

Maatschappelijke visitatie Woningstichting Maasdriel

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever: Woningstichting Maasdriel

Rotterdam, 9 juni 2022



Maatschappelijke Visitatie Maasdriel

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever:

Woningstichting Maasdriel

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Jelmer Schreurs

Rotterdam, 9 juni 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	13
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	14
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	17
1.6 Beschrijving van de ambities	24
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	25
2 Presteren volgens Belanghebbenden	27
2.1 Inleiding	28
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	28
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	28
2.4 Boodschap	34
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	35
3 Presteren naar Vermogen	37
3.1 Inleiding	38
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	38
3.3 Vermogensinzet	38
4 Governance van maatschappelijk presteren	41
4.1 Inleiding	42
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	42
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	42
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	44
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	46
Deel 3: Bijlagen	48
Bijlage 1: Position Paper	49
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	54
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	56
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	57
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	59
Bijlage 6: Bronnenlijst	63
Bijlage 7: Prestatietabel WSM 2018-2021	64

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

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

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatiecommissie

WSM heeft Ecorys in 2021 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De voorgaande visitatie bij WSM is in 2018 uitgevoerd en besloeg de jaren 2014 tot en met 2017. Deze maatschappelijke visitatie beslaat de periode van 2018 tot en met 2021. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Jelmer Schreurs.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie 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 of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

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

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

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

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

WSM is een woningcorporatie in de Bommelerwaard. De woningcorporatie heeft uitsluitend woningen in de gemeente Maasdriel, verdeeld over de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. Van de woningvoorraad bevindt meer dan 80% van de woningen zich in de kern Kerkdriel. WSM beheert in de verschillende kernen ruim 1050 verhuureenheden waaronder 974 sociale huurwoningen.

In de voor deze visitatie geschreven position paper gaat de bestuurder van WSM in op de belangrijkste opgaven. Naast de voor bijna iedere corporatie geldende opgaven als betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid wil WSM zich ook voor bijzondere doelgroepen en een prettige woonomgeving inzetten. De opgave in Kerkdriel is daarbij ook stabiel: er is geen sprake van een sterke groei of krimp. Naast de genoemde volkshuisvestelijke opgaven heeft WSM ook een aantal interne opgaven benoemd. De corporatie heeft in juni 2021 een Discussie met Belanghebbenden gevoerd over het al dan niet zelfstandig blijven van WSM. In het verlengde van deze Discussie is geconcludeerd dat er kwetsbaarheden in de organisatie zijn op het gebied van Wonen, strategie en Vastgoed. Om deze reden heeft WSM ingezet op het versterken van de organisatie met een manager wonen en vastgoed en het uitbouwen en verdiepen met de samenwerking met collega-corporaties. WSM heeft op basis van de Discussie ook besloten voorlopig als zelfstandige corporatie door te gaan.

De visitatiecommissie vindt het gezien de ontwikkelingen in de sector die alsmear meer in de richting van integraliteit gaan verstandig dat WSM nadenkt over haar rol en het in zelfstandigheid goed invulling kunnen geven aan deze rol. Ook prijst de visitatiecommissie WSM voor de wijze waarop zij dit 'nadenken' heeft opgepakt door met de belanghebbenden in gesprek te gaan. Het is echter wel opmerkelijk dat de visitatiecommissie heeft gemerkt dat het onderwerp bij veel belanghebbenden nog steeds leeft en er vraagtekens worden gezet bij de door WSM getrokken conclusie. Zonder de inhoud van de conclusie van WSM te willen betwisten, wil de visitatiecommissie wel WSM aanraden het gesprek met belanghebbenden te blijven voeren en goed uit te dragen waarom men liever zelfstandig blijft, wat dit betekent voor haar rol en mogelijkheden en op welke wijze men eventuele tekortkomingen of zwakheden die veroorzaakt worden door het hebben van een compacte werkorganisatie wil opvangen.

Voorgaande visitatie

WSM is in 2018 voor het laatst gevisiteerd. De voorgaande visitatie besloeg de jaren 2014 tot en met 2017. De toenmalige visitatiecommissie stelde vast dat Woningstichting Maasdriel maatschappelijke prestaties leverde die goed passen bij de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staat. Woningstichting Maasdriel heeft ruim voldoende aandacht voor de primaire doelgroep en voor bijzondere doelgroepen.

De toenmalige visitatiecommissie gaf WSM ook een aantal aandachtspunten mee. De belangrijkste daarvan waren:

- Het intensiveren van de samenwerking met relevante overige belanghebbenden om de eigen beperkte beleids capaciteit te ondervangen.
- Het intensiever aan de voorkant van het beleid met de belanghebbenden samenwerken en zodoende gezamenlijk beleid te ontwikkelen.
- Het verder verbeteren van de PDCA-cyclus door het nog meer SMART formuleren van doelstellingen en nog meer de aansluiting in de rapportages op de bovenliggende strategische doelen te zoeken.

- Het beperken van de nadelen van het zijn van een kleine corporatie door op slimme wijze samenwerking te zoeken zodat de continuïteit in personeel is geborgd, hogere administratieve lasten/bedrijfslasten worden voorkomen en de vanwege de omvang beperkte strategische kracht wordt aangevuld

Huidige visitatie

De huidige visitatiecommissie is van mening dat net als vier jaar geleden WSM een belangrijke en grote rol heeft in de kernen van Maasdriel waar zij actief is. WSM heeft ook goede prestaties geleverd op volkshuisvestelijk gebied. Zeker voor een corporatie met een beperkte omvang heeft een duidelijke bijdrage geleverd aan het verbeteren of op peil houden van belangrijke thema's als de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningvoorraad.

Opvallend is ook dat de naast de aandacht voor de volkshuisvestelijke opgaven er ook de nodige aandacht is gegeven aan meer interne zaken. Men is bijvoorbeeld duidelijk aan de slag gegaan met de hiervoor beschreven aandachtspunten en heeft ingezet op het verbeteren van de interne bedrijfsvoering. Dit betrof onder meer het opnieuw inrichten van de werkorganisatie, het verlagen van de bedrijfslasten, een vernieuwde opzet voor de begroting, het verbeteren van de fasedocumenten voor nieuwbouwprojecten en kwartaalrapportages en het vernieuwen van het interne toezicht.

Daarnaast is WSM duidelijk meer aandacht gaan geven aan de wijze waarop zij met haar belanghebbenden wil samenwerken. Het proces verloopt echter nog niet altijd naar behoren in de ogen van de belanghebbenden. Met name de zorginstellingen willen graag samen met WSM sterker inzetten op het thema wonen en zorg. Men mist daar een duidelijke visie van waaruit kan worden samengewerkt.

Met de huurdersvertegenwoordiging en de collega-corporaties is sprake van een prima en constructieve relatie, maar met de gemeente heeft WSM echter een moeizamere relatie. Daarom wil men daar de komende jaren extra in investeren. WSM hoopt daarna dat men de samenwerking met de gemeente meer als partner voelt en minder als uitvoerder. Positief is dat de gemeente heeft aangegeven dat zij open staat, vanuit een gemeenschappelijk belang, ook zich te willen inzetten voor het verbeteren van de samenwerking.

Richting de toekomst

In de position paper geeft de directeur-bestuurder aan dat hij tevreden is over waar WSM op dit moment staat. Er zijn immers belangrijke en noodzakelijke stappen gezet om ervoor te zorgen dat de organisatie professioneel en toekomstbestendig is. De komende tijd zal er daarom ook meer her vizier op de toekomst kunnen worden gericht in de vorm van het aangaan van samenwerkingen en allianties. Omdat de huidige bestuurder dit jaar met pensioen gaat, zal dit vooral door zijn opvolger worden gedaan.

De visitatiecommissie kan zich goed vinden in de beoordeling van de directeur-bestuurder. De organisatie is versterkt en heeft de volkshuisvestelijke basis op orde. Een belangrijke kanttekening is wel dat de afgelopen jaren leren dat deze basis ook kan verschuiven of aanzienlijk breder kan worden. Het is daarom belangrijk dat WSM, in navolging van de zelfstandigheidsdiscussie, alert blijft op (on)mogelijkheden in relatie tot de omvang van WSM en daarover ook de dialoog met de belanghebbenden blijft voeren. De visitatiecommissie wenst haar daar veel succes bij en wil om WSM te helpen om van betekenis te blijven zijn graag een aantal punten meegeven voor de beleidsagenda. Deze zijn:

- Blijf transparant over de overwegingen om zelfstandig verder te willen gaan als corporatie. Blijf ook alert op eventuele veranderingen die mogelijk tot een aanpassing van het standpunt kunnen leiden;
- Ontwikkel samen met zorgorganisaties een goede visie op het thema 'wonen en zorg'. Hierdoor wordt het eenvoudiger een goede en gedragen samenwerking te starten omdat duidelijk is wat moet worden nagestreefd en wat ieders rol daarbij is;
- Zet in op het verbeteren van de relatie met de gemeente zodat er meer sprake is voor WSM van partnerschap in plaats van uitvoerder;
- Informeer de overige belanghebbende beter over de opgaven en prestaties op de voor hen minder zichtbare thema's als Leefbaarheid, Beschikbaarheid en Duurzaamheid;
- Leg in de openbare verantwoording structureel de koppeling met de opgaven en de prestatieafspraken.

B. Scorekaart

Tabel 2: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,3	6,9	6,9	7,3		7,1	75%	7,1	
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties	7,5	6,8	6,7	6,8	7,5		7,1	50%		
Relatie en communicatie							7,8	25%		
Invloed op beleid							6,3	25%		
Presteren naar Vermogen										
Vermogensinzet							8,0	100%	8,0	
Governance van maatschappelijke presteren										
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming						7,0	7,0	33%	7,3
	Prestatiebesturing						7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen							8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie						7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording						7,0			

Thema 1: Betaalbaarheid

Thema 2: Beschikbaarheid

Thema 3: Passende woningvoorraad voor speciale doelgroepen en wonen, zorg en welzijn

Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Thema 5: Leefbaarheid

C. Samenvatting

WSM krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 3: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,1
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,3

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,1 De visitatiecommissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven en Ambities met een ruim voldoende. WSM heeft nieuwbouwwoningen gerealiseerd, woningen passende toegewezen en de woningvoorraad betaalbaar gehouden. Daarnaast heeft WSM, naar de beperkte mogelijkheden, bijgedragen aan het huisvesten van verschillende bijzondere doelgroepen.

Het presteren van WSM wordt bepaald door de eigen ambities en de prestatieafspraken. De ambities van WSM sluiten aan bij de lokale opgaven en zijn gebaseerd op de visie van de belanghebbenden en de uitkomsten van (woonbehoefte)onderzoeken. De prestatieafspraken worden opgesteld in gezamenlijkheid met de gemeenten Zaltbommel en Bommelerwaard, de collega-corporaties De Kernen en Bazalt Wonen en de huurdersorganisaties.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,1 De belanghebbenden beoordelen het maatschappelijk presteren van WSM als ruim voldoende. De belanghebbenden beschouwen WSM als een lokale verankerde woningcorporatie die zich nadrukkelijk richt op de primaire doelgroep. De lokale verankering komt tevens tot uiting in de relatie en de communicatie met belanghebbenden. De gemeente en de overige belanghebbenden zijn kritischer. De relatie en de communicatie worden als zeer goed en prettig ervaren. Op het gebied van invloed op beleid kan WSM zich echter nog verbeteren. Met name de overige belanghebbende en de gemeente ervaren soms wat afstand bij voor hen belangrijke thema's als zorg. De gemeente beoordeelde de invloed op beleid met een kleine onvoldoende (5).

Op volkshuisvestelijk gebied scoort WSM op alle onderdelen (ruim) voldoende tot goed. Wel wordt door sommige Belanghebbenden aangegeven dat op onderdelen WSM zich beter kan inzetten. Dit betreft duurzaamheid en aandacht voor bijzondere doelgroepen. Het proces om tot prestatieafspraken te komen verloopt volgens de belanghebbende over het algemeen goed. Ook de kwaliteit van de afspraken zelf is voldoende.

Presteren naar Vermogen

8,0 De visitatiecommissie beoordeelt het Presteren naar Vermogen met een goed. WSM kan haar vermogensinzet en -keuzen goed onderbouwen. De corporatie laat duidelijk zien dat zij het belangrijk vindt de schaarse middelen zo effectief mogelijk te laten zijn voor de lokale opgaven. WSM heeft ook goed oog voor het verruimen van haar vermogen. Er zijn geen opmerkingen gemaakt door Aw waaruit blijkt dat de financiële continuïteit van WSM in gevaar is. WSM krijgt een C-beoordeling in de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel beheerskosten per verhuureenheid. Dit geeft aan dat er mogelijk ruimte is voor besparingen op deze beheerskosten.

Governance van maatschappelijk presteren

7,3

De visitatiecommissie beoordeelt het Governance van maatschappelijk presteren met een ruim voldoende. WSM heeft de missie en visie uitgewerkt in een ondernemingsplan, waarbij strategische speerpunten zijn bepaald. WSM heeft de verschillende activiteiten die bijdragen aan de strategische speerpunten vastgelegd in een jaarplanning en de begroting. De prestaties van WSM worden gemonitord in T-rapportages.

De RvC is betrokken bij het opstellen van het ondernemingsplan en blijft op de hoogte van de maatschappelijke prestaties van WSM aan de hand van de T-rapportages. De RvC is op de hoogte van de opgaven in het werkgebied, is zichtbaar in het lokale netwerk en heeft onder andere een zelfstandigheidsonderzoek geïnitieerd.

WSM betreft in het kader van de externe legitimering verschillende belanghebbenden bij het beleid. Daarnaast zoekt WSM de samenwerking met de partners om draagvlak voor de beleidskeuzes te creëren. WSM heeft in het ondernemingsplan de belangrijkste samenwerkingspartners benoemd. De openbare verantwoording vanuit WSM vindt onder andere plaats aan de hand van het jaarverslag en de website.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

WSM is een woningcorporatie in de Bommelerwaard. De woningcorporatie heeft uitsluitend woningen in de gemeente Maasdriel, verdeeld over de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. Van de woningvoorraad bevindt meer dan 80% van de woningen zich in de kern Kerkdriel.

Huurdersvereniging Bommelerwaard vertegenwoordigt de huurders in de Bommelerwaard; de huurders van woningcorporaties WSM en Bazalt Wonen. De prestatieafspraken worden gemaakt in samenwerking met de gemeente Maasdriel, de gemeente Zaltbommel, Huurdersvereniging Bommelerwaard, Bewonersraad De Kernen, Bazalt Wonen en De Kernen.

Woningbezit

WSM beheert in de verschillende kernen ruim 1054 verhuureenheden waaronder 974 sociale huurwoningen. De huurwoningen worden verdeeld via het woonruimteverdeelsysteem van Woongaard.

De Aedes Benchmark (2020) laat zien dat de gemiddelde huurprijs van een DAEB-woning ligt op €606 per maand, overeenkomend met 67,5% van de maximaal redelijke huurprijs. De huurprijs lag landelijk gemiddeld op een niveau van €561 per maand.

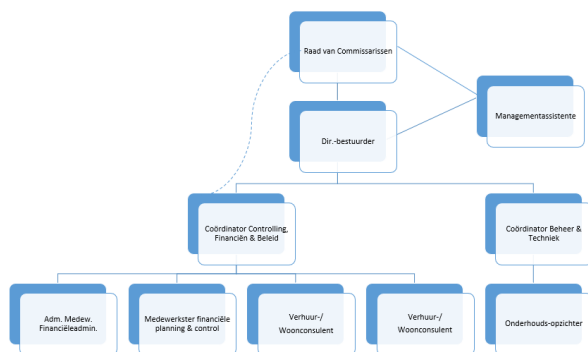
Indien de prijskwaliteitverhouding wordt belicht, dan wordt zichtbaar dat de huurprijs landelijk gemiddeld 70,8% bedraagt. De woningvoorraad van WSM heeft derhalve een gunstige prijskwaliteitverhouding. De absolute, gemiddelde huurprijs ligt echter hoger omdat WSM relatief veel eengezinswoningen in de woningvoorraad heeft.

Organisatiestructuur

De organisatie van WSM wordt aangestuurd door een bestuur, bestaande uit één directeur-bestuurder. Het toezicht op het bestuur en de organisatie is belegd bij de Raad van Commissarissen, bestaande uit een drietal leden. De leden van de RvC beschikken over bestuurlijke en/of toezichthoudende kwaliteiten en strategisch inzicht, gecombineerd met een duidelijke oriëntatie op de omgeving van WSM.

De organisatie van WSM bestaat uit 9 medewerkers, verdeeld over 7,5 fte.

