en verhuisproces komt dit interne proces het meest aan de orde. De organisatie maakt keuzen en speelt in op nieuwe (communicatie) technologieën als WocoAPP, chatfuncties etc.



WocoAPP



Woonmatch App



MoreApp



Groeten uit West-Friesland



Doelkaart beleidsplan 2018-2020

DE VORM	AMBITIES	DE NORM 2020	RESULTAAT 2020
Kernvoorraad	Beschikbaarheid	Min. 5.500 won. in 2020 ex. verkoop	5.692
Nieuwbouw		Oplevering 300 won. 2018-2020	337
Huuropbrengsten	Betaalbaarheid	Inflatievolgend huurbeleid	gerealiseerd
Gemiddelde netto huur		70% maximaal redelijk huur	64,3%
Aanpak 'hotspots' schoon-heel-veilig	Leefbaarheid	Minimaal 5 aangepakt	5
Toewijzing bijzondere doelgroepen		Voldoen aan taakstelling	gerealiseerd
Energie-index bestaand woningbezit	Duurzaamheid	< 1,30 (energielabel B) in 2020	1,26
Woningen zonder aardgas		100 woningen in 2020	127
Uitvoering reparatieverzoek	Onderhoud	Minimaal 95% binnen standaard tijd	92,8%
Kwaliteit uitvoering		Minimaal rapportcijfer klant 8,0	8,2
Operationele kasstroom (ICR)	Financiën	ICR > 2,0	1,6
Lening schuld per woning		Maximaal € 30.000 per woning	€ 29.516
Datalekken - privacywetgeving	Risicomanagement	Geen datalekken	0
(Middel)hoge urgentiepunten man.letter		Oplossen < 1 jaar	lopend
Interventies toezichthouders	Governance	Geen interventies/aanvullend toezicht	gerealiseerd
Contact RvC - belanghouders		Minimaal 5 bijeenkomsten	niet gerealiseerd
Afhandeling klantcontacten	Dienstverlening	85% direct afgehandeld	89,6%
Klantwaardering		Minimaal rapportcijfer klant 7,8	7,94
Beheerkosten organisatie	Bedrijfsvoering	Maximaal € 750 per woning	€ 640
Tevredenheid medewerkers		Minimaal rapportcijfer 7,5	8,0

gehaald - op/boven niveau Lopend - of < 3% onder niveau niet gehaald - onder niveau



Interne scorekaart 2017-2020 bestuurder

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 2	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,2	7,7	7,0	6,8	6,8	7,1	75%	7,1
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
Prestaties	7,3	7,8	7,3	6,8	6,5	7,2	50%	7,1
Relatie en communicatie						7,7	25%	
Invloed op beleid						6,6	25%	
Presteren naar vermogen								
Vermogensinzet						7,0	100%	7,0
Governance en maatschappelijk presteren								
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				7,0	7,1	33%	6,7
	Prestatiesturing				7,2			
Maatschappelijke oriëntatie van de Raad van Commissarissen						5,5	33%	
Externe legitimering en openbare verantwoording	Externe legitimatie				7,5	7,5	33%	
	Openbare verantwoording				7,5			

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Thema 5: Leefbaarheid



Thuis in westfriesland



Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet visitatie



2017
2020

Februari 2021

2017 -2020 Ruimte om te investeren

Ambities

Mede op basis van het ontvangen visitatierapport 2017 is het nieuwe beleidsplan voor de periode 2018-2020 opgesteld met als ondertitel 'Ruimte om te investeren'. Alle beschikbare geldmiddelen worden ingezet op de terreinen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid om doelen en ambities te verwezenlijken. Tegelijk werd besloten om de huurprijzen laag te houden voor onze primaire doelgroepen en dat een efficiënte bedrijfsvoering noodzakelijk is. Dat mochten huurders en de lokale samenleving van onze corporatie verwachten! In deze factsheet laten wij de eindresultaten zien in welke mate de gestelde doelen ook werkelijk zijn gerealiseerd.

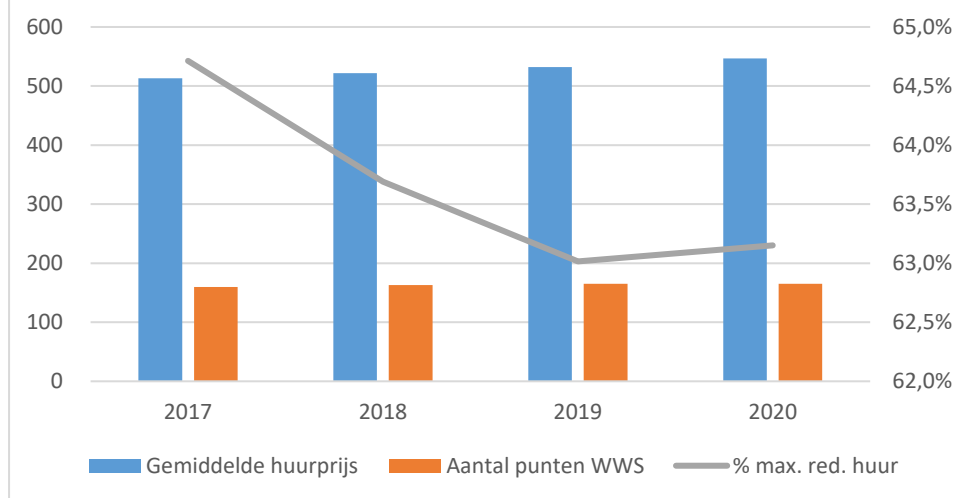
Speerpunten

- Kernvoorraad van minimaal 5.500 woningen (2020), groeiend naar 6.000 woningen in 2025
- Oplevering van minimaal 300 woningen (2018-2020)
- Sloop/nieuwbouw 65 woningen
- Inflatievolgend huurbeleid
- Van gemiddeld label B (2020) naar label A in 2030, vanaf 2025 alleen verhuur van woningen met labels A t/m D
- Aanpak 'hot spots' op basis van schoon, heel en veilig
- Waardering uitvoering onderhoud door klanten met een 8
- Efficiënte bedrijfsvoering op grond van landelijke Aedes-benchmark
- Geen interventies van of aanvullend toezicht vanuit toezichthouders



Betaalbaarheid

Huurprijsontwikkeling 2017-2020



Huurbeleid

De Woonschakel heeft op basis van het beleidsplan een inflatievolgend huurbeleid gevoerd in de periode 2017-2020. Ten opzichte van het sectorgemiddelde ligt de vraaghuur circa 8% lager. Het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten bedraagt in 2020 165 (landelijk circa 147). Er is daarmee sprake van een scherpe prijs/kwaliteit verhouding voor huurders.

Jaar	Gemiddelde huurprijs	Gemiddelde punten woningwaardering	% maximaal redelijke huurprijs De Woonschakel	Sector
2017	€ 513	160	64,7%	72,1%
2018	€ 522	163	63,7%	71,6%
2019	€ 532	165	63,0%	71,2%
2020	€ 551	166	63,2%	n.n.b.

Prijsklassen zelfstandige huurwoningvoorraad

De ambitie om 1.000 woningen onder de kwaliteitsgrens (2020: € 432,51) te houden is met 1.032 woningen behaald. Dat geldt ook voor het aantal woningen tot de laagste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (2020: € 619,01). Met 4.742 woningen lag dit ruimschoots boven het gestelde doel van 4.000 woningen. In de zelfstandige huurwoningvoorraad hebben 308 woningen eind 2020 een verkooplabel: Stede Broec (116), Medemblik (87), Drechterland (60), Koggenland (45).

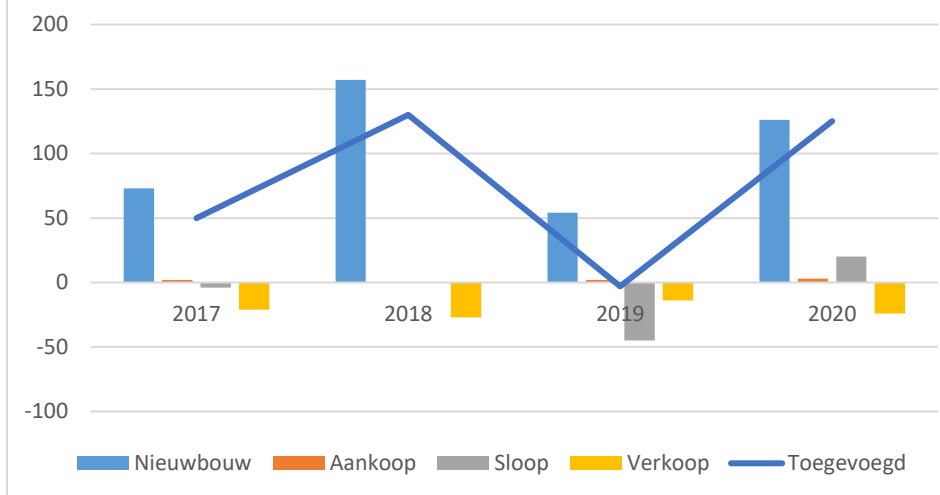
Specificatie zelfstandige huurwoningvoorraad ultimo 2020

Doelgroep	Goedkoop < € 432,51	Betaalbaar 1 € 432,51 - € 619,01	Betaalbaar 2 € 619,01 - € 663,40	Betaalbaar 3 € 663,40 - € 737,14	Duur > € 737,14	Totaal	Totaal in %
Jongeren	332	0	0	0	0	332	5,6%
Standaard	561	2.723	721	127	13	4.145	69,7%
Senioren	122	907	101	137	18	1.285	21,6%
	1.015	3.630	822	264	31	5.762	96,9%
Bijzondere contracten	17	80	25	61	3	186	3,1%
Totaal	1.032	3.710	847	325	34	5.948	100,0%
	17,4%	62,4%	14,2%	5,5%	0,6%	-	100,0%



Beschikbaarheid

Mutatie woningbezit 2017-2020



Mutatie zelfstandige huurwoningvoorraad

Nieuwbouw (374 won.) en aankoop woningen (7x) zorgden voor groei. Door sloop (69 won.) en verkopen (86 won.) werden woningen onttrokken aan de sociale huurvoorraad. Per saldo is het woningbezit in de periode 2017-2020 met 226 woningen gegroeid.