Figuur 1-1: Organogram WSM



Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van WSM wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindecijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,3	6,9	6,9	7,3	7,1	75%	7,1
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Passende woningen voor bijzondere doelgroepen

Thema 4: Onderhoud en duurzaamheid

Thema 5: Woon- en leefklimaat

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Prestatieafspraken in gemeente Maasdriel

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, de woningcorporaties Woonstichting de Kernen, Bazalt Wonen en WSM en bijbehorende huurdersverenigingen maken gezamenlijk prestatieafspraken. De verschillende partijen werken vanuit de woonvisie en de woonzorgvisie aan een gezamenlijk woonbeleid in de Bommelerwaard. De prestatieafspraken hebben betrekking op de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten, bijvoorbeeld ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen, de kwaliteit van woningen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van afspraken is duidelijk verdeeld en aangegeven. Indien mogelijk zijn de afspraken geconcretiseerd in kwantitatieve afspraken. Sinds 2020 wordt er een nieuw format gebruikt dat waarin meer toelichting en een overzicht van de prestatieafspraken tussen alle partijen wordt gegeven. Daarbij wordt zowel teruggeblikt als op de langere termijn vooruitgeblikt.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestatieafspraken dekken de opgaven in het werkgebied en zijn (voldoende) wederkerig

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken passend en dekkend zijn voor de opgaven in de Bommelerwaard en specifiek in gemeente Maasdriel. De jaarlijkse afspraken hebben betrekking op alle belangrijke volkshuisvestelijke thema's. Voor iedere afspraak is er duidelijk

gemaakt welke organisatie verantwoordelijk is en welke contactpersonen hierbij betrokken zijn. Op deze wijze is er sprake van wederkerigheid in de prestatieafspraken en zijn de verantwoordelijkheden inzichtelijk gemaakt. Er worden zowel inspanningen geleverd door de gemeenten, de woningcorporaties als de huurdersverenigingen. Als gevolg daarvan ontstaat er draagvlak om gezamenlijk te werken aan de opgaven in de Bommelerwaard. Het opstellen van de prestatieafspraken kent (nog) geen directe betrokkenheid van zorg- en welzijnsorganisaties.

De prestatieafspraken zijn -indien mogelijk- SMART geformuleerd

De prestatieafspraken hebben zich in de periode van 2018 tot en met 2021 in kwaliteit verder ontwikkeld. De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken, indien mogelijk, SMART zijn uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn namelijk vaak voorzien van een tijdgebonden en meetbare eenheid, bijvoorbeeld bij het realiseren van nieuwbouw, het verduurzamen van de woningvoorraad en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Voor de prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid is eveneens getracht om de prestatieafspraken te kwantificeren, bijvoorbeeld door een bijdrage voor activiteiten per bewoner vast te leggen. Het SMART-formuleren van prestatieafspraken maakt dat zowel de woningcorporatie als de gemeente beter aanspreekbaar zijn op de behaalde resultaten.

De prestatieafspraken kennen een vernieuwd format

De structuur van de prestatieafspraken heeft zich eveneens ontwikkeld. Sinds 2020 is er sprake van een nieuwe structuur waarbij meer toelichting wordt gegeven op de ontwikkelingen. Daarbij wordt teruggeblikt, worden de prestaties gemonitord en worden eventuele beperkende factoren benoemd. Daarnaast wordt in de prestatieafspraken vooruitgeblikt en worden de lange termijn doelen, meestal voor een periode van vier jaren, geschetst. Op deze wijze zijn de prestatieafspraken in samenhang en in het licht van de ontwikkelingen in het werkgebied te lezen.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van WSM worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Maasdriel. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op en een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafpraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de

prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat WSM ten aanzien van het thema 'Beschikbaarheid' 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. WSM heeft woningen aan zijn voorraad toegevoegd en enkele woningen beschikbaar gesteld voor de verkoop.

WSM heeft de woningvoorraad laten toenemen, maar de grootste groei moet nog komen

WSM heeft zich tijdens de visitatieperiode ingezet om de woningvoorraad te laten groeien. De woningcorporatie heeft met de gemeente Maasdriel afgesproken om over de visitatieperiode 27 woningen te bouwen en in 2021 te starten met de bouw van 22 woningen. WSM heeft in de visitatieperiode 33 woningen opgeleverd: 20 woningen bij de voormalige MCD-locatie (2018), 7 woningen bij Velddriel (2019) en 4 appartementen aan de Bernhardstraat (2021).

Daarnaast heeft WSM verschillende projecten op stapel voor de (nabije) toekomst, omdat de gemeente Kerkdriel een grote behoefte kent. De prestatieafpraak is dat WSM over de periode van 2019 tot en met 2023 72 woningen oplevert. WSM is bezig met de ontwikkeling van 44 sociale huurwoningen in Kerkdriel-Noord (Paddenstoelenbuurt). Het bestemmingsplan bevindt zich in de afrondende fase. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor 48 nieuwbouw woningen op locaties aan de Ipperakkeren en heeft WSM in Velddriel met een projectontwikkelaar afgesproken om 12 sociale huurwoningen te realiseren. Tot slot kijkt WSM samen met een projectontwikkelaar naar het realiseren van 4 sociale huurwoningen in de Paddenstoelenbuurt en 8 sociale huurwoningen in Alem.

Naast de afspraken met betrekking tot het realiseren van nieuwbouwwoningen is de afspraak gemaakt dat er flexibele woonvormen worden ingezet. Binnen de nieuwbouwoopgave, zoals hierboven beschreven, is voor 2021 afgesproken dat er 21 flexibele woningen worden opgeleverd. WSM is bezig met de realisatie van 23 flexibele woningen aan de Bussenerweg. De betreffende woningen zullen dienen als flexibele woning voor mensen die hun huis moeten verlaten in verband met herstructureringsplannen elders. De woningen aan de Bussenerweg worden gerealiseerd onder een tijdelijke vergunning van 15 jaar.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave

WSM ververst geleidelijk de woningvoorraad

Voor het verversen van de woningvoorraad en om het aanbod van koopwoningen voor middeninkomen te vergroten is afgesproken dat WSM in 2018 en 2019 jaarlijks zes woningen mag verkopen. Voor de periode van 2020 tot en met 2024 is afgesproken dat er 88 woningen verkocht mogen worden. Daarbij is vastgelegd dat de woningen verkocht moeten worden met een zelfbewoningsplicht. WSM heeft in de visitatieperiode 20 woningen verkocht waarbij een zelfbewoningsplicht voor minimaal drie jaar is opgenomen. Het is twee keer voorgekomen dat de zelfbewoningsplicht niet werd na geleefd, waarop WSM een boete heeft opgelegd.

In de Bommelerwaard is het verkoopbeleid aan de hand van de woningmarkt onderzocht. Het onderzoek toont dat woningcorporaties voorzien in een behoefte naar woningen in het lagere koopsegment door bestaande woningen te verkopen. De woningcorporaties zijn echter terughoudend zijn met de verkoop. Bovendien stellen zij de te verkopen aantallen naar beneden bij als er geen of weinig nieuwbouw opgeleverd wordt. De voortgang of vertraging van nieuwbouwprojecten heeft dus gevolgen voor het verkoopbeleid van onder andere WSM.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat WSM ten aanzien van het thema 'Betaalbaarheid' 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. WSM heeft een goede uitgangspositie voor de betaalbaarheid van zijn voorraad, desalniettemin zien we dat WSM meer moeite heeft om dit vast te houden.

WSM groeit maakt zijn woningaanbod betaalbaarder over de visitatie periode

Naast het beschikbaar houden van voldoende woningen heeft WSM de opgave om de woningen betaalbaar te houden. In de prestatieafspraken is afgesproken om alle streefhuren onder de liberalisatie grens te houden. Daarnaast geldt vanaf 2019 dat de huur van ten minste 70% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens en ten minste 50% onder de eerste aftoppingsgrens dient te liggen. Het realiseren van de betreffende prestatieafspraken bleek uitdagend te zijn voor WSM. WSM heeft in 2019 en 2020 de prestatieafspraken behaald maar de percentages daalden over tijd. In 2021 worden beide streefwaardes op 5 procentpunt niet behaald.

De streefwaarde van 70% van de maximaal redelijk huurprijs lijkt door de duurzaamheidsmaatregelen en de relatief grote omvang van de woningen voor WSM vrijwel niet haalbaar in de toekomst. Om deze reden is WSM actief met het ontwikkelen van een nieuw huurbeleid. WSM kiest hierbij voor een zogenoemd meer-hurenbeleid met huurprijzen die worden vastgesteld op basis van een gemiddelde spiluur, waarbij voor dezelfde woning een bandbreedte aan huurprijzen wordt vastgesteld. Afhankelijk van het inkomen van de huurder wordt de definitieve huurprijs bepaald.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM tot 2020 volledig aan de afspraken heeft voldaan. In 2021 is dit niet het geval door duurzaamheidsingrepen. WSM is hier van bewust en is actief bezig om het bezit betaalbaar te houden en heeft daarvoor een nieuw huurbeleid ontwikkeld.

WSM houdt sociale huurwoningen bereikbaar voor de lage inkomens

Om te zorgen dat de vrijkomende woningen bij de juiste doelgroepen terecht komen is er afgesproken dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een jaarinkomens onder de €38.035¹ wordt verhuurd. WSM overtreft de prestatieafspraken jaarlijks, met in 2019 en 2020 zelfs een percentrage van 98%.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

De bovenstaande prestatieafpraak is sterk gerelateerd aan de passende toewijzing van huurwoningen. WSM stelt als doel dat 95% van de verhuurders met recht op huurtoeslag een

¹ Prijspeil van 2019

'passende' huurprijs betaald. Van 2019 tot en met 2021 is de afspraak omtrent 'passend toewijzen' dan ook behaald. In 2018 werd de afspraak op één woning na niet behaald. Eén woning werd verhuurd aan iemand met een salaris boven een middeninkomen.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

WSM zet in op preventieve schulden aanpak

Om schuldenproblematiek onder bewoners te voorkomen participeert WSM sinds 2017 in het project 'Vroeg erop Af'. De huurders worden enerzijds tijdig gewezen op huurachterstanden en anderzijds wordt bij mislukte pogingen tot betalingsregelingen snel een juridische procedure gestart. Op deze wijze probeert men hoge schulden in de toekomst te voorkomen. De huurachterstand in 2021 was slechts 0,35%. In alle jaren daarvoor was het percentage zelfs nog lager. In 2021 zijn er geen ontruiming geweest.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave en vanwege de uitzonderlijk lage huurachterstanden.

1.5.3 Thema 3: Passende woningen voor bijzondere doelgroepen

6,9

De visitatiecommissie oordeelt dat WSM ten aanzien van het thema 'Passende woningen voor bijzondere doelgroepen' 'ruim voldoende' heeft gepresteerd.

WSM heeft statushouders gehuisvest, al is de opgave groot

WSM levert een bijdrage aan het huisvesten van verschillende bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders. WSM draagt bij aan de taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders, waarbij geldt dat er jaarlijks om en nabij de 8 statushouders moeten worden gehuisvest. De taakstelling is in 2021 is echter verdubbeld naar 16 statushouders. WSM heeft de taakstelling tot en met 2020, samen met collega-corporatie De Kernen, geheel kunnen invullen. In 2021 is de taakstelling niet behaald, omdat er onvoldoende woningen beschikbaar waren. De woningcorporaties hebben 8 statushouders gehuisvest. WSM heeft over de gehele visitatieperiode 29 statushouders gehuisvest.

De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM de opgave in meerder jaren (net niet) heeft gehaald.

WSM streeft naar een goede balans tussen bijzondere – en reguliere doelgroepen

Om het woningaanbod goed te verdelen over bijzondere doelgroepen en reguliere doelgroepen heeft WSM afgesproken om maximaal 30% van de woningen aan bijzondere doelgroepen toe te wijzen. In de prestatieafspraken voor 2021 is het percentage naar 20% bijgesteld. Deze doelstelling is elk jaar, met uitzondering van 2020 behaald. In 2020 werd 43% van de woningen aan bijzondere doelgroepen toegewezen, inclusief bewoners met een zorgindicatie. Als gevolg van het feit dat een zorgindicatie vrij regelmatig voorkomt, wordt een persoon met een zorgindicatie vanaf 2021 niet langer als bijzondere doelgroep gerekend. Het percentage van 43% geeft daarom ook een vertekend beeld van de werkelijkheid.

Het toewijzen van woningen door WSM verloopt sinds eind 2018 via het woonruimte-verdeelsysteem 'Woongaard'. Woongaard is een samenwerkingsverband tussen 21 corporaties. In 2019 is het betreffende systeem positief geëvalueerd. Vanaf 2021 is er een nieuwe organisatievorm

voor 'Woongaard' gekozen. De nieuwe organisatievorm zorgt voor een formelere structuur en is daardoor compacter en doelmatiger.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

WSM toont bereidwilligheid voor de uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen

WSM heeft jaarlijks een opgave om, samen met de andere corporaties, 8 woningen beschikbaar te stellen aan uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Een potentiële kandidaat bepaalt zelf in welke kern hij/zij wil wonen. Als gevolg daarvan heeft er nog geen match plaatsgevonden met een woning van WSM. De praktijk leert dat men liever in grotere kern met meer faciliteiten woont. De woningvoorraad van WSM sluit hier minder goed bij aan.

Deze verklaring geldt ook voor de opgave die er ligt voor 'Kanteling vanuit beschermd wonen' waarbij bijzondere doelgroepen meer zelfstandigheid wordt aangeboden en zij van cliënt naar wijkbewoner gaan. De gezamenlijke opgave voor de woningcorporaties is om 5 woningen beschikbaar te stellen. WSM heeft hierbij geen personen gehuisvest om dezelfde redenen als bij de uitstroom van maatschappelijke opvang. Desalniettemin toont WSM bereidwilligheid, bij de sluiting van de camping in Maasdriel heeft WSM alle bewoners voor de gemeente Maasdriel gehuisvest.

De visitatiecommissie heeft voor beide opgaves één pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM bereidwilligheid heeft getoond maar er geen gebruik van is gemaakt.

Tot slot is de prestatieafpraak gemaakt dat WSM participeert in het onderzoek naar Short Stay voorzieningen in Bommelerwaard. Short Stay is onderdeel van de Woonladder en valt onder de Woon-Zorg visie voor 2020-2040 waarbij WSM samenwerkt met de corporaties in de regio rivierengebied. De betrokkenheid van verschillende gemeenten en woningcorporaties zorgde voor de nodige complexiteit in de afstemming en toewijzing/realisatie. Het proces, waaronder de verdelingen van budgetten, verloopt daarom erg traag en is niet helder.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

WSM ondersteunt senioren om langer thuis te blijven wonen

Om senioren langer thuis te laten wonen, dienen woningen levensloopbestendig gemaakt te worden. De gemeente heeft met WSM drie afspraken gemaakt om dit te faciliteren. Ten eerste is er afgesproken dat er een extra service-abonnement voor huurders met een fysieke beperking komt. WSM biedt daarom, naast het bestaande servicecontract, een senioren plus pakket aan.

Ten tweede is er afgesproken dat er gemiddeld bij vier woningen per jaar de badkamer wordt aangepast. Tot slot dient WSM jaarlijks 3 à 4 grotere eengezinswoningen te verbouwen met een kamer en badkamer op de eerste verdieping zodat de woning voor verschillende doelgroepen inzetbaar wordt. WSM heeft over de visitatieperiode gemiddeld bij 10 woning per jaar de badkamer aangepast. Hierbij wordt, in geval van een te kleine badkamer, de kleinste slaapkamer getransformeerd om meer ruimte te creëren.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

WSM stelt woningen beschikbaar voor de zorg

Steeds meer mensen wonen langer (alleen) thuis en dienen maatschappelijk opgevangen te worden in de wijk. In de prestatieafspraken is afgesproken dat WSM een actieve bijdrage levert aan het project 'Thuis in de Wijk' dat zich hier op focust. Sinds 2019 wordt er in de Bommelerwaard gewerkt met een uitvoeringsagenda wonen en zorg. Omdat er sprake is van een grote overlap met 'Thuis in de Wijk' is er gekozen om de uitvoeringsagenda's te integreren. De rol van WSM is onder andere deelnemen aan de urgentieplusregeling en mogelijk ruimte aanbieden voor een Zorgadviesplein.

Het merendeel van de zorg vindt plaats via BrabantZorg. WSM verhuurde in 2021 71 woningen aan de zorginstelling. Daarnaast verhuurt WSM 56 woningen aan huurders met een zorg indicatie. De gemeente heeft daarnaast, samen met de corporaties, een Woonladder waarbij wordt beoogt dakloosheid te voorkomen. Het proces rond de Woonladder zal medio 2021 worden geëvalueerd. Men is positief over de opzet van de Woonladder, echter verlopen het proces en de samenwerking niet optimaal.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

1.5.4 Thema 4: Onderhoud en energetische prestaties

6,9

De visitatiecommissie oordeelt dat WSM ten aanzien van het thema 'Duurzaamheid en kwaliteit' 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. WSM verduurzaamt haar woningen en onderhoud de woningen goed, maar is op duurzaamheidsgebied geen koploper.

WSM heeft geïnvesteerd in duurzaamheid

WSM stelt zich ten doel om in 2021 een energie-index van tenminste 1.25 (label B) te hebben. Over de visitatie periode is het energielabel van 'gemiddeld tussen B-C' in 2018 naar 'gemiddeld ruim boven B' gestegen in 2021. De gemiddelde energie-index bedroeg in 2021 1,28.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

Woningcorporaties staan voor een grote verduurzamingsopgave. Daarom is er afgesproken om in 2018 en 2020 €450.000 in duurzaamheid te investeren. Voor 2019 was de doelstelling om €658.000 te investeren. WSM begroot €450.000 voor ingrepen in het kader van de duurzaamheid. De werkelijke realisatie blijkt iets lager te zijn. Over de visitatie periode heeft WSM €1,67 miljoen geïnvesteerd in duurzaamheid, overeenkomend met gemiddeld €417.500 per jaar. De doelstelling is hiermee net niet behaald. Dit is te verklaren doordat investeringen vraag gestuurd zijn en/of bij mutaties plaatsvinden. Het geld dat in 2021 is uitgegeven, maar wel was gereserveerd, wordt in 2022 alsnog uitgegeven. Bewoners worden hiervoor actie benaderd gebaseerd op de energie labels van de woningen.

Het gaat hierbij onder meer om het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen, zowel bij mutaties als op aanvraag van een huurder. Daarnaast maakt WSM woningen bij de Bussenerweg herplaatsbaar en wordt er bijna geheel Cradle to Cradle gebouwd. Bovendien wordt bij de sloop van de woningen aan de Ipperakkeren waar mogelijk circulair gewerkt.

De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend vanwege het feit dat de realisatie van de investeringen niet volledig overeenkomt met de opgave. Omdat de prestatie de opgave wel voldoende benaderd is geen onvoldoende gegeven.

WSM heeft zonnepanelen geplaatst bij bestaande en nieuwe woningen

WSM kijkt bij nieuwbouwprojecten naar de energetische prestaties. In de prestatieafspraken is afgesproken dat WSM bij planmatig onderhoud van de bestaande woningen zonnepanelen op daken plaatst. Vanaf 2019 is daar aan toegevoegd dat WSM bij nieuwbouwwoningen eveneens zonnepanelen plaatst. Over de visitatieperiode heeft WSM 283 woningen voorzien van zonnepanelen. Naast planmatig onderhoud worden zonnepanelen geplaatst op verzoek van de huurders. Hierbij maakt het niet uit hoe oud een woning is, bij eventuele sloop worden de zonnepanelen door WSM elders herplaatst.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

WSM neemt deel aan verschillende duurzaamheidsinitiatieven

In de prestatieafspraken is opgenomen dat WSM een evaluatie van de pilot Full-Electric woningen uitvoert en een nieuwe pilot opzet op basis van infrarood. WSM heeft de pilot Full-Electric in het eerste kwartaal van 2019 uitgevoerd. De pilot is uitgevoerd bij twee maal twee woningen in de Nederlandstraat in Kerkdriel. Een eerste evaluatie heeft plaatsgevonden en is positief bevonden, de betrokken gingen er financieel op vooruit. Het is nog onduidelijk of deze techniek op meer locaties zal worden toegepast, hetgeen onder andere afhankelijk is van de ontwikkeling van ander technieken en het beleid van de gemeente. Daarnaast is een pilot omtrent verwarming op basis van infrarood nog in de onderzoeksfase.

Om synergiën in de energietransitie te bereiken is er afgesproken om te onderzoeken of het wenselijk is of WSM zich aansluit bij het energieloket Het Nieuwe Wonen Rivierenland (HNWR). De gemeente Maasdriel voorziet inmiddels in het energieloket en WSM brengt het bestaan hiervan onder de aandacht bij haar huurders.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

WSM heeft de Routekaart opgesteld

In de prestatieafspraken is afgesproken dat in 2050 de woningvoorraad van WSM energieneutraal dient te zijn, waarvoor een plan opgesteld dient te worden. WSM maakt daarvoor gebruik van de Routekaart zoals die is opgesteld door Aedes. Tot het jaar 2030 zal WSM de woningen gemiddeld naar een A-label brengen. Over de periode van 2030 tot 2050 zullen de installaties in de woningen worden vervangen. Daarnaast heeft WSM per 2019 besloten om gasleidingwerk aan te (blijven) leggen in nieuwbouwwoningen in verband met de mogelijke toekomstige overstap naar waterstof.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

WSM spant zich in om asbest te verwijderen

Asbest komt voor op enkele plekken in de woningvoorraad van WSM en is daarmee een risico voor bewoners. In 2017 is een inventarisatie van asbestvrije woningen gedaan. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat uiterlijk in 2024 alle resterende zichtbare en/of bereikbare asbest uit de woningen dient te zijn verwijderd. WSM heeft tijdens de visitatieperiode de resterende asbest, waar mogelijk, verwijderd. Het gaat hier om 2 schuren bij woningen met asbesthoudende dakplaten. Op plaatsen waar asbest niet geruimd kon worden, bijvoorbeeld bij bepaalde leidingen, is er gekozen voor het beschermd inpakken van het asbest. Op deze wijze is het risico voor de huurders geminimaliseerd.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

1.5.5 Thema 5: Woon- en leefklimaat

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat WSM ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid' 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. WSM draagt financieel en organisatorisch bij aan de leefbaarheid in de buurt, met in het bijzonder het Kulturhus.

WSM zet zich in voor de leefbaarheid van de gemeenschap

Om de woon- en leefkwaliteit te verbeteren is er afgesproken dat WSM de gemeente ondersteunt in het project Krachtige Kernen. Hierbij worden burgers in hun kracht gezet om de participatiesamenleving te stimuleren. WSM heeft daarnaast geparticipeerd in het Zomerfestival, het gebiedsteam en het ketenoverleg. Zo heeft WSM voorzieningen en parkeerplaatsen in het centrum van Kerkdriel gerealiseerd zoals het Kulturhus, een dorps huis voor de gemeenschap in Kerkdriel. WSM heeft hiermee meer gedaan dan opgave.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave en voor de inzet voor het Kulturhus.

WSM stimuleert ontmoeting in de buurt

Om de leefbaarheid te verhogen is afgesproken dat WSM zich samen met de huurdersvereniging inzet om huurders te ontmoeten. Hiervoor moet er vanaf 2019 tenminste één evenement worden georganiseerd waarbij alle huurders van WSM uitgenodigd worden. WSM stelt de huurdersvereniging hiervoor €2,35 per woning beschikbaar om activiteiten te organiseren. Door corona zijn de verschillende activiteiten in 2020 en 2021 niet doorgegaan. Voor de nieuwe bewoners van de nieuwbouw in Velddriel heeft er wel een kennismakingsbijeenkomst georganiseerd die, ondanks corona, toch door kon gaan.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM zich, ondanks de beperkende maatregelen als gevolg van COVID, zich heeft ingezet voor ontmoeting in de buurt.

Bij conflicten bemiddelt WSM om de klacht op te lossen

Ondanks de inzet van WSM kan het gebeuren dat er sociale problemen en overlastsituaties ontstaan. WSM heeft hiervoor een klachtencommissie die hierop kan anticiperen. In de prestatieafspraken is vermeld dat WSM bemiddelt bij overlast en kleine conflicten. Hiervoor dient personeel ingezet te worden. Tevens worden meldingen gemonitord. Over de gehele visitatieperiode heeft de klachtencommissie zeven klachten ontvangen. De klachtencommissie heeft deze allen zelf afgehandeld met uitzondering van één klacht in 2020. Vanwege de coronamaatregelen is de klacht éénmalig niet mondeling afgehandeld en is er een jurist ingeschakeld. De klacht in 2021 betreft een klacht over een tenminste 25 jaar lange slepende burenruzie, waarin WSM overigens al vele malen heeft bemiddeld. Momenteel hebben beide huurders een advocaat in handen genomen. WSM staat open voor elke vorm van bemiddeling, echter lijken de bewoners hier niet voor open te staan. De klacht als zodanig is nog steeds in behandeling bij WSM.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.

1.6 Beschrijving van de ambities

WSM heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren in de visitatieperiode vastgelegd in één ondernemingsplan.

Ondernemingsplan 2018-2022: Op volle kracht vooruit

WSM wil haar bewoners in de kernen van de gemeente Maasdriel een goed thuis bieden. Voorop staat hierbij het contact met haar bewoners. *'We willen weten wat er speelt, zodat we kunnen voorzien in de lokale woonbehoeften en kunnen inspelen op ontwikkelingen.'* Hierbij focust WSM zich op de sociale doelgroep die om financiële of sociaal-maatschappelijke redenen niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien. De kernwaarden van WSM sluiten hier goed bij aan; klantgericht, verbindend, betrokken en resultaatgericht.

Over de periode 2018-2022 heeft WSM vier speerpunten geformuleerd:

- Passende woningvoorraad;
- Betaalbaar wonen;
- Duurzaam wonen;
- Goed wonen in dorpen.

Samenwerking met partners in de regio zijn een randvoorwaarde tot succes. Daarom wilt WSM zichtbaar en proactief zijn naar haar partners. Gezien de beschikbare middelen moet WSM wel duidelijke keuzes maken. Deze ligt bij haar primaire taak: het faciliteren in wonen. WSM wilt richting partners verantwoordelijkheid nemen binnen de grenzen van de capaciteit. Zo kiest WSM jaarlijks één samenwerkingsproject waar ze extra aandacht aan besteedt.

Het ondernemingsplan wordt verder uitgewerkt in jaarplannen. Hierdoor blijft het ondernemingsplan actueel en staat het scherp op het netvlies van de medewerkers.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat WSM haar ambities continu laat aansluiten op de opgaven in het werkgebied.

WSM heeft een sterke verankering in de lokale samenleving. De corporatie is daardoor goed op de hoogte van wat er speelt en leeft in het wijken en verschillende kernen. Vanuit deze lokale kennis weet de corporatie haar doelstellingen en ambities vorm te geven en aan te laten sluiten op de lokale, volkshuisvestelijke opgaven.

WSM maakt bij het opstellen van de visie en de ambities nadrukkelijk gebruik van de mening en de visie van belanghebbenden. WSM houdt eens per twee jaar een klanttevredenheids-onderzoek, waarna de resultaten zijn betrokken in de ontwikkeling van het beleid. In 2021 heeft nog een extra onderzoek plaats gevonden. Daarnaast heeft WSM een onderzoek uitgevoerd naar het zelfstandig voortbestaan van de woningcorporatie. Voor het onderzoek is een externe deskundige ingeschakeld en zijn verschillende belanghebbenden geconsulteerd. De conclusie luidde dat 'objectief gezien samenwerking en fusie met De Kernen voor de hand ligt maar de vanzelfsprekendheid ontbreekt', waarbij 'een verdere verkenning naar opties wenselijk zou zijn'.

WSM heeft uiteindelijk gekozen voor 'zelfstandigheid en de ontwikkeling tot een moderne weerbare corporatie die met verve de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave aanpakt en waardering oogst in profiel en acties'

WSM heeft voor het bepalen van de duurzaamheidsambities eveneens belanghebbenden betrokken. De woningcorporatie heeft themasessies georganiseerd op basis waarvan accenten zijn gelegd en bijvoorbeeld de ambitie om gemiddeld energielabel B te behalen in 2020 is bepaald. Op deze wijze ontstaat er draagvlak voor het beleid.

Naast het consulteren van belanghebbenden maakt WSM gebruik van verschillende onderzoeken voor het bepalen van de ambities. In 2019 is door een adviesbureau bijvoorbeeld een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis waarvan de woningcorporatie de ambitie heeft uitgesproken om in de periode van 2019 tot en met 2023 72 woningen te realiseren. WSM neemt, ondanks haar omvang, de verantwoordelijkheid om aan de groeiende behoefte aan woningen te voldoen.

Als gevolg van de omvang van WSM en de keuze om zelfstandig te blijven, moet WSM duidelijke keuzes maken. In het ondernemingsplan van 2018 worden de verschillende keuzes toegelicht. De woningcorporaties kiest met name voor een passende woningvoorraad, de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de duurzaamheid van de woningvoorraad. De ambities van WSM sluiten goed aan bij de opgaven in het werkgebied en de mogelijkheden van de organisatie. Bovendien hebben de ambities een vertaling in de prestatieafspraken gekregen.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van WSM wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van WSM, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente WSM (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met De Kernen, Bazalt Wonen, BrabantZorg en Cello.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 5: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%)				
Thema 1: betaalbaarheid	8,0	7,0	7,0	7,3
Thema 2: beschikbaarheid	7,0	6,5	6,5	6,8
Thema 3: specifieke doelgroepen	7,0	6,5	6,5	6,7
Thema 4: onderhoud en duurzaamheid	8,0	6,0	6,5	6,8
Thema 5: woon- en leefklimaat	8,0	7,0	-	7,5
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%)				
Relatie en communicatie	9,0	7,0	7,5	7,8
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%)				
Invloed op beleid	8,0	5,0	6,0	6,3
Gemiddeld				7,1

2.3.1 Thema 1: Betaalbaarheid

7,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WSM ten aanzien van het thema 'betaalbaarheid' met een 'goed'.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging geeft aan dat WSM zich daadwerkelijk inzet voor de betaalbaarheid. WSM verhoogt de huren doorgaans niet maximaal. Voor het komende jaar worden de huren echter wel maximaal verhoogd, vanwege de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid. WSM is bovendien actief met het opstellen van een nieuw huurbeleid; huur naar inkomen. Van daaruit zijn reeds huren verlaagd bij woningen. Bovendien is WSM alert op het ontstaan van huurachterstanden en zoekt WSM naar maatwerk om tot oplossingen te komen. De huren van WSM zijn relatief niet hoog, WSM voldoet aan de afspraken die daaromtrent zijn gemaakt.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat WSM zich daadwerkelijk richt op de primaire doelgroep; de lagere inkomens. De gemeente geeft aan dat er sprake is van een passende prijskwaliteitverhouding. De gemeente ontvangt geen klachten over WSM. WSM is actief met het ontwikkelen van een nieuw huurbeleid. WSM neemt de gemeente niet echt mee bij het ontwikkelen van een nieuw huurbeleid.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat WSM zich voldoende inspant voor de betaalbaarheid van haar woningen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat WSM over het algemeen niet aan de bovenkant van ladder zit qua huurprijs. Ook uit de gesprekken met WSM blijkt regelmatig dat betaalbaarheid een belangrijk punt is voor WSM.

2.3.2 Thema 2: Beschikbaarheid

6,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WSM ten aanzien van het thema 'beschikbaarheid' met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging geeft aan WSM niet veel heeft gebouwd. WSM is geconfronteerd met beperkte financiële middelen, de bouwkosten zijn gestegen en de gemeente is eveneens niet proactief. WSM heeft de ambitie uitgesproken om nieuwbouw te realiseren, onder andere bij de herstructurering van het woningcomplex aan de Ipperakkeren.

De huurdersvereniging heeft onvoldoende zicht op de prestaties van WSM met betrekking tot het bevorderen van doorstroming. De huurdersvereniging heeft de indruk dat WSM daar minder actief in is, bijvoorbeeld het bezoeken van seniore huurders om de mogelijkheden van een verhuizing te bespreken. WSM zou daar creatiever in mogen zijn.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat WSM onvoldoende proactief is met betrekking tot de beschikbaarheid. WSM beweegt niet mee en geeft beperkt inzicht in waarom de corporatie terughoudend is. De gemeente en WSM overleggen reeds meerdere jaren over het herstructureren van het complex Ipperakkeren, maar daarbij laat WSM wederom onvoldoende daadkracht zien. De gemeente gist naar het 'waarom'. De gemeente door de raad van commissarissen geïnformeerd over de financiële mogelijkheden. Het initiatief beperkt zich tot de projecten die zijn opgenomen in de meerjaren begroting. De gemeente verwacht dat als een afspraak wordt gemaakt dat gezamenlijk wordt gegaan voor een project, dat daadwerkelijk overgegaan wordt tot realisatie. Als WSM vervolgens de afspraken/de beloften niet na kan komen, dan zou het fijn zijn als WSM inzicht geeft in de mitsen en maren. De gemeente wil 'bouwen, bouwen en bouwen', bij voorkeur gedifferentieerd. De collega-corporatie De Kernen is daadkrachtiger en constructiever in de samenwerking.

De druk op de woningmarkt is hoog, onder andere veroorzaakt door woningzoekenden van buiten de gemeente Maasdriel. Bovendien is er sprake van onvoldoende mutaties. Het doorstromen naar een koopwoning is beperkt. De gemeente is van mening dat het bevorderen van doorstroming binnen de eigen kern belangrijk is. Een seniore huurder wenst binnen de eigen kern door te stromen, terwijl daar binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem Woongaard onvoldoende ruimte voor is. De gemeente heeft de woningcorporaties gevraagd om een pilot. Dat zou voor WSM als lokale gebonden woningcorporatie van meerwaarde zijn.