Zelfstandige huurwoningvoorraad per gemeente

Gemeente	1 jan. 2017	31 dec. 2020	Verschil	Specificatie verschil			
				Nwb.	Aank.	Verk.	Sloop
Medemblik	2.332	2.497	165	192	7	-14	-20
Stede Broec	2.311	2.339	28	93	0	-37	-28
Koggenland	576	579	3	35	0	-11	-21
Drechterland	503	507	4	28	0	-24	0
Opmeer	0	26	26	26	0	0	0
Totaal	5.722	5.948	226	374	7	-86	-69

Vrijkomend aanbod zelfstandige huurwoningen (excl. intramurale zorgwoningen)

Jaar	Opzegging	Nieuwbouw	Totaal	Bijzondere toewijzingen
2017	359 (6,2%)	73 (1,3%)	432 (7,5%)	21%
2018	333 (5,8%)	157 (2,7%)	490 (8,5%)	25%
2019	358 (5,9%)	14 (0,2%)	372 (6,1%)	40%
2020	288 (4,8%)	90 (1,5%)	378 (6,4%)	34%

Gemiddeld is sprake van een inschrijfduur van 8 jaar en een actieve zoekperiode van 3 jaar voordat een woningzoekende een huurovereenkomst ondertekent. De bouw van nieuwe woningen is noodzakelijk om woningzoekenden binnen een zoekperiode van 2 jaar een woning aan te kunnen bieden. Het aantal bijzondere toewijzingen steeg in 2017-2019, maar dat was niet het geval bij het aantal huuropzeggingen. Het toewijzen van woningen aan doorstromers heeft in 2020 een positief effect gehad. Per saldo zijn hierdoor meer huurwoningen vrij gekomen.



Kwaliteit woningbezit

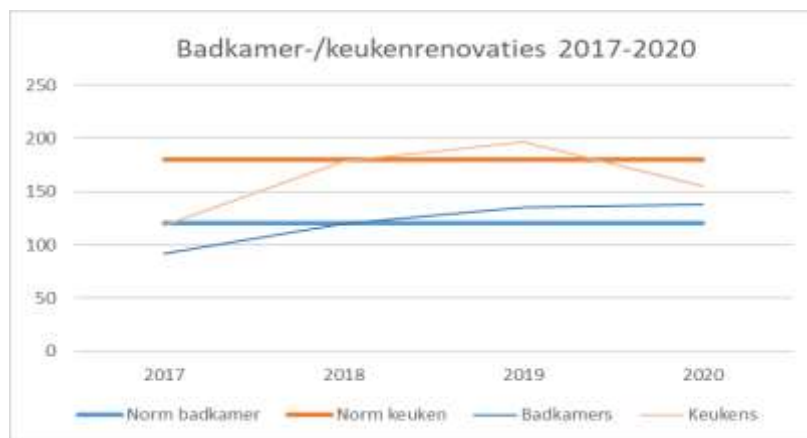
Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie is in deze visitatieperiode verder geprofessionaliseerd. In 2017-2018 is het woningbezit ten aanzien van de duurzaamheid nader onderzocht. Aan de hand hiervan is een routeplanner duurzaamheid opgesteld waarbij de ambitie tot 2030 werd vastgelegd. Aanvullend is gestart met de portefeuillestrategie 2030-2050 om te komen tot een 'aardgasvrij en energieneutraal' woningbezit in 2050. Daarvoor is per complex in 2019 een strategie bepaald die vanaf de begroting 2020 vertaald is in een financiële meerjarenraming. De keuzes hebben geleid tot een forse aanpassing van de gemiddelde levensduur van het woningbezit. Deze stijgt in de begroting 2021 van 25 naar 43 jaar. Het meerjarig onderhoudsbeleid is hier op aangepast.

Overzicht bouwjaarklassen	Aantal woningen	In %	Strategie	Aantal Won.
< 1950	56	1%	Sloop	198
1951 – 1960	165	3%	Verkoop	17
1961 – 1970	924	16%	Verduurzaming	5.238
1971 – 1980	1.772	31%		
1981 – 1990	1.136	20%		
1991 – 2000	643	11%		
2001 – 2010	641	11%		
> 2010	410	7%		
Totaal	5.747	100%	Totaal	5.453



Verduurzaming van C naar A-label, aanpak 18 woningen Vlet – Obdam (2020)



Badkamer- en keukenrenovaties

Het beleidsplan voor 2018-2020 gaat uit van een jaarlijkse aanpak van 120 badkamers en 180 keukenrenovaties. Deze doelstelling is ook behaald m.u.v. het aantal keukenrenovaties in 2020. Het beschikbare budget was in 2020 onvoldoende. Om die reden is in het 2^e kwartaal een pas op de plaats gemaakt met de uitvoering van keukenrenovaties en werden 25 keukenrenovaties minder uitgevoerd.

Renovaties	2017	2018	2019	2020
Badkamer – norm 120 st.	92	120	135	138
Keuken – norm 180 st.	118	179	197	155

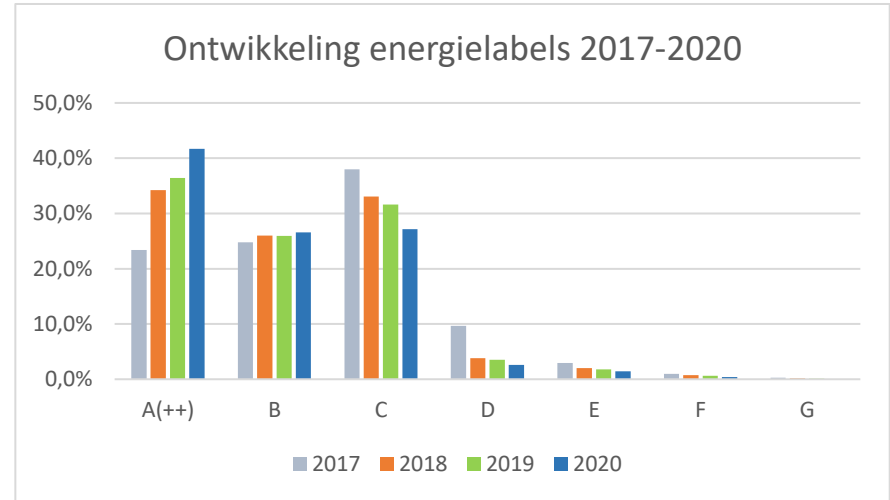


Duurzaamheid



Gemiddeld label B – versnelling naar A

Het gemiddeld energielabel voor het woningbezit is in 2018 op B uitgekomen. Een verdere daling is ingezet. De doelstelling energieprestatie-coëfficiënt in het beleidsplan voor 2020 (1,30) is gehaald, de eindscore was 1,26. Met de vaststelling van de begroting 2021 is sprake van een versnelling naar een gemiddeld label A in 2025 in plaats van 2030.



Bestaand bezit

In de visitatieperiode is een routeplanner duurzaamheid opgesteld en vertaald in een investeringsprogramma. Binnen het woningbezit worden ruim 5.200 woningen verduurzaamd. De benodigde investering is geraamd op € 240 mln en opgenomen in de meerjarenbegroting. De gemiddelde levensduur van het woningbezit wordt door deze strategie aanzienlijk verlengd en komt uit op circa 43 jaar.

Verduurzaming	Aantal woningen	In %
2021 – 2030	191	1%
2031 – 2040	2.667	3%
2041 – 2050	2.380	16%
Totaal	5.238	31%

Renovatie inv. x € 1 mln
€ 15,3
€ 149,0
€ 75,8
€ 240,1

Duurzaam innovatieve nieuwbouw



- co-creatie met Rockwool/ Rockzero & Stabo Bouw
- bouwen op bestaande fundering
- circulair & modulair
- Rc 7-9
- geen warmtepomp
- voorbeeld voor de sector

Met de bouw van 24 appartementen La Reinelaan – Bovenkarspel is de basis gelegd voor een nieuwe vorm van innovatief bouwen. Daarnaast is met andere bouwpartners een nieuwe betaalbare woning (1-2 persoons huishoudens) ontwikkeld.



Leefbaarheid

Ambitie

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. We willen een bijdrage bieden aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden.

Team leefbaarheid

Veel inzet is gepleegd op overlastzaken in de afgelopen jaren. De gevolgen van passend toewijzen op de samenstelling van wijken en buurten wordt steeds meer zichtbaar. De grote toestroom van bewoners 'met een rugzakje in welke vorm dan ook' in delen van het woningbezit leidt tot toenemende vormen van overlast. Het aantal zware overlastzaken lijkt ook toe te nemen. De capaciteit van het team leefbaarheid bij de afdeling Wonen is de afgelopen jaren uitgebreid. De Woonschakel heeft in de regio het initiatief genomen tot een betere gegevensdeling met gemeenten/politie om effectiever te kunnen opereren in overlastzaken. De corporatie is assertief in het optreden bij hennepsteelt.

Type overlast	2020	2019	2018	2017
Onderverhuur	34	45	23	35
Drugs	21	25	7	30
Gedrag	171	117	74	85
Geluid	144	103	82	148
Huisdieren	25	23	22	31
Tuin*	99	88	106	443
Stank/vervuiling	55	39	40	35
Overig	7	4	17	9
Totaal	556	444	371	816

* extra actie op tuincontroles



Gangbare leefbaarheidsactiviteiten

De 'normale' leefbaarheidsactiviteiten zijn voortgezet. Aan de praktijkschool wordt nog steeds een woning 'om niet' ter beschikking gesteld om scholieren in te laten zien wat zelfstandig wonen betekent. De kapel bij woonzorgcomplex Martinus in Medemblik wordt verhuurd aan schoolgemeenschap De Dijk voor praktijklessen. Algemene binnenruimten van wooncomplexen werden aangepakt zoals o.a. bij de complexen Valbrug en Stedeborgh. Daarnaast werden 'hot spots' in het woningbezit aangepakt. Dit betreft de verbetering van plekken in de nabijheid van complexen waarbij sprake is van een verminderde leefbaarheid. Niet onvermeld mag blijven de inzet van de afdeling Wonen bij de begeleiding van bewoners bij 75 sloopwoningen in zes complexen. Door middel van veel individuele gesprekken, meedenken met bewoners kon voor iedereen een passende woonoplossing worden gevonden. Ondertekening van sociale plannen vond plaats zonder dat sprake was van juridische procedures met bewoners.