Overige belanghebbenden

Bij dit onderdeel geven de zorginstellingen aan dat zij onvoldoende zicht hebben op de prestaties van WSM vanuit hun rol en de samenwerking. Door de collega-corporaties wordt aangegeven dat WSM vooral volgend in plaats van leidend/proactief is. Dit is echter gezien de omvang van WSM niet aan te rekenen. Voor hun omvang, pakken ze de opgave goed op. Wel worden er vraagtekens gezet bij het vermogen van WSM om in de toekomst de Beschikbaarheid de juiste aandacht te geven. De andere opgaven die niet met beschikbaarheid samenhangen worden namelijk steeds groter en ingewikkelder. In de nabije toekomst zal dit meer gaan wringen met de tijd die gegeven kan worden aan bouwen en ontwikkelen.

2.3.3 Thema 3: Passende woningvoorraad voor speciale doelgroepen en wonen, zorg en welzijn

6,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WSM ten aanzien van het thema 'Passende woningvoorraad voor speciale doelgroepen en wonen, zorg en welzijn' met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging geeft aan dat het huisvesten van bijzondere doelgroepen met name via het woonruimteverdeelsysteem Woongaard verloopt, waardoor de huurdersvereniging minder zicht heeft op de prestaties. De huurdersvereniging ontvangt echter geen klachten. WSM verhuurt woningen voor mensen met een verstandelijke beperking aan Cello en een woningcomplex aan BrabantZorg.

Tegelijkertijd is de huurdersvereniging kritisch over het uitsluitend digitaal functioneren van het woonruimteverdeelsysteem Woongaard. De woningcorporaties in Woongaard hebben zelf aangegeven bijvoorbeeld senioren te helpen met het inschrijven en het reageren op een Woongaard. WSM heeft veel seniore huurders.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat WSM een beperkte bijdrage levert aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De woningcorporaties monitoren het huisvesten van de bijzondere doelgroepen. De gemeenten en de woningcorporaties hebben afgesproken dat 20% van de mutaties beschikbaar is voor bijzondere doelgroepen. De gemeente ziet dat, ondanks de instroom van statushouders, nauwelijks over de norm van 20% voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen wordt gegaan. Tegelijkertijd geeft de gemeente aan dat het niet eenvoudig is, omdat bijzondere doelgroepen vaker kiezen voor Zaltbommel. WSM is in de regio betrokken, maar geen voorloper/trekker.

De gemeente geeft aan dat WSM voor wat betreft het huisvesten van statushouders doet wat zij moet doen. De provincie en de regio lopen achter, onder andere omdat het aantal mutaties beperkt is. Bovendien heeft WSM een meer eenzijdige woningvoorraad, waardoor het niet eenvoudig is om de doelstelling te behalen. WSM doet wat zij moet en kan doen.

De gemeente geeft aan dat WSM passende contacten heeft met het gebiedsteam/de ambtenaren van het sociaal domein. Bovendien wordt gewerkt aan een nieuw Wmo-convenant. De gemeente beschouwt als positief dat er een manager Wonen is aangetrokken. In het verleden miste dat nadrukkelijk, de eerste ervaringen zijn zeer positief.

Overige belanghebbenden

De overige Belanghebbenden die collega-corporaties zijn van WSM geven aan dat WSM Zeker zijn verantwoordelijkheid neemt bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De samenwerking loopt goed en wordt onderling afgestemd. Wel wordt aangegeven dat WSM geen proactieve voorloper is, maar dat dit ook logisch is gezien de vaak kostbare investeringen.

Door een overige Belanghebbenden die zorgaanbieder is, wordt aangegeven dat men het gevoel heeft dat WSM geen focus heeft ten aanzien van dit thema. Er is echter bij de belanghebbende wel behoefte om dit samen met WSM te ontwikkelen.

2.3.4 Thema 4: Onderhoud en energetische prestaties

6,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WSM ten aanzien van het thema 'onderhoud en energetische prestaties' met een 'ruim voldoende'. WSM verduurzaamt haar woningen er goed onderhouden bij liggen, maar is op duurzaamheid gebied geen koploper.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging geeft aan WSM voldoende aandacht heeft voor het verduurzamen van de woningvoorraad: de woningvoorraad van WSM heeft reeds een gemiddeld energielabel B. De huurdersvereniging ziet dat WSM duurzaamheid op de agenda heeft staan en maatregelen combineert met groot onderhoud, onder andere door middel van het isoleren van de woning en het plaatsen van HR++-glas. WSM heeft huurders aangegeven dat zij zonnepanelen kunnen aanvragen als zij zonnepanelen wensen voordat deze vanuit WSM worden geplaatst. Bovendien zoekt WSM naar innovatieve toepassingen, zoals het toepassen van een warmtepomp.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat WSM zich lastig kan spiegelen aan De Kernen, omdat De Kernen landelijk voorop loopt. De gemeente heeft de indruk dat WSM zich inzet voor het verduurzamen van woningen, maar dat het niet daadkrachtig is en snel gaat. WSM heeft een woningvoorraad waar investeringen noodzakelijk zijn (jaren 70). De gemeente heeft de indruk dat WSM daadwerkelijk wil, maar beperkt wordt door de financiële mogelijkheden. WSM heeft voor de komende jaren woningcomplexen aangewezen, maar de gemeente heeft geen of onvoldoende inzicht in de portefeuillestrategie. WSM zou daarover meer mogen delen.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de gemeente Maasdriel zelf ook niet voorop loopt. Voor zowel WSM als de gemeente is het voldoende, maar voor de toekomst zou meer gedaan kunnen worden. De gemeente zou bijvoorbeeld zelf kunnen investeren in duurzaamheidsmaatregelen. WSM zou sneller kunnen streven naar energieneutraliteit met name omdat de huurders beperkte financiële ruimte hebben en de energiearmoede toeneemt.

Overige belanghebbenden

De overige Belanghebbenden die voldoende zicht hebben op de prestaties op dit vlak geven aan dat er meer geïnvesteerd kan worden in duurzaamheid. Een andere belanghebbende geeft juist aan dat WSM voldoende presteert op dit vlak.

2.3.5 Thema 5: Woon- en leefklimaat

7,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WSM ten aanzien van het 'woon- en leefklimaat' met een 'goed'.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging geeft aan WSM samen met andere woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en dergelijke een samenwerking Buurtzorg is gestart, hetgeen is ingericht voor probleem- en overlastsituaties. WSM draagt casussen aan in de samenwerking. Als voorbeeld wordt een burenruzie genoemd, waarbij een mediator is ingeschakeld om de bemiddelen tussen de huurders. De huurdersvereniging vindt het positief dat huurders met problemen en/of klachten daadwerkelijk terecht kunnen bij de woningstichting.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat WSM deelneemt aan buurtbemiddeling. De gemeente is opdrachtgever, de corporaties nemen deel. WSM brengt casussen in. Bovendien is er overleg met de ambtenaren in het sociaal domein en bij overlastsituaties reageert WSM adequaat. Tegelijkertijd geeft de gemeente aan dat de Ipperakkeren en omgeving een aantrekkingskracht heeft voor bijvoorbeeld hangjongeren etc. De gemeente is van mening dat WSM daar meer buiten de verantwoordelijkheden voor het woningcomplex zou kunnen doen. WSM is momenteel actief met een sociaal plan voor het woningcomplex.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat zij te weinig zicht hebben op de prestaties van WSM op dit vlak om een cijfer toe te kennen. Dit is echter logisch gezien de aard van de samenwerking met WSM. Wel wordt door een overige belanghebbende aangegeven dat de kernen waarin WSM actief is er op zichzelf goed uit zien en vrij harmonieus overkomen. WSM kan wel beter uitdragen wat zij doet aan leefbaarheid en of men de capaciteit en aandacht heeft voor preventiemaatregelen en acties op dit gebied

2.3.6 Relatie en communicatie

7,8

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met WSM met een 'goed'.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging is heel positief over de samenwerking met de woningstichting. WSM vergadert regelmatig met de huurdersvereniging. Daarbij ontvangt de huurdersvereniging tijdig de documenten voor adviesaanvragen. De huurdersvereniging wordt op de hoogte gehouden. De communicatie is laagdrempelig. WSM is benaderbaar, er is sprake van korte lijnen. WSM staat open voor de inbreng van de huurdersvereniging.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat de relatie met WSM wisselend is, van een constructieve samenwerking naar een gebrek aan verantwoordelijkheid en daadkracht. De relatie met de directeur-bestuurder is constructief, maar het is niet zichtbaar hoe afspraken vervolgens in de organisatie landen. WSM heeft vriendelijke medewerkers, maar tegelijkertijd moet er daadkrachtig gehandeld worden. WSM is een benaderbare organisatie.

De gemeente, vanuit de 'harde kant', ervaart bij WSM een gebrek aan slagvaardigheid en duidelijkheid. Als de gemeente bijvoorbeeld een woningbouwproject heeft waar 30% sociale huur gerealiseerd dient te worden, dan duurt het lang voordat daadwerkelijk over wordt gegaan tot het realiseren van woningen. De gemeente heeft de indruk dat WSM niet voldoende financieel draagkrachtig is om daadwerkelijk door te pakken, maar geeft ook aan beperkt zicht te hebben op de financiële mogelijkheden van WSM.

Als voorbeeld wordt de ontwikkeling aan de Bussenerweg genoemd. De gemeente heeft een voorkeursrecht op verschillende locaties in de gemeente, waaronder de Bussenerweg. Op slechts een beperkt deel van de betreffende locatie komt een ontsluitingsweg, maar dat is voor WSM direct aanleiding om het woningbouwproject stil te leggen. De gemeente heeft bovendien aangegeven bij te willen dragen aan erfafscheidingen, geluidswering etc. De Bussenerweg was voor WSM een reden om de prestatieafspraken niet direct te ondertekenen. Een ander voorbeeld heeft betrekking op ontwikkelingen in Velddriel (het Voorste Veld), waar een aantal woningen sociale huurwoningen gerealiseerd kan worden. WSM kreeg daar de optie om een geheel woonblok af te nemen, dit bleek voor WSM financieel niet haalbaar.

WSM legt volgens de gemeente onvoldoende uit waaraan het schort. Als er financiële problemen zijn, dan heeft de gemeente de ruimte om mee te denken/financiële middelen beschikbaar te stellen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn zonder uitzondering (zeer) tevreden over de relatie en communicatie met WSM. De corporatie wordt gezien als een laagdrempelige, goed bereikbare organisatie waarmee het over het algemeen heel prettig samenwerken is.

2.3.7 Invloed op beleid

6,3

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van WSM met een 'voldoende'.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging geeft aan WSM daadwerkelijk initiatief neemt om de huurdersvereniging te betrekken. De huurdersvereniging heeft de indruk invloed te hebben op het beleid. De verhouding tussen WSM en de huurdersvereniging is dusdanig dat open en transparant onderwerpen besproken kunnen worden. Als kanttekening geeft de huurdersvereniging aan dat als over individuele casussen wordt gesproken, dat WSM zich dan op de vlakte houdt. WSM zou zich daar informeler mogen opstellen.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat er voor wat betreft de invloed op het beleid af en toe een 'wij-zij'-houding wordt ervaren, waardoor minder constructief wordt samengewerkt.

De gemeente heeft op bestuurlijk niveau te maken met de directeur-bestuurder, waardoor goed afspraken zijn te maken. Op ambtelijk niveau is het minder eenvoudig om afspraken te maken. WSM heeft in de ogen van de gemeente een hiërarchische structuur, waardoor de medewerkers niet altijd mandaat hebben om zelf te besluiten. De gemeente heeft de indruk dat om deze reden besluiten weleens worden teruggedraaid

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven een gemengd beeld als het gaat om de mate waarin zij invloed ervaren op het beleid van WSM. Gemiddeld genomen scoort WSM een voldoende, maar er is ook een onvoldoende uitgedeeld. De woningcorporaties vinden de mate van invloed passend, maar de zorginstellingen ervaren geen of weinig invloed. Dit hoeft overigens niet altijd een probleem te zijn, maar men mist vooral ook het gesprek daarover. Omdat er in de ogen van de belanghebbende een goede visie op wonen en zorg ontbreekt bij WSM, is het juist op dit onderwerp belangrijk goed met elkaar te schakelen over het beleid.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- De huurdersvereniging wordt daadwerkelijk betrokken bij het aanstellen van een nieuwe directeur-bestuurder, onder andere aan de hand van een 'klik'-gesprek.
- De huurdersvereniging is tevreden over de prestaties van WSM. De huurdersvereniging wordt praktisch en financieel ondersteund om de rol van huurdersvertegenwoordiger te kunnen vervullen.
- WSM richt zich voor wat betreft betaalbaarheid daadwerkelijk op de primaire doelgroep; de lagere inkomens in de gemeente.
- WSM is laagdrempelig in het contact. In de samenwerking kom je steeds dezelfde mensen tegen. Dat is prettig en is een voordeel van een kleinschalige woonstichting.
- De onderhoudswerkzaamheden aan het pand worden altijd keurig uitgevoerd. De kwaliteit van het onderhoud is netjes.
- WSM zoekt goed samenwerking en denkt pragmatisch mee.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- WSM zou meer mogen delen over de beperkingen waarmee zij wordt geconfronteerd, zowel financieel als organisatorisch.
- WSM zou daadkrachtiger mogen zijn in het leveren van prestaties, onder andere bij het realiseren van nieuwbouwwoningen.
- De visie van Woonstichting Maasdriel ten aanzien van huisvesting speciale doelgroepen is ondermaats en behoeft verbetering. Woonstichting Maasdriel zou hierop meer proactief kunnen zijn. Op welke doelgroepen zou Woonstichting Maasdriel zich willen richten en welke keuzes nemen ze om meer visie te creëren?
- Om beter te kunnen samenwerken op een breed scala aan onderwerpen en om de 'waan van de dag' te ontstijgen moet WSM intensiever gaan samenwerken vanuit een andere invalshoek.

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Streef naar een positief kritische samenwerking met de gemeente. Uiteindelijk streven corporatie en gemeente dezelfde doelen na. Als de gemeente of WSM kritisch naar elkaar zijn, moet dat vanuit de grondhouding zijn om het resultaat beter te maken. Niet om elkaar tegen te werken. Partijen moeten daar over en weer meer vertrouwen in hebben.
- Blijf alert of de gekozen zelfstandigheid nog steeds de juiste keuze is. Ondanks het goede proces over de toekomst van WSM vinden sommige belanghebbenden het een gemiste kans dat er niet gekozen is voor een fusie, onder andere vanwege het natuurlijke moment van het vertrek van de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC. Door het toenemen van het aantal uiteenlopende taken en complexere dossiers voor corporaties en de beperkte omvang van WSM kan WSM hierdoor in de toekomst wellicht niet op alle terreinen de gewenste kwaliteit leveren of extra inzet geven

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Huurdersvereniging Bommelerwaard

De huurdersvereniging geeft aan het proces van de prestatieafspraken naar tevredenheid verloopt. Na de invoering van de herziene Woningwet was het aanvankelijk zoeken. De gemeente Maasdriel had aanvankelijk de houding dat zij wel weet hoe e.e.a. in elkaar zit. De gemeente heeft van daaruit een omslag moeten maken om meer in overleg te treden met de woningstichting. De prestatieafspraken worden inmiddels tweejaarlijks opgesteld in plaats van jaarlijks. Daarnaast worden de prestatieafspraken structureel geëvalueerd.

In 2021 zijn de prestatieafspraken aanvankelijk niet ondertekend door WSM als gevolg van een verschil van inzicht over de ontwikkeling van de Bussumerweg.

De huurdersvereniging geeft aan dat alle volkshuisvestelijke opgaven aan de orde komen. De kwaliteit van de prestatieafspraken is naar tevredenheid van de huurdersvereniging.

Gemeente Maasdriel

De gemeente geeft aan dat de samenwerking op het gebied van het opstellen van de prestatieafspraken via de regionale commissie naar tevredenheid verloopt. De woonvisie van de gemeente is gezamenlijk opgesteld. De prestatieafspraken zijn met drie corporaties en twee gemeenten gemaakt, maar WSM heeft de laatste prestatieafspraken pas later ondertekend. Bij de prestatieafspraken waren ook de huurdersverenigingen aangehaakt. Er zijn tweejaarlijkse prestatieafspraken opgesteld. Het proces van de prestatieafspraken verloopt naar tevredenheid. De

keuze voor tweejaarlijkse prestatieafspraken is vanuit de intensiteit van het proces een bewuste keuze. Daarnaast zijn nieuwe kaderafspraken gemaakt. Het proces is begeleid door een externe deskundige, die tevens betrokken was bij het ontwikkelen van de woonvisie.

De gemeente geeft aan dat de kwaliteit van de prestatieafspraken voldoende is. De gemeente is van mening dat alle volkshuisvestelijke opgaven worden gedekt. Bovendien geeft de gemeente aan dat er sprake is van voldoende detailniveau.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van WSM wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 6: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0	

3.3 Vermogensinzet

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide en gedegen aandacht die WSM geeft aan het goed onderbouwen van haar vermogensinzet vanuit de opgaven. Een goed voorbeeld zijn de interne discussies over de juiste inzet van de schaarse middelen, die bovendien goed worden gedocumenteerd in de investeringsbesluiten.

WSM heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan

WSM heeft voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting opgesteld. De begroting begint met een terugblik op het voorgaande jaar, gaat daarna in op de gevolgen van de regeringsplannen en geeft ook uitgebreid aan wat WSM wil gaan doen in relatie tot de speerpunten van haar beleidsplan. Het benoemen van de missie van WSM en het 'afpellen' van belangrijke thema's zoals betaalbaarheid en nieuwbouw maakt duidelijk waarom WSM op deze thema's wil inzetten. Bovendien ontstaat daardoor een goed beeld van de mogelijkheden die WSM heeft voor haar vermogensinzet.

WSM heeft verschillende toetsen vastgelegd in het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut geeft gestructureerd aan op welke wijze investeringen en desinvesteringen door WSM worden voorbereid, beoordeeld en uitgevoerd. In het statuut wordt aangegeven dat er verschillende checks worden uitgevoerd om te bepalen of een investering passend is. Deze checks

zien onder meer toe op passendheid van de investering bij de opgaven, de strategie en de financiële doelen. Daarnaast wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeenten en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. WSM hanteert een viertal toetsen met een aantal criteria voor het beoordelen van een plan: strategische toets, organisatorische toets, technische toets en financiële toets.

Voor het doel van de visitatie zijn de eerste twee toetsen het meest relevant. Deze worden daarom kort toegelicht:

- **Strategische toets:** Bij de strategische toets wordt vastgesteld of investeringen passen bij de ondernemingsdoelstellingen, de portefeuillestrategie en de gemeentelijke prestatieafspraken en opgaven vanuit het woningmarktonderzoek;
- **Portefeuilletoets:** Bij de portefeuilletoets wordt vastgesteld in welke mate het plan past in de specifiekere volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie en/of het portefeuilleplan. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze wensportefeuille.

WSM kan de keuze van haar vermogensinzet goed onderbouwen

WSM gaat in haar investeringsbesluiten gedetailleerd in op de gesignaleerde opgave. Voor ieder project volgt een uitgebreide beschrijving van de situatie ter plaatse. Voor het project Ipperakkeren in Kerkdriel wordt bijvoorbeeld aangegeven wat de technische staat is, waarom WSM er een ingreep wil doen en hoe de situatie ten aanzien van leefbaarheid is. Deze informatie helpt om bij de besluitvorming de verschillende belangen goed af te wegen.

In de besluiten wordt specifiek en direct ingegaan op belangrijke vragen als:

- Waarom dit project in Velddriel, en niet een ander project in Velddriel of een andere kern?
- Hoe leggen we uit dat schaarse middelen hier goed besteed zijn?

De deze vragen laat WSM zien dat men het belangrijk vindt de inzet van haar schaarse middelen zo goed mogelijk in te zetten in haar werkgebied. De visitatiecommissie is daarom van mening dat WSM de inzet van haar vermogen goed kan onderbouwen en toelichten vanuit de opgaven die men ziet.

WSM monitort de vrije bestedingsruimte

WSM gebruikt voor het bepalen van de bestedingsruimte die mogelijk ingezet kan worden voor volkshuisvestelijke doelen, de zogenoemde vrije bestedingsruimte, een model van Ortec. In het betreffende model wordt de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) berekend. Deze bestaat uit drie componenten: Nieuwbouw, Verbetering en Huurmatiging.

WSM monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van WSM aan het einde van 2020 gebruiken we de volgende ratio's:

- | | | |
|----------------------------------|--------|------------------|
| • Loan-to-Value (beleidswaarde): | 39,1 % | (norm Aw ≤ 85 %) |
| • Interest Coverage Ratio (ICR): | 1,64 | (norm Aw ≥ 1,4) |
| • Solvabiliteit (beleidswaarde): | 54,2 % | (norm Aw ≥ 20 %) |

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat WSM op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Verder is er de komende jaren sprake van een situatie waarbij de kengetallen zich aan de 'goede kant' van de normen blijven bevinden, maar wel wat dichterbij de norm bewegen. De verandering in de kengetallen komt bij WSM, net als bij veel andere corporaties, door de ingerekende investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Uit het voorgaande blijkt dat WSM goed inzet op het verruimen van haar vermogen en ook reeds heeft nagedacht over een prioritering daarvan.

WSM heeft geen opmerkingen ontvangen

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van WSM beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit. De risico-inschatting is 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader dat Aw hanteert.

WSM scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor ieder jaar van de visitatie een C-score. Een C-score is de laagste klassering, een A-score de hoogst haalbare. De lasten zijn wel gedaald van ongeveer 1.140 euro per vhe naar 1.040 euro per vhe in 2021. Gezien de beperkte omvang van WSM betekent de indeling in categorie C niet dat er veel winst gehaald kan worden die ten gunste van de volkshuisvestelijke doelen kan worden ingezet. Uiteraard geeft de benchmark wel aan dat WSM zich kan verbeteren als het gaat om de beheerkosten per vhe.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van WSM wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 7: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7,0	7,0	33%	7,3
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de verantwoording van de visie en de uitwerking van de strategische speerpunten in de jaarplanning.

WSM heeft een visie vastgelegd in een ondernemingsplan

WSM heeft een visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in een ondernemingsplan voor de periode van 2018 tot en met 2022. Het ondernemingsplan draagt de titel 'Op volle kracht vooruit'. In het ondernemingsplan zijn vanuit de missie, de visie en de kernwaarden

verschillende speerpunten benoemd: 'passende woningvoorraad', 'duurzaam wonen', 'betaalbaar wonen' en 'goed wonen in dorpen'. Voor ieder speerpunt zijn de belangrijkste uitdagingen benoemd, is een ambitie geformuleerd en zijn de activiteiten voor de periode van 2018 tot en met 2022 bepaald. De activiteiten zijn zoveel mogelijk SMART-geformuleerd. Voor het speerpunt 'passende woningvoorraad' wordt bijvoorbeeld aangegeven dat een transformatie plaats zal vinden van kleine meergezinswoningen naar kleinere eengezinswoningen. Daarbij worden vervolgens drie (sloop)nieuwbouwprojecten genoemd. Voor het speerpunt 'duurzaam wonen' is vastgelegd dat WSM een gemiddeld energielabel B in 2021 en een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 nastreeft. Om de doelstellingen te behalen, worden nieuwbouwwoningen gasloos gerealiseerd.

WSM maakt gebruik van een jaarplanning en de begroting

WSM heeft de verschillende activiteiten die bijdragen aan de strategische speerpunten vastgelegd in een jaarplanning en de begroting. De jaarplanning geeft inzicht in de meer organisatorische activiteiten voor de verschillende afdelingen en medewerkers. De begroting geeft een toelichting op de voorgenomen/begrote activiteiten. Daarin wordt niet expliciet de koppeling gelegd met de vier speerpunten uit het ondernemingsplan, maar worden vergelijkbare thema's benoemd. Als gevolg van de overzichtelijkheid van de organisatie, de ambities en de prestaties is bijdrage aan de speerpunten toch te volgen. In de hoofdstukken 'wonen en doelgroepen' en 'nieuwbouw en herontwikkeling' is bijvoorbeeld te volgen op welke wijze WSM bijdraagt aan het speerpunt 'passende woningvoorraad'. Desalniettemin geeft de visitatiecommissie de overweging mee om de koppeling tussen de strategische speerpunten en de begroting te versterken, onder andere door de strategische speerpunten en de daarbij behorende doelen herkenbaar terug te laten komen in de begroting. De actiepunten uit de jaarplanning, de begroting en de prestatieafspraken zijn echter wel vastgelegd in één overzichtelijke matrix, waarin tevens een prioritering en een planning is gekoppeld.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de maatschappelijke prestaties van WSM gedetailleerd en gestructureerd zijn te volgen in de T-rapportages.

WSM maakt gebruik van T-rapportages

WSM is in 2019 overgegaan van kwartaalrapportages naar tertiaalrapportages. De T-rapportages geven een gedetailleerd inzicht in de prestaties van de woningstichting, gestructureerd naar verschillende thema's. In de T-rapportages is echter geen zichtbare koppeling gelegd met de strategische speerpunten en de begroting. De overzichtelijkheid van de organisatie, de ambities en de prestaties maakt echter wederom dat de prestaties te volgen zijn. Het verdient echter een overweging om de koppeling tussen de strategische speerpunten, de begroting en de T-rapportages te versterken door bijvoorbeeld een gelijke structuur te gebruiken en de ambities en doelstellingen uit het ondernemingsplan te benoemen in de begroting en de T-rapportages.

WSM stuurt op basis van de T-rapportages bij als voorgenomen activiteiten achterblijven of afwijken van de doelstelling of de opgaven. Belangrijke voorbeelden zijn:

- WSM heeft naar aanleiding van een woonbehoefteonderzoek (2018) de portefeuillestrategie uit 2016 herijkt.

- WSM voert kwartaalmetingen uit met betrekking tot de klanttevredenheid, onder andere ten behoeve van de Aedesbenchmark. Daaruit is gebleken dat het beperkte persoonlijke contact in de Coronaperiode een duidelijke negatief effect had op de klanttevredenheid, de huurders geven dat in de toelichtende tekst ook zelf aan. WSM verwacht dat met het normaliseren van de klantprocessen het persoonlijke klantcontact herstelt en de klanttevredenheid verbetert. De resultaten van de kwartaalmetingen zijn bedrijfsbreed teruggekoppeld, waarbij verschillende maatregelen zijn benoemd.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de RvC toezicht op het borgen van de maatschappelijke opgaven in het functioneren en het beleid van WSM. Het initiatief voor het onderzoek naar de zelfstandigheid komt onder andere voort vanuit de vraag of de woningcorporatie zelfstandig in staat is om blijvend te voldoen aan de maatschappelijke opgaven.

De RvC een gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol

De RvC heeft een toezichtsvisie en toetsingskader opgesteld, die momenteel worden geactualiseerd. De RvC heeft ervoor gekozen kritisch te zijn naar de organisatie én tegelijkertijd naast de bestuurder te gaan staan om van daaruit een bijdrage te leveren aan goed bestuur en (de kwaliteit van) de prestatieafspraken van de woningcorporatie. De organisatie van WSM heeft immers een meer dan gemiddelde behoefte aan een klankbordrol vanuit de RvC door het ontbreken van gespecialiseerde disciplines als beleid en control.

De visie van de RvC op zijn maatschappelijke rol sluit aan bij de achtergronden en de motivatie van de commissarissen. De commissarissen zijn complementair en brengen allen verschillende kennis en kunde in.

De RvC ziet toe op het borgen van maatschappelijke doelen in strategisch beleid

De RvC is vanuit de klankbordrol en de maatschappelijk oriëntatie betrokken bij het ontwikkelen van strategisch beleid. De RvC heeft voor het bijdragen aan het ontwikkelen van strategisch beleid onder andere deelgenomen aan themasessies, bijvoorbeeld met betrekking tot huurbeleid, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Bovendien is de RvC meegenomen in de ontwikkelingen op de woningmarkt in de Bommelerwaard en het woningmarktonderzoek daaromtrent. Als laatste heeft de RvC een training gevolgd met betrekking tot circulariteit, duurzaamheid en de financiële kaders.

In de zelfevaluatie (2020) wordt geconcludeerd dat de ambitie van de commissarissen en de bestuurder is om de beleidsontwikkeling samen naar een hoger niveau te tillen. In 2021 is ervoor gekozen om een Manager Wonen aan te nemen om daar onder andere invulling aan te geven. Op deze wijze kan de RvC ook beter borgen dat de organisatie zich richt op de maatschappelijke doelen.

De RvC is in haar rol bewust bezig met de kwaliteit van het beleid en is van mening dat de beleidsvoorbereiding op een goed niveau is en onder andere de verslaglegging is verbeterd.

Naast het borgen van maatschappelijke doelen in strategisch beleid heeft de RvC aandacht voor de toekomst van WSM om ook op langere termijn de realisatie van maatschappelijke doelen te borgen. Een belangrijke vraag in dat kader is in hoeverre WSM zelfstandig kan blijven met het oog op het waarmaken van de ambities en het zijn van een robuuste organisatie? In 2021 heeft de RvC onderzoek laten doen naar de zelfstandigheid van de woningstichting, waarbij tevens aandacht was voor de samenwerking met collega-corporaties of het versterken van de interne organisatie. Op dit moment is de conclusie dat er nog geen geschikte partners voor verdergaande samenwerking zijn gevonden en dat WSM geen directe noodzaak ziet te tornen aan de zelfstandigheid.

De RvC neemt zijn rol bij de besluitvorming over de maatschappelijke prestaties

De RvC is tevens betrokken bij de besluitvorming met betrekking tot strategische keuzes en projecten. De RvC heeft bijvoorbeeld gestuurd op het project Ipperakkeren en feedback gegeven op het fasedocument. Vervolgens is een masterclass georganiseerd, waarna het fasedocument verder is aangepast door de externe projectontwikkelaar en is behandeld in de RvC. Het doel was om de inhoud van de fasedocumenten te verbeteren. De RvC concludeert dat de kwaliteit van het fasedocument goed is. De opbouw van het fasedocument, de (her)ontwikkelingsvarianten, het (woningbouw)programma en de referentie aan de volkshuisvestelijke opgave maken het fasedocument beter en compleet. Hierdoor kan de RvC de maatschappelijke belangen goed afwegen en meenemen in haar besluitvorming.

De RvC geeft aan dat de keuze om zelfstandig te blijven samen moet gaan met het innemen van een grotere, bredere maatschappelijke rol. Daarom is de RvC nauw betrokken bij de maatschappelijke prestaties en de verschillende projecten van WSM. De RvC redeneert daarbij bewust vanuit de maatschappelijke opgave en het wenselijke programma, waarbij discussies plaatsvinden over bijvoorbeeld het programma, de huurprijzen en de oppervlakte van de woningen. Als voorbeeld wordt het onderhoud aan woningen aan de Proosdijstraat genoemd, waarbij een discussie heeft plaatsgevonden over sloop-nieuwbouw of renovatie. Aan de hand van themasessies worden verschillende vraagstukken uitgediept.

In de zelfevaluatie (2020) geeft de RvC nog wel aan dat 'het werken met scenarioanalyses of beleidsscenario's met daarin de volkshuisvestelijke, vastgoed en financiële overwegingen behulpzaam kan zijn bij de discussie, afweging en legitimering van de besluitvorming'.

De RvC is zichtbaar en toegankelijk in het lokale netwerk

De RvC benoemt in de toezichtsvisie de rol van 'netwerker', waarbij 'de commissarissen een belangrijke schakel vormen tussen de corporatie en de samenleving'. De RvC geeft daarbij aan zich terughoudend opstellen en gedoseerd geschikte momenten te willen kiezen. Voorbeelden zijn de ceremoniële aangelegenheden, de commissievergaderingen, de vaststelling van de woonvisie en de ledenvergadering van de HVB.

De RvC heeft een duidelijke visie over haar zichtbaarheid in het netwerk en laat het 'netwerken' in eerste instantie over aan de bestuurder. Wel zijn de leden zoveel mogelijk aanwezig bij belangrijke bijeenkomsten. Tegelijkertijd spreekt de RvC de behoefte uit om het contact met verschillende belanghebbenden te versterken omdat de steeds complexer wordende opgaven dit vereisen. Hierdoor is de RvC bovendien van mening dat de organisatie meer belanghebbenden zou kunnen betrekken, bijvoorbeeld zorg- en welzijnspartijen. De RvC probeert daarop ook te sturen.

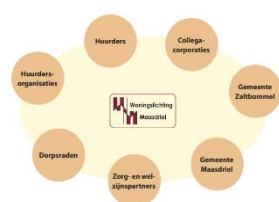
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide wijze waarop WSM de belanghebbenden betreft en duidelijk heeft verantwoordt wie de belangrijkste samenwerkingspartners zijn.



WSM is zich bewust dat de speerpunten die in het ondernemingsplan zijn benoemd niet alleen zijn te verwezenlijken. De woningcorporaties werkt samen met samenwerkingspartners aan de volkshuisvestelijke, gemeenschappelijke opgaven. Daarnaast zoekt WSM de samenwerking met de partners om draagvlak voor de beleidskeuzes te creëren. WSM heeft in het ondernemingsplan de belangrijkste samenwerkingspartners benoemd. Deze worden onderstaand kort benoemd, waarbij ook de samenwerking wordt beschreven.

WSM werkt samen met de huurdersvereniging

WSM en Huurdersvereniging Bommelerwaard werken samen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Maasdriel. De huurdersvereniging wordt betrokken bij de strategische beleidskeuzes van de woningstichting en is onderdeel van het proces om te komen tot prestatieafspraken. De huurdersvereniging is bijvoorbeeld betrokken bij het huurbeleid en nieuwbouwprojecten. WSM en de huurdersvereniging voeren, in overeenstemming met de samenwerkingsovereenkomst en de Overlegwet, tweemaandelijks overleg.