DRUGSPAND GESLOTEN

Op last van de burgemeester van Stede Broec op grond van artikel 13b Opiumwet en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Stede Broec is het verboden om zonder toestemming dit pand te betreden.

in samenwerking met

DE WGOONSCHAKEL POLITIE

Vermoedens van drugs?
Bel Politie 0900 - 8844
of
Meld Misdaad Anoniem 0800 - 7000



Huisvesting bijzondere doelgroepen



Gerealiseerde woonzorg complexen in Medemblik & Spanbroek (totaal 102 eenheden)

Algemeen

Inzet is om passende huisvesting aan te bieden op basis van de 'klantvraag' aan bijzondere doelgroepen. In de afgelopen jaren werden onder meer twee woonzorg complexen gerealiseerd.

In Wognum werden 13 appartementen in een nieuwbouwcomplex verhuurd aan een instelling voor bewoners met een beperking. Regionaal is deelgenomen aan een pilot om mensen vanuit de maatschappelijke opvang/begeleid wonen van passende huisvesting te voorzien.

De Woonschakel heeft het initiatief genomen in de regio om te komen tot aanpassing van de woonruimteverdeling. Kernpunt hierbij was onder andere te komen tot een passend aanbod voor spoedzoekers. In 2020 is hiermee gestart. Inmiddels is de inzet om deze categorie woningzoekenden per 1 juli 2021 onder te brengen in de door gemeenten vast te stellen regionale urgentieregeling.

Verantwoording woningtoewijzing

Onze corporatie hecht waarde aan een volledige transparantie voor wat betreft de toewijzing van woningen. Het perspectief op het verkrijgen van een sociale huurwoning binnen 2 jaar kan niet meer worden geboden. Het aantal woningzoekenden overtreft ruimschoots het aanbod van beschikbare huurwoningen. Minimaal 50% van het vrijkomend aanbod blijft beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. De niet reguliere verhueringen aan bijzondere doelgroepen en urgentie woningzoekenden worden transparant verantwoord in het jaarverslag.

Reden toewijzing*	2020	2019	2018	2017
Bijzondere toewijzing	21	24	27	12
COA/vergunninghouders	13	17	34	41
Sociale urgentie (RUC)	43	54	45	17
Doorstroomer	47	-	-	-
Spoedzoeker	8	-	-	-
Direct te huur	0	2	6	14
Niet standaard toewijzing*	132	97	112	84
<i>In % vrijkomend aanbod</i>	<i>45%</i>	<i>24%</i>	<i>23%</i>	<i>19%</i>
Standaard toewijzing	229	286	366	341
<i>In % vrijkomend aanbod</i>	<i>55%</i>	<i>69%</i>	<i>75%</i>	<i>79%</i>
CIZ-indicatie	39	18	3	6
Woningruil	14	11	9	1
Totaal vrijkomend aanbod	414	412	490	432

* excl. toewijzingen zorgwoningen/CIZ indicatie



Governance

Algemeen

De Woonschakel onderschrijft de uitgangspunten van een goede governance en een transparante besluitvorming en besturingsmodel. Wij wensen hierover adequaat verantwoording af te leggen. Binnen de organisatie wordt gewerkt met een governance kalender die daar sturing aan geeft. De in de sector geldende codes worden gevolgd. Intern gelden een duidelijke integriteitcode en klokkenluiderregeling.

Klokkenluiderregeling
1 januari 2020 t/m 31 december 2023
De norm is 'Wie belt is een held'



Integriteitcode
1 januari 2020 – 31 december 2023
De norm is 'Tien met een griffel'




Toezicht

Uitgangspunt voor de corporatie is dat geen interventies van de minister, de Autoriteit woningcorporaties of WSW plaatsvinden. In die zin streeft de corporatie naar 'schone' toezichts- en oordeelsbrieven van onze externe toezichthouders. Dit is de afgelopen periode het geval geweest.

Risicomanagement

In de afgelopen jaren is het integraal risicomanagement sterk verbeterd. In de managementletter 2020 wordt aangegeven *'per geïdentificeerd risico zijn de beheersmaatregelen genoemd en is het Three Lines Model uitgewerkt. Sterk aan het risicomanagement van De Woonschakel is dat de koppeling tussen de strategische risico inventarisatie en de processen op de werkvloer zichtbaar is waarmee het bewustzijn bij medewerkers waarom taken belangrijk zijn, wordt gestimuleerd'*. In de kwartaalrapportage aan de RvC legt de controller hier ook verantwoording over af.





Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

↳ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

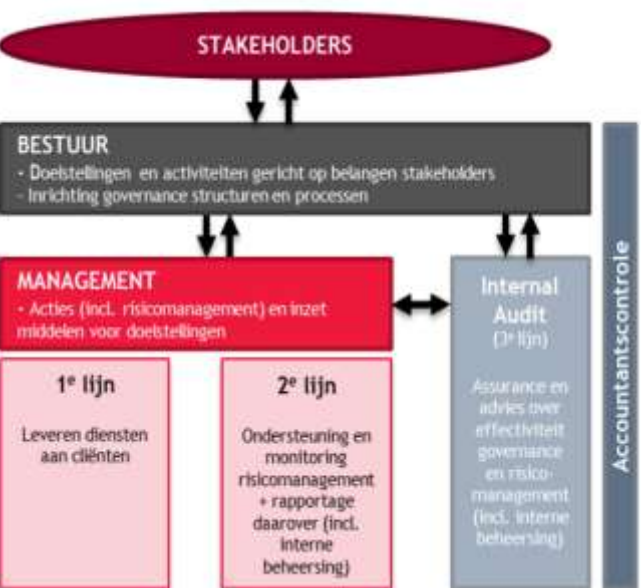
10876
Stichting De Woonschakel Westfriesland
t.a.v. het bestuur
Postbus 72
1670 AB Medemblik

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilet.nl

Contactpersoon
C.S. Groen
cs.groen@ilet.nl

Opslaan
Rechtsmatigheid 2019

Datum 30 november 2020
Betreft Beoordeling rechtsmatigheid verslagjaar 2019



The diagram illustrates the governance structure. At the top is 'STAKEHOLDERS' in a red oval. Below it is 'BESTUUR' (Management) in a dark grey box, containing 'Doelstellingen en activiteiten gericht op belangen stakeholders' and 'Inrichting governance structuren en processen'. Below 'BESTUUR' is 'MANAGEMENT' in a red box, containing 'Acties (incl. risicomanagement) en inzet middelen voor doelstellingen'. Under 'MANAGEMENT' are two boxes: '1° lijn' (Leveren diensten aan cliënten) and '2° lijn' (Ondersteuning en monitoring risicomanagement + rapportage daarover (incl. interne beheersing)). To the right of 'MANAGEMENT' is 'Internal Audit (3° lijn)' in a grey box, containing 'Assurance en advies over effectiviteit governance en risicomanagement (incl. interne beheersing)'. A vertical grey bar on the far right is labeled 'Accountantscontrole'. Arrows indicate interactions between Stakeholders and Bestuur, Bestuur and Management, Management and Internal Audit, and between the 1° and 2° lines.

Financiën

Uitgangspunt

De financiële druk voor de corporatiesector – en dus ook voor De Woonschakel – is de afgelopen jaren groter geworden door toenemende uitgaven voor verduurzaming van de woningvoorraad, de bouw van nieuwe woningen, belastingdruk en verhuurderheffing. De financiële continuïteit van onze organisatie mag echter niet ter discussie staan. De Woonschakel wil zelfstandig keuzen blijven maken, zonder in een bijzondere aandachtpositie van de Aw of WSW te komen. Om die reden hanteren wij strakke financiële ratio's. De financiering van de niet-Daeb portefeuille vindt volledig intern plaats.

Resultaat

De zeer forse bewegingen in de ontwikkelingen van de WOZ-waarde van woningen hebben impact gehad op het beleid van de corporatie. De in het verleden opgebouwde fiscale aftrekposten voor de vennootschapsbelasting (vpb) verdwijnen in rap tempo. Sneller dan eerst werd voorzien is De Woonschakel in een betalende positie voor de vpb gekomen. De hierdoor ontstane lagere operationele kasstromen hebben geleid tot een lagere rentedekkingsgraad (ICR) voor de periode 2019-2021 ten opzichte van de intern gestelde norm, maar liggen nog wel boven de norm van de externe toezichthouder.



Treasury

De corporatie voert een actief en adequaat treasury beleid. In de periode 2017-2020 zijn een aantal transacties uitgevoerd om de leningenportefeuille te herschikken, risico's te verminderen en toekomstige operationele kasstromen te verbeteren. In het 3^e kwartaal 2020 vond daarbij bijv. een vervroegde aflossing van € 27 mln aan fixe leningen plaats en met een herfinanciering van ruim € 35 mln (inclusief boeterente € 7,9 mln) in lineaire leningen. Begin 2021 heeft de effectuering hiervan plaatsgevonden. Resultaat is een dalend verloop van schulden in de toekomst, een verhoging van de operationele kasstromen met € 1 mln vanaf 2020 en een daling van de gemiddelde rente op leningen van 3,2% naar circa 2,5%.