WSM werkt samen met de gemeente Maasdriel

WSM werkt samen met de gemeente Maasdriel aan de opgaven in de gemeente. De woningcorporatie en de gemeente hebben bijvoorbeeld afspraken over de ontwikkeling van woningen aan de Bussenerweg en in de Paddenstoelenbuurt. Daarnaast worden er met de gemeente Maasdriel, de gemeente Zaltbommel, de Huurdersvereniging Bommelerwaard en collega-corporatie Zaltbommel en de Kernen prestatieafspraken gemaakt.

WSM werkt samen met collega-corporaties en zorg- en welzijnspartijen

WSM werkt in de Bommelerwaard samen met collega-corporaties De Kernen en Bazalt Wonen. Samen met de gemeente Zaltbommel, de gemeente Maasdriel en de huurdersorganisaties van de drie corporaties worden prestatieafspraken opgesteld. Bovendien hebben de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel gezamenlijk een woonzorgvisie opgesteld voor de periode van 2020 tot en met 2024. Daarnaast is er binnen de regio zowel op het niveau van SWR gebied als op het niveau Bommelerwaard een zogenaamde Woonladder ontwikkeld. De Woonladder wordt door de gemeenten en de drie corporaties onderschreven. Op basis van de woonzorgvisie zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het Tweede Kansbeleid, het zogenaamde 'verleenen' van procedures en andere samenwerkingen.

Naast de samenwerking vanuit de Woonladder en de woonzorgvisie verhuurt WSM woonzorgcentrum De Leyenstein aan BrabantZorg en Stichting Cello. Stichting Cello huurt de groepswoningen en de appartementen ten behoeve van haar cliënten (verstandelijk gehandicapten).

WSM koppelt de uitkomsten van de samenwerkingsbijeenkomsten terug

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de gesprekken met belanghebbenden en de bestudeerde informatie vastgesteld dat WSM goed en tijdig terugkoppelt aan de belanghebbenden wat de stand van zaken is ten aanzien van de besproken onderwerpen of wat er gebeurt met de input van de belanghebbenden. Voor het grootste deel vindt deze terugkoppeling plaats binnen de reguliere werkafspraken of vergaderingen. De belanghebbenden zijn hierdoor over het algemeen goede op de hoogte van de voortgang.

4.5.2 *Openbare verantwoording*

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de open en transparante wijze waarop WSM de gerealiseerde prestaties inzichtelijk heeft gemaakt.

De openbare verantwoording vanuit WSM vindt plaats via het jaarverslag en de website. Het jaarverslag geeft op een laagdrempelige en leesbare wijze inzicht in de prestaties in het betreffende jaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 'de kwaliteit van het woningbezit', 'het verhuren van woningen' en 'het betrekken van bewoners bij beheer en beleid'. De prestaties worden slechts beperkt in het licht van de eigen ambities en de prestatieafspraken. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de prestaties meer in het licht van de opgaven, de ambities en de prestatieafspraken te beschrijven.

Naast het jaarverslag maakt WSM gebruik van de website. Op de website wordt praktische informatie voor huurders gegeven, zijn de relevante documenten te downloaden en wordt inzicht gegeven in de lopende renovatie- en nieuwbouwprojecten. Verder is op de website de nieuwsbrief te downloaden. In de eindejaarseditie van de nieuwsbrief wordt bijvoorbeeld terug- en vooruitgeblikt, worden prestaties gecommuniceerd en wordt de voortgang van verschillende projecten benoemd.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

Woningstichting Maasdriel

Woningstichting Maasdriel (hierna: WSM) beheert, per 31 december 2020, circa 1.053 verhuureenheden waaronder 942 sociale huurwoningen in de gemeente Maasdriel. Binnen de gemeente Maasdriel beperkt het werkgebied van WSM zich tot de kernen Kerkdriel, Velddriel en Alem, waarover het woningbezit is verdeeld. WSM is naar landelijke maatstaven een kleine corporatie en groot in de kernen waar zij actief is.

WSM heeft zich, in het verlengde van de Woningwet, ten doel gesteld uitsluitend DAEB activiteiten te verrichten.

Dit betekent dat wij ons primair richten op het aanbieden van betaalbare sociale huurwoningen.

Huurwoningen worden via het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Woongaard' aan woningzoekenden aangeboden.

WSM ziet het daarnaast als haar verantwoordelijkheid om in samenwerking met partners actief de leefbaarheid van de kernen waar onze woningen staan in stand te houden en te versterken. Een goede dienstverlening is daarbij van belang. WSM laat zich inspireren door de wensen en behoeften van huidige en toekomstige huurders en zoekt steeds naar mogelijkheden om haar dienstverlening te verbeteren.

De organisatie van WSM bestaat naast de directeur-bestuurder en raad van commissarissen uit acht personen, totaal: 7,56 fte (per 01-01-20210). Uit de discussie over de zelfstandigheid van WSM op 30 juni 2021 is geconcludeerd dat er kwetsbaarheden in de organisatie zijn op het gebied van Wonen, strategie en Vastgoed. Er is i.v.m. behoefte is aan uitbreiding met een manager wonen en vastgoed en aan verder gaande samenwerking met collega's. Een Manager Wonen is met ingang van 01-01-2022, vooralsnog tot dat de nieuwe directeur-bestuurder in dienst is, als interim medewerk(st)er aangetrokken. Dit voor maximaal 28 uren per week. Het aantal fte's komt daarmee dan op 8,5.

Doelgroepen waar wij ons, zoals verwoord in het Ondernemingsplan, voor inzetten

Wij bij WSM vinden het belangrijk dat verschillende doelgroepen goed kunnen wonen. Wij onderscheiden de volgende doelgroepen:

- Mensen met lage inkomens, die goed en betaalbaar willen wonen;
- Mensen op leeftijd, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- Mensen die voor het eerst een woning zoeken en die niet jaren willen wachten;
- Mensen met psychische en/of fysieke beperkingen, die volwaardig met of zonder begeleiding willen wonen;
- Statushouders;
- De echte kansarmen: dak- en thuislozen, die een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Voor het huisvesten van mensen met psychische en/of fysieke beperkingen en kansarmen zoeken wij actief de samenwerking met zorginstellingen, gemeente en collega-corporaties in de regio (Hiertoe is samen met collega-corporaties – De Kernen en BazaltWonen – binnen de Bommelerwaard een beleid opgesteld).

Coronacrisis

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt er een economische terugval aan te komen. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel en onze huurders. We zien een toename in het aantal urgentievragen en overlastmeldingen.

De impact van het COVID-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van COVID-19 voor ons lijken op dit moment waardedaling van bedrijfsroerend goed, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen: de huurstromen zijn gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren, we sluiten wel meer betalingsregelingen af; het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen; de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting de komende jaren ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van WSM.

Terugblik vorige visitatie

WSM is in 2018 voor het laatst gevisiteerd, waarbij is teruggekeken op de periode 2014-2017. Samenvatting en beoordeling. Woningstichting Maasdriel kreeg de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,0
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	5,7
Presteren ten aanzien van Governance	6,9

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,0 De visitatiecommissie stelt vast dat Woningstichting Maasdriel maatschappelijke prestaties levert die passen bij de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staat. Woningstichting Maasdriel heeft ruim voldoende aandacht voor de primaire doelgroep en voor bijzondere doelgroepen. Woningstichting Maasdriel heeft daarnaast het Centrumplan in Kerkdriel gerealiseerd. Het onder verscherpt toezicht stellen heeft er echter voor gezorgd dat de realisatie van het Centrumplan vertraging heeft opgelopen en dat Woningstichting Maasdriel in 2016 de maximale huurverhoging heeft moeten doorvoeren. De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woningstichting Maasdriel als passend bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6 De belanghebbenden zijn unaniem positief over de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Maasdriel. Daarnaast wordt tevredenheid geuit over de relatie en communicatie met Woningstichting Maasdriel. Woningstichting Maasdriel is een benaderbare en overzichtelijke corporatie. Voor wat betreft de invloed op beleid zijn de huurders meer tevreden dan de overige belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

5,7

De visitatiecommissie stelt vast dat Woningstichting Maasdriel zich goed ontwikkeld heeft ten aanzien van presteren naar vermogen. Woningstichting Maasdriel heeft in 2016 en 2017 onder verscherpt toezicht gestaan, omdat niet werd voldaan aan de normen van de externe toezichthouders ten aanzien van financiële continuïteit en de corporatie in mindere mate doelmatig bleek. Woningstichting Maasdriel heeft de noodzakelijke maatregelen vastgelegd in een herstelplan en vervolgens uitgevoerd. In de zomer van 2017 is het verscherpt toezicht opgeheven. Voor wat betreft 'vermogensinzet' en financiële sturing heeft Woningstichting Maasdriel verschillende verbeteringen doorgevoerd. Het cijfer op dit onderdeel is een gemiddelde over de vier jaren van de visitatieperiode. Indien enkel het laatste jaar zou worden beoordeeld dan scoort Woningstichting Maasdriel een voldoende.

Presteren ten aanzien van Governance

6,9

De visitatiecommissie stelt vast dat Woningstichting Maasdriel ook ten aanzien van Governance een goede ontwikkeling heeft doorgemaakt. De Raad van Commissarissen geeft op actieve wijze invulling aan het intern toezicht, waarbij balans wordt gevonden tussen de klankbordrol en de toezichthoudende rol. In het kader van het intern toezicht hanteert de Raad van Commissarissen een passend toetsingskader. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen aandacht voor haar samenstelling en haar functioneren, permanente educatie, een profielschets en een openbare wervingsprocedure bij vacatures. De RvC heeft echter in 2016 voor het eerst een zelfevaluatie uitgevoerd.

Terugblik: van 2018 naar nu

Zoals hiervoor benoemd hebben we de afgelopen jaren, mede aan de hand van de aanbevelingen vanuit het voorgaande visitatierapport en opgestelde Ondernemingsplan (2018 – 2022), gewerkt aan het verbeteren van onze interne bedrijfsvoering. Naast reeds benoemde acties betreft dit onder andere het opnieuw inrichten van de werkorganisatie, het verlagen van de bedrijfslasten, een vernieuwde opzet voor de begroting, fasedocumenten voor nieuwbouwprojecten en kwartaalrapportages en de vernieuwing van het interne toezicht. Daarnaast ging het dagelijkse werk (verhuur en onderhoud) vanzelfsprekend door en zijn we blijven investeren voor onze doelgroep. Investerings in het kader van duurzaamheid hebben we doorgezet en in 2017 is fase 3 van het Centrumplan Kerkdriel opgeleverd (20 huurwoningen op het terrein van een voormalige kleinschalige winkelcentrum), daarnaast zijn 7 woningen, op turn-key-basis gekocht van Klok B.V., in Velddriel opgeleverd, waarmee we een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in beide kernen. Met ongeveer 85% van onze woningen in het goedkope en betaalbare segment voorzien we in woningen die betaalbaar zijn voor de doelgroep.

Relatie met Stakeholders

WSM functioneert met de collega corporaties binnen het Rivierengebied (SWR), deze samenwerking verloopt goed. Ook het overleg met de huurdersvereniging Bommelerwaard (HBV) verloopt naar tevredenheid van beiden. WSM zal de komende jaren extra in de relatie met de gemeentelijke overheid moeten gaan investeren.

Deze relatie is op dit moment onvoldoende evenwichtig en niet in de geest van de Woningwet die gelijkwaardigheid veronderstelt en onderling vertrouwen als basis verlangt. Gemeente en corporatie presteren het beste als inzicht en begrip bestaat voor elkaars belangen en hun gemeenschappelijke doelen. Met name rondom het project Bussenerweg/flats Ipperakkeren verloopt de samenwerking minder soepel. Voor WSM was geheel niet in beeld dat de gemeente al langere tijd een rondweg aan het voorbereiden is die de realisatie van het project rechtstreeks raakt en grote financiële risico's tot gevolg kan hebben.

De opmerking, in een reactie op een door de corporaties aan de gemeente gezonden schrijven, aan de corporaties De Kernen en WSM, dat het “niet aan hen is om beleid te bediscussiëren, maar (alleen) te interpreteren” suggereert dat de gemeente WSM vooral als een uitvoerder en veel minder als een partner beschouwt.

Onze klanten / huurders

Eind 2019 en medio 2021 heeft WSM een Klanttevredenheidsonderzoek onder haar huurders laten uitvoeren. Met een gemiddelde score van 7,7 scoort WSM hiermede hoger dan het gemiddelde van de door het bureau Right uitgevoerde onderzoeken onder verhuurders. Tevens heeft WSM daarbij de mogelijkheid onderzocht om te komen tot een (digitaal) klanten panel. Maar liefst 52 personen hadden zich hiervoor aangemeld. Van dit digitaal klantenpanel wordt (helaas) niet of nauwelijks gebruik gemaakt. Bureau Right voor ook per kwartaal de onderzoeken uit die de basis vormen voor de Aedes benchmark.

Het Klanttevredenheidsonderzoek, als ook de uitkomsten van het Benchmark-onderzoek vormen de basis voor die onderwerpen die we nader onder de loep nemen.

De onderzoeken van bureau Right hebben tevens bijgedragen in de discussie over het zelfstandig voortbestaan van WSM. Als directeur-bestuurder ben ik tevreden over waar WSM op dit moment staat. We hebben belangrijke en noodzakelijke stappen gezet om ervoor te zorgen dat de organisatie professioneel en toekomstbestendig is. De komende periode staat in het teken van versterking en verdere professionalisering. Er is, nu nog op interim basis, een manager wonen en vastgoed aangesteld en WSM gaat naar aanleiding van de pensionering van de huidige directeur-bestuurder op zoek naar een nieuwe bestuurder. Deze heeft dan een ander profiel dan de huidige en zal zich meer moeten richten op allianties en samenwerkingen.

Ondernemingsplan

Medio 2018 is het huidige Ondernemingsplan van WSM afgerond en vastgesteld. Gedurende 2022 zou er een vervolg / nieuw plan moeten worden opgesteld. Omdat, zoals hierboven aangehaald, de huidige directeur-bestuurder met pensioen gaat is er gekozen om de straks nieuwe bestuurder het Ondernemingsplan, naar zijn / haar eigen inzicht op te stellen en verder binnen de organisatie vorm te geven.

Verder op de agenda van WSM

Aan het thema duurzaamheid wordt steeds nadrukkelijker aandacht besteed. We hebben hiervoor een aantal themasessies georganiseerd, waarvoor ook stakeholders zijn uitgenodigd. WSM heeft er naar gestreefd de doelstelling van gemiddeld label “B” voor alle woningen in 2020 te halen. Labeling op dat niveau is inmiddels bereikt. WSM loopt hiermede, blijkens de Aedes Benchmark, reeds enigszins voor op schema. Daarnaast wil WSM gehoor geven aan het Rijksvoornemen om de CO2 uitstoot in 2050 geheel, uiteraard samen met de diverse partners, terug te dringen tot niveau 0. In dit kader heeft WSM (als proef -pilotproject) een viertal woningen drastisch aangepakt. D.w.z. twee woningen zijn omgebouwd naar volledig elektrisch en twee woningen zijn omgebouwd naar een hybride systeem. Een eerste evaluatie, welke als positief werd beoordeeld door de bewoners en WSM zelf, is inmiddels afgerond.

In 2021 wordt verder uitwerking gegeven aan de betaalbaarheid en de eerder ingezette discussie binnen WSM omtrent het woonlastenbeleid en de afzonderlijke huurprijzen van de woningen. Tevens is de benadering van WSM omtrent de betaalbaarheid aan de orde gekomen binnen het Aedes Betaalbaarheidsdebat (en is door Aedes doorgegeven aan het Ministerie) en is met de omliggende corporaties besproken. WSM tracht in 2022 uitvoering te gaan geven aan dit beleid.

Reeds is er aandacht gegeven aan risicomanagement en datalekken (AVG). Gedurende 2018 is een protocol en een beleid opgesteld omtrent hoe om te gaan met deze vraagstukken met daarbij de door te voeren maatregelen en in te zetten acties. Inmiddels heeft er een toets plaatsgevonden op de effectiviteit van het AVG-beleid en heeft er een zgn. "pen-test" plaatsgevonden in verband met het risico van de automatisering. Proces- en procedurebeschrijvingen; alle werkprocessen en procedures in beeld gebracht en zijn in 2018 afgezet tegen de bestaande functies en functie-indelingen. Voor een aantal functies zal er in 2022 een nieuwe indeling moeten worden opgesteld.

Visitatie als leerinstrument

WSM ziet visitatie als een uitstekend instrument om vanuit een onafhankelijke blik, aandachts- en verbeterpunten mee te krijgen waar de organisatie de komende jaren verder mee aan de slag kan. Leren en verbeteren vinden we ten behoeve van een goede dienstverlening aan onze klanten, erg belangrijk. De visitatie komt daarbij op een voor ons geschikt moment. Met de stappen die we de afgelopen jaren hebben gezet en de uitkomsten van de discussieavond op 30 juni 2021 omtrent het zelfstandig voortbestaan van WSM, is er een stevige basis gelegd waar WSM op kan voortbouwen. Wij kijken dan ook met belangstelling uit naar de resultaten uit dit visitatieproces.

E.A.M. (Antoon) Giezen
Directeur-bestuurder Woningstichting Maasdriel

Kerkdriel, 10 januari 2022

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Inleiding

In de eerste helft van 2022 heeft WSM zich laten visiteren. Daaraan ging een interne selectie vooraf: medio 2021 besloten de RvC en de directeur-bestuurder unaniem om de visitatie wederom te laten uitvoeren door bureau Ecorys.

Deze visitatie, de vierde op rij, had betrekking op de prestaties van WSM over de periode 2018 tot en met 2021. Hiervoor heeft Ecorys bij een aantal medewerkers en diverse stakeholders (collega-corporaties, gemeente en zorginstellingen) gepeild hoe zij het functioneren van WSM in de afgelopen vier jaar hebben ervaren. Daarnaast hebben de RvC en de directeur-bestuurder uiteraard ook hun mening gegeven.

De visitatiecommissie heeft dit proces voortvarend, kritisch en naar volle tevredenheid van WSM uitgevoerd. Dit heeft geleid tot bevindingen die WSM zonder meer onderschrijft. Hoe we deze bevindingen zien en wat we ermee gaan doen, beschrijven we hieronder.

Bevindingen

De periode waarop de visitatie betrekking heeft, 2018 t/m 2021, volgde op een periode waarin WSM onder verscherpt toezicht (Aw) en bijzonder beheer (WSW) stond. De huidige scores bevestigen dat we vervolgens de uitdagingen voortvarend en met succes hebben opgepakt. De scores van de vier visitaties laten gemiddeld immers een stijgende lijn zien.

	Visitatie 2010	Visitatie 2014	Visitatie 2018	Visitatie 2022
Presteren naar Ambitie & doelen	6	6,3	7	7,1
Presteren naar Opgaven	7	6,6	7,6	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7	6,9	7,6	7,1
Presteren naar Vermogen	6	4,4	5,7	8
Governance	5	3,7	6,9	7,3
Overall gemiddelde	6,2	5,6	6,8	7,4

Alle in het visitatierapport aangegeven aanbevelingen en verbeterpunten pakt WSM als positieve punten op. We voegen ze toe aan de interne matrix van aandachtspunten voor monitoring en gaan ermee aan de slag.

Presteren naar Opgaven & Ambities (7,1)

De score op dit onderdeel bevestigt dat WSM in voldoende mate voldoet aan de eisen die aan de organisatie en haar uitvoering worden gesteld. Er is sprake van een langzaam stijgende lijn. Dit komt overeen met hoe we bij WSM intern de prestaties ervaren. Ondertussen zijn er belangrijke aandachtspunten voor de toekomst. WSM zal daar krachtig op focussen, met gebruikmaking van de financiële ruimte die door de afschaffing van de verhuurdersheffing beschikbaar komt. Onze doelen voor Opgaven & Ambities worden ook opgenomen in de (twee)jaarlijks te maken prestatieafspraken met de gemeente.

Presteren volgens belanghebbenden (stakeholders) (7,1)

De huurdersorganisatie heeft hoge cijfers gegeven voor de relatie, de communicatie en de invloed op beleid. Daar zijn we zeer tevreden mee. Dat beeld is anders bij de gemeente. In de komende periode zal WSM zich dan ook inspannen om het gesprek met de gemeente (en onze overige partners) op een goede, constructieve manier te voeren en de samenwerking met hen te versterken. De eerste stappen hiervoor zijn al gezet. Zo is het profiel van de nieuwe directeur-bestuurder meer toegespitst op verbinden en samenwerken. Daarnaast stellen we in 2022 een manager wonen en vastgoed (nieuwe functie) aan. De manager krijgt de opdracht om de samenwerking met onze partners meer vorm en inhoud te geven.

Presteren naar Vermogen (8,0)

Bij dit onderdeel zien we een hoge waardering: een forse stijging ten opzichte van de vorige rapportage. De stijging wordt voor een deel veroorzaakt doordat we niet meer onder verscherpt toezicht staan. In de periode van 2014 t/m 2017 (visitatie 2018) had het verscherpt toezicht nog nadrukkelijk invloed op de score.

Op basis van de visitatierapportage 2018 heeft WSM destijds concrete verbeterpunten geformuleerd. In goed overleg hebben RvC en directeur-bestuurder hier veel aandacht aan besteed. We constateren dat deze inspanningen hun vruchten hebben afgeworpen.

Governance (7,3)

Ten opzichte van de vorige visitatie zien we een duidelijke stijging: alweer verbetering. De visitatiecommissie heeft aangetekend dat WSM een nieuwe slag kan maken door de aansluiting tussen strategie en activiteiten te verbeteren. Wij begrijpen en erkennen dat. Het advies om in dit kader de evaluatie/voortgang van de prestatieafspraken terug te laten komen in de tertiaire-rapportage volgen we dan ook op. Daarnaast gaan we in de rapportage naast het cijfermatige gedeelte ook meer aandacht besteden aan de maatschappelijke doelen.

Tot slot

De rapportage maakt duidelijk dat we een stap hebben gemaakt en laat zien waar WSM nu staat. Wij herkennen ons hierin. WSM neemt de verbeterpunten en adviezen ter harte: ze zullen als onderdeel van de verantwoordingsrapportage en het nieuw op te stellen ondernemingsplan worden meegenomen.

We danken Ecorys voor de prettige, goede samenwerking in het visitatieproces en bij de totstandkoming van deze rapportage. Verder danken wij alle anderen die - in welke vorm dan ook - hebben bijgedragen aan deze visitatie.

Voor mij als bestuurder van WSM was dit mijn laatste visitatie. Ik wens mijn opvolger en de medewerkers van WSM veel succes bij het aanpakken van de volkshuisvestelijke vraagstukken. Ik hoop dat de stijgende lijn die de huidige rapportage laat zien, zich voortzet.

Kerkdriel, d.d. 22 juni 2022

De Raad van Commissarissen en het Bestuur van WSM

RvC:
Mr. P.J. de Ridder (voorzitter);
Drs. L.J. Bode;
Drs. T. van Boksel.

Directeur-bestuurder:
E.A.M. Giezen

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 8: Woningstichting Maasdriel

Naam	Functie
De heer De Ridder	Raad van commissarissen
Mevrouw Bode	Raad van commissarissen
De heer Van Boksel	Raad van commissarissen
De heer Giezen	Directeur-bestuurder
De heer Oostra	Coördinator Controlling, Financiën & Beleid
De heer De Man	Coördinator Techniek & Beheer
Mevrouw Van Delft	Bestuurssecretaresse

Tabel 9: Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Mevrouw Hoffmans-Reukers	Bestuur Huurdersvereniging Bommelerwaard
De heer Pennings	Bestuur Huurdersvereniging Bommelerwaard
De heer De Vries	Wethouder Gemeente Maasdriel
De heer Van Hoften	Wethouder Gemeente Maasdriel
Mevrouw Bosch	Beleidsadviseur Wonen Gemeente Maasdriel
De heer Breeman	Directeur-bestuurder Bazalt Wonen
Mevrouw Van Wijk	Adjunct-directeur Bazalt Wonen
De heer Kempe	Directeur-bestuurder De Kernen
De heer Schoonus	Manager huisvesting & facilitaire services Cello
Mevrouw Wong-Lun-Hing	Regiomanager BrabantZorg

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Maasdriel in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Maasdriel hebben.

Rotterdam, 1 januari 2022

Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Maasdriel in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Maasdriel

Rotterdam, 1 januari 2022

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Maasdriel in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Robert Kievit heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Robert Kievit geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Robert Kievit geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Maasdriel.

Rotterdam, 1 januari 2022

Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Jelmer Schreurs verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Maasdriel in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jelmer Schreurs heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Jelmer Schreurs geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Jelmer Schreurs geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Maasdriel.

Rotterdam, 1 januari 2022

Jelmer Schreurs

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017 Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015	Senior Consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomangement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomangement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als senior consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van woningmarkt, volkshuisvesting en leefbaarheid voor woningcorporaties, gemeenten en ministeries. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, omgevingsbewust, sociaalvaardig en kritisch.

Commissielid

Jelmer Schreurs

Naam, titel, voorletters:

Schreurs, MSc, J.

Geboorteplaats en –datum:

Winterswijk, 19 januari 1997



Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2019 – 2021	MSc Economics, Tilburg University
2017	Minorvakken buitenland, Texas A&M University, VS (half jaar)
2015 – 2018	Bsc Economics, Tilburg University
2009 – 2015	Atheneum, Gerrit Komrij College

Loopbaan:

Sinds 2021	Consultant Regions and Cities, Ecorys
2020	Stage Sustainable Strategy & Reporting team, Signify (voormalig Philips Lighting)

Profiel schets

Jelmer Schreurs MSc is commissielid. Hij heeft een bachelor en master Economics afgerond aan Tilburg University. Hij heeft zich onder andere verdiept in de arbeidsmarkt en duurzame regionale ontwikkeling. Daarnaast heeft Jelmer stage gelopen bij de duurzaamheidsafdeling van Signify (voormalig Philips Lighting) waar hij een bijdrage leverde aan het maken van dashboards, visualisaties, (duurzaamheid) audits en rapportages. Binnen Ecorys is Jelmer, naast maatschappelijke visitaties, bezig met ruimtelijk economische vraagstukken en evaluatie projecten.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 10: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Prestatieafspraken (2018 t/m 2021) Ondernemingsplan Jaarplannen (2018 t/m 2021) Jaarverslagen (2018 t/m 2021) Periodieke rapportages (2018 t/m 2021) Portefeuilleplan Huurbeleid Duurzaamheidsbeleid Lokale, regionale of landelijke convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen (2018 t/m 2021) Begrotingen (2018 t/m 2021) Periodieke rapportages (2018 t/m 2021) Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet
Governance van maatschappelijk presteren	Documenten met betrekking tot de PDCA-cyclus: ondernemingsplannen, jaarplannen, periodieke rapportages en jaarverslagen (2018 t/m 2021) Documenten met betrekking tot toezicht: toezicht visie, zelfevaluatie, jaarverslagen en relevante notulen van RvC-vergaderingen (2018 t/m 2021)

Bijlage 7: Prestatietabel WSM 2018-2021

Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Nieuwbouw</p> <p>WSM speelt met nieuwbouw in op de vraag naar sociale woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 20 woningen • 2019: 7 woningen • 2020: 0 woningen • 2021: start bouw 22 woningen (PA 2020/2021, p1) <p>Voor de periode 2019-2023 is afgesproken dat WSM 72 woningen zal opleveren (PA 2019, p15).</p> <p>Corporaties onderzoeken in hoeverre de inzet van 'flexibele woonvormen' kan bijdragen aan het verlagen van de vraagdruk. Voor WSM geldt om in 2021 21 flexibele woningen te realiseren (PA 2021, p2). Deze 21 woningen zijn onderdeel van de 72 woningen voor de periode 2019-2023.</p>	<p>Nieuwbouw</p> <p>WSM heeft in de afgelopen jaren de volgende nieuwbouw opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 20 woningen (voormalige MCD-locatie) • 2019: 7 woningen (Velddriel) • 2020: 0 woningen • 2021: 4 appartementen aan de Bernhardstraat. <p>WSM is bezig met de ontwikkeling van 44 sociale huurwoningen in Kerkdriel-Noord (Paddenstoelenbuurt). Het bestemmingsplan bevindt zich in de afrondende fase. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor nieuwbouw op locaties aan de Ipperakkeren; 48 woningen, en Bussenerweg 23 woningen op basis van een tijdelijke (15 jaar) vergunning (JV 2020, p17). De woningen aan de Bussenerweg zijn flexibele woningen. Na de realisatie van de woningen aan de Ipperakkeren kunnen deze woningen worden gebruikt als flex-woning voor mensen die hun huis moeten verlaten i.v.m. herstructureringsplannen.</p> <p>De onderhandelingen met Projectontwikkelingsbedrijf Klok B.V. zijn in een afrondende fase en er kan overeenstemming worden bereikt over de realisatie van 12 sociale huurwoningen in Velddriel. Van Projectontwikkelingsbedrijf Van Wanrooij komt de aanbieding voor 5 sociale huurwoningen in de Paddenstoelenbuurt. Met Van Wanrooij wordt nog nader gesproken over 8 sociale huurwoningen in hun plan van 44 woningen in Alem.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.</p>	7
<p>Verkoop</p> <p>Voor het verversen van de voorraad en het aanbod van koopwoningen voor middeninkomen te vergroten mag WSM de volgende aantallen woningen verkopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 6 woningen (PA 2018, p10) • 2019: 6 woningen (PA 2019, p12) <p>2020 & 2021 : geen afspraak per jaar maar over gehele periode 2020-2024 zouden er 88 woningen verkocht mogen worden (PA 2020, p1).</p>	<p>Verkoop</p> <p>WSM heeft de volgende aantallen woningen verkocht aan bewoners/woningzoekende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 6 woningen • 2019: 8 woningen • 2020: 4 woningen • 2021: 2 woningen <p>Voor alle woningen is een zelfbewoningsplicht opgenomen voor minimaal 3 jaar. Samen met de overige corporaties in Bommelerwaard wordt het</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Bij verkoop aan natuurlijkpersoon geldt een zelfbewoningsverplichting (PA 2019, p12)	<p>verkoopbeleid aan de hand van een nieuw woningmarkt onderzoek geëvalueerd (JV 2020, p6). Hieruit kwam naar voren dat corporaties voorzien d.m.v. verkopen uit bestaand bezit in een behoefte van het lagere koopsegment. Corporaties zijn terughoudend met de verkoop en stellen de te verkopen aantallen naar beneden bij als er geen of weinig nieuwbouw opgeleverd wordt.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.</p>	
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad met een 7,0. WSM heeft woningen aan zijn voorraad toegevoegd en enkele woningen beschikbaar gesteld voor de verkoop.		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Betaalbaarheid: Streefhuren</p> <p>Om de betaalbaarheid van de woningen goed te houden heeft WSM naar de volgende doelen:</p> <p>Alle streefhuren onder de liberalisatie grens (PA 2018, p12)</p> <p>Voor 2019 en verder geldt:</p> <p>Ten minste 70% onder de tweede aftoppingsgrens</p> <p>Ten minste 50% onder de eerste aftoppingsgrens (PA 2019, p15/16).</p>	<p>Betaalbaarheid: Streefhuren</p> <p>Over de afgelopen periode is van de woningvoorraad:</p> <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% onder de liberalisatie grens <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% onder de liberalisatie grens • 79% onder de tweede aftoppingsgrens • 57% onder de eerste aftoppingsgrens <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% onder de liberalisatie grens • 75% onder de tweede aftoppingsgrens • 54% onder de eerste aftoppingsgrens <p>2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% onder de liberalisatie grens • 65% onder de tweede aftoppingsgrens • 45% onder de eerste aftoppingsgrens <p>Voor de toekomst acht WSM het beleid niet haalbaar om de streefwaarden 70% van de maximaal redelijk huurprijs te hanteren. Duurzaamheidsingrepen worden als reden benoemd, de kwaliteit van wonen zou daardoor mogelijk in het gedring kunnen komen (JV 2020, p22).</p> <p>Daarnaast is WSM bezig met de ontwikkeling van een nieuw huurbeleid.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM tot 2020 volledig aan de afspraken heeft voldaan. In 2021 is dit niet het geval</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	door duurzaamheidsingrepen. WSM is hier van bewust en is actief bezig om het bezit betaalbaar te houden en heeft daarvoor een nieuw huurbeleid ontwikkeld.	
Bereikbaarheid² Om huizen betaalbaar en bereikbaar te houden zijn de volgende afspraken gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 80% van de sociale huurwoningen voor inkomens onder de 38.035 EUR • Maximaal 10% voor middeninkomens (38.035-42.436 EUR) (Bod PA 2019, p4) 	Bereikbaarheid WSM heeft woningen verhuurd aan inkomens onder de 38.035 EUR is: <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 87% • 2019: 98% • 2020: 98% • 2021: 93% De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	7
Passend toewijzen WSM stelt als doel dat 95% van de verhuurders met recht op huurtoeslag een 'passende' huurprijs betaald (Bod PA 2019, p4)	Passend toewijzen WSM voldoet aan de prestaties wat betreft de passendheidseisen voor 2019 tot en met 2021 (JV 2019-2020, p25). Voor 2018 geldt dit op één woning na ook. Eén woning werd verhuurd aan iemand die meer dan een middeninkomen verdient (JV2018). De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	7
Preventief optreden Om schuldenproblematiek onder bewoners te voorkomen participeert WSM in 'Vroeg erop Af' en rapporteert de gemeente bij dreigende huisuitzettingen (PA 2019, p18))	Preventief optreden WSM is sinds 2017 aangesloten bij het project 'Vroeg erop af'. Hiermee proberen ze: <ul style="list-style-type: none"> • Huurders tijdig te wijzen op huurachterstanden • Bij mislukte pogingen tot betalingsregelingen snel juridische procedure starten om hoge schulden te voorkomen (JV 2020, p26) Huurachterstanden zijn <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 0,22% • 2019: 0,31% • 2020: 0,17% • 2021: 0,35% Gedurende 2021 hebben er geen ontruiming van woningen plaatsgevonden. De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave en de uitzonderlijke lage huurachterstanden.	8
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad met een 7,3. WSM heeft een goede uitgangspositie voor de betaalbaarheid van zijn voorraad en heeft actief ingezet op het voorkomen van huurachterstanden.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