Financiële ratio's Daeb-deel

Kengetal	Norm Aw/WSW	Norm De Woonschakel	2020	2019	2018	2017
ICR (rentedekkingsgraad)	> 1,4	> 2,0	1,6	1,6	3,0	3,0
LtV (loan to value beleidswaarde)	< 75%	< 65%	42,5%	46,6%	48,3%	50,5%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 20%	> 30%	56,2%	51,8%	44,1%	51,5%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 50%	< 30%	22,3%	28,0%	23,3%	24,8%
Leningenschuld per woning	n.v.t.	< € 35.000	€ 29.516	€ 27.132	€ 25.207	€ 24.325
Renterisico leningen per jaar	< 15%	< 10%	5,5%	1,7%	2,9%	3,0%
Operationele kasstroom per woning	n.v.t.	> € 1.500	€ 654	€ 593	€ 1.920	€ 1.711



Organisatie & klantwaardering

Ambitie

De bedrijfsvoering moet op orde zijn, de organisatie professioneel in de uitvoering en tegen verantwoorde kosten. Geleverde prestaties, imago-uitstraling en kennis, gedrag & cultuur van medewerkers moeten van hoog niveau zijn. Klant, samenleving en medewerkers moeten dat bij De Woonchakel herkennen en waarderen. De juiste interactie en communicatie met onze huurders, woningzoekenden en zakelijke belanghouders is daarbij van belang.

Resultaten

Na de reorganisatie in 2017 is ruimte gegeven aan afdelingen en medewerkers om processen en prestaties te optimaliseren. Dat beperkt zich niet alleen door verbetervoorstellen bij de jaarplannen van afdelingen, maar is een doorlopend proces in de organisatie en bij medewerkers. Alle kernprocessen zijn opnieuw ingericht en beschreven. Steeds meer wordt daarbij gebruik gemaakt van nieuwe applicaties waaronder verschillende apps (WocoApp - huurders, WoonmatchApp - woningzoekenden, MoreApp – inspecties). Via het bewonersblad De Koppeling, persberichten en gebruik van sociale media bericht de corporatie over zijn activiteiten en zienswijzen over relevante ontwikkelingen.

Benchmark

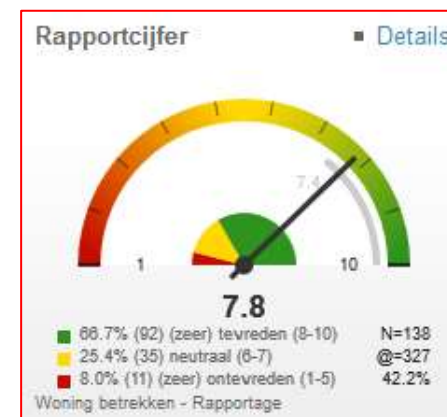
Via de klantcontactmonitor worden de waarderingen van de eigen organisatie bij de diverse kernprocessen gemeten. Jaarlijks wordt deelgenomen aan de Aedes-benchmark. De resultaten in deze benchmark liggen op een goed en aanvaardbaar niveau. Bij ontvangst van signalen over verminderde waardering voor de dienstverlening door derden in opdracht door de corporatie wordt ingegrepen. Zo werd in de afgelopen jaren o.a. de relatie met een bouwbedrijf beëindigd vanwege onvoldoende kwaliteit van badkamerrenovaties en vonden externe onderzoeken plaats naar het niveau van uitvoering van serviceonderhoud aan cv-ketels.

Resultaten Aedes-benchmark

Jaar	Huurdersoordeel	Bedrijfslasten	Duurzaamheid	Onderhoud	Beschikbaarheid & betaalbaarheid
2017	A	A	-	-	B
2018	A	A	A	-	B
2019	B	A	A	B	A
2020	A	A	A	B	uit benchmark

A = boven gemiddelde / B = gemiddeld / C = onder gemiddelde

Continue factor is de hoge waardering door huurders voor de wijze van uitvoering reparaties door de corporatie. In de perioden 2017-2020 lag deze steeds op een 8,1 of hoger (doel: minimaal 8,0)



Thuis in westfriesland

Overzicht geraadpleegde personen

De onderstaande personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie en hebben daarnaast een digitale enquête ontvangen.

Raad van commissarissen De Woonschakel

De heer G. van Assem, voorzitter
De heer J. de Dood, vicevoorzitter
De heer M. de Vries, lid
Mevrouw J. Tophoff, lid
De heer J. Cohen, lid

Directeur-bestuurder De Woonschakel

De heer A. Gieling, directeur-bestuurder

Ondernemingsraad De Woonschakel

De heer J. van Groningen, voorzitter
Mevrouw K. van Dijk, lid

Managementteam De Woonschakel

De heer T. Spek, manager Klant, Wonen en Onderhoud
De heer T. Pos, manager Financiën & Vastgoed
De heer D. Tijsseling, controller

Medewerkers De Woonschakel

Mevrouw Y. Keijzer
Mevrouw S. Lagrand
Mevrouw C. Schouten
Mevrouw M. Hoogland
Mevrouw A. Bootsman
De heer R. van Harn
Mevrouw M. Kooiman
De heer J. Kok
De heer M. Dienaar

Gemeente Medemblik

Mevrouw A. van Langen, wethouder Volkshuisvesting gemeente Medemblik

Gemeente Koggenland

Mevrouw R. van Dolder, wethouder volkshuisvesting gemeente Koggenland
De heer H. Ooijevaar, adviseur wonen en ondernemen gemeente Koggenland

Gemeente Drechterland

Mevrouw Y. Roos-Bakker, wethouder volkshuisvesting gemeente Drechterland

Gemeente Stede Broec

De heer B. Nootbos, wethouder volkshuisvesting gemeente Stede Broec
De heer F. Kok, medewerker RO gemeente Stede Broec

Huurdersraad

Mevrouw M. Achterberg-Slooten, voorzitter
De heer H. Verschoor, lid

Mevrouw I. Kok, lid (2 jaar)
Mevrouw A. Wit, lid (2 jaar)

Huurders

Mevrouw M. Langendijk-van der Laan
De heer N. Bakker
De heer C. Hoogland

Zorg- en welzijnsinstellingen

De heer F. Kraanen, lid raad van bestuur Omring
Mevrouw I. van Bennekom, lid raad van bestuur WilgaerdenLeekerweidegroep
De heer F. Elsinga, clustermanager Esdege Reigersdaal
Mevrouw K. Houwen, directeur-bestuurder Welzijn Stede Broec
Mevrouw E. Rampen, regiomanager Omring thuiszorg

Collega-corporaties

De heer H. Kröger, directeur-bestuurder Het Grootslag
De heer S. van Schaik, directeur-bestuurder Wooncompagnie
Mevrouw W. van der Weide, directeur-bestuurder Welwonen
De heer C. Tip, directeur-bestuurder Intermaris
Mevrouw M. Komen, medewerker GDW-woningbedrijf
Mevrouw S. Onneweer, medewerker GWB Woningbedrijf

Aannemers

De heer S. Koning, bedrijfsadviseur Stabo Bouw
De heer J. Langedijk, directeur Jooijberg BV Langedijk Bouw
De heer J. Wit, directeur Wit Wognum
De heer T. Valks, directeur Nieuweboer Architecten
De heer T. Ruiten, Projectleider ABC
De heer P. Ijsselmuiden, directeur Sanidrome doen installatiewerk woonschakel

Onderstaande personen hebben geen gesprek gehad met de visitatiecommissie, maar wel een bijdrage geleverd aan de visitatie door het invullen van een digitale enquête.

Medewerkers

Mevrouw H. Doppenberg

Huurders

M. Ligthart, huurder
De heer E. Schoen, huurder

Huurdersraad

De heer S. Munster
De heer A. de Jong
Mevrouw I. Oud

Zorg- en welzijnsinstanties

De heer M. Rosendaal, directeur Vastgoed Omring

Collega corporaties

De heer D. Visser, adviseur strategie en beleid woningstichting Het Grootslag

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

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

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

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **De Woonschakel** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 19-10-2020

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur Cognitum



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van de **De Woonschakel** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Bussum

Datum: 20-10-2020

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van de **De Woonschakel** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 21-10-2020

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Evelien van Kranenburg- Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van de **De Woonschakel** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evelien van Kranenburg- Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 19-10-2020

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg



Meetschaal

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

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

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

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

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

Pluspunten

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

Minpunten

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2017 t/m 2020
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2017 t/m 2020

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2017 t/m 2020
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2017 t/m 2020
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2017 t/m 2020
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeenten en huurders 2017 t/m 2020
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeenten en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeenten 2017 t/m 2020
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en Huurdersraad 2017 t/m 2020
- Aantal adviezen van de Huurdersraad + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder, OR en PV 2017 t/m 2020
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2017 t/m 2020
- dVi 2017, 2018, 2019 en 2020
- Oordeelsbrieven AW 2017 t/m 2020
- Diverse documenten over risicomangement
- Meerjarenbegroting 2017 t/m 2020
- Begroting 2017 t/m 2020
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2017 t/m 2020
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

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

Reputatie-Quotient

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

Uitgebreid overzicht prestaties

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

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

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2017-2020.



Stichting De Woonschakel
Westfriesland

L0876

Woningmarktregio:
Noord-Holland Noord

Inleiding

In de prestatie-monitor van Stichting De Woonschakel Westfriesland wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Stichting De Woonschakel Westfriesland .

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Stichting De Woonschakel Westfriesland de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel *'presteren naar opgaven en ambities'*, in de visitatiemethodiek 6.0.

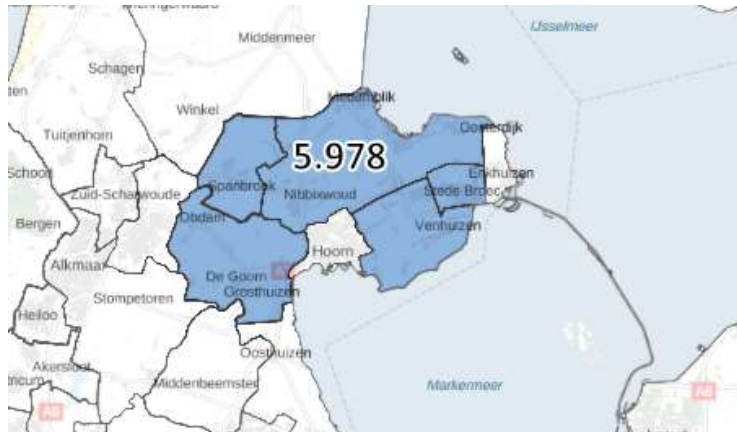
De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Stichting De Woonschakel Westfriesland ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

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

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

Het werkgebied van Stichting De Woonschakel Westfriesland

Het bezit van Stichting De Woonschakel Westfriesland ligt in de gemeenten Drechterland, Medemblik, Stede Broec, Koggenland en Opmeer.



	Woningen ultimo 2020
Gemeente Drechterland	2.489
Gemeente Medemblik	2.359
Gemeente Stede Broec	565
Gemeente Koggenland	504
Gemeente Opmeer	61
Totaal	5.978

Bron: Jaarverslag 2020

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

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

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

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

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

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

1.2 Regionale afspraken

Stichting De Woonschakel Westfriesland heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Stichting De Woonschakel Westfriesland is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2017	2018	2019	2020
Hennepconvenant Noord Holland Noord				
Convenant Aanpak Drugslocaties Noord-Holland 2020-2025				
Convenant Samenwerking en informatiedeling bij woonoverlast				
Samenwerkingsovereenkomst Pilot Uitstroom regio Westfriesland				
Overeenkomst WonenPlus				

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Stichting De Woonschakel Westfriesland ligt in de gemeenten Medemblik, Stede Broec, Koggenland en Drechterland.

In alle gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2017	2018	2019	2020
Gemeente Medemblik				
Gemeente Stede Broec*				
Gemeente Koggenland				
Gemeente Drechterland				

* Voor de gemeente Stede Broec is de jaarschijf 2018 niet ondertekend. De overkoepelende prestatieafspraken gaan wel over 2018.

Stichting De Woonschakel Westfriesland is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2017	2018	2019	2020
Convenant toewijzing Weidehof				

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

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

De prestatieafspraken met de vier gemeenten zijn vergelijkbaar in opbouw en inhoud. De afspraken bestaan uit meerjarige kaderafspraken van 2017 tot en met 2020, en van de jaren 2018 tot en met 2020 zijn er jaarschijven opgesteld met specifiekere ambities voor het desbetreffende jaar. In de jaarschijven staat ook aangegeven wat de verwachte bijdrage van de aparte corporaties zijn. Alle jaarschijven zijn concreet in de afspraken waar dat logisch is, zoals nieuwbouw, sloop, en verkoop. Het was echter niet altijd duidelijk of de ambitie corporatiebreed was of voor een bepaalde gemeente gold. In het geval van verkoop was dit wel concreet, en bij nieuwbouw werd de dorpskern aangegeven, maar bij bijvoorbeeld energielabels werd dit minder consistent aangegeven. De relevante onderwerpen komen vrijwel allemaal aan bod. Er zijn afspraken over duurzaamheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, beschikbaarheid, en betaalbaarheid. Niet alle onderwerpen komen even uitvoerig aan bod. Op het gebied van leefbaarheid zijn weinig (concrete) afspraken terwijl het belang van leefbaarheid toeneemt en De Woonschakel hier wel mee bezig is. De ambities voor het jaar 2017 zijn niet concreet; hier waren geen jaarschijven van. De oorzaak hiervan was de opheffing van de huurdersbelangenvereniging. De jaarschijf 2018 van de prestatieafspraken met de gemeente Stede Broec ontbreekt ook. Deze is niet ondertekend, ondanks de herinnering van De Woonschakel aan de gemeente.

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

In de prestatieafspraken staat beschreven wat het aandeel is van de corporaties als het gaat om bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouwopgaven, en de huisvesting van vergunninghouders. Ook staat meestal aangegeven welke partij de leiding neemt. Met name in de jaarschijf 2020 van de prestatieafspraken met gemeente Medemblik staat duidelijk aangegeven welke partij (en wie) de regie neemt. De prestatieafspraken zijn dus veelal wederkerig.

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

De Woonschakel maakt deel uit van Het Platform Westfriese Woningcorporaties, en gezamenlijk hebben deze corporaties een bod uitgebracht op de regionale woonvisie. Daarnaast was De Woonschakel betrokken bij het opstellen van gemeentelijke woonvisies door deel te nemen aan gesprekken en brainstormsessies van de gemeenten.

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

Naast de gemeenten, woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn geen andere partijen betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken. Bij de woonvisies zijn daarentegen wel andere externe partijen betrokken geweest.

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

De prestatieafspraken worden elk jaar opnieuw geactualiseerd en vastgelegd in een jaarschijf. Deze jaarschijven worden in het voorgaande jaar vastgesteld op basis van relevante beleidsdocumenten en speerpunten die partijen van belang achten. Op deze manier blijven de prestatieafspraken actueel.

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

-

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

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeenten Medemblik, Stede Broec, Koggenland, en Drechterland zijn in de verschillende jaren als volgt ingedeeld:

Indeling / thema's
2017 - 2020
Beschikbaarheid van huurwoningen
Betaalbaarheid van huurwoningen
Duurzaamheid en woonklimaat
Maatschappelijke opgave
Inzet in kernen, wijken en buurten

De gemeenten maken in hun prestatieafspraken gebruik van dezelfde thema's. Ook heeft elke gemeente koepelafspraken voor 2017 tot en met 2020 waar zij elk jaar concreet invulling aan geven door middel van een jaarschijf.

In 2020 heeft De Woonschakel 62 woningen opgeleverd in de gemeente Opmeer in samenwerking met een zorggroep. Met de gemeente Opmeer heeft de Woonschakel dus geen prestatieafspraken in deze periode ondanks dat zij hier bezit heeft.

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2017 t/m 2020 als volgt weergegeven:

1. Beschikbaarheid van huurwoningen
2. Betaalbaarheid van huurwoningen
3. Duurzaamheid en woonklimaat
4. Maatschappelijke opgave
5. Inzet in kernen, wijken en buurten

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan. In dit hoofdstuk zijn zoveel mogelijk alleen meetbare prestaties opgenomen.

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid van huurwoningen		
2017 – 2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
Partijen laten onafhankelijk onderzoek doen naar de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad huurwoningen in 2016, 2030 en 2040.	In 2018 leverde adviesbureau STEC het woningmarktonderzoek op.	✓
De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in de periode 2017 t/m 2020 circa 100 betaalbare nieuwbouw huurwoningen te realiseren.	In 2017: 2.398 woningen In 2018: 2.455 woningen In 2019: 2.495 woningen In 2020: 2.489 woningen	✓
Verkoop van huurwoningen is toegestaan, onder de voorwaarde dat de voorraad sociale huurwoningen niet krimpt.	Zie bovenstaande prestatie. In de periode 2017 – 2020 is het bezit met 91 woningen toegenomen.	✓
Partijen monitoren de omvang en kwaliteit van de voorraad sociale huurwoningen. De vervolgstappen worden jaarlijks in de jaarschijven vastgelegd.		✓
2017 – 2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
De voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Stede Broec blijft tenminste gelijk van omvang als op peildatum 1 januari 2016.	In 2017: 2.315 woningen In 2018: 2.372 woningen In 2019: 2.349 woningen In 2020: 2.359 woningen	✓
Partijen monitoren de omvang van de voorraad sociale huurwoningen.		✓
2017 – 2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Koggenland blijft tenminste gelijk van omvang als op peildatum 1 januari 2016.	In 2017: 559 woningen In 2018: 555 woningen In 2019: 546 woningen In 2020: 565 woningen	✓
In de periode 2017 – 2020 worden minimaal 40 betaalbare huurwoningen gerealiseerd.	Zie bovenstaande prestatie. In de periode 2017 – 2020 zijn 35 huurwoningen opgeleverd.	✗
Partijen monitoren de omvang van de voorraad sociale huurwoningen.		✓
2017 - 2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in de periode 2017 t/m 2020 minimaal van 100 tot 150 betaalbare huurwoningen extra te hebben gerealiseerd in de gemeente Drechterland.	In 2017: 495 woningen In 2018: 515 woningen In 2019: 511 woningen In 2020: 504 woningen	✗
Partijen monitoren de omvang van de voorraad sociale huurwoningen.		✓
2018 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De Woonschakel levert 66 woningen op in 2018: - 44 woningen in Wognum - 12 woningen in Midwoud -	De woningen in Wognum en Midwoud zijn opgeleverd.	✓ / ✗
De Woonschakel sloop 0 woningen in 2018.	Zie tabel 2.	✓

De Woonschakel renoveert 34 woningen in 2018.		
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2018.	Zie tabel 2. In totaal zijn 27 woningen verkocht: - 3 woningen in Medemblik - 12 woningen in Stede Broec - 8 woningen in Drechterland - 4 woningen in Koggenland.	✓
Corporaties stellen een verslag op over de woonruimteverdeling van het afgelopen jaar.		✓
2018 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De Woonschakel levert 14 woningen op in Obdam in 2018.	De woningen zijn opgeleverd in 2019. De oplevering liep vertraging op. De oorzaak lag bij gemeente m.b.t. grondprijs en afwikkeling overdracht grond.	✓
De Woonschakel sloopt 0 woningen in 2018.	Zie tabel 2.	✓
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2018 (in het gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizingen zittende huurder, raming gemeenten ca. 2).	Zie tabel 2. In totaal zijn 27 woningen verkocht: - 3 woningen in Medemblik - 12 woningen in Stede Broec - 8 woningen in Drechterland - 4 woningen in Koggenland.	✓
2018 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De Woonschakel levert 28 woningen op in Hoogkarspel in 2018.		✓
De Woonschakel renoveert 4 woningen in Schellinkhout in 2018.	In 2018 zijn 5 woningen gerealiseerd in Schellinkhout	✓
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2018 (in het gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizingen zittende huurder, raming gemeenten ca. 4).	In totaal zijn 27 woningen verkocht: - 3 woningen in Medemblik - 12 woningen in Stede Broec - 8 woningen in Drechterland - 4 woningen in Koggenland.	✓
2019 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De Woonschakel levert 59 woningen op in 2019: - 41 woningen in Medemblik - 7 woningen in Nibbixwoud - 11 woningen in Midwoud.	Er zijn 59 woningen in Medemblik opgeleverd.	✓
De Woonschakel sloopt 0 woningen in 2019.	Zie tabel 2. In Medemblik vond geen sloop plaats.	✓
De Woonschakel renoveert 16 woningen in 2019.	De renovatie is vertraagd vanwege o.a. kostenoverschrijding, technische uitvoering en asbest. De renovatie vindt nu plaats.	✓
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2019.	Zie tabel 2. In totaal zijn 14 woningen verkocht: - 2 in Medemblik - 6 in Stede Broec - 4 in Drechterland - 2 in Koggenland	✓
Corporaties stellen een verslag op over de woonruimteverdeling van het afgelopen jaar.		✓

2019 Gemeente Stede Broec		Prestatie
De Woonschakel levert 20 woningen op in 2019 in Bovenkarspel.	I.v.m. bezwaarprocedure/afgifte bouwvergunning is het project later gestart, de appartementen zijn uiteindelijk in maart 2021 opgeleverd en verhuurd.	✓
De Woonschakel sloop 24 woningen op in 2019 in Bovenkarspel.	Zie tabel 2. Het gaat om sloop/nieuwbouwprojecten waarbij woningen teruggebouwd worden.	✓
De voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Stede Broec blijft tenminste gelijk van omvang als op peildatum 1 januari 2016.	In 2017: 2.315 woningen In 2018: 2.372 woningen In 2019: 2.349 woningen In 2020: 2.359 woningen	✓
2019 Gemeente Koggenland		Prestatie
De Woonschakel levert 14 woningen op in Obdam in 2019.		✓
De Woonschakel sloop 21 woningen in Obdam in 2019.	Zie tabel 2. Het gaat om sloop/nieuwbouwprojecten waarbij woningen teruggebouwd worden.	✓
De Woonschakel renoveert 18 woningen in Obdam in 2019.	Deze woningen zijn gerenoveerd in 2020.	✓
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2019 (in het gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizingen zittende huurder, raming gemeenten ca. 4).	Zie tabel 2. In totaal zijn 14 woningen verkocht: - 2 in Medemblik - 6 in Stede Broec - 4 in Drechterland - 2 in Koggenland.	✓
2019 Gemeente Drechterland		Prestatie
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2019 (in het gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizingen zittende huurder, raming gemeenten ca. 4).	Zie tabel 2. In totaal zijn 14 woningen verkocht: - 2 in Medemblik - 6 in Stede Broec - 4 in Drechterland - 2 in Koggenland.	✓
2020 Gemeente Medemblik		Prestatie
De Woonschakel levert 19 woningen op in 2020: - 11 woningen in Medemblik - 8 woningen in Nibbixwoud.	Zie tabel 2.	✓
De Woonschakel verwacht 10 woningen te verkopen in 2020. De ambitie is om minimaal hetzelfde aantal woningen op te leveren t.o.v. de jaarlijkse verkopen.	Zie tabel 2.	✓
2020 Gemeente Stede Broec		Prestatie
95% van de woningvoorraad heeft een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens in 2020.	Zie tabel 3.	✓
De Woonschakel levert 20 woningen op in 2020 in Bovenkarspel.	I.v.m. bezwaarprocedure/afgifte bouwvergunning is het project later gestart, de appartementen zijn uiteindelijk in maart 2021 opgeleverd en verhuurd.	✓

De Woonschakel sloop 4 woningen op in 2019 in Bovenkarspel.	Zie tabel 2.	✓
2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
95% van de woningvoorraad heeft een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens in 2020.	Zie tabel 3.	✓
De Woonschakel levert 21 woningen op in Obdam in 2020.		✓
De Woonschakel renoveert 18 woningen in Obdam in 2020.		✓
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2020 (in het gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizingen zittende huurder, raming gemeenten ca. 4).	Zie tabel 2.	✓
2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De Woonschakel levert 29 woningen op in 2020: <ul style="list-style-type: none"> - 10 woningen in Wijdenes - 9 woningen in Hoogkarspel - 10 woningen in Westwoud. 	Deze 3 projecten hebben vertraging opgelopen door o.a. voortgangsproblematiek bij gemeente, vergunningstraject.	✓
De Woonschakel verkoopt 12 woningen in 2020 (in het gehele werkgebied, afhankelijk van verhuizingen zittende huurder, raming gemeenten ca. 4).	Zie tabel 2.	✓

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid van huurwoningen		
2017 - 2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd. In 2017 was er geen huurverhoging in verband met het jubileumjaar.	✓
Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.	In het jaarverslag worden de ontruiming en de redenen hiervoor weergegeven.	✓
2017 - 2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.	In het jaarverslag worden de ontruiming en de redenen hiervoor weergegeven.	✓
2017 - 2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid (conform prijsindex gezinsconsumptie CBS).	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.	In het jaarverslag worden de ontruiming en de redenen hiervoor weergegeven.	✓
2018 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De huurverhoging stijgt met 1,4% (inflatievolgend).	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓

2018 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De huurverhoging stijgt met 1,4% (inflatievolgend).	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
Nieuwbouw heeft een gemiddelde starthuur van maximaal €592,- (prijsspeil 2017).		
2018 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De huurverhoging stijgt met 1,4% (inflatievolgend).	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
Nieuwbouw heeft een gemiddelde starthuur van maximaal €592,- (prijsspeil 2017).	Alle projecten zijn in het goedkope – betaalbare prijssegment gerealiseerd, met vooral een accent in het prijssegment Betaalbaar 1 (max. €597,- per maand).	✓
2019 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
2019 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
2019 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
Nieuwbouw heeft een gemiddelde starthuur van maximaal €597,- (prijsspeil 2018).	Alle projecten zijn in het goedkope – betaalbare prijssegment gerealiseerd, met vooral een accent in het prijssegment Betaalbaar 1 (max. €597,- per maand).	✓
2019 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
Nieuwbouw heeft een gemiddelde starthuur van maximaal €619,- - €737,- (prijsspeil 2020 - huurtoeslaggrenzen).	Alle projecten zijn in het goedkope of betaalbare prijssegment gerealiseerd, met vooral een accent in het prijssegment Betaalbaar 1 (max. €607,- per maand).	✓

2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.	Van 2018 tot en met 2020 is een inflatievolgend huurbeleid gevolgd.	✓
Nieuwbouw heeft een gemiddelde starthuur van maximaal €607,46 (prijspeil 2019).	Alle projecten zijn in het goedkope of betaalbare prijssegment gerealiseerd, met vooral een accent in het prijssegment Betaalbaar 1 (max. €607,- per maand).	✓

Afspraken m.b.t. duurzaamheid en woonklimaat		
2017 - 2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
Bestaande huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld een energielabel B.	Zie tabel 12.	✓
Inzet van beleid van de corporaties is een energie-index van gemiddeld 1,35 in 2020.	Zie tabel 12.	✓
Jaarlijks monitoren de corporaties de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik naar energielabel/energie-index.	Duurzaamheid wordt bijgehouden per gemeente.	✓
De woningcorporaties beschikken over beleid en financiële middelen om zonnepanelen aan te brengen bij bestaande woningen. Het beleid hiervoor wordt afgestemd met de huurdersorganisatie.	2017: 1.522 zonnepanelen geplaatst 2018: 1.701 zonnepanelen geplaatst 2019: 876 zonnepanelen geplaatst 2020: 2.507 zonnepanelen geplaatst	✓
De woningcorporaties voeren actief beleid voor het verwijderen van open verbrandingstoestellen.	Elk jaar worden honderden cv-ketels vervangen.	✓
De corporaties beschikken over een asbestprotocol, dat voldoet aan de wettelijke eisen. Het protocol wordt gevolgd bij het constateren van asbest welke een gevaar oplevert voor huurder in een woning.		✓
2017 - 2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
Bij nieuwbouw voldoet de woningcorporatie minimaal aan het geldende Bouwbesluit.	Standaard beleid.	✓
De inzet is om gemiddeld een energie-index van 1,35 in 2020 te halen.	Zie tabel 12.	✓
Jaarlijks monitoren de corporaties de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik naar energielabel/energie-index.	Duurzaamheid wordt bijgehouden per gemeente.	✓
De woningcorporaties voeren actief beleid voor het verwijderen van open verbrandingstoestellen.	Elk jaar worden honderden cv-ketels vervangen.	✓
2017 - 2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
Bij nieuwbouw voldoet de woningcorporatie minimaal aan het geldende Bouwbesluit.	Standaard beleid.	✓
De inzet is om gemiddeld een energie-index van 1,35 in 2020 te halen.	Zie tabel 12.	✓
Jaarlijks monitoren de corporaties de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik naar energielabel/energie-index.	Duurzaamheid wordt bijgehouden per gemeente.	✓
De woningcorporaties voeren actief beleid voor het verwijderen van open verbrandingstoestellen.	Elk jaar worden honderden cv-ketels vervangen.	✓

2017 - 2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
Corporaties voldoen aan "Convenant energiebesparing Huursector".	Standaard beleid.	✓
Jaarlijks monitoren de corporaties de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik naar energielabel/energie-index.	Duurzaamheid wordt bijgehouden per gemeente.	✓
De woningcorporaties beschikken over beleid en financiële middelen om zonnepanelen aan te brengen bij bestaande woningen. Het beleid hiervoor wordt afgestemd met de huurdersorganisatie.	2017: 1.522 zonnepanelen geplaatst 2018: 1.701 zonnepanelen geplaatst 2019: 876 zonnepanelen geplaatst 2020: 2.507 zonnepanelen geplaatst	✓
De Woonschakel maakt jaarlijks de gemiddelde energie-index van haar woningbezit inzichtelijk.		✓
De inzet is om gemiddeld een energie-index van 1,35 in 2020 te halen.	Zie tabel 12.	✓
2018 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De Woonschakel verbetert het energielabel van 34 woningen in Medemblik.	In 2019 zijn 34 woningen in Medemblik gerenoveerd.	✓
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2018 Gemeente Koggenland	Prestatie	
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2018 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De Woonschakel verbetert het energielabel van 4 woningen in Schellinkhout.	De energielabels zijn verbeterd zonder huuraanpassing (van rode naar groene labels).	✓
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2019 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De Woonschakel verbetert het energielabel van 16 woningen in Sijbekarspel.	Dit is in 2020 uitgevoerd.	✓
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
De Woonschakel maakt 18 woningen gasloos.		✓
2019 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2019 Gemeente Koggenland	Prestatie	
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2019 Gemeente Drechterland	Prestatie	
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
Bestaande huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld een energielabel B.	Zie tabel 12.	✓
Corporaties voldoen aan "Convenant energiebesparing Huursector".	Standaard beleid.	✓
Nieuwbouw verloopt via de wettelijke regels over energiezuinigheid en aardgasloos.	Standaard beleid.	✓

2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
Bestaande huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld een energielabel B.	Zie tabel 12.	✓
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
Bestaande huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld een energielabel B.	Zie tabel 12.	✓
De Woonschakel verbetert het energielabel van 32 woningen in Obdam.	In Koggenland zijn in totaal 37 woningen verbeterd qua energielabel. Het aantal D-E-F hiervan bedroeg 24 woningen. De overige verbeteringen vonden plaats vanuit de labels C-B.	✓
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓
2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
Bestaande huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld een energielabel B.	Zie tabel 12.	✓
De Woonschakel verbetert het energielabel van 11 woningen in 2020.		✓
Corporaties stellen een verslag op over de labelverbeteringen van het afgelopen jaar.		✓

Afspraken m.b.t. maatschappelijke opgave		
2017 - 2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De wijkteams van de gemeente Medemblik en de woningcorporaties stellen een convenant op waarin werkafspraken zijn vastgelegd met als doel het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek en het bevorderen van de sociale leefbaarheid.		X
De Woonschakel stelt in 2017 35 woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders.	In Medemblik zijn in 2017 25 woningen beschikbaar gesteld voor vergunninghouders, en daarmee is voldaan aan de taakstelling.	✓
2017 - 2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
Corporaties zetten zich in om 100% te voldoen aan de halfjaarlijkse vastgestelde taakstelling van het huisvesten van vergunninghouders.	Zie tabel 14.	✓
2017 - 2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
Voor medio 2017 stelt Zorgteam Koggenland en de sociale verhuurders een convenant op waarin werkafspraken zijn vastgelegd met als doel het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek en het bevorderen van de sociale leefbaarheid.		X
Corporaties zetten zich in om 100% te voldoen aan de halfjaarlijkse vastgestelde taakstelling van het huisvesten van vergunninghouders.	Zie tabel 14. De achterstand is begin 2021 ingelopen.	X

2017 - 2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
Corporaties zetten zich in om 100% te voldoen aan de halfjaarlijkse vastgestelde taakstelling van het huisvesten van vergunninghouders. In 2017 zijn dit in totaal 16 vergunninghouders (35% van de gemeentelijke taakstelling).	Zie tabel 14. De Woonschakel heeft haar taakstelling ultimo 2020 vervuld.	✓
De norm voor huisuitzettingen is maximaal 2 uitzettingen in de gemeente Drechterland door huurschuld per jaar (= 0,5% van aantal woningen voor verhuur).		✓
2018 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De wijkteams van de gemeente Medemblik en de woningcorporaties stellen een convenant op waarin werkafspraken zijn vastgelegd met als doel het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek en het bevorderen van de sociale leefbaarheid.		X
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	✓
2018 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	X
2018 Gemeente Drechterland	Prestatie	
Partijen stellen gezamenlijk een convenant woningontruiming op.		X
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	✓
2019 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De wijkteams van de gemeente Medemblik en de woningcorporaties stellen een convenant op waarin werkafspraken zijn vastgelegd met als doel het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek en het bevorderen van de sociale leefbaarheid.		X
De norm voor huisuitzettingen is maximaal 0,2% van het woningbestand corporatiebreed.	Zie tabel 7. 0,2% van 5.901 woningen is ongeveer 12 ontruiming. De Woonschakel zit hier ruimschoots onder.	✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14. De achterstand is begin 2021 ingelopen.	X
De Woonschakel stelt 21 woningen beschikbaar voor huisvesting van kwetsbare mensen die zelfstandig moeten wonen.		✓

2019 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	✓
2019 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	✗
2019 Gemeente Drechterland	Prestatie	
Partijen stellen gezamenlijk een convenant woningontruimingen op.		✗
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	✓
2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
Vanaf 2020 wordt een nieuw model woonruimteverdeling ingevoerd waarbij woningzoekenden en bijzondere doelgroepen ieder aparte aandelen van het vrijkomende aanbod toegewezen krijgen. Hierbij komt ook een pilot om jongeren die nog thuis wonen sneller een huurwoning toe te wijzen. Hier wordt 5% van de vrijkomende woningen voor gereserveerd.		✓
De Woonschakel stelt 21 woningen beschikbaar voor huisvesting van kwetsbare mensen die zelfstandig moeten wonen.		✓
Vergunninghouders worden conform taakstelling gehuisvest.	Zie tabel 14.	✗
2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		
Vanaf 2020 wordt een nieuw model woonruimteverdeling ingevoerd waarbij woningzoekenden en bijzondere doelgroepen ieder aparte aandelen van het vrijkomende aanbod toegewezen krijgen. Deze verdeelsleutel houdt De Woonschakel aan.		✓
Vergunninghouders worden conform taakstelling gehuisvest.	Zie tabel 14.	✓
2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	✗
2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
Partijen stellen gezamenlijk een convenant woningontruimingen op.		✓
De Woonschakel stelt een verslag op over de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar.		✓
Gezamenlijk zorgen de corporaties voor 100% van de huisvesting van de vergunninghouders conform taakstelling en inclusief eventuele achterstand.	Zie tabel 14.	✓

Afspraken m.b.t. inzet in kernen, wijken en buurten		
2017 – 2020 Gemeente Medemblik	Prestatie	
De woningcorporaties leveren een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en buurten waar de woningcorporatie bezit heeft. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van bewoners komt.	De Woonschakel heeft minimaal twee keer per jaar overleg met bewonersverenigingen- en commissies. Daarnaast kent ze ook een subsidieregeling ter ondersteuning van de verenigingen en commissies.	✓
Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.		✓
2017 – 2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
De woningcorporatie levert een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en buurten waar de woningcorporatie bezit heeft.	De Woonschakel heeft minimaal twee keer per jaar overleg met bewonersverenigingen- en commissies. Daarnaast kent ze ook een subsidieregeling ter ondersteuning van de verenigingen en commissies.	✓
Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.		✓
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €300.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Hiervan wordt een bedrag van €100.000,- gebruikt voor de loonkosten van wijkconsulenten en huismeesters in dienst van De Woonschakel.	2017: €273.100,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten 2018: €405.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten 2019: €349.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten 2020: €392.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	✓
2017 – 2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De woningcorporatie levert een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en buurten waar de woningcorporatie bezit heeft.	De Woonschakel heeft minimaal twee keer per jaar overleg met bewonersverenigingen- en commissies. Daarnaast kent ze ook een subsidieregeling ter ondersteuning van de verenigingen en commissies.	✓
Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.		✓
2017 - 2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De woningcorporatie levert een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en buurten waar de woningcorporatie bezit heeft.	De Woonschakel heeft minimaal twee keer per jaar overleg met bewonersverenigingen- en commissies. Daarnaast kent ze ook een subsidieregeling ter ondersteuning van de verenigingen en commissies.	✓
Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.		✓
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €300.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio.	2017: €273.100,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	✓

Hiervan wordt een bedrag van €100.000,- gebruikt voor de loonkosten van wijkconsulenten en huismeesters in dienst van De Woonschakel.	2018: €405.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten 2019: €349.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten 2020: €392.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	
2018 Gemeente Medemblik	Prestatie	
Schoonmaakacties zijn een aspect in de wijkschouw. Dit past ook deel van de visie op het sociaal domein van de gemeente.	De Woonschakel werkt positief mee aan de door de gemeente opgezette wijkschouwingen.	✓
2018 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €352.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Dit is inclusief salaris van personeel.	2018: €405.000,- aan totale leefbaarheidskosten	✓
2018 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €352.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Dit is inclusief salaris van personeel.	2018: €405.000,- aan totale leefbaarheidskosten	✓
2019 Gemeente Medemblik	Prestatie	
Schoonmaakacties zijn een aspect in de wijkschouw. Dit past ook deel van de visie op het sociaal domein van de gemeente.	Daar waar mogelijk is worden problemen aangepakt.	✓
2019 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €300.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Dit is inclusief salaris van personeel.	2019: €349.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	✓
2019 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €300.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Dit is inclusief salaris van personeel.	2019: €349.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	✓
2020 Gemeente Stede Broec	Prestatie	
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €300.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Dit is inclusief salaris van personeel.	2020: €392.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	✓
2020 Gemeente Koggenland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €300.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Dit is inclusief salaris van personeel.	2020: €392.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	✓
2020 Gemeente Drechterland	Prestatie	
De Woonschakel stelt een jaarbedrag van €300.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten in de hele regio. Dit is inclusief salaris van personeel.	2020: €392.000,- aan leefbaarheidskosten incl. loonkosten	✓

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

4.1 Ambities

De ambities van Stichting de Woonschakel zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2017	2018	2019	2020
Beleidsplan 2015 - 2017				
Beleidsplan 2018 – 2020				
Strategie vastgoedportefeuille 2017				
Portefeuillestrategie 2018 - 2030				
Wensportefeuille 2018				
Duurzaamheidsvisie 2018 – 2030				
Routepanner duurzaamheid 2018				
Leefbaarheid 2018 – 2020				
Verkoopbeleidsplan 2012 - 20219				
Verkoopsbeleidsplan 2020 - 2023				

De hoofdlijnen van de ambities zijn (uit beleidsplan 2018 – 2020):

Beschikbaarheid

De ambitie voor de komende jaren is een groei naar een bestendige verhuur van 6.000 woningen binnen de regio West-Friesland. Circa 350 woningen van de huidige woningvoorraad hebben een label verkoop. Bij verhuizing van de zittende huurder zullen deze woningen worden verkocht. Het toevoegen van ‘nieuwe verkoopwoningen’ zal zoveel mogelijk worden beperkt gelet op de druk op de woningmarkt, tenzij dit financieel niet verantwoord is. Per saldo wordt dus, naast de verversing van de woningvoorraad via sloop-nieuwbouw, ingezet op een additionele uitbreiding van het woningbezit. Bij sloop/nieuwbouw zal gekeken worden of intensivering van het aantal woningen op de locatie mogelijk is. Ook de splitsing van woningen verruimt de beschikbaarheid, maar daarbij moet wel sprake zijn van een juiste balans in investering en eindresultaat prijs/kwaliteit). In de periode 2018-2019 worden in ieder geval al circa 300 nieuwe huurwoningen aan het woningbezit toegevoegd. Voor de jaren daarna wil de corporatie komen tot verdere afspraken met gemeenten om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. Aankoop van sociaal huurbezit van andere marktpartijen is een aanvullend alternatief om te komen tot de gewenste omvang.

De groei van het woningbezit komt tegemoet aan de toenemende vraag in de regio naar een sociale huurwoning. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in de afgelopen jaren opgelopen en bedraagt voor sommige gemeenten en doelgroepen meer dan de 24 maanden die door De Woonschakel als maximaal wenselijk wordt geacht.

Betaalbaarheid

In het afgelopen decennium zijn de huurprijzen gemiddeld meer gestegen dan de inflatie. De uitgaande kasstromen van woningcorporaties zijn gestegen door de invoering van de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt een stevig beroep gedaan op de corporatiesector om extra te investeren in de duurzaamheid van het bestaande woningbezit en de bouw van nieuwe woningen. Gelukkig voor de sector bevindt het renteniveau voor het aangaan van geldleningen zich momenteel nog op een laag niveau. De Woonschakel moet keuzen maken bij haar financiële afwegingen. Welk bedrag wordt ingezet voor verduurzaming, betaalbaarheid of de bouw

van nieuwe woningen? Inzet voor de corporatie blijft, evenals in de recente jaren, een inflatievolgend huurbeleid. Dat betekent dat De Woonschakel haar best doet om alle extra inspanningen op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw niet ten laste van zittende huurders te laten komen door hogere huuraanpassingen. Investerings op het gebied van duurzaamheid kunnen daarmee indirect als voordeel terugkomen voor huurders door lagere energielasten.

Leefbaarheid

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. We willen een bijdrage leveren aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden. Daarbij wordt ingespeeld op trends zoals bijvoorbeeld het langer zelfstandig wonen.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

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

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

1. Prestaties van Stichting De Woonschakel Westfriesland

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

# = aantal woningen	2017	2018	2019	2020
# Huurwoningen	5.669	5.679	5.635	***
# Onzelfstandige wooneenheden	8	**	***	***
# Intramuraal (zorgvastgoed)	98	226	259	***
# Totaal woonegelegenheden	5.775	**	***	***
% Eengezinswoningen	73%	**	***	***
% Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	17%	**	***	***
% Meergezinsetagebouw met lift	9%	**	***	***
% Hoogbouw	0%	**	***	***
% Onzelfstandig/intramuraal	2%	**	***	***
# Garages	2	1	***	***
# Maatschappelijk vastgoed	16	16	17	***
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB		0	0	***
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	4	4	4	***
# Overig bezit	-	-	***	***
# Verhuureenheden ongewogen	5.797	5.926	***	***

Bronnen: dVi 2017, dVi 2018, dVi 2019

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

	2017	2018	2019	2020
Individueel verkocht	21	27	14	23
Collectief verkocht	0			
Gesloopt	54	0	45	20
Nieuwbouw	73	157	54	89
Aankoop	1	0	2	3

Bronnen: dVi 2017, jaarverslag 2020 (ook voor jaren 2018 en 2019)

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

	2017	2018	2019	2020
goedkoop	1.043 18%	1.048 18%	1.051 19%	1.048 18%
betaalbaar	4.230 75%	4.599 81%	4.553 81%	4.607 81%
duur t/m lib.grens	363 6%	2 0%	1 0%	0 0%
duur boven lib.grens	33 1%	30 1%	30 1%	30 1%
totaal	5.669	5.679	5.635	5.685

Bron: dVi 2017, jaarverslag 2020 (ook voor jaren 2018 en 2019)

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

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

	2017	2018	2019	2020
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	431	493	374	412
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	416 (97)	466 (95%)	342 (91%)	375 (91%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	5 (1%)	24 (5%)	23 (6%)	31 (8%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	10 (2%)	3 (1%)	9 (2%)	6 (2%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2017, jaarverslag 2018 t/m 2020, Aw oordeelsbrief 2018

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

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

	2017	2018	2019	2020
Aantal toewijzingen	321	352	269	270
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	314 (98%)	352 (100%)	269 (100%)	269 (100%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2017, jaarverslag 2018 t/m 2020, Aw oordeelsbrief 2018

TABEL 6: Huurverhoging

	2017	2018	2019	2020
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (excl. huurharmonisatie in 2016 , incl. huurharmonisatie in 2017, 2018 en 2019)	1,9%	1,3%	2,4%	2,6%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	0%	1,46%	1,57%	2,55%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€513	€522	€532	€551

Bronnen: Gemiddelde huurprijzen uit jaarverslag 2020 (ook voor 2017, 2018 en 2019)
Gemiddelde huurverhogingen uit de dVi 2017, jaarverslag 2018, 2019 en 2020

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming

	2017	2018	2019	2020
Norm huurachterstand (%)	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,17%	0,8%	0,7%	0,7%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	4	3	3	3

Bronnen: dVi 2017, jaarverslag 2020 (ook voor jaren 2018 en 2019)

TABEL 8: Leeftijd van het bezit (DAEB + niet-DAEB)

Per categorie in % van totaal	2017	2018	2019	2020
Vooroorlogse woningen	21 0%	21 0%	21 0%	21 0%
Jaren 45-59	206 4%	199 3%	178 3%	170 3%
Jaren 60-69	924 16%	915 15%	906 15%	883 15%
Jaren 70-79	1.772 31%	1.762 30%	1.734 29%	1.725 29%
Jaren 80-89	1.136 20%	1.136 19%	1.136 19%	1.135 19%
Jaren 90-99	641 11%	640 11%	640 11%	639 11%
Jaren 00-09	630 11%	629 11%	629 11%	629 11%
Jaren 10-19	445 8%	602 10%	637 11%	766 13%
totaal	5.775	5.904	5.881	5.967

Bronnen: dVi 2017 2.2 C, kolom totaal corporatie; overige Jaren: gegevens corporatie

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018	2019	2020
Letter Onderhoud & Verbetering	-	-	B	B
Instandhoudingskosten	C	B	B	B
Technische woningkwaliteit	-	A	A	A
Ervaren woningkwaliteit	-	-	B	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 - 2020

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2017	2018	2019	2020
Letter Huurdersoordeel	A	A	B	A
Deelscore nieuwe huurders	A	B	B	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	A	A	A	A
Deelscore vertrokken huurders	B	B	C	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 - 2020

TABEL 12: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2017	2018	2019	2020
Label A (EI= 0,8-1,2)	1.339 23%	1.999 34%	2.116 36%	2.411 41%
Label B (EI= 1,2-1,4)	1.418 25%	1.519 26%	1.509 26%	1.603 27%
Label C (EI= 1,4-1,8)	2.172 38%	1.930 33%	1.838 32%	1.538 26%
Label D (EI= 1,8-2,1)	551 10%	224 4%	206 4%	137 2%
Label E (EI= 2,1-2,4)	167 3%	117 2%	104 2%	69 1%
Label F (EI= 2,4-2,7)	56 1%	42 1%	35 1%	20 0%
Label G (EI > 2,7)	15 0%	11 0%	6 0%	3 0%
Totaal	5.718	5.842	5.816	5.891
Gemiddelde EI	1,45	1,34	1,32	1,26

Bronnen: Gegevens corporatie, jaarverslagen 2017 t/m 2020 voor het gemiddelde.

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2017	2018	2019	2020
Letter Duurzaamheid	-	A	A	A
Deelletter energetische prestatie	-	A	A	A
Deelletter CO 2 uitstoot	-	B	B	A

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 - 2020

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

Gemeente Medemblik	2017	2018	2019	2020
Toewijzingen aan vergunninghouders	64	17	8	11
Taakstelling	47	25	15	19
Toewijzing t.o.v. de taakstelling	+17	+8	-7	-8

Gemeente Stede Broec	2017	2018	2019	2020
Toewijzingen aan vergunninghouders	55	46	22	14
Taakstelling	38	46	16	14
Toewijzing t.o.v. de taakstelling	-17	0	+6	0

Gemeente Koggenland	2017	2018	2019	2020
Toewijzingen aan vergunninghouders	8	5	8	11
Taakstelling	11	14	15	13
Toewijzing t.o.v. de taakstelling	-3	-9	-7	-2

Gemeente Drechterland	2017	2018	2019	2020
Toewijzingen aan vergunninghouders	19	16	4	0
Taakstelling	12	24	4	-3*
Toewijzing t.o.v. de taakstelling	-7	+8	0	+3

* In de gemeente Drechterland had De Woonschakel een voorstand waardoor zij geen vergunninghouders heeft gehuisvest in dat jaar.

Bronnen: Jaarverslag 2017 t/m 2020