² Prijspeil 2019

Thema 3: Passende woningen voor bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Statushouders</p> <p>WSM draagt naar haar positie bij aan de taakstelling met betrekking tot huisvesting van vergunninghouders (PA 2018, p9). De bijdrage aan de taakstelling door WSM:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 7 • 2019: 9 • 2020: 8 • 2021: 16 	<p>Statushouders</p> <p>WSM heeft statushouders gehuisvest:</p> <p>2018: 5 2019: 8 2020: 8 2021: 8</p> <p>De taakstelling tot en met 2020 heeft WSM, samen met De Kernen, geheel kunnen invullen (JV 2020, p 22). In 2021 wordt de taakstelling door WSM als erg hoog ervaren en zijn er onvoldoende woningen beschikbaar en wordt de doelstelling niet gehaald.</p> <p><i>De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM de opgave in meerder jaren (net niet) heeft gehaald.</i></p>	6
<p>Bijzondere doelgroepen (regulier)</p> <p>WSM heeft als streefdoel om maximaal 30% van woningtoewijzingen naar bijzondere doelgroepen te laten gaan (PA 2018, p9). Vanaf 2021 wordt dit percentage bijgesteld naar 20%. Hierbij moet worden vermeldt dat huurders met een zorgindicatie niet langer als bijzondere doelgroep wordt gerekend sinds 2021.</p>	<p>Bijzondere doelgroepen (regulier)</p> <p>WSM heeft woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 5 % • 2019: 18 % • 2020: 43 % • 2021: 12 % <p>Het toewijzen van woningen door WSM verloopt sinds eind 2018 via het woonruimte-verdeelsysteem 'Woongaard'. Dit is een samenwerkingsverband tussen 21 corporaties. In 2019 is dit systeem positief geëvalueerd. Vanaf 2021 is er een nieuwe organisatievorm voor 'Woongaard' gekozen. De nieuwe organisatievorm zorgt voor een formelere structuur en is daardoor compacter en blijft meer tot de kern taak.</p> <p><i>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.</i></p>	7
<p>Uitstroom maatschappelijke opvang</p> <p>WSM stelt voor personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang samen met andere corporaties 8 woningen per jaar beschikbaar gesteld (PA 2018, p9; PA 2019, p11).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 8 woningen • 2019: 8 woningen • 2020: 8 woningen • 2021: 8 woningen 	<p>Uitstroom maatschappelijke opvang</p> <p>WSM heeft woningen beschikbaar gesteld voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 0 • 2019: 0 • 2020: 0 • 2021: 0 <p>Een potentiële kandidaat bepaalt zelf in welke kern hij/zij wil wonen. Als gevolg daarvan heeft er nog geen match</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>plaatsgevonden met WSM. De praktijk leert dat men liever in grotere kern met meer faciliteiten woont. Het portfolio van WSM sluit hier minder goed bij aan.</p> <p>WSM heeft wel een aantal (weliswaar niet echt maatschappelijke uitstroom) van de bewoners van de camping in Maasdriel (welke moest verdwijnen) voor de gemeente gehuisvest.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM bereidwilligheid heeft getoond maar er geen gebruik van is gemaakt.</p>	
<p>Beschermd wonen</p> <p>WSM zet zich in voor de kanteling vanuit beschermd wonen. De opgave voor alle woningcorporaties is het huisvesten van 5 personen (PA 2018, p9; PA 2019, p11)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 5 woningen • 2019: 5 woningen • 2020: 5 woningen • 2021: 5 woningen 	<p>Beschermd wonen</p> <p>Er zijn geen personen gehuisvest vanuit beschermd wonen. Hierbij geldt dezelfde verklaring als bij 'Uitstroom maatschappelijke opgave'. De samenwerking met andere corporaties verloopt goed.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat WSM bereidwilligheid heeft getoond maar er geen gebruik van is gemaakt.</p>	7
<p>Short Stay</p> <p>WSM participeert in het onderzoek naar Short Stay voorzieningen in Bommelerwaard. In 2019 maakt WSM hier een besluit over (PA 2019, p13)</p>	<p>Short Stay</p> <p>Short Stay valt onder de Woonladder en valt daarmee onder de Woon-Zorg visie voor 2020-2040 waarbij WSM samenwerkt met de corporaties in de regio rivierengebied. Er ontstaat de nodige complexiteit in de afstemming en toewijzing/ realisatie door dat er veel betrokken zijn. Taakverdelingen en verdelingen van budgetten zijn hierdoor niet geheel helder en lopen door elkaar heen.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.</p>	7
<p>Levensloopbestendigheid</p> <p>Omdat senioren langer thuis blijven wonen dienen woningen levensloopbestendig gemaakt te worden. Hiervoor heeft WSM een aantal concrete doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurders met een fysieke beperking biedt de woningstichting een service-abonnement. Het aantal aanvragen wordt gecommuniceerd (PA 2018, p6). • Bij gemiddeld vier woningen per jaar wordt de badkamer aangepast en uitgebreid met een toilet (PA 2018, p6). <p>Jaarlijks worden een 3 à 4 grote eengezinswoningen verbouwd met kamer en badkamer op de 1^e verdieping zodat het voor meerdere doelgroepen inzetbaar wordt, zoals afgesproken is met de gemeente over levensloopbestendig maken (PA 2019, p6).</p>	<p>Levensloopbestendigheid</p> <p>WSM biedt, naast het bestaande servicecontract, het senioren plus pakket aan.</p> <p>Tevens wordt er bij gemiddeld 10 woningen per jaar wordt op de badkamer een tweede toilet geplaatst. Dit alleen wanneer die badkamer daarvoor voldoende groot is. Wanneer de badkamer te klein is wordt, wanneer daarover overeenstemming wordt bereikt de kleinste slaapkamer (in voorkomende gevallen) getransformeerd naar een badkamer.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.</p>	7
Uitvoeringsplan Wonen en Zorg	Uitvoeringsplan Wonen en Zorg	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Steeds meer mensen wonen langer (alleen) thuis en dienen maatschappelijk opgevangen te worden in de wijk. WSM levert een actieve bijdrage aan het 'Thuis in de Wijk' dat zich hier op focust (PA 2019, p17)</p> <p>Voor 2020 en 2021 neemt WSM deel aan de evaluaties en de daaruit voorkomende verbeterpunten (PA 2020/21, p4)</p>	<p>Sinds 2019 wordt er in de Bommelerwaard gewerkt met een uitvoeringsagenda wonen en zorg. Het lokale uitvoeringsprogramma bestrijkt een breder terrein dan de uitvoeringsagenda wonen en zorg, maar er is een grote overlap. Daarom is er gekozen de uitvoeringsagenda te integreren in dit nieuwe uitvoeringsprogramma. De rol van WSM is onder andere deelnemen aan de urgentieplusregeling en mogelijk ruimte aanbieden voor een zorgadviesplein.</p> <p>Het merendeel van de zorg vindt plaats via BrabantZorg, WSM verhuurt 71 eenheden en nog eens 56 woningen waarbij sprake is van een zorg indicatie.</p> <p>De gemeente heeft, samen met de corporaties een Woonladder, een aanpak om dakloosheid te voorkomen. Het proces rond de Woonladder zal medio 2021 worden geëvalueerd (JV 2020, p 47).</p> <p><i>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.</i></p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties ten aanzien van passende woningen voor bijzondere doelgroepen met een 6,9. WSM heeft een beperkte bijdrage voor passende woningen voor bijzondere doelgroepen maar toont zich bereidwillig.</p>		
Gemiddelde beoordeling		6,9

Thema 4: Onderhoud en energetische prestaties

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Duurzaamheid investeringen</p> <p>De bestaande woningvoorraad dient verduurzaamd te worden. In de jaren 2018 en 2020 zal WSM jaarlijks tenminste 450.000 EUR in duurzaamheid investeren (PA 2018, p7). Voor 2019 geldt de doelstelling 658.000 EUR (PA 2019, p8).</p>	<p>Duurzaamheid investeringen</p> <p>Jaarlijks begroot WSM € 450.000,-- voor ingrepen in het kader van de duurzaamheid. Dit los van op te starten en opgestarte proefprojecten in dit kader. De realisatie per jaar is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: € 408K,-. • 2019: € 491K,- (excl. € 100K,- i.v.m. de woningen inde Nederlandstraat) • 2020: € 435K,-. • 2021: € 336K,- <p>Het gaat hierbij onder meer om isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Dit gebeurt bij huurders-mutaties en op aanvraag van een huurder. Daarnaast zijn woningen aan de Bussenerweg herplaatsbaar en wordt er duurzaam (bijna geheel Cradle to cradle) gebouwd. Ook het slopen van de woningen aan de Ipperakkeren wordt er waar mogelijk circulair gewerkt.</p>	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend vanwege het dat de realisatie van de investeringen niet overeenkomt met de opgave.	
Energie labels WSM stelt zich ten doel om in 2021 een energie index van tenminste 1.25 (label B) te hebben. (PA 2018, p7; PA 2020/21, p3)	Energie labels Het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad van WSM is over de afgelopen periode: <ul style="list-style-type: none"> • 2018: gemiddelde tussen B-C, 54% > label B • 2019: gemiddeld iets boven B, 59% > label B • 2020: gemiddeld ruim boven B, 63% > label B • 2021: gemiddeld ruim boven B, 65% > label B De energie index van 2021 is 1,28 De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	7
Zonnepanelen WSM plaatst bij planmatig onderhoud in de bestaande woningvoorraad zonnepanelen op daken. Daarnaast worden vanaf 2019 bij nieuwbouwwoningen standaard zonnepanelen aangebracht (PA2018).	Zonnepanelen WSM kijkt bij nieuwbouwprojecten naar de energetische prestaties. Als onderdeel daarvan worden zonnepanelen aangebracht bij nieuwbouwwoningen (JV 2020, p 21). Totaal zijn er 283 woningen voorzien van panelen. Dit gebeurt bij mutaties en op aanvraag van de huurders. Hierbij maakt het niet uit hoe oud een woning is, bij eventuele sloop worden de panelen door WSM elders herplaatst. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	7
Duurzaamheid initiatieven WSM voert een evaluatie van de pilot uitvoering Full-Electric woning uit. Daarnaast wordt in 2021 een nieuwe pilot opgezet op basis van infrarood (PA 2020/21, p3).	Duurzaamheid initiatieven WSM heeft de pilot Full-Electric in het eerste kwartaal van 2019 uitgevoerd. De pilot is uitgevoerd bij twee maal twee woningen in de Nederlandstraat in Kerkdriel. Een eerste evaluatie heeft plaatsgevonden en is positief bevonden. (JV 2020, p18). Daarnaast is een pilot omtrent verwarming op basis van infrarood nog in onderzoek. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	7
Energieneutraal Als doelstelling wordt gesteld dat er een plan wordt opgesteld om de woningvoorraad in 2050 energieneutraal te krijgen. Hierbij overweegt WSM om nieuwbouwwoningen toch uit te voeren met gasleidingen om zo voorbereid te zijn voor het gebruik van waterstof (PA 2019, p.14)	Energieneutraal WSM heeft per 2019 besloten om gasleidingwerk wel aan te leggen i.v.m. een mogelijke toekomstige overstap naar waterstof. Om energieneutraal te worden volgt met de routekaart zoals die is opgesteld i.s.m. Aedes. Tot het jaar 2030 zal WSM de woningen naar gemiddeld A-label brengen. Vanaf 2030 tot 2050 zullen de installaties in de woningen worden vervangen.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	
Samenwerking Om synergiën in de energie transitie te bereiken onderzoekt WSM de wenselijkheid en mogelijkheid om aan te sluiten bij het energieloket Het Nieuwe wonen Rivierenland (HNWR). (PA 2019, p8)	Samenwerking De gemeente voorziet inmiddels in het energieloket. WSM brengt dit onder de aandacht bij haar huurders. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	7
Asbest in bestaande woningen In 2017 is een inventarisatie van asbestvrije woningen gedaan. Uiterlijk in 2024 is alle resterende zichtbare en/of bereikbare asbest uit de woningen verwijderd (PA 2018, p7). In 2019 stelt WSM een plan vast hoe om te gaan met asbesthoudende kanalen. Bijna alle asbesthoudende golfplaten moeten zijn vervangen (PA 2019, p8)	Asbest in bestaande woningen Waar mogelijk is alle asbest uit de woningen verwijderd door WSM. Het gaat hier om 2 schuurtjes bij woningen met asbesthoudende dakplaten. Op plaatsen waar asbest niet geruimd kon worden, bijvoorbeeld bij bepaalde leidingen, is er gekozen voor beschermd inpakken. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties ten aanzien van onderhoud en energetische prestaties met een 6,9. WSM verduurzaamt haar woningen en onderhoud de woningen goed, maar is op duurzaamheidsgebied geen koploper.		
Gemiddelde beoordeling		6,9

Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Participatiesamenleving in Krachtige Kernen WSM ondersteunt de gemeente in het project Krachtige Kernen waarbij leefbaarheid wordt verbeterd en burgers in hun kracht worden gezet (PA 2018, p15; PA 2019, p22 ; PA 2020, p4; PA 2021, p4).	Participatiesamenleving in Krachtige Kernen WSM zet zich in voor de leefbaarheid en heeft o.a. geparticipeerd in het initiatief Krachtige Kernen, Zomerfestival, het gebiedsteam en het ketenoverleg. Voorbeelden hierbij zijn het realiseren van voorzieningen en parkeerplaatsen in het centrum van Kerkdriel en het Kulturhus, een dorps huis voor de gemeenschap (JV 2020, p44-45). De visitatiecommissie heeft twee pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave en voor de inzet voor het Kulturhus.	8
Ontmoeten Er is afgesproken dat WSM en Huurdersvereniging zich in zetten om huurders te ontmoeten. Hiertoe organiseren ze in 2019 tenminste één bijeenkomst of evenement waarvoor alle huurders van WSM uitgenodigd worden (PA 2019, p18)	Ontmoeten In 2020 is de samenwerkingsovereenkomst tussen WSM en de huurdersvereniging herijkt. WSM stelt 2,35 EUR per woning beschikbaar voor activiteiten (JV 2020, p28). Als kennismakingactiviteit heeft WSM met de nieuwe bewoners van de nieuwbouw in Velddriel een zgn. Kennismakingsbijeenkomst georganiseerd. Op de planning hebben meerdere activiteiten gestaan voor 2020 en 2021, welke ook met de Huurdersvereniging	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Bommelerwaard zijn besproken, echter vanwege corona geen doorgang hebben kunnen vinden.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het dat WSM, binnen de grenzen van COVID, zich heeft ingezet.</p>	
<p>Conflict afhandeling</p> <p>Bewoners, gemeenten en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor het behoud en de verbetering van de leefbaarheid van de buurt.</p> <p>WSM ondersteunt huurders met sociale problemen, begeleiding en bemiddeling bij overlastsituaties en kleine conflicten (PA 2018, p15). Er wordt ook personeel op deze onderwerpen ingezet. De leefbaarheidsmeldingen worden gemonitord (PA 2019, p20)</p>	<p>Conflict afhandeling</p> <p>De klachten commissie van WSM heeft per jaar de volgende klachten ontvangen:</p> <p>2018: twee klachten 2019: drie klachten 2020: één klacht 2021: één klacht</p> <p>Alle klachten zijn afgehandeld door de KAC (klachtencommissie). In 2020 is (vanwege de corona maatregelen) de klacht niet mondeling afgehandeld en is er een jurist ingeschakeld.</p> <p>De klacht van 2021 betreft een klacht over een tenminste 25 jaar lange slepende burenruzie, waarin WSM overigens al vele malen heeft bemiddeld. Momenteel hebben beide huurders een advocaat in handen genomen. WSM staat open voor elke vorm van bemiddeling, echter bewoners wensen niet te bewegen. De klacht als zodanig is nog steeds in behandeling bij WSM.</p> <p>De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de opgave.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties ten aanzien van leefbaarheid met een 7,3. WSM draagt financieel en organisatorisch bij aan de leefbaarheid in de buurt, met in het bijzonder het Kulturhus.</p>		
<p>Gemiddelde beoordeling</p>		7,3

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas