

Visitatierapport

Stichting Wooncompagnie

WoonCompagnie

23 mei 2019

Visitatiecommissie

Peter Boelhouwer, voorzitter

Hans Schönfeld, visitator

Benno Gruijters, secretaris

Voorwoord

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

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Sinds begin 2015 is het een wettelijke verplichting geworden. De visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Visitaties zijn niet vorm vrij en moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten. De stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Deze visitatie is dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven visitatiemethodiek (op het moment van uitvoeren van de visitatie was dit versie 5.0) van deze stichting. Cognitum is het bedrijf dat deze visitatie heeft uitgevoerd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Wooncompagnie heeft Cognitum gevraagd om in de vorm van een experiment tijdens de visitatie de vraag te beantwoorden of Wooncompagnie bij het maken van prestatieafspraken voldoende recht doet aan de verschillende omstandigheden om te komen tot maatkeuzes voor de gemeenten Schagen, Hollands Kroon en Purmerend. Vanwege het experiment netwerksamenwerking dat Cognitum op verzoek van Wooncompagnie in de visitatie heeft meegenomen, is uitstel van de visitatie verleend.

Dit rapport betreft de visitatie van stichting Wooncompagnie over de periode 2014 t/m 2018.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart 2014-2018	10
1.4 Samenvatting	11
1.5 SWOT diagram	13
2 Stichting Wooncompagnie	14
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	16
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
3.1 Beoordelingskader	17
3.2 Opgaven in het werkgebied van Wooncompagnie	17
3.3 Relevante ontwikkelingen	17
3.4 Beoordeling prestaties	17
3.5 Beoordeling van de ambities	24
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	25
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	25
4 Presteren volgens belanghebbenden	26
4.1 Beoordelingskader	26
4.2 Werkwijze	26
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	27
4.4 Belanghebbenden over Wooncompagnie	31
4.5 Waardering van het tripartite overleg	36
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	37
5 Presteren naar Vermogen	38
5.1 Beoordelingskader	38
5.2 Relevante ontwikkelingen	38
5.3 Financiële continuïteit	38
5.4 Doelmatigheid	40
5.5 Vermogensinzet	41
5.6 Bewonder- en verwonderpunten	43
5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen	44
6 Governance	45
6.1 Beoordelingskader	45

6.2	Relevante ontwikkelingen	45
6.3	Besturing	45
6.4	Intern toezicht	49
6.5	Externe legitimering en verantwoording	52
6.6	Bewonder- en verwonderpunten	53
6.7	Totale beoordeling Governance	54
7	Experiment “ Vernieuwing Maatschappelijk Gesprek”	55
8	Bijlagen	56
	Position paper	57
	Factsheet maatschappelijke prestaties	62
	Waardering netwerk Wooncompagnie	71
	Overzicht geïnterviewde personen	72
	Korte cv’s visitatoren	74
	Onafhankelijkheidsverklaringen	75
	Meetschaal	77
	Werkwijze visitatiecommissie	80
	Bronnenoverzicht	82
	Prestatiemonitor	84

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In 2014 is Wooncompagnie gevisiteerd over de periode 2010-2013. De vorige visitatie is, net als de huidige visitatie, uitgevoerd met visitatiemethodiek 5.0. Het rapport is van 10 januari 2015.

In deze paragraaf wordt aangegeven welke aanbevelingen de vorige visitatiecommissie heeft gedaan en hoe Wooncompagnie met deze punten in de periode juli 2014-2018 is omgegaan.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De vorige visitatiecommissie constateerde dat het aantal woningen in de categorie 'goedkoop' en 'betaalbaar' tijdens deze visitatieperiode is afgenomen. In de huidige visitatie blijkt dat het aantal woningen in de categorie 'goedkoop' en 'betaalbaar' fors is toegenomen.

Het huurbeleid werd destijds getypeerd als 'stoer, gedifferentieerd en gericht op de betaalbaarheid'. De resultaten van dit huurbeleid zijn tijdens de huidige visitatie goed zichtbaar, de huurders zijn zeer tevreden.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden waren zeer tevreden over de relatie en de communicatie met Wooncompagnie. Een aantal partijen gaf echter wel aan eerder bij de planvorming betrokken te willen worden. De huurdersorganisatie waren niet altijd betrokken bij de planvorming.

Tijdens de huidige visitatie blijkt dat Wooncompagnie de huurders en huurdersorganisaties eerder betreft bij de planvorming, bijvoorbeeld als het gaat om de verduurzaming van het bezit.

De belanghebbenden vroegen tijdens de vorige visitatie ook aandacht voor de betaalbaarheid, de beschikbaarheid van kleinere woningen, het verduurzamen van het bezit, de inbreng van kennis bij initiatieven en het communiceren over de maatschappelijke prestaties.

De meeste punten zijn door het maken van meerjarenafspraken met de huurdersorganisaties en de gemeenten goed opgepakt. De inbreng van kennis bij andere partijen is helaas, mede door de beperkingen van de nieuwe Woningwet, niet verder ontwikkeld.

Presteren naar Vermogen

De totale prestatie op het perspectief Presteren naar Vermogen werd door de visitatiecommissie beoordeeld met een 7,7. De doelstellingen over de kwaliteit van dienstverleningen zouden meer SMART geformuleerd moeten zijn. Ook vroeg de commissie zich af of de gestelde norm in het duurzaam verdienmodel niet te voorzichtig is. De huidige visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de corporatie de duurzaamheidsdoelstelling realiseert door bij groot-onderhoud de woningen te voorzien van een isolatiepakket.

Presteren ten aanzien van Governance

De mate van concreetheid over de voortgang van de prestaties kon volgens de visitatiecommissie beter. De vertaling van input – throughput – output – outcome kan de concreetheid sterk verbeteren. Op alle niveaus moet de voortgang en de prestaties goed te volgen zijn. Dit punt heeft Wooncompagnie opgepakt en doorgevoerd, waardoor de voortgang en de prestaties nu op alle niveaus goed te volgen zijn.

Uit de vorige visitatie bleek dat de transparantie van de nevenfuncties van de leden van de raad van commissarissen voor verbetering vatbaar was. De nevenfuncties zijn nu opgenomen in het jaarverslag.

1.2 Recensie

Toegankelijk, betrouwbaar en professioneel;

Toegankelijk, betrouwbaar, sociaal en professioneel; dat zijn de belangrijkste kernwaarden die de belanghebbenden noemen wanneer zij aan Wooncompagnie denken. Deze kernwaarden kwamen terug in vrijwel alle gesprekken die de visitatiecommissie met de belanghebbenden heeft gevoerd. Tijdens de gesprekken kwam een zelfbewuste organisatie naar voren die de huurder centraal stelt en daar zowel het beleid als de gehele organisatie op heeft ingericht. Deze eigenschappen en keuzes werden ook door alle betrokken belanghebbenden als zodanig herkend en ervaren. De keuze voor de huurder blijkt als eerste uit de keuze die de corporatie heeft gemaakt om de betaalbaarheid van het wonen als centraal beleidsuitgangspunt te kiezen. Een door de huurders geïnitieerd woonlastenonderzoek vormde hiervoor de basis. De uitkomsten zette de corporatie aan het denken en leidden tot het beleidsbesluit om voor het gehele bezit een maximaal redelijke huur van 70% (peildatum 1 juli 2015) aan te houden. Jaarlijks wordt de maximaal redelijke huur enkel aangepast met het inflatiepercentage. De relatie met het Woningwaarderingstelsel (WWS) is daarmee vervallen, omdat niet een percentage maximaal redelijke huur wordt aangehouden, maar de inflatieontwikkeling de basis voor de jaarlijkse huuraanpassing vormt. Een keuze die overigens niet door iedereen volledig wordt ondersteund. Zo vragen sommige collega corporaties zich af of er hierdoor niet te veel potentiële investeringscapaciteit onbenut blijft. De keuze voor de huurder komt ook duidelijk naar voren in de uitgangspunten van het Pleidooi: "Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis". Als initiatiefnemer van deze discussienota heeft Wooncompagnie duidelijk gekozen voor een sociale huursector die zich manifesteert als betaalbaar marktsegment voor een breed publiek en niet voor een tijdelijke voorziening bestemd voor een strak gedefinieerde doelgroep. Deze zelfbewuste keuze en ook het handelen dat hieruit voortvloeit, wekt trots op en geeft een gevoel van samenhang bij de medewerkers en wordt als zodanig ook herkend en bewonderd door de belanghebbenden. De keuze voor de huurders blijkt in de tweede plaats uit de wijze waarop door de Wooncompagnie actief een cultuur van eigen verantwoordelijkheid en resultaatgerichtheid met een maatschappelijke betrokkenheid is geïmplementeerd. Deze cultuur sluit aan bij de kernwaarden van de corporatie: betrouwbaar, benaderbaar en betrokken. Met name het werken met resultaat verantwoordelijke teams die rechtstreeks contact met de huurders onderhouden en deze centraal zetten zonder dat de huurder van het kastje naar de muur wordt geschoven, draagt bij aan een goede relatie met de huurders. Opmerkelijk is wel dat de leden van de huurdersvertegenwoordiging aanmerkelijk positiever over de Wooncompagnie oordelen dan de huurders die individueel werden bevraagd. Dit geldt met name voor het onderdeel 'tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie'. Dat laatste is niet verwonderlijk omdat dat de huurders zijn waarmee de corporatie periodiek overleg voert en die via dit overleg rechtstreeks invloed op het beleid van de corporatie kunnen uitoefenen.

Naast de bovengenoemde uitstekende functionerende praktijk zijn er in vrijwel iedere visitatie tevens nog enkele aandachts-/verbeterpunten op te merken. Zo kan de relatie met de huurders verbeterd worden door de prestaties m.b.t. reparatieverzoeken en andere vragen van huurders te verhogen (goed doorverwijzen van reparatieverzoeken richting de onderhoudsdienst en onderaannemers) en de toonzetting en de communicatie met de huurders in voor hen meer begrijpelijke teksten te organiseren. Verder kan de samenwerking tussen de corporaties onderling en met de zorg- en welzijnsinstellingen in

Noord-Holland geïntensiveerd worden. Als grootste woningcorporatie kan Wooncompagnie hier het voortouw nemen.

De besturingscyclus wordt goed doorleefd en de financiële sturing en positie zijn uitstekend

De visitatiecommissie waardeert de gedegen wijze waarop de corporatie wordt bestuurd en de Plan Do Check Act cyclus wordt toegepast en in de gehele organisatie wordt doorleefd. Wooncompagnie stuurt actief op een cultuur van eigen verantwoordelijkheid en resultaatgerichtheid, met veel maatschappelijke betrokkenheid. Zowel bij de raad van commissarissen, de bestuurder, het MT en medewerkers van Wooncompagnie heeft de visitatiecommissie daadwerkelijke aandacht voor procesoptimalisatie waargenomen.

De visitatiecommissie alsmede de Autoriteit woningcorporaties concludeerden dat de corporatie tijdig bijstuurt wanneer er zich onverhoopt afwijkingen in de plannen voordoen. In de eerste plaats door het starten van acties om de doelen alsnog te realiseren en in de tweede plaats door niet realistische doelen aan te passen. De visitatiecommissie ervaart de corporatie ook als een veilige omgeving waar geleerd kan worden en fouten mogen worden gemaakt. De directeur-bestuurder en het managementteam zetten hier sterk op in. Dit wordt ook door de medewerkers opgemerkt en als plezierig ervaren.

De corporatie beschikt over een uitstekend en zeer compleet financieel raamwerk met kaders voor het plannen en bewaken van verhuren, verkopen, financieren, investeren en waarderen. De visitatiecommissie is onder de indruk van de wijze waarop de corporatie zich planmatig inspant om de organisatie en de processen zo effectief en efficiënt mogelijk in te richten. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst beschikt Wooncompagnie over voldoende middelen om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren en haar continuïteit te waarborgen. Ook het 'near real time' beschikbaar hebben van de financiële informatie draagt ertoe bij dat de Wooncompagnie niet voor verrassingen wordt geplaatst en indien noodzakelijk, snel kan bijsturen. Ook dit draagt ertoe bij dat de bedrijfskosten gematigd kunnen blijven.

Gezien de solide financiële positie van de Wooncompagnie en de forse opgaven die er in het omvangrijke werkgebied te noteren zijn, verdient het wel aanbeveling om niet alleen een ondergrens maar ook een bovengrens voor de financiële ratio's, waarboven een extra inzet kan worden overwogen, vast te stellen. De forse opgaven liggen in het verduurzamen van de woningvoorraad en het terugdringen van het woningtekort in met name het zuidelijk deel van het werkgebied. Om de forse wachttijden voor een sociale huurwoningen terug te dringen, vragen de gemeenten aan de corporaties in dat deel van het werkgebied de komende jaren een omvangrijke nieuwbouwproductie te realiseren.

Naar het oordeel van de visitatiecommissie heeft de Wooncompagnie de lokale opgaven helder gedocumenteerd in de meerjarenvisie. Die is tijdens de visitatieperiode ook diverse malen geactualiseerd. In de visie wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad beschreven en worden de beleidskeuzen van de corporatie toegelicht. Deze visies worden ook helder gecommuniceerd met de belanghebbenden die hier ook hun waardering over uitspreken.

De financiële positie van de corporatie is niet wezenlijk veranderd na de fusie met de AWM. De financiële saneringsopgave bij deze fusiecorporatie is ingelost door 154 woningen meer te verkopen dan oorspronkelijk was begroot.

De raad van commissarissen past het toezicht proactief en met veel toewijding toe

De raad van commissarissen heeft zijn taken serieus opgepakt in de relatief korte tijd dat hij actief is. De raad van commissarissen heeft zich actief ingezet om een goede samenstelling te realiseren en als team met gebruikmaking van de beschikbare en uitstekend gedifferentieerde competenties samen te werken. Dat de raad zijn taak serieus oppakt, blijkt onder andere uit het feit dat hij een heldere visie op toezicht heeft ontwikkeld. Een tweede indicatie dat de raad van commissarissen zijn taken serieus oppakt, blijkt uit de wijze waarop hij met de bestuur benoemingen is omgegaan. Zo werd eind 2014 gekozen voor een tweehoofdig bestuur. Toen na enkele maanden bleek dat de samenwerking in de raad van bestuur niet optimaal verliep, heeft de raad van commissarissen niet gearzeld en het bestuursmodel aangepast in een éénhoofdig bestuursmodel. De raad van commissarissen stelde zich hierbij wellicht kwetsbaar op (terugkomen op een eerder genomen besluit) maar deed dit wel met volle overtuiging en in het belang van de corporatie.

De relatie tussen raad van commissarissen en bestuurder wordt door de visitatiecommissie als goed en professioneel beschouwd. Zo werkt de raad van commissarissen enerzijds vanuit vertrouwen met het bestuur samen en gaat anderzijds regelmatig een kritische dialoog aan met het bestuur. De bestuurder geeft zelf aan wanneer in zijn ogen de raad van commissarissen zich te intensief bemoeit met de advisering. Vanwege de actieve betrokkenheid en de deskundigheid in de raad, ligt dat gevaar wel op de loer. De raad ervaart het handelen van de bestuurder in dit opzicht als gepast en ook de visitatiecommissie is van mening dat er sprake is van een volwassen en professionele wijze van communiceren tussen de raad van commissarissen en de bestuurder.

De raad van commissarissen heeft een duidelijk beeld van welke informatie noodzakelijk is voor het houden van toezicht en stelt de rapportages bij behoefte bij. De raad is er dus alert op dat men de gevraagde of benodigde informatie krijgt. Voortgangsrapportages worden uitvoerig besproken met de bestuurder en financiële rapportages worden inhoudelijk bediscussieerd. Ook heeft de raad van commissarissen periodiek contact met belangrijke stakeholders. Leden van de raad hebben onder meer regelmatig contact met de ondernemingsraad, huurdersorganisaties, MT leden en de accountant. Men gaat dus ook na hoe andere ogen naar het toezicht binnen de Wooncompagnie kijken. Mede op basis van de notulen en de gevoerde gesprekken ervaart de visitatiecommissie de kwaliteit van de beraadslagingen binnen de raad als uitstekend. De raad richt zijn toezicht enerzijds op vaste onderwerpen, waaraan anderzijds ter verdieping periodiek thematische onderwerpen worden toegevoegd. Gesprekken met- en beoordelingen van de bestuurders (1^e deel van de visitatieperiode) en de bestuurder (2^e deel) vinden regelmatig plaats. De bestuurder en de raad vullen de klankbordfunctie actief in, onder meer door het realiseren van thematische besprekingen.

Verbeter- en/of aandachtspunten:

- De samenwerking met de overige Noord-Hollandse corporaties kan worden geïntensiveerd (van het gezamenlijk verrichten van activiteiten tot uitruil van het woningbezit).
- De samenwerking met de gemeente Waterland kan worden versterkt.
- De gemeenten en de corporaties kunnen elkaar vaker en eerder opzoeken bij concrete projecten
- De prestaties van de teams met klantcontacten kunnen worden verhoogd, waarbij sneller kan worden gereageerd op (reparatie-)verzoeken van huurders,
- Meer tijd nemen om in de regio strategische vraagstukken te bespreken.
- Samen met de andere Noord-Hollandse corporaties kan de samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties verder worden versterkt.
- Zorg- en welzijnsorganisaties kunnen meer betrokken worden bij de beleidsvoorbereiding en bij de voorbereiding van de prestatieafspraken met de gemeenten.

- De communicatie met de huurders kan onder andere via eenvoudig taalgebruik worden versterkt.
- De interne afstemming binnen de corporatie vraagt aandacht. Gewaakt moet worden dat er een kopgroep ontstaat die te ver voor de rest van de organisatie uitloopt.
- Voldoende aandacht schenken aan de ontwikkelmogelijkheden van het personeel en deze niet laten wegdrücken door de drukke werkzaamheden.
- Aandacht voor kritische punten blijven houden en deze in de resultaat verantwoordelijke teams niet laten wegdrücken door de op zich zeer positieve familiecultuur.
- Vaststellen van een bovengrens voor de financiële ratio's, waarboven een extra inzet kan worden overwogen.

1.3 Integrale scorekaart 2014-2018

Presteren naar opgaven en ambities										
	Prestatieveld						gemiddelde	Weging	eindcijfer	
	1	2	3	4	5	6				
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,0	7,0	6,4	7,0		7,1	75%	7,1	
Ambities in relatie tot de opgaven	7						7	25%		
Presteren volgens belanghebbenden										
	prestatieveld						gemiddelde	Weging	eindcijfer	
	1	2	3	4	5	6				
Prestaties	7,4	7,6	7,5	7,6	7,3		7,5	50%	7,6	
Relatie en communicatie	7,9						7,9	25%		
Invloed op beleid	7,5						7,5	25%		
Presteren naar vermogen										
								Weging	eindcijfer	
Financiële continuïteit							9	30%	8,3	
Doelmatigheid							8	30%		
Vermogensinzet							8	40%		
Governance										
							gemiddelde	Weging	eindcijfer	
Besturing	Plan						9	8,3	33%	8,5
	Check						8			
	Act						8			
Intern toezicht	Functioneren RvC						8,7	8,6	33%	
	Toetsingskader						9			
	Toepassing governancecode						8			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						9	8,5	33%	
	Openbare verantwoording						8			

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Wooncompagnie over de periode 2014-2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 5.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in februari 2018.

Voor de duiding van de terugblik is het van belang te weten dat er begin 2016 een nieuwe organisatie live is gegaan. De organisatie is aangepast aan de veranderde opgave. Een organisatie die van binnen naar buiten werkt en zich steeds probeert te verbeteren.

De eerste periode stond bij Wooncompagnie in het teken van het uitwerken van de transitie- en organisatieprincipes en de vertaling daarvan in processen en structuren. Na de implementatie in 2016 is de focus verschoven van intern gericht naar extern gericht, de klant centraal. De sluiting en verhuizing van de plaatselijke vestigingen naar een centrale vestiging is een van belangrijkste kenmerken.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities (7,1):

Wooncompagnie voldoet aan bijna al haar afspraken en scoort daarmee op de onderdelen huisvesten van bijzondere doelgroepen, kwaliteit van woningen en woningbeheer en kwaliteit van wijken en buurten een ruime voldoende (7). Het huisvesten van de doelgroep scoort met een 8 nog beter, dit komt o.a. vanwege het gematigde huurbeleid. Wooncompagnie heeft in 2017 zelfs gemiddeld geen huurverhoging doorgevoerd en streeft ernaar om de huur op 70% van maximaal redelijk te houden. (Des)investeren in vastgoed scoort daarentegen met een 6,4 wat lager, dit komt voornamelijk door het achterblijven van het aantal nieuw te bouwen woningen.

Presteren volgens Belanghebbenden (7,6):

De belanghebbenden zijn zowel in de gesprekken als in de cijfermatige beoordeling zeer positief over Wooncompagnie. Gemiddeld krijgt Wooncompagnie een 7,5 voor haar prestaties. Opvallend is de 7,5 voor (des)investeren in vastgoed. De belanghebbenden vinden wel dat Wooncompagnie hier ruim voldoende op heeft gepresteerd.

De belanghebbenden zijn over de relatie en communicatie met Wooncompagnie ook tevreden, hier geven zij gemiddeld een 7,8 voor. Ook de mate van invloed op beleid is volgens de belanghebbenden prima in orde, hier geven zij gemiddeld een 7,5 voor.

Presteren naar Vermogen (8,3):

Wooncompagnie beschikt over een uitstekend en zeer compleet financieel raamwerk en spant zich planmatig in om de organisatie en processen zo effectief en efficiënt mogelijk in te richten. Het lukt Wooncompagnie al jaren om het kostenniveau onder het landelijk gemiddelde te houden en verder te verlagen. Ook in de toekomst beschikt Wooncompagnie over voldoende middelen om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren en haar continuïteit te waarborgen. Wooncompagnie heeft ruimte om een zeer gematigd huurbeleid voort te zetten zonder concessies te doen aan de beschikbaarheid en eveneens nog gemiddeld € 32 miljoen per jaar te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van het bezit.

Governance (8,5):

De governance is in de volle breedte goed. De bestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen werken goed samen en denken hierbij creatief en out of the box zonder de kaders uit het oog te verliezen. Men stuurt waar nodig bij op basis van strategische doelen die naar operationele doelen zijn uitgewerkt. Teams hebben een grote mate van beslissingsbevoegdheid. De raad van commissarissen geeft goed invulling aan zijn taken en zit niet te dicht op de bestuurder, die voldoende mandaat heeft. De raad is zich voldoende bewust is van het belang van checks and balances binnen de organisatie en biedt voldoende tegenwicht aan de bestuurder. Wooncompagnie is een open, toegankelijke organisatie die in goed overleg luistert naar de inbreng van belanghebbenden en daar dikwijls ook succesvol invulling aan weet te geven.

Experiment:

Wooncompagnie heeft Cognitum gevraagd om als experiment bij de visitatie over de jaren 2014-2018 de vraag te beantwoorden of Wooncompagnie bij het maken van prestatieafspraken voldoende recht doet aan de verschillende omstandigheden om te komen tot maatkeuzes voor de gemeenten Schagen, Hollands Kroon en Purmerend. Daartoe heeft Cognitum samen met Wooncompagnie een enquête verspreid met daarin elementen die in de literatuur worden benoemd als bepalend voor het succes van netwerksamenwerking. Op basis van de uitkomsten van de enquête is met de partners gesproken tijdens de visitatiegesprekken. De uitkomsten van die gesprekken en de enquête bleken kwalitatief en kwantitatief onvoldoende om, begin 2019, samen met het literatuuronderzoek te verwerken tot een netwerkbijsamenkomst. Daartoe blijken aanvullende gesprekken noodzakelijk. In de eerste maanden van 2019 zal bepaald worden of en op welke wijze extra data zullen worden verzameld

1.5 SWOT diagram

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatie en communicatie met gemeenten (met uitzondering van Waterland) • Trotse corporatie • Sterke invloed van belanghebbenden op beleid • Kiest partij voor de huurders in o.a. het woonlastenbeleid • Afspraak is afspraak • Uitstekende en efficiënte bedrijfsvoering • Zeer goede governace • Hechte bedrijfscultuur • Huurdersvertegenwoordigers beoordelen prestaties hoog 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sneller reageren op verzoeken van huurders • Te weinig woningen voor ouderen en personen met een beperking met een specifieke huisvestingsbehoefte mbt hun zorgvraag • Huurders vragen om actievere houding bij melding van overlast • Individuele huurders beoordelen prestaties net voldoende
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten en corporatie kunnen elkaar eerder opzoeken bij concrete projecten • Samenwerking met collega corporaties en overige belanghebbenden • Gezamenlijke aanpak strategische vraagstukken • Meer feedback, evaluatie en transparante communicatie in het tripartite overleg tussen corporatie, gemeenten en huurders • Versterken van het wonen in het sociale domein 	<p>Bedreiging</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatie met gemeente Waterland • Voldoende woonvoorzieningen voor ouderen met een specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte en personen met een beperking • Verschillende opgaven in Noord en Zuid. Vraag verschilt. • Onvoldoende middelen voor <i>alle</i> gewenste investeringen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid)

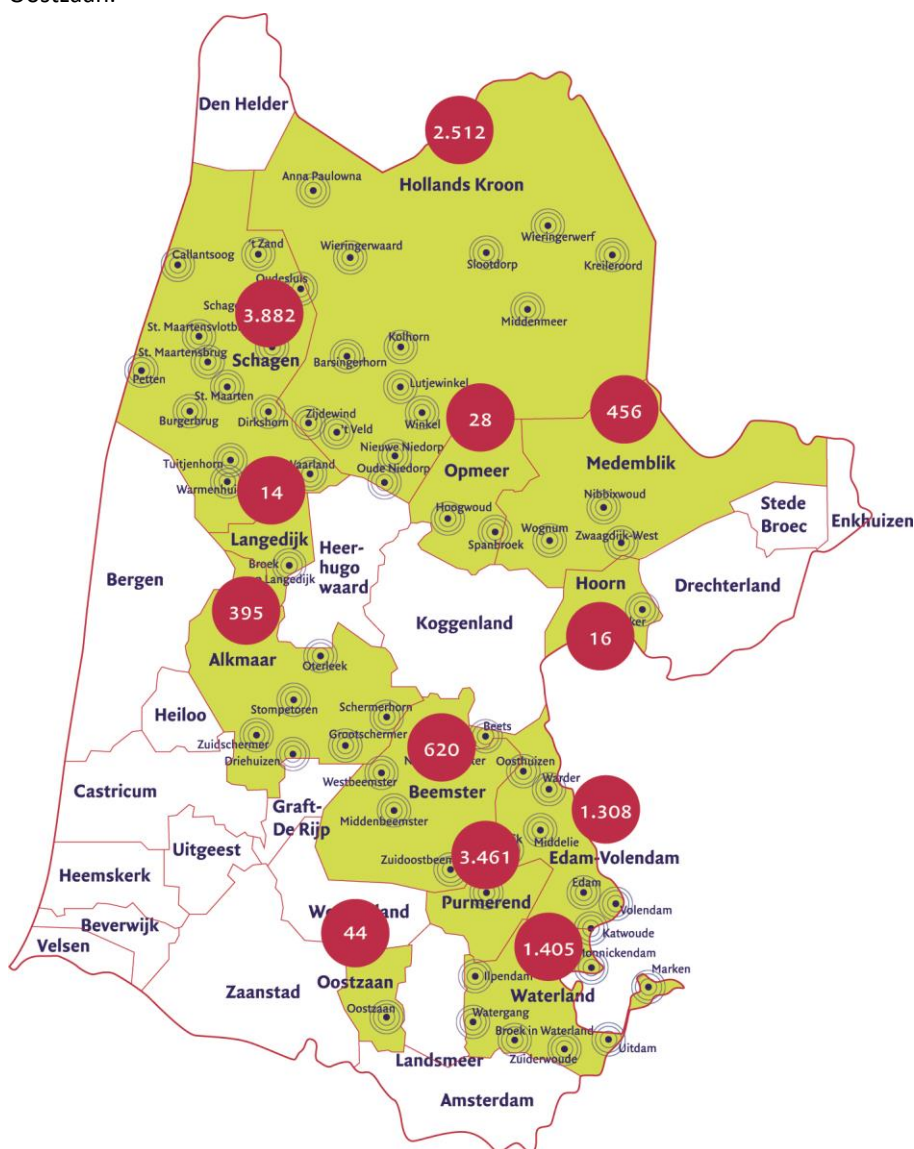
2 Stichting Wooncompagnie

Wooncompagnie is een maatschappelijke onderneming op het gebied van wonen. Zij heeft ruim 14.500 woningen in het gebied boven het Noordzee Kanaal. Het plattelands denken zit in de genen en het bepaalt de identiteit, cultuur en structuur.

Het bestuur wordt gevormd door een directeur-bestuurder, de heer Stefan van Schaik. De raad van commissarissen bestaat uit zes personen.

Werkgebied

Het werkgebied van Wooncompagnie bevindt zich in de gemeenten Hollands Kroon, Schagen, Opmeer, Langedijk, Medemblik, Hoorn, Alkmaar, Beemster, Purmerend, Edam-Volendam, Waterland en Oostzaan.



De visie en missie en de drie kernwaarden van Wooncompagnie zijn opgenomen in het Koersdocument 2017 – 2020 “Op Streek”.

Visie

Wooncompagnie ziet de sociale huursector als een volwaardig onderdeel van de woningmarkt en niet als een ‘laatste redmiddel voor wie verder nergens terecht kan’. Wooncompagnie biedt woningen van goede kwaliteit, die kostenbewust worden gebouwd en beheerd, zodat de huurprijs laag is. Door dienstbaar te zijn aan bewoners, buurten en belanghouders werken we samen aan goede sociale huisvesting en een aangenaam woonklimaat.

Missie

Wooncompagnie werkt aan de ‘best mogelijke woning tegen de laagst mogelijke prijs’, zodat mensen zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen. Bij alles wat ze doen en van plan zijn, kijken we door de bril van onze huurders. Wij focussen ons op de wensen en behoeften van de bewoners, zijn constant betrokken en altijd dichtbij.

De drie kernwaarden

De kernwaarden zijn betrouwbaar, benaderbaar en betrokken. De drie b’s vormen de basis voor hoe Wooncompagnie zich opstelt en hoe ze hun werk doen. Wooncompagnie is open, neemt haar verantwoordelijkheid, zegt wat ze doet en doet wat ze zegt (betrouwbaar). Daarnaast gaan ze graag in gesprek, luisteren ze naar wie een mening heeft en staat open voor andere geluiden en nieuwe initiatieven (betrokken). Wooncompagnie is oprecht geïnteresseerd, leeft zich in en betreft de mensen, die het aangaat, bij haar beslissingen (benaderbaar).

Wooncompagnie heeft voor vier jaar de richting bepaald in het koersdocument “Op Streek”. Hierin wordt omschreven wie ze zijn, wat ze belangrijk vinden, welke keuzes de komende jaren gemaakt worden en waarom. Die koers is tot stand gekomen aan de hand van missie, visie en strategie.

- Vanuit de gemeente wordt een **woonvisie** voor vier jaar opgesteld.
- In tripartiet overleg worden prestatieafspraken tussen huurdersorganisatie, gemeente en corporatie opgesteld die voor vier jaar gelden.
- Wooncompagnie maakt voor het komend jaar een activiteitenoverzicht (“gemeentebod 2019”) wat de voorgenomen lokale volkshuisvestelijke bijdrage betreft. Dat wordt voor 1 juli aangeleverd bij elke gemeente.
- In het tweede deel van het jaar wordt het activiteitenoverzicht met de huurdersorganisatie en gemeente besproken. Ieders inbreng voor het nieuwe jaar wordt samengevoegd tot de **jaarschijf** die op 15 december klaar moet zijn.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:

“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

3.2 Opgaven in het werkgebied van Wooncompagnie

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wooncompagnie gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2014 tot en met 2018. In de visitatieperiode had Wooncompagnie prestatieafspraken met 8 gemeenten in het werkgebied. Met deze gemeenten liepen de afspraken niet allemaal over alle jaren door. In de bijlage Prestatiemonitor Opgaven en Ambities is een overzicht opgenomen met welke gemeenten over welke jaren prestatieafspraken zijn gemaakt. Met vier gemeenten zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Dat heeft te maken met het geringe bezit van Wooncompagnie in deze gemeenten.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De visitatieperiode kenmerkte zich door een aantal interne en externe ontwikkelingen:

- De economische crisis waardoor de vraag naar koopwoningen sterk afnam en in het verlengde daarvan de vraag naar (goedkope) huurwoningen toenam.
- De verhuurderheffing die gaandeweg een steeds groter beslag is gaan leggen op de financiële middelen van corporaties.
- De herziene Woningwet, waarmee het werkveld van corporaties werd ingeperkt (in het bijzonder ten aanzien van duurdere huur en koop en ten aanzien van inzet op gebied van leefbaarheid) en waarvan de invoering een groot beslag heeft gelegd op de beschikbare personele capaciteit.
- In 2016 is de organisatie is aangepast aan de veranderende opgave. De organisatie is ingericht om te werken van binnen naar buiten en die zich voortdurend verbetert.
- Bestuurswisselingen hebben plaatsgevonden. Van één naar twee bestuurders en weer terug naar één bestuurder.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de jaren 2014 t/m 2018 heeft Wooncompagnie voldaan aan de zogenaamde staatssteunnorm. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot €39.874 (de zogenaamde primaire doelgroep). Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot €35.739 (de bedragen worden jaarlijks aangepast). In de afgelopen jaren wees Wooncompagnie respectievelijk 93%, 92%, 94%, 96% en 97% toe aan de primaire doelgroep.

Ook wijst Wooncompagnie volgens de wettelijke regels van passend toewijzen toe: vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken. Van 2016 tot en met 2018 wees Wooncompagnie respectievelijk 98%, 98% en 99% toe.

Voor de woonruimteverdeling houdt Wooncompagnie zich aan de verschillende afspraken in het (grote) werkgebied. Er wordt jaarlijks een ambitie vastgelegd door Wooncompagnie met betrekking tot het gewenste aantal mutaties.

In de prestatie-monitor Opgaven en Ambities is per woonruimteverdelingsregio aangegeven hoe met urgente woningzoekers wordt omgegaan. Wooncompagnie houdt zich aan de gemaakte afspraken. Voor wat betreft het huisvesten van statushouders werkt Wooncompagnie mee om de gemeentelijke taakstellingen in het werkgebied ook te realiseren. Wooncompagnie is daar uiteraard niet alleen verantwoordelijk voor. In de afgelopen jaar zijn vele statushouders van een woning voorzien. De commissie heeft geconstateerd dat Wooncompagnie de taakstelling naar behoren uitvoert. Daarmee zijn de prestaties van Wooncompagnie gelijk aan de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie heeft zich de afgelopen 5 jaar gehouden aan de maximale huurverhogingen die de Rijksoverheid heeft aangegeven. Zij is daar ver onder gebleven met in 2017 zelfs een gemiddelde huurverhoging van 0%. Wooncompagnie hanteert hiermee een van de laagste huurverhogingen van Nederland en streeft er actief naar om de huur op 70% van maximaal redelijk te houden. Als initiator van het Pleidooi draagt Wooncompagnie dit beleid ook actief uit in de discussie rond de toekomst van de Nederlandse corporatiesector.

Met de diverse gemeenten zijn allerlei afspraken gemaakt over de samenstelling van de kernvoorraad van de corporaties en dus ook Wooncompagnie. Het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen van Wooncompagnie is in de visitatieperiode fors toegenomen, het aantal dure huurwoningen nam af. Daarmee gaf Wooncompagnie meer dan verwacht invulling aan de diverse prestatieafspraken. Ook het voorkomen van huurachterstanden staat hoog op de agenda. Met vrijwel alle gemeenten zijn hierover procesafspraken gemaakt.

Alles overziend overtreffen de prestaties de opgaven behoorlijk en scoort Wooncompagnie zeer goed (9).

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
betaalbaarheid	9
Oordeel	8

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

De visitatiecommissie beoordeelt deze onderdelen samen met een 7.

Er zijn niet veel specifieke afspraken op voor het huisvesten van ouderen met een specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte en van personen met een beperking. In verschillende gemeenten heeft Wooncompagnie in samenwerking met de gemeente, collega corporaties en Wonen Plus Welzijn een 'Senioren Woonadviseur' om ouderen te adviseren bij hun woonvragen (zoals verhuishwensen en/of woningaanpassingen).

Samen met Wonen Plus Welzijn, gemeente en Woonzorggroep Samen participeert Wooncompagnie in het project "Langer thuis wonen in Schagen doe je samen" waarbij ouderen gefaciliteerd worden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Samen met Woonzorggroep Samen is Lelypark (Wieringerwerf) verbouwd tot een duurzaam en toekomstbestendig woonzorgcentrum.

Wooncompagnie verhuurt enkele honderden woningen aan zorginstellingen ten behoeve van hun cliënten.

Met de gemeenten Alkmaar en Purmerend heeft Wooncompagnie specifieke afspraken over het aantal maximaal toe te wijzen woningen aan bijzondere doelgroepen. In Purmerend worden deze maxima overschreden in 2017. Het maximum is in 2017 overschreden met 2%, in 2018 was er geen overschrijding.

Alles overziend oordeelt de visitatiecommissie dat Wooncompagnie op dit gebied presteert conform de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften / bewoners met beperkingen / overige personen	7
Oordeel	7,0

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Er zijn specifieke prestatieafspraken met gemeenten gemaakt over de kwaliteit van de woningen, Verduurzaming stond nog niet op de agenda. In diverse stappen is er vanaf 2018 een Inhaalslag gemaakt, Wooncompagnie is in 2018 gestart met het isoleren van woningen. De routeplanner van Aedes is als basis genomen. In 2018 is deze vertaald naar een eigen routekaart, welke geheel wordt afgestemd op de nieuwe ontwikkelingen.

De ambitie van Wooncompagnie zelf met betrekking tot de uitgaven voor onderhoud worden in 2014 en 2015 wel gehaald maar daarna geeft Wooncompagnie meer uit aan onderhoud dan gepland.

De conditiescore zit tussen de 2 en 3 in (op een schaal van 1 tot en met 6 waarbij 1 het beste is en 6 het slechtste). In de Aedes Benchmark scoort Wooncompagnie een B (in de middenmoot).

Alles overziend oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie gelijk zijn aan de eigen ambities en scoort een 7 (ruim voldoende).

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Over het algemeen worden in prestatieafspraken geen afspraken gemaakt over de kwaliteit van de dienstverlening. Wooncompagnie heeft dat wel met de gemeente Medemblik gedaan. Dit zou wat de visitatiecommissie betreft ook door andere gemeenten en corporaties gedaan moeten worden. De afspraak met Medemblik en de eigen ambitie van Wooncompagnie is om een 7,5 te scoren in de KWH-metingen. Dat wordt ook gehaald. In 2018 haalde Wooncompagnie een 7,7. In de Aedes Benchmark scoort Wooncompagnie consequent een B (in de middenmoot).

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie gelijk zijn aan de opgaven en eigen ambities en scoort een 7 (ruim voldoende).

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De ambitie in de woningcorporatiesector is om in 2021 gemiddeld label B (Energie-Index < 1,4) te halen. Wooncompagnie verwacht daar dan aan te kunnen voldoen. Anno 2018 heeft 45% van het bezit label B of beter.

In de Aedes Benchmark scoort Wooncompagnie op dit een onderdeel een B (in de middenmoot).

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	7
energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,0

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Met de diverse gemeenten zijn geen concrete afspraken gemaakt over aantallen nieuw te bouwen woningen. Door het ontbreken van concrete prestatieafspraken beoordeelt de visitatiecommissie hier de ambitie van Wooncompagnie. In de periode 2014 t/m 2018 had Wooncompagnie de ambitie om 597 woningen te bouwen. Zij heeft in die periode in totaal 522 nieuwe woningen gebouwd. Dat is 12% minder dan de ambitie.

Alles overziend oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie op dit gebied de ambities in belangrijke mate evenaren en scoort een voldoende (6).

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Er waren geen specifieke afspraken om woningen te slopen, wel heeft Wooncompagnie ambities geformuleerd. Van de voorgenomen sloop (229) zijn er in de visitatieperiode 117 daadwerkelijk gesloopt. Het getal van 229 te slopen woningen bevat dubbel tellingen. Het aantal te slopen woningen per jaar is opgeteld, terwijl de sloop niet heeft plaatsgevonden in het eerst genoemde jaar maar pas in het tweede jaar toen dezelfde woning weer was opgenomen. Het werkelijk aantal te slopen woningen ligt dichtbij het gerealiseerde aantal. Het uitstel had diverse oorzaken: o.a. aanwezige vlemuizen en weerstand vanuit de gemeente.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie op het gebied van sloop gelijk zijn aan de ambities (7).

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Ook op het onderdeel verbetering van het bestaand woningbezit zijn geen concrete prestatieafspraken gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt hier dan ook de ambitie van Wooncompagnie. De ambitie van Wooncompagnie was om in de visitatieperiode 523 woningen te renoveren. De geplande verbeterprojecten zijn in een aantal gevallen uitgesteld door de werkwijze van Wooncompagnie: per jaar wordt bekeken wat echt moet worden uitgevoerd of wat doorgeschoven kan worden. In een aantal gevallen heeft de complexiteit van het groot onderhoud/verbeteringen bij een aantal complexen geleid tot uitstel.

In de visitatieperiode heeft Wooncompagnie 69 woningen gerenoveerd. Dit is veel minder dan in eerste instantie omschreven in de ambities. Dit grote verschil is voornamelijk te verklaren doordat de ambities zijn geformuleerd op basis van zogenaamde 'koude' opnames. Toen er uiteindelijk werd gekeken bij de woningen (warme opnames), bleek dat er bij veel woningen geen renovatie nodig was, maar een onderhoudsbeurt prima voldeed. In dit geval was het dus een weloverwogen beslissing om niet te renoveren.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie op het gebied van verbetering bestaand bezit, fiks zijn achtergebleven bij de ambities. Dit is echter deels verklaarbaar doordat renovatie in sommige gevallen niet nodig was. De visitatiecommissie begrijpt de werkwijze van Wooncompagnie, maar is alsnog van mening dat de prestatie significant lager is dan de ambitie en beoordeelt dit onderdeel daarom met een 5.

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Wooncompagnie heeft geen specifieke afspraken en/of ambities op het terrein van maatschappelijk vastgoed. Zij heeft wel diverse panden in bezit (zoals een bibliotheek in Edam-Volendam en in Beemster en een dorps huis in Waterland). Het maatschappelijk vastgoed dat Wooncompagnie in beheer heeft wordt op een juiste manier beheerd. Uitbreiding is niet meer aan de orde. Hiermee voldoet Wooncompagnie aan de huidige vereisten.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie op het gebied van maatschappelijk vastgoed gelijk zijn aan de opgaven (7).

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Met een aantal gemeenten (zoals Edam-Volendam en Waterland) heeft Wooncompagnie afspraken over het aantal te verkopen woningen. Over de hele visitatieperiode zou Wooncompagnie 430 woningen mogen verkopen. Zij heeft er in totaal 584 verkocht. Dat is 35% meer. De verkoopdoelstelling was een ondergrens. Een groot aantal verkopen is veroorzaakt door de fusie met AWM. In de fusievoorwaarden was een forse saneringsopgave gepland om de schuldenlast van de fusiecorporatie fors te kunnen verlagen. Deze verkoop was niet in de prognose opgenomen.

Daarnaast is tot 2016 het aantal verkopen werkelijk hoger geweest dan geprognostiseerd. Om voldoende middelen te kunnen genereren, was een groter aantal verkopen noodzakelijk.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Wooncompagnie op het gebied van verkoop hebben geleid tot het gewenste resultaat qua investeringsmogelijkheden en beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	6
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	5
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	7
Oordeel	6,4

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid / Wijk- en buurtbeheer en Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De leefbaarheid in de Leefbaarometer geeft mooie scores voor alle gemeenten waar Wooncompagnie actief is. De afspraken met de gemeenten richten zich op het verbeteren van de woon- en (samen)leefkwaliteit. Wooncompagnie draagt daar haar steentje aan bij. Per 1 januari 2016 is Wooncompagnie met vier buurtteams en allround vakmannen altijd dichtbij. Het Buurtteam is verantwoordelijk voor sociaal beheer en de sociale wijkontwikkeling, de leefbaarheid in en om de wijken, de bewonersparticipatie en zij begeleiden huurders bij grootschalige renovatieprojecten. In 2017 en 2018 is de formatie van de buurtteams verder uitgebreid. In de visitatieperiode is de samenwerking met de lokale partners verder versterkt. Zo is in 2017 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten met Wonen Plus (Welzijn) en in 2018 met Stichting Present. Wooncompagnie heeft verschillende ontmoetingsruimten in haar wijken en buurten. Recent is in complex Kroonwaard (Middenmeer) de multifunctionele ontmoetingsruimte geopend. Wooncompagnie neemt deel aan het Henneconvenant Noord-Holland en is ook actief met andere partijen met buurtbemiddeling.

De visitatiecommissie concludeert dat de prestaties van Wooncompagnie gelijk zijn aan de opgaven (7).

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid /	7
wijk- en buurtbeheer /	
aanpak overlast	
Oordeel	7,0

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Er zijn geen overige opgaven en prestaties die niet elders aan de orde zijn gekomen en wel beoordeeld zouden moeten worden.

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambitie

In het koersplan 2017-2020 'Op streek' heeft Wooncompagnie haar volkshuisvestelijke ambities geformuleerd. Dit koersplan is ook een bevestiging van de koers voor 2017 en is daarmee ook de maatstaf voor de jaren 2014 t/m 2016, waar het vorige bedrijfsplan 'de routeplanner' de koers aangaf.

De missie van Wooncompagnie luidt: 'We werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.'

'In het werk van Wooncompagnie staat de volkshuisvesting voorop. Onze kerndoelstellingen zijn:

1. Wooncompagnie heeft tevreden bewoners
2. Wooncompagnie zorgt voor voldoende betaalbare woningen
3. Wooncompagnie werkt aan een duurzaam woonaanbod
4. Wooncompagnie draagt bij aan een aangenaam woonklimaat'

In de jaarplannen worden deze kerndoelstellingen verder uitgewerkt en van meetpunten voorzien.

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Wooncompagnie met een 7.

Wooncompagnie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. In rapportages wordt gemonitord of Wooncompagnie de doelstellingen vastgelegd in afspraken die met de stakeholders zijn gemaakt, realiseert. Met alle gemeenten is periodiek overleg over de te realiseren doelstellingen. Hierbij wordt per gemeente de huurdersvertegenwoordiging nadrukkelijk betrokken. De doelstellingen en afspraken worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Daarmee voldoet Wooncompagnie aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overweging:

- Wooncompagnie heeft als initiator van Het Pleidooi een landelijke discussie gestart over wijze waarop corporaties maatschappelijk zouden moeten presteren

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Over het algemeen worden in prestatieafspraken geen afspraken gemaakt over de kwaliteit van de dienstverlening. Wooncompagnie heeft dat wel met de gemeente Medemblik gedaan.
- Betaalbaarheid: zeer gematigd huurbeleid

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

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

Bij het eindcijfer tellen de prestaties in relatie tot de opgaven mee voor 75% en de ambities in relatie tot de opgaven voor 25%.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	8,0	
huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
kwaliteit woningen en woningbeheer (des)investeren in vastgoed	7,0	7
kwaliteit wijken en buurten	7,0	
overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,1	7
Gewogen oordeel		7,1

4 Presteren volgens belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

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

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

Er is met vertegenwoordigers van vijf gemeenten gesproken. De huurders zijn vertegenwoordigd door de koepelorganisatie, diverse gemeente gebonden huurdersvertegenwoordigers en enkele bewonerscommissies. De individuele huurders zijn benaderd met een verzoek om een enquête in te vullen. Hiervan is ruimschoots gebruik gemaakt. De collega corporaties in het werkgebied van Wooncompagnie zijn in één gezamenlijke sessie bevestigd. De zorg- en welzijnspartners zijn in twee groepsgesprekken bevestigd.

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

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

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

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Wooncompagnie is werkzaam in de gemeenten Alkmaar, Beemster, Edam-Volendam, Hollands Kroon, Hoorn, Langedijk, Medemblik, Oostzaan, Opmeer, Schagen, Waterland en Purmerend. In het visitatieproces zijn de vijf gemeenten betrokken waar Wooncompagnie veel bezit heeft, dan wel de enige actieve corporatie is. Het betreft de gemeenten Schagen, Purmerend, Waterland, Edam-Volendam en Hollands Kroon. Met drie andere gemeenten zijn wel prestatieafspraken gemaakt, maar zijn niet bij het visitatieproces betrokken. De commissie heeft zich op basis van de gesprekken met de vijf andere gemeenten een goed beeld kunnen vormen. In de vier resterende gemeenten is het aandeel woningbezit van Wooncompagnie dermate klein dat er geen prestatieafspraken zijn of worden gemaakt.

Naast de gemeenten heeft de visitatiecommissie met diverse andere belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevroegd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Schagen

Schagen is een gemeente in de provincie Noord-Holland, gedeelte in regio West-Friesland. De gemeente Schagen is ontstaan in 2013 uit een fusie tussen de voormalige gemeenten Schagen, Zijpe en Harenkarspel. De hoofdplaats is de gelijknamige stad Schagen, tevens ook de enige plaats in de nieuwe gemeente die ooit stadsrechten heeft gekregen en een belangrijke toeristentrekker. Ook de kust van de Zijpe trekt toeristen met de badplaatsen Petten, Callantsoog en Sint Maartenzee. Het gebied tussen de kust en de stad Schagen wordt gekenmerkt door landbouwgronden met voornamelijk bollenvelden en een aantal middelgrote dorpen.

De gemeente Schagen heeft circa 46.000 inwoners. Wooncompagnie heeft 3.892 woningen in de gemeente Schagen en wordt door de gemeente getypeerd als een belangrijke samenwerkingspartner als het gaat om het uitvoeren van de woonvisie.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer J. Beemsterboer, wethouder Ruimte en Economie.

Gemeente Purmerend

De gemeente Purmerend heeft in 2018 haar 80.000^e inwoner verwelkomd. De gemeente is gelegen in de provincie Noord-Holland. Purmerend maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam en is vooral geliefd bij forenzen.

Er zijn circa 12.500 huurwoningen in Purmerend, deze zijn in eigendom van de corporaties Intermaris, Rochdale, Woonzorg NL en Wooncompagnie. Wooncompagnie heeft 3.452 woningen in haar bezit in Purmerend.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer T. Kroese, wethouder met de volgende portefeuilles: Grondexploitaties (m.u.v. Baanstee Noord), Beschermd wonen, maatschappelijke opvang en verwarde personen, Ruimtelijke ordening en ruimtelijke ontwikkeling + vastgoed, Wonen, Programma 2040, ICT, informatiebeveiliging en privacy. Tevens wijkwethouder Purmer-Zuid.

Gemeente Waterland

Waterland is een gemeente in de provincie Noord-Holland. De gemeente ligt in de gelijknamige regio Waterland en telt circa 17.000 inwoners. De gemeente ontstond in 1991 na samenvoeging van de tot

dan toe zelfstandige gemeenten Broek in Waterland, IJpendam, Katwoude, Marken en Monnickendam. De gemeente Waterland maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam.

Samen met Intermaris is Wooncompagnie de grootst werkzame corporatie in de gemeente Waterland. Wooncompagnie heeft 1.401 woningen in haar beheer in de gemeente Waterland.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer T. van Nieuwkerk, wethouder met de volgende portefeuilles: Zorg & Welzijn, Volksgezondheid, Grondzaken, Volkshuisvesting, Wonen, Personeel & Organisatie, Facilitaire zaken, Jeugd, Bestuurlijke toekomst.

Gemeente Edam-Volendam

Edam-Volendam is een gemeente in het noordoosten van de regio Waterland in de provincie Noord-Holland. Er wonen 36.000 mensen, waarvan ongeveer 21.000 in Volendam, 8000 in de voormalige gemeente Zeevang en 7000 in Edam.

De woningen in de gemeente Edam-Volendam worden verhuurd door Wooncompagnie. In Volendam is ook collega-corporatie De Vooruitgang actief. Wooncompagnie heeft 1.306 woningen in haar bezit in de gemeente Edam-Volendam.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer A. Koning, Wethouder Ruimtelijke Ordening.

Gemeente Hollands Kroon

Hollands Kroon is een gemeente in de provincie Noord-Holland. De gemeente ligt in de kop van Noord-Holland en is onderdeel van de samenwerkingsregio de Noordkop. De gemeente ontstond op 1 januari 2012 bij de fusie van de gemeenten Wieringen, Wieringermeer, Anna Paulowna en Niedorp. Er wonen circa 47.000 mensen in Hollands Kroon.

In de gemeente Hollands Kroon werkt Wooncompagnie samen met de collega-corporaties Woningbouwvereniging Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna. Wooncompagnie heeft 2.518 woningen in haar bezit in de gemeente Hollands Kroon.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer T. Groot, wethouder Ruimtelijke Ordening.

Huurderskoepel Schagen:

De Huurderskoepel is het overkoepelende orgaan van de huurdersverenigingen in het noordelijk werkgebied van Wooncompagnie.

De huurderskoepel bevordert de samenwerking tussen de huurdersverenigingen in het noordelijk werkgebied van Wooncompagnie. Daarnaast behartigt zij de belangen van de gezamenlijke huurdersverenigingen, is zij behulpzaam bij het tot stand komen van nieuwe huurdersverenigingen, verleent zij steun aan de aangesloten huurdersverenigingen, biedt zij ondersteuning in het zoeken naar wegen die leiden tot het veranderen van eigendomsverhoudingen binnen de volkshuisvesting in het belang van de huurders en organiseert en geeft zij cursussen aan de bestuursleden van de diverse huurdersverenigingen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer H. van Gameren (voorzitter) en de heer A. Deutekom (penningmeester).

Huurdersvereniging de Vijfhoek:

Huurdersvereniging de Vijfhoek behartigt de belangen van de huurders van Wooncompagnie in de omgeving Purmerend. Zij staat voor het bevorderen en verbeteren van woon- en leefsituaties en zorgt voor bemiddeling bij geschillen tussen huurder en verhuurder.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer T. Mulder (voorzitter) en mevrouw C. van der Meer (secretaris).

Maatschappelijke instellingen

Stichting Wonen en Zorg: De Stichting Wonen en Zorg Purmerend (SWZP) beheert de woonzorglocaties De Tien Gemeenten, De Rusthoeve en Heel Europa en biedt thuiszorg in Purmerend en omgeving. De visitatiecommissie heeft gesproken met directeur-bestuurder de heer W. van 't Veer

De Zorgcirkel: De Zorgcirkel streeft ernaar om nu en in de toekomst te kunnen voldoen aan de wensen van de 'nieuwe' ouderen. Zowel van de vitale 55-plusser, als van de senior die zorg nodig heeft. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw M. Cremers, directeur-bestuurder

Wonen Plus: WonenPlus is een organisatie welke zich richt op het ondersteunen van kwetsbare mensen (ouderen, mensen met een beperking en chronisch zieken), zodat zij zo lang mogelijk op een prettige wijze thuis kunnen blijven wonen. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw M. Uitterhoeve, directeur-bestuurder

Prinsenstichting: De Prinsenstichting biedt zorg en ondersteuning aan mensen met een verstandelijke beperking. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer A. van Ommen, regiomanager.

Clup Welzijn: Clup Welzijn is een organisatie voor welzijnswerk en maatschappelijke dienstverlening. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw E. de Back, directeur-bestuurder.

Odion: Odion helpt kinderen en volwassenen met een beperking om iedere dag zo plezierig mogelijk te maken. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer B. Schipper, directeur-bestuurder

Leviaan: Leviaan is er voor mensen met psychische problematieken tijdens een kwetsbare periode in hun leven. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer H. Jetten, directeur-bestuurder.

Woonzorggroep Samen: Woonzorggroep Samen biedt zorg aan ouderen, zowel thuis als op een van hun locaties. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer H. Groenendijk, directeur-bestuurder

WonenPluswelzijn: Wonen Plus Welzijn is er voor iedereen die praktische diensten nodig heeft om op een goede manier thuis te kunnen wonen. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer P. de Wit, directeur-bestuurder

Collega-corporaties:

Intermaris: Intermaris verhuurt ruim 17.000 sociale huurwoningen, appartementen en garageboxen. Intermaris is actief in de regio's West-Friesland (Hoorn) en Waterland (Purmerend en Monnickendam) en heeft een wisselend aanbod aan woningen. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer C. Tip, directeur-bestuurder.

Het Grootslag: Het Grootslag verhuurt circa 2.700 woningen in West-Friesland. Zij is actief in de gemeente Drechterlanden. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer J. Kröger, directeur-bestuurder.

De Woonschakel: De Woonschakel is een corporatie met circa 6.000 woningen in de gemeenten Medemblik, Bovenkarspel en Obdam. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer A. Gieling, directeur-bestuurder.

De Vooruitgang: De Vooruitgang is een corporatie met circa 1.100 woningen in de gemeente Edam-Volendam. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer F. de Boer, directeur-bestuurder.

Woonwaard: Woonwaard verhuurt 14.500 huurwoningen in de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer P. Sponselee, directeur-bestuurder.

Van Alckmaer: Van Alckmaer verhuurt circa 2.700 woningen in de gemeenten Alkmaar en Bergen. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer F. Koster, directeur-bestuurder.

KennemerWonen: Kennemer Wonen verhuurt circa 10.000 woningen in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer D. Tromp

Woningbouwvereniging Beter Wonen: Woningbouwvereniging Beter Wonen bezit circa 1.070 huurwoningen op Wieringen in de gemeente Hollands Kroon. De woningen liggen verspreid in de dorpskernen Hippolytushoef, Den Oever en Westerland. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer M. Dirks, directeur-bestuurder.

Woonstichting Langedijk: Woonstichting Langedijk beheert circa 1.400 woningen in de gemeente Langewijk. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer T. van Ruiten, directeur-bestuurder.

Woningstichting Anna-Paulowna:

Woningstichting Anna-Paulowna bezit zo'n 1400 woningen en garages in de gemeente Hollands Kroon. In de kernen Anna-Paulowna, Breezand en Van Ewijcksluis. De commissie heeft gesproken met de heer B. Broxterman, directeur-bestuurder.

4.4 Belanghebbenden over Wooncompagnie

4.4.1 Typering van Wooncompagnie

Aan de belanghebbenden is gevraagd Wooncompagnie in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Wooncompagnie wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrouwbaar, betrokken, goed, sociaal en vriendelijk.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Wooncompagnie

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,5

De maatschappelijke prestaties van Wooncompagnie worden door haar belanghebbenden beoordeeld met een ruime voldoende. Gemiddeld geven de belanghebbenden Wooncompagnie een score van een 7,5. Hierbij scoren de huisvesting van bijzondere doelgroepen en het desinvesteren in vastgoed iets bovengemiddeld, beide prestatievelden worden beoordeeld met een gemiddelde score van een 7,6. De spreiding tussen de beoordelingen van de prestatievelden is erg klein, het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten krijgt met een gemiddelde score van een 7,3 het laagste cijfer. Opvallend is dat de huurders, hieronder vallen zowel de huurdersvertegenwoordiging als de individuele huurders, gemiddeld het minst tevreden zijn. Zij geven Wooncompagnie een 6,8 voor hun maatschappelijke prestaties. Hierbij moet opgemerkt worden dat de huurdersvertegenwoordiging een gemiddelde score geeft van een 7,2 en de 60 individuele huurders een gemiddelde score geven van een 6,3.

De gemeenten zijn het meest tevreden over de maatschappelijke prestaties van Wooncompagnie en geven een gemiddelde score van een 7,9. Zij worden op de voet gevolgd door de overige belanghebbenden, zijnde collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Deze laatste groep geeft een gemiddelde score van een 7,7 voor de maatschappelijke prestaties van Wooncompagnie.

Huisvesten van de primaire doelgroep (7,4)

Op het prestatieveld huisvesten van de primaire doelgroep scoort Wooncompagnie gemiddeld een 7,4. De gemeenten zijn het meest positief en geven gemiddeld een 7,8, zij worden op de voet gevolgd door de overige belanghebbenden die een gemiddelde score geven van een 7,6. Hierbij wordt opgemerkt dat de collega-corporaties het meest positief zijn met een 8,0, terwijl de zorg- en welzijnsinstanties iets minder tevreden zijn met een gemiddelde score van een 7,0. De zorg- en welzijnsinstanties geven aan dat ze zich op dit onderdeel vooral zorgen maken over het grote woningtekort.

De huurders geven een gemiddeld cijfer van een 6,7 voor het huisvesten van de primaire doelgroep. Hierbij geeft de huurdersvertegenwoordiging een gemiddeld cijfer van een 7,0 en de individuele huurders geven een gemiddeld cijfer van een 6,4.

Huisvesten bijzondere doelgroepen (7,6)

Het prestatieveld huisvesten van bijzondere doelgroepen wordt door de belanghebbenden gewaardeerd met een gemiddelde score van een 7,6. Ook op dit onderdeel is de gemeente het meest positief met een gemiddeld cijfer van een 8,3. Hierbij is vooral de gemeente Schagen opvallend positief, zij geven Wooncompagnie een 10 op dit prestatieveld. De overige belanghebbenden beoordelen dit onderdeel wederom met een 7,6. De beoordeling van de collega-corporaties (7,9) en de zorg- en welzijnsinstanties (7,3) liggen niet heel ver uit elkaar. Aangegeven wordt dat er wel erg weinig doorstroming is voor mensen met een verstandelijke beperking. De huurders geven op dit onderdeel gemiddeld een 6,9. Hierbij is de huurdersvertegenwoordiging aanzienlijk meer tevreden (7,5) dan de individuele huurders (6,2). Als opmerkingen worden meegegeven dat de huurders vinden dat er te weinig woningen zijn voor de bijzondere doelgroepen. Tevens vinden zij dat veel voorzieningen alsnog uit eigen zak betaald moeten worden, ze zouden hier graag een actievere rol in zien van Wooncompagnie.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (7,5)

De kwaliteit van de woningen en woningbeheer wordt beoordeeld met een gemiddelde score van een 7,5. De huurders waarderen dit onderdeel met een gemiddelde score van een 6,9. Hierbij geeft de huurdersvertegenwoordiging een 7,5 en de individuele huurders geven gemiddeld een 6,3. De individuele huurders geven mee dat zij behoefte hebben aan meer onderhoud, niet enkel bij mutatie maar ook voor de huurders die al langere tijd in dezelfde woningen wonen. Verder geven ze aan dat ze zien dat de dienstverlening nog weleens in de knoop komt met de regels. Verder wordt aangegeven dat ze zien dat Wooncompagnie wel haar best doet om alles op de norm te krijgen, maar dat de financiën nog weleens roet in het eten gooien. De gemeenten geven gemiddeld een 7,8 en overige belanghebbenden geven gemiddeld een 7,7 voor de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer.

(Des)investeren in vastgoed (7,6)

(Des)investeren in vastgoed wordt gewaardeerd met een gemiddelde score van een 7,6. De scores van de verschillende categorieën belandhebbenden ontlopen elkaar niet veel. Zo geven de gemeenten gemiddeld een 8,0, de huurders een 7,3 en de overige belanghebbenden een 7,6. De algemene indruk is dat Wooncompagnie erg actief is op dit gebied en goed werkt verricht.

Kwaliteit wijken en buurten (7,3)

Het prestatievelde kwaliteit van wijken en buurten wordt met een gemiddelde score van een 7,3 het laagst gewaardeerd. De huurders geven met een gemiddeld cijfer van een 6,2 de laagste score. Hierbij geeft de huurdersvertegenwoordiging gemiddeld een 6,0 en de individuele huurders een 6,3. Over het algemeen zijn de huurders best tevreden. Zij zouden echter graag een wat actievere houding zien bij het melden van overlast, zowel overlast door hangjongeren en medebuurtbewoners, als overlast door niet goed werkende hemelwaterafvoeren.

De gemeenten geven gemiddeld een 7,8 voor de kwaliteit van wijken en buurten. Hierbij is opvallend dat de gemeente Waterland minder tevreden is dan de overige gemeenten uit het werkgebied van Wooncompagnie. Waterland geeft een 6,0 en geeft aan dat er op dit gebied nog wel winst te behalen valt. De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 8,0 voor de kwaliteit van wijken en buurten, waarbij de collega-corporaties een 8,1 geven en de zorg- en welzijnsinstanties een 7,9.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,9

De belanghebbenden zijn over het algemeen zeer tevreden over de relatie en communicatie met Wooncompagnie. Zij beoordelen dit met een gemiddelde score van een 7,9. De gemeenten zijn het meest tevreden en geven een 8,6. De overige belanghebbenden volgen met een gemiddeld cijfer van een 8,2. De huurders sluiten af met een gemiddeld cijfer van een 6,9. De huurders geven mee dat ze vinden dat vooral de communicatie een stuk beter kan.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,5

De tevredenheid over de invloed op het beleid wordt beoordeeld met een gemiddelde score van een 7,5. Hierbij zijn de gemeenten met een gemiddeld cijfer van een 8,0 wederom de meest tevreden partij. Opvallend is dat ook hier weer de gemeente Waterland minder hoog scoort dan de overige gemeenten. De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 7,4 voor hun tevredenheid over de invloed op het beleid, waarbij de collega-corporaties (7,5) en de zorg- en welzijnspartijen (7,3) bijna dezelfde score geven. De huurders geven op dit onderdeel een 7,2. Er zit hier wel een groot verschil tussen de waardering van de huurdersorganisatie die een 8,5 geeft en aangeeft goed betrokken te worden door Wooncompagnie en voldoende invloed te hebben en de individuele huurders die een 5,9 geven. Net als bij de tevredenheid over de relatie en communicatie vinden de huurders dat ook op dit gebied er te weinig contact is met Wooncompagnie, ze willen eerder, meer en intensiever betrokken worden bij beslissingen die van invloed zijn op hun woningen en woonomgeving.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabellen zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

In de eerste tabel is weergegeven hoe de huurders Wooncompagnie beoordelen met cijfers. De eerste kolom is de beoordeling van de officiële huurdersvertegenwoordiging. In de tweede kolom staan de beoordelingen van de individuele huurders, waarvan de visitatiecommissie met een aantal leden van bewonerscommissies heeft gesproken. Tevens is er een enquête uitgezet onder een groep huurders van Wooncompagnie.

Opvallend is het op bijna alle onderdelen grote verschil tussen de officiële huurdersvertegenwoordiging en de individuele huurders. In de ingevulde enquêtes van de individuele huurders zaten enorme

verschillen in de cijfermatige beoordelingen. Uit de gemaakte opmerkingen bleek dat deze grote verschillen (zowel uitschieters naar boven als naar beneden) voornamelijk te maken hadden met recente gebeurtenissen. Vooral de negatieve beoordelingen kwamen voort uit o.a. het niet naar volle tevredenheid oplossen van klachten of het niet tegemoet komen van wensen van de huurders.

	Prestatievelden	Huurdersvertegenwoordiging	Individuele huurders	gemiddelde cijfers
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=2</i>	<i>N=60</i>	<i>N=62</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	1. huisvesting primaire doelgroep	7,0	6,4	6,7
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7,5	6,2	6,9
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5	6,3	6,9
	4. (des)investeren vastgoed	8,0	6,5	7,3
	5. kwaliteit wijken en buurten	6,0	6,3	6,2
	6. overige / andere prestaties			
	Gemiddelde	7,2	6,3	6,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,5	6,3	6,9
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,5	5,9	7,2

In de tweede tabel is een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde gemeente en de huurders). Dit betreft zorgpartijen, collega-corporaties en overige.

	Prestatievelden	Collega-corporaties	Zorg en welzijn		gemiddelde cijfer categorie
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=10</i>	<i>N=9</i>		<i>N=19</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	8,1	7,0		7,6
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7,9	7,3		7,6
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5	7,9		7,7
	4. (des)investeren vastgoed	7,7	7,4		7,6
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,1	7,9		8,0
	6. overige / andere prestaties				
	Gemiddelde	7,9	7,5		7,7
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,5	7,9		8,2
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,5	7,3		7,4

In het werkgebied van Wooncompagnie is sprake van twaalf gemeenten, de beoordelingen van vijf van de gemeenten waar Wooncompagnie de meeste woningen heeft, zijn in onderstaande tabel opgenomen.

	Prestatievelden	Edam-Volendam	Hollands Kroon	Schagen	Purmerend	Waterland	gemiddelde cijfer categorie
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	9	8	7	8	7	7,8
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen		8	10	8	7	8,3
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8	8	8	8	7	7,8
	4. (des)investeren vastgoed	8	8	9	9	6	8,0
	5. kwaliteit wijken en buurten	8	8	9	8	6	7,8
	6. overige / andere prestaties						
	Gemiddelde	8,3	8	8,6	8,2	6,6	7,9
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		9	8	10	9	7	8,6
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8	8	9	8	7	8,0

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

	Prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=62</i>	<i>N=5</i>	<i>N=19</i>	<i>N= 86</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	6,7	7,8	7,6	7,4
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	6,9	8,3	7,6	7,6
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	6,9	7,8	7,7	7,5
	4. (des)investeren vastgoed	7,3	8,0	7,6	7,6
	5. kwaliteit wijken en buurten	6,2	7,8	8,0	7,3
	6. overige / andere prestaties				
	Totaal	6,8	7,9	7,7	7,5
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		6,9	8,6	8,2	7,9
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,2	8,0	7,4	7,5

*de drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

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

Gemeenten

- Scherpere communicatie tussen bestuur/directie en de rest van de organisatie.
- Bij concrete projecten elkaar eerder opzoeken.
- Opener gesprekken met elkaar voeren, zeker op ambtelijk niveau.
- De corporatie zou creatieve ideeën sneller met de gemeente mogen delen.
- In de samenwerking rondom de bouwprojecten zou de corporatie in sommige gevallen iets meer begrip kunnen tonen voor de belangen van de gemeente

Huurders

- Duidelijk communiceren over de ontwikkeling van nieuwbouw en projecten
- De communicatie richting de huurders kan (veel) beter
- Sneller reageren op klachten/verzoeken van huurders

Overige belanghebbenden

- Nog meer samen optrekken richting de gemeente
- Buurtaanpak samen oppakken met collega-corporaties
- Verbreden van het woonruimte aanbod
- Meer woonvoorzieningen voor kwetsbare ouderen realiseren
- Meer gezamenlijk de tijd nemen om over strategische onderwerpen in de regio na te denken
- Meer contact over hoe om te gaan met mensen met een verstandelijke beperking en hun woonomgeving

4.5 Waardering van het tripartite overleg

Wooncompagnie is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van de beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Samen met de deelnemers aan het driepartijenoverleg zijn in het kader van het experiment de mogelijkheden om dit overleg nader uit te diepen op lokaal niveau onderzocht. In de enquête is de deelnemers ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Wooncompagnie. Dit maakt de beoordeling van de samenwerking wat minder eenrichtingsverkeer in de richting van Wooncompagnie en benadrukt de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Het bestuur en management van Wooncompagnie hebben zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een beeld dat van meer kanten is gevoed. In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹.

¹ Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen over het tripartite overleg is een 6,9. Hierbij zijn de gemeenten als 1 partij aangemerkt. Zij scoren als groep qua waardering het hoogst met een 7,6. Dat is een mooi cijfer. De huurdersvertegenwoordiging daarentegen geeft de laagste waardering met een 5,8. Wooncompagnie zelf is met een gemiddeld cijfer van 7,4 niet ontevreden over het functioneren van het tripartite overleg. De partijen zijn het meest tevreden over het urgentiebesef bij alle deelnemers van het overleg om de vraagstukken die spelen, op te lossen (7,8). Tevens vindt men het prettig dat de partijen elkaar ook buiten het overleg om weten te vinden (7,7). Minder tevreden is men over het beschikbaar stellen van subsidie vanuit de gemeenten (5).

Er is door de visitatiecommissie gevraagd wat er in de samenwerking verbeterd zou kunnen worden. Vanuit Wooncompagnie wordt aangegeven dat de afspraken concreter zouden kunnen en dat een aantal gemeenten geen duidelijke visie heeft op het wonen en het sociaal huren in het bijzonder, verder vindt zij dat de monitoring en het elkaar aanspreken op de voortgang van de afspraken beter kan. De huurdersvertegenwoordiging geeft aan dat zij behoefte hebben aan meer feedback op de afspraken die gemaakt zijn tijdens de overleggen, dat ze een goede tijdplanning willen en graag zouden zien dat de notulen op tijd worden verstuurd. De gemeenten zouden ook wat meer feedback en evaluatie willen.

Op de vraag wat de partijen zelf aan de verbetering van het driepartijenoverleg overleg kunnen bijdragen, gaven de gemeenten aan een duidelijke bestuurlijk kader te willen bieden en hun kennis over de behoeftes van diverse doelgroepen over te kunnen dragen. De huurdersvertegenwoordiging geeft aan zelf ook tijdig agendapunten voor te kunnen stellen. Wooncompagnie wil het overleg verbeteren door meer passie, transparantie en draagvlak in te brengen. Daarnaast zouden zij de relaties op ambtelijk niveau willen intensiveren en meer het initiatief willen nemen om verbinding te leggen tussen wonen en het sociaal domein.

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en collega-corporaties zijn zeer tevreden over de samenwerking met en prestaties van Wooncompagnie.

Verwonderpunten

- De communicatie met de huurders geeft veel ruimte voor verbetering.
- De relatie met de gemeente Waterland vraagt extra aandacht. Bestuurlijk een prima relatie. Op ambtelijk niveau zijn er verschillende inzichten. Dit bemoeilijkt de samenwerking.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Wooncompagnie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De commissie oordeelt over de financiële continuïteit (houdt men het maatschappelijk vermogen voldoende op peil), de doelmatigheid (werkt men aan een sobere bedrijfsvoering) en een verantwoorde inzet van vermogen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. In 2013 werd de verhuurderheffing geïntroduceerd. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en sinds 2015 de Autoriteit woningcorporaties. Met de vaststelling van de Woningwet in 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB en overgang op marktwaardering). De visitatieperiode werd dan ook gekenmerkt door extra heffingen en een extreme regeldruk voor de gehele corporatiesector.

Recentere ontwikkelingen zijn: het terugdringen van CO₂-uitstoot, het verduurzamen van het bezit en de energie-transitie. Deze onderwerpen zijn de nieuwe uitdagingen waar de corporaties voor staan.

Daarbij komt dat Wooncompagnie per 1 juli 2014 is gefuseerd met AWM. Gedurende de eerste twee jaren bracht dit extra werkzaamheden met zich mee zoals het afstemmen van (ook de op sturing en beheersing gerichte financiële) processen. Eind 2014 is er gekozen voor een tweehoofdig bestuur. In 2017 is weer overgegaan in een éénhoofdig bestuursmodel. De AW heeft zowel in 2015 als in 2017 een governance-inspectie uitgevoerd. Wooncompagnie voldoet naar de mening van de AW aan de criteria voor good governance en heeft aandacht voor de doorontwikkeling daarvan. Wooncompagnie is gedurende de visitatieperiode gewisseld van accountant.

5.3 Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt in hoeverre en hoe Wooncompagnie haar financiële positie als maatschappelijke onderneming duurzaam op peil houdt. Daartoe heeft de commissie gesprekken gevoerd met de bestuurder, het managementteam en leden van de raad van commissarissen en kennisgenomen van de beschikbare cijfers van het CFV (later Autoriteit woningcorporaties) en het WSW. Ook is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens bij het Aedes Benchmark Centrum (ABC).

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie voldoet aan de minimale eis van een 6.

Er wordt voldaan aan de toezichteisen voor vermogen en kasstromen en uit de jaarlijkse toezicht- en oordeelsbrieven van CFV/Aw komen geen bijzonderheden en/of ernstige interventies naar voren. In onderstaande tabel zijn de scores op diverse parameters voor vermogen opgenomen. De solvabiliteit, buffer en loan to value zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde; dit in verband met de onderlinge vergelijkbaarheid van corporaties. De waardering op marktwaarde, zoals de laatste jaren

voorgeschreven, zou deze teniet doen, maar tot dezelfde eindconclusies leiden, maar dan met een hogere solvabiliteit en buffer. Die buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals in duurzaamheid en betaalbaarheid. Daarbij moet de lezer zich realiseren dat de liquiditeiten van corporaties de komende jaren onder druk komen te staan door de combinatie van heffingen en veranderingen in het financieel beleid (de vennootschapsbelasting en de ATAD-regeling).

Ratio's	2014	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	36%	41%	37%	40%	39%
Buffer (norm >0) in %	23%	26%	23%	26%	25%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,0	2,4	2,5	1,8	2,1
Loan to value (norm WSW < 75) in %	60%	56%	57%	56%	62%
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW >1)	1,5	1,5	1,5	1,1	1,3

Bron: toezicht- en oordeelsbrieven, CIP 2014/2015 en accountantsverslagen 2016/2017

Wooncompagnie is in 2017 gewisseld van accountant. Die concludeert in het verklaring bij het 1^e jaarverslag, dat:

- Wooncompagnie een hoog ambitieniveau heeft en open staat voor verbetering;
- de interne beheersing van toereikend niveau en op orde is;
- er bij Wooncompagnie aandacht is voor zowel proces als inhoud, met een sterke focus op het proces.

De visitatiecommissie onderschrijft dit oordeel op basis van haar waarnemingen en de interviews.

De visitatiecommissie geeft drie pluspunten op basis van de volgende overwegingen:

- Wooncompagnie heeft een heldere en ook complete visie en uitgewerkt beleid ten aanzien haar financiële continuïteit en communiceert hier, zowel intern als extern, duidelijk over.
- Het betreft een anticiperende en sobere koers. Door die combinatie konden de afdracht van heffingen, de invoering van de Woningwet, de scheiding DAEB en niet DAEB, alsmede de waardering naar marktwaarde enerzijds vroegtijdig, snel en adequaat worden vormgegeven en anderzijds zonder de (financiële) continuïteit in gevaar te brengen.
- De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de kwaliteit van de voorraad, in combinatie met de verwachte vraag (doelgroep), periodiek (deze visitatieperiode tweemaal) is uitgewerkt in een huurprijsbeleid en wensportefeuille (strategisch). Deze wensportefeuille is daarna omgezet in gebiedsvisies en complexstrategieën alsmede in een verkoopbeleid (tactisch). Wooncompagnie kiest daarbij voor een kwalitatief goede, flexibele voorraad, die in verschillende contractvormen beschikbaar is, met een prijs die kostendekkend is. De verschillende keuzemogelijkheden zijn steeds doorgerekend naar (deels aangescherpte eigen) financiële kengetallen op zowel de korte als de lange termijn (25 jaar).
- De kracht van de financiële ratio's gedurende de visitatieperiode is goed. Wooncompagnie is financieel gezond. Belangrijker nog is dat Wooncompagnie ook op langere termijn (op basis van het in 2017 vastgestelde beleidsplan "Op Streek") financieel gezond blijft.
- Dat oordeel van de commissie is mede gebaseerd op het feit dat de 'controlfunctie' op een goede wijze is ingevuld.

- Wooncompagnie werkt met (verhoogde, interne) streefnormen voor de solvabiliteit (> 30%), de ICR (> 1,8) en de LTV (< 70%). Met deze streefnormen wordt een buffer gehanteerd ter dekking van de in- en externe risico's. Er is een gezonde verhouding tussen de waarde van het bezit en de externe financiering. Investerings in het bestaande bezit of in nieuwbouw worden voor een belangrijk deel gefinancierd uit de exploitatie en verkopen.
- De ontwikkeling van de financiële continuïteit wordt aan de hand van een financieel sturingsmodel met bijbehorende kasstromen en streefnormen bewaakt. Hoofdonderdelen daarbij zijn exploiteren, verkopen, financieren, investeren en waarderen. De kasstroom heeft een centrale plaats bij de financiële beleidsvorming en sturing, wordt op een lange termijn begroot en op een uitstekende wijze gemonitord.
- Er is een helder zicht op de beschikbare financiële ruimte voor investeringen, op basis van het gekozen uitgangspunt dat het bezit door investeringen, in termen van resterende levensduur, niet verder veroudert (de 'voorraad verhuurjaren' moet op peil blijven). Op deze wijze is er sprake van enerzijds een integraal en anderzijds duurzaam businessmodel. De verhuur van 14.500 woningen is verreweg de meest bepalende inkomstenbron. Qua huurprijs wordt gematigd tot 70% van de maximaal te vragen huur. Er resteert een exploitatieoverschot, dat wordt ingezet als investeringsvolume van jaarlijks gemiddeld 32 miljoen euro en wordt ingezet voor de aflossing van schulden.
- Zo snel als mogelijk na de fusie is besloten om een aantal leningen/derivaten die uit de fusie met AWM waren overgenomen, af te bouwen/te laten doorzakken, hetgeen blijk geeft van aandacht voor het (reduceren) van financiële risico's. Dit gold als voorwaarde voor de fusie
- Een vast onderdeel van de prima vormgegeven P&C-cyclus is het uitvoeren van gevoeligheidsanalyses waarbij een groot aantal scenario's met wisselende parameters wordt doorgerekend (een basis-, een best- en worstcasescenario met een 95% VaR). Deze scenario's worden doorgerekend voor de solvabiliteit, ICR en LTV voor de komende 10 jaren. Daarnaast worden twee alternatieve scenario's doorgerekend (zonder en met streefhuur – 5%, extra energiebesparende maatregelen zonder huurverhoging en de verhuurdersheffing op € 2 miljard) op de effecten op de financiële ratio's en de schuld/vhe, eveneens voor de komende 10 jaren.
- In 2017 is een doorontwikkeling in gang gezet van een systeem voor het risicomanagement waarin de in- en externe risico's worden beheerst, naar een systeem waarin met risico's wordt omgegaan. Doel is te groeien van een risicobewuste- naar een risico-intelligente organisatie met een groep risico-ambassadeurs en de focus op het creëren van verantwoordelijkheid voor de aanpak ervan. Binnen de organisatie worden daartoe dilemma's vanuit de praktijk besproken en wordt een intern kompas ontwikkeld dat richtinggevend is voor enerzijds het realiseren van de ambities en anderzijds het managen van de daarbij optredende onzekerheden.

5.4 Doelmatigheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wooncompagnie voldoet aan de minimale eis voor een 6.

Dit omdat de bedrijfsvoering voldoende sober en doelmatig is ten opzichte van vergelijkbare corporaties.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe Wooncompagnie scoort op de verschillende kengetallen. De Aedes Benchmark leveren de geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten per gewogen vhe. Dit zijn opgeschoonde cijfers, die ten doel hebben vergelijkbaarheid tussen corporaties tot stand te

brenge. In de Aedes Benchmark behoort Wooncompagnie tot de corporaties met een vrijwel constante A-score in de opgeschoonde bedrijfslasten. Dat wil zeggen, dat de bedrijfslasten onder het gemiddelde liggen van de referentiec corporaties. Met name de zeer sterke daling in 2016 valt op. In aanvulling op de resultaten van de Benchmark scoort Wooncompagnie tevens positief op het toenemende aantal gewogen eenheden per fte. Met ingang van 2015 worden de personeelskosten/fte niet meer weergegeven. Daarom is gebruik gemaakt van de beschikbare personeelslasten/vhe in de jaren 2014 en 2015. Wooncompagnie scoort vrijwel op het gemiddelde. De referentiegroep in de Benchmark zijn de corporaties van de grootteklasse L (10.001 tot 15.000 gewogen vhe) en Rf05 = een gemiddeld profiel.

Bedrijfslasten	2014	2015	2016	2017	2018
Bedrijfslasten in €/vhe uit benchmark	€ 835	€ 855	€ 541*	€ 527	€ 559
Ontwikkeling/jaar	+€ 22	+€ 20	-€ 314	-€ 14	+€ 32
Referentie corporaties Benchmark	A	B	A	A	n.b.
Vhe/fte	105	110	116	118	n.b.
Referentie corporaties	100	106	n.b.		
Personeelslasten in €/vhe	€ 380	€ 375	n.b.	n.b.	n.b.
Referentie corporaties	€ 378	€ 348			

Bron: benchmark Aedes verslagjaren 2014/ 2015/2016, CIP 2014/2015, het jaarverslag 2017

* in belangrijke mate een gevolg van de overgang naar de functionele winst- en verliesrekening.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende constatering:

- Wooncompagnie had al lage bedrijfslasten. In 2014 is besloten om zich nog slimmer en strakker te organiseren. In de eerste helft van de visitatieperiode is daarom gewerkt aan een planmatige herinrichting van de organisatie en werkprocessen. Vereenvoudiging, kwaliteit en ook efficiency stonden hierbij centraal om de kosten (en zo de huren) laag te kunnen houden. De bedrijfslasten zijn ten opzichte van 2015 met 314 euro per vhe gedaald.
- De onderhouds- en beheerkosten van Wooncompagnie zijn vanuit maatschappelijke meerwaarde verantwoord en laag ten opzichte van de referentiec corporaties (1030 euro tegenover 1383 euro).
- Wooncompagnie heeft daarbij tijd genomen om medewerkers bewust te maken van de kerntaken en de maatschappelijke noodzaak om te veranderen. De resultaten van de reorganisatie en planmatig richten op kerntaken komen duidelijk naar voren in het positieve verloop van de bedrijfslasten en het oplopende aantal vhe/fte.
- In het financiële sturingsmodel worden binnen de kolom ‘exploiteren’ normen gesteld voor de positieve kasstroom, de netto bedrijfslasten/vhe en de onderhoudskosten/vhe. In de periodieke dashboards en Berichten van het Bestuur worden naast de volkshuisvestelijke elementen eveneens het verloop van de bedrijfslasten, de onderhoudskosten en het ziekteverzuim gemonitord. Kortom, er wordt actief op de bedrijfslasten (bij)gestuurd en daarover wordt ook intern en extern gerapporteerd.
- De informatievoorziening is ‘near real time’. Bij geconstateerde afwijkingen kan en wordt snel bijgestuurd, hetgeen een matigend effect heeft op kosten (overschrijdingen).

5.5 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt, met aandacht voor inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering en het uitvoeren van evaluaties.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wooncompagnie voldoet aan de norm voor een 6.

Wooncompagnie verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties uitgebreid in de beide visiedocumenten, haar jaarverslagen, de meerjarenplannen en de periodieke managementrapportages.

In de onderstaande tabel staat de IBW weergegeven. De IBW is bedoeld om de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar moet beschouwd worden als een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021 en 2018/2022.

IBW Wooncompagnie in € mln. in de gemeenten Schagen, Purmerend, Hollands Kroon, Waterland, Edam-Volendam, Beemster en Medemblik		
	2017-2021	2018-2022
Nieuwbouw	€ 186	€ 173
Verbetering	€ 146	€ 155
Huurmatiging	€ 6,0	€ 7,5

Bron: *Woningwet2015.nl* IBW 2017 en 2018

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende constatering:

- De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wooncompagnie zich zeer bewust is van haar volkshuisvestelijke taak. In relatie tot de financiële ruimte is de kwaliteit van de voorraad, in combinatie met de verwachte vraag (doelgroep) in deze visitatieperiode tweemaal uitgewerkt in een nieuw beleidsplan. De wensportefeuille (strategisch), omgezet in gebiedsvisies en complexstrategieën alsmede in verkoopbeleid (tactisch) is zo tweemaal aangepast aan de actuele situatie, mede om overmaat te voorkomen. Wooncompagnie kiest daarbij voor een kwalitatief goede, flexibele voorraad, die in verschillende contractvormen beschikbaar is, met een prijs die kostendekkend is. De verschillende keuzemogelijkheden zijn steeds doorgerekend naar (deels aangescherpte eigen) financiële kengetallen (waaronder de verhouding eigen en vreemd vermogen) op zowel de korte als lange termijn. De corporatie omschrijft dit in interne en externe publicaties helder en evalueert de inzet op prestaties zeer regelmatig.
- De huren zijn en worden op een relatief lager niveau (matiging van € 6 miljoen/jaar) gebracht terwijl de normen voor de basiskwaliteit, waaraan alle woningen moeten voldoen, zijn verhoogd. Er worden, zonder huurverhoging, extra duurzaamheidsmaatregelen toegepast, variërend van woningisolatie tot zonnepanelen. De regionale budgetten voor leefbaarheidsmaatregelen, die in samenwerking met lokale partners worden ingezet om het woonklimaat te verbeteren, worden verhoogd. Uit de beleidsstukken en de stukken voor de raad van commissarissen is de visitatiecommissie gebleken dat Wooncompagnie zeer regelmatig beleidsafwegingen maakt en bijstelt ten aanzien van het evenwicht tussen huur, kwaliteit en omvang van de voorraad.
- De huurprijsontwikkeling waarmee Wooncompagnie rekent, behoort tot één van de laagste in het land. In de doorgerekende periode van 25 jaar beschikt de corporatie desondanks over een

investeringsbudget van € 32 miljoen/jaar, dat voldoende wordt geacht om de voorraad kwantitatief en kwalitatief op peil en bij de eisen van de tijd te houden.

- Deze denkwijze en gevolgde strategie staan zowel intern als extern op een bijzonder toegankelijke wijze beschreven in de visiedocumenten en verslagen. Het is de visitatiecommissie gebleken dat de visie en werkwijze andere corporaties inspireert.
- De gestructureerde en actieve wijze waarop Wooncompagnie haar algemene beleidskader formuleert in de koersplannen en de voortgang periodiek monitort in de dashboards en Berichten van de Bestuurder.

5.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De visitatiecommissie heeft er bewondering voor dat Wooncompagnie over een uitstekend en zeer compleet financieel raamwerk beschikt met kaders voor het plannen en bewaken van verhuren, verkopen, financieren, investeren en waarderen.
- De visitatiecommissie heeft er bewondering voor dat Wooncompagnie zich planmatig inspant om de organisatie en processen zo effectief en efficiënt mogelijk in te richten. Het lukt Wooncompagnie al jaren om het kostenniveau onder het landelijk gemiddelde te houden en verder te verlagen.
- Niet alleen nu, maar ook in de toekomst, beschikt Wooncompagnie over voldoende middelen om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren en haar continuïteit te waarborgen.
- De vermogenspositie van Wooncompagnie is gezond en geeft ruimte om ook in de komende jaren het zeer gematigde huurbeleid voort te zetten zonder concessies te doen aan de beschikbaarheid en eveneens nog gemiddeld € 32 miljoen per jaar te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van het bezit.
- Het niet alleen opnemen in het jaarverslag van een terugblik maar ook een vooruitblik met een meerjarenperspectief over 10 jaar voor de ratio's ICR, LTV en de leningenportefeuille.

Verwonderpunten

- Het ontbreken van bovengrenzen voor de financiële ratio's, waarboven een extra inzet kan worden heroverwogen.
- Bovengrenzen kunnen én intern maar ook voor externe belanghebbers een signaalfunctie hebben om de discussie over volkshuisvestelijke investeringen te starten. Wooncompagnie heeft deze signaalfunctie intern niet nodig, maar voor gemeenten en belanghebbenden kan deze stimulerend werken om (aanvullende) eigen initiatieven te nemen.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 8,3:

(waarbij de financiële continuïteit en doelmatigheid beide 30% van de totale score bepalen en de vermogensinzet 40%).

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
financiële continuïteit	9
Doelmatigheid	8
Vermogensinzet	8
Oordeel	8,3

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing;
- het interne toezicht;
- de externe legitimering en externe verantwoording.

6.2 Relevante ontwikkelingen

Met de vaststelling van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn op gebied van de governance en de verhouding met belanghebbenden nieuwe pijlpalen geslagen. Ook is in 2015 een nieuwe Governance-code van kracht geworden, waarin t.o.v. de vorige code meer bepalingen staan waarvan niet mag worden afgeweken.

Wooncompagnie heeft in haar besturing hier invulling aan gegeven door onder andere nieuwe risico matrices te koppelen aan haar visie, doelstellingen en strategie en deze matrices ook up to date te houden.

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie.

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen"

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie voldoet aan de minimale eis voor een 6.

Er is in deze visitatieperiode meerdere keren een visie geactualiseerd, vastgelegd en uitgewerkt over de eigen positie, de ontwikkeling van de voorraad en het toekomstig functioneren. Deze visie en plannen zijn als fundament helder herkenbaar verankerd in de eigen organisatie, maar eveneens in de omgeving bij de belanghouders

De visitatiecommissie kent drie extra punten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Wooncompagnie stuurt actief op een cultuur van eigen verantwoordelijkheid en resultaatgerichtheid, met een maatschappelijke betrokkenheid. De bijbehorende kernwaarden van Wooncompagnie zijn ook Betrouwbaar, Benaderbaar en Betrokken. Zowel bij de raad van commissarissen, de bestuurder, het MT en medewerkers van Wooncompagnie heeft de visitatiecommissie daadwerkelijke aandacht voor procesoptimalisatie waargenomen. Dit gebaseerd op betrokkenheid van medewerkers en ervaren betrouwbaarheid van management en bestuurder

- De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat het strategische beleidsplan deze periode tweemaal is geactualiseerd. Dit op basis van een steeds geactualiseerd beeld van de kwaliteit van de voorraad, in combinatie met de verwachte vraag (doelgroep), in nauw overleg met de gemeenten, huurders en andere belanghebbenden, die daarover zeer te spreken waren.
- Deze wensportefeuille (strategisch) is omgezet in gebiedsvisies (waar mogelijk in nauwe samenwerking met de gemeenten) en complexstrategieën (de transformatieopgave per complex) alsmede in verkoopbeleid (tactisch). Wooncompagnie kent een grote differentiatie en is actief in zowel stedelijk gebied als op het platteland. Wooncompagnie kiest daarbij voor een kwalitatief goede, flexibele voorraad, die in verschillende contractvormen beschikbaar is, met een prijs die kostendekkend is. De verschillende keuzemogelijkheden zijn steeds doorgerekend naar (deels aangescherpte eigen) financiële kengetallen op zowel de korte als op 25 jarige termijn.
- Wooncompagnie heeft haar visie onderbouwd met kennis van (kansen en bedreigingen van) relevante ontwikkelingen met in achtneming van de eigen positie en wensen van belanghebbenden. Hiermee wordt enerzijds ingespeeld op de keuze tot een uiterst gematigd huurprijsbeleid, anderzijds ingespeeld op de te verwachten vraag en tenslotte ingespeeld op de transformatie van de kwaliteit (zowel de schil als de binnenzijde van de woningen).
- De interne beleidscyclus is uitermate compleet en een uitwerking van de visie en plannen. In 2017 is Wooncompagnie gestart met een volgende verbeteringslag door de totstandkoming van beleid aan te passen op de nieuwe organisatie met resultaatverantwoordelijke teams. Doel is de jaarplannen en begroting van Wooncompagnie meer van onderop en van buiten naar binnen tot stand te laten komen. Dit moet leiden tot een samenhangend, maar tegelijkertijd gedifferentieerd, aanbod aan ieder van de 12 gemeenten.
- Wooncompagnie heeft deze visie verankerd in de organisatie. Uit de stukken en de gesprekken blijkt verankering zowel bij het personeel, het MT, de bestuurder als de raad van commissarissen. De visie en de uitwerking daarvan is kader stellend voor de besluitvorming in de organisatie en de raad van commissarissen over verkoop, nieuwbouw, onderhoud, huurprijzen, portfolio e.d., maar ook voor de interne bedrijfsvoering. In gesprekken met de raad worden naast vaste- ook actuele en relevante thema's aangekaart als vernieuwing, verduurzaming en kostenbewustzijn.
- Wooncompagnie brengt op een gestructureerde wijze risico's in kaart en gebruikt dit ook bij het maken en wijzigen van visie en plannen.
- Wooncompagnie betreft vertegenwoordigers van alle belanghebbenden bij het opstellen van plannen. Bijna alle belanghebbenden geven aan dat hun inbreng niet symbolisch is, maar daadwerkelijk wordt verwerkt in bijstelling van plannen.
- Wooncompagnie heeft in haar visie en de bijstelling daarvan vooral aandacht voor de volkshuisvestelijke situatie en kan dit doen op basis van een uitstekende bedrijfsvoering.

Vertaling doelen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Dit omdat de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden, en deze systematisch volgt via 'near real time' rapportages.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Wooncompagnie hanteert erg heldere voortgangs- en statusrapportages naar bestuur en raad van commissarissen. Deze rapportages dienen als onderbouwing van besluitvorming.

- Wooncompagnie heeft haar visie vertaald in SMART geformuleerde strategische doelen, tactische doelen en activiteitenplannen. Per jaar wordt bijvoorbeeld aangegeven hoeveel nieuwe woningen er gepland zijn te bouwen, wat de verwachte huurontwikkeling is en hoeveel woningen worden afgestoten. Dit wordt stelselmatig beoordeeld en indien nodig bijgesteld.
- Wooncompagnie hanteert een goed uitgewerkte beleidscyclus met een uitwerking van strategie, tactiek en operatie naar jaar, kwartaal en maand. Rapportages over voortgang van de jaardoelstellingen geven hier een duidelijk beeld van.
- Een vast onderdeel van de prima vormgegeven P&C-cyclus is het uitvoeren van gevoeligheidsanalyses waarbij een groot aantal scenario's met wisselende parameters worden uitgerekend (een basis-, een best- en worst case scenario met een 95% VaR). Er is sprake van een goede en uitgebreide risicomangement systematiek. De raad van commissarissen 'besluit met kennis van de omstandigheden en zicht op de resultaten en risico's'.
- Wooncompagnie heeft een realistische planning. Doelen en begroting sluiten op elkaar aan. Plan en realisatie sluiten doorgaans op elkaar aan.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 9:

Besturing / plan	Beoordeling visitatiecommissie
visie	9
vertaling doelen	9
Oordeel	9

6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wooncompagnie voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Wooncompagnie beschikt namelijk over een (uitstekend) monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (financieel en inhoudelijk) vorderen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Wooncompagnie is kritisch naar de ontwikkeling en performance van haar medewerkers. Fouten mogen gemaakt worden. Aan iedere medewerker wordt aandacht besteed in vorm van de zogenaamde POP's en gesprekken over toekomstverwachtingen. Daaraan zijn per medewerker en per team ontwikkelbudgetten gekoppeld.
- Wooncompagnie gebruikt binnen het bestuur en de raad van commissarissen een goedwerkende PDCA-cyclus, waarin strategie, tactiek, operatie en financiën op doelniveau regelmatig worden afgezet tegen de feitelijke ontwikkelingen op basis van het rapportagesysteem. Er wordt regelmatig gecheckt of doelen worden gehaald. Uit de rapportages blijkt dat de raad van commissarissen adviseert maar ook (bij)stuurt bij afwijkingen of wanneer men dat nodig vindt, met aandacht voor zowel volkshuisvestelijke als de bedrijfsvoering aspecten.

- Cijfers en rapportages zijn ‘near real time’ beschikbaar. Ze worden snel geagendeerd en ook besproken. De rapportage zijn helder vormgegeven en kennen een overzichtelijk ‘dashboard’. Rapportages worden desgewenst door de verantwoordelijke rapporteurs toegelicht aan de raad.
- Activiteitenlijsten (acties uit jaarplan, managementteam en raad van commissarissen) worden bijgehouden en besproken met managementteamleden.
- Wooncompagnie heeft al jarenlang een positief oordeel ontvangen van de accountant met geen of weinig aandachtspunten.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wooncompagnie voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie (en de Autoriteit woningcorporaties) heeft vastgesteld dat de corporatie tijdig bijstuurt indien zij afwijkingen van de plannen heeft geconstateerd, in eerste instantie (als de doelen uitdagend realistisch zijn) door acties om doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie (indien ze te uitdagend en onrealistisch blijken te zijn) door de doelen zelf aan te passen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Wooncompagnie is kritisch naar de ontwikkeling en performance. Fouten mogen gemaakt worden. Opvolging van verbeteringen/verbeterplannen wordt strak gemonitord.
- Afwijkingen worden dus tijdig en adequaat geadresseerd. Er is sprake van een helder dashboard dat ook wordt gebruikt: bijvoorbeeld bij de invoering van de nieuwe Woningwet zijn de hernieuwde doelen snel aan de feitelijke prestaties gespiegeld om bij te sturen.
- Bij afwijkingen worden weloverwogen keuzes gemaakt en vindt afstemming daarover met betrokkenen plaats, kansen en risico's worden in kaart gebracht en besproken.
- Wooncompagnie evalueert haar rapportage- en monitoringsysteem en vernieuwt dit wanneer er behoefte is aan meer/andere informatie.
- Wooncompagnie stuurt proactief bij op basis van bedreigingen en kansen waar mogelijk.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met 8,3:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
plan	9
check	8
act	8
Oordeel	8,3

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van commissarissen: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen zijn toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Het functioneren van de raad van commissarissen wordt op drie onderdelen beoordeeld: samenstelling, rolopvatting en zelfreflectie van de raad van commissarissen.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wooncompagnie voldoet aan de eisen voor een 6.

Dit omdat de raad van commissarissen een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van Wooncompagnie. Deze wordt regelmatig bijgesteld (in ieder geval voor een nieuwe werving) en voorziet in ervaring met volkshuisvestelijke aangelegenheden en financiële expertise. Er zijn in de visitatieperiode vier nieuwe leden geworven, buiten de eigen kring, openbaar met behulp van een extern bureau. Er wordt voldoende aandacht besteed aan deskundigheid van de leden, onder andere door het volgen van cursussen, seminars en congressen.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op basis van de volgende overweging:

- De samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan de vastgestelde profielschets. Bij het werven van de nieuwe leden is rekening gehouden met de profielschets en de zittende leden.
- De raad van commissarissen verantwoordt haar samenstelling.
- De raad van commissarissen (met vier nieuwe leden) kent een goede spreiding naar gender, leeftijden, achtergronden en persoonlijkheidsprofielen.
- De raad van commissarissen heeft in zijn jaarverslagen verantwoording afgelegd inzake de samenstelling van de raad en ook over de wijze waarop vacatures zijn vervuld.
- De raad van commissarissen besteedt expliciet aandacht aan onafhankelijkheid en integriteit, zowel bij de werving van nieuwe leden als bij zittende leden.
- Nieuwe leden van de raad zijn planmatig ingewerkt via een introductieplan, dat aan de hand van de ervaringen van de nieuwe leden zal worden bijgesteld.
- Er is geen sprake van een opleidingsplan, maar uit de verslagen van de raad blijkt dat de opleidingsbehoefte van de leden in de raad besproken wordt.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie voldoet aan de minimale eisen voor een 6.

De raad van commissarissen is zich bewust van (de balans) in zijn rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord van de bestuurder.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe op basis van de volgende constatering:

- De samenstelling van de raad van commissarissen is in de visitatieperiode sterk vernieuwd en het bestuur is gewijzigd van een tweehoofdig naar een éénhoofdig bestuur. De relatie tussen raad en bestuurder is goed. De raad werkt enerzijds vanuit vertrouwen met het bestuur en gaat anderzijds regelmatig een kritische dialoog aan met het bestuur.
- De raad van commissarissen heeft een duidelijk beeld van welke informatie noodzakelijk is voor het houden van toezicht en stelt de rapportages naar behoefte bij. De raad is er dus alert op dat men de gevraagde of benodigde informatie krijgt. Voortgangsrapportages worden besproken met de bestuurder en financiële rapportages worden inhoudelijk bediscussieerd.
- De raad heeft periodiek contact met belangrijke stakeholders. Leden van de raad hadden onder meer regelmatig contact met de ondernemingsraad, huurdersorganisaties, MT leden en de accountant. Men gaat dus ook na hoe andere ogen naar het object van toezicht kijken.
- Uit de verslagen blijkt dat de kwaliteit van de beraadslaging binnen de raad goed is. De raad richt zijn toezicht enerzijds op vaste onderwerpen, waaraan anderzijds ter verdieping periodiek thematische onderwerpen worden toegevoegd. Gesprekken met en beoordelingen van de bestuurders (1^e deel van de visitatieperiode) en de bestuurder (2^e deel) vinden regelmatig plaats.
- Er is sprake van een gestructureerde, goed gedocumenteerde documentenstroom voor de besprekingen en de besluitvorming. Er kan derhalve gesteld worden dat de raad van commissarissen goed (toe)zicht heeft op het reilen en zeilen van de corporatie.
- De raad bespreekt periodiek de kwaliteit en prestaties van de bestuurder alsmede het beloningsbeleid. De raad bespreekt dit met hem, waarvan verslag wordt gemaakt.
- De visitatiecommissie is, na bestudering van de verslagen alsmede de interviews, van mening dat de raad van commissarissen zich gedurende de gehele visitatieperiode op een gepaste afstand opstelt ten aanzien van het bestuur. Indien nodig nam en neemt men de verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld bij de keuze om over te gaan van een tweehoofdig bestuur naar één bestuurder.
- De bestuurder en de raad vullen de klankbordfunctie actief in, onder meer door het realiseren van thematische besprekingen.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie voldoet aan de eisen voor een 6.

Dit omdat de raad minstens 1 keer per jaar zowel het eigen functioneren collectief als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen onder de loep neemt en daaraan conclusies verbindt.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe op basis van de volgende constatering:

- De evaluaties worden voorbereid (in de raad en met de externe deskundige wanneer die aanwezig is) en tevens vastgelegd in een verslag, waaruit diepgang van de zelfreflectie en conclusies blijken.

- De afspraken die naar aanleiding van de zelfreflectie zijn gemaakt, worden nagekomen.
- Een breed scala aan (harde- en zachte) aspecten die zijn besproken zijn in de notulen teruggevonden, waaronder de relatie tussen de voorzitter van de raad en de bestuurder en de raad als geheel en de bestuurder.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 8,7:

Functioneren raad van commissarissen	Beoordeling visitatiecommissie
Samenstelling	8
Rolopvatting	9
Zelfreflectie	9
Oordeel	8,7

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Dit omdat de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar uitgebreid en goed gedocumenteerd inzicht in kan geven.

De visitatiecommissie kent een 3 pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Het toetsingskader dat is vastgesteld door de raad van commissarissen wordt actief gebruikt en kent een groot scala aan voorgeschreven en eigen normen en sluit aan bij de visie en de daarvan afgeleide prestatieafspraken en jaarplannen.
- In 2015 heeft Wooncompagnie haar oude systemen Coda, Omega en NCCW vervangen door één nieuw ERP-systeem Microsoft Dynamics Empire om zo ‘near real time’ informatie mogelijk te maken.
- Wooncompagnie heeft deze visitatieperiode een nieuw treasury statuut en beleid vastgesteld waarin de beleidsregels voor verantwoord beleggen zijn ingebed. De interne beheersing bij Wooncompagnie is uitstekend. Dat betekent niet dat er geen afwijkingen bestaan, maar dat dit snel wordt geconstateerd, geanalyseerd en wordt bijgestuurd dan wel worden de risico’s gemitigeerd.
- De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de ‘controlefunctie’ op een goede wijze is ingevuld. Het Reglement Financieel beheer en beleid tijdig is tijdig gereed gekomen en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. De controller kan op basis van het functieprofiel en het controllersstatuut zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de raad adviseren. De controlefunctie wordt door Wooncompagnie ‘als grote broer’ eveneens uitgevoerd voor een aantal kleinere nabuurcorporaties. De controller stelt jaarlijks een controleplan op waarin per proces de relevante risico’s zijn benoemd, alsmede de wijze van controle daarop.

6.4.3 Governancecode

Naleving Governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wooncompagnie voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Dit omdat zij de Governancecode naleeft; zij past de bepalingen toe en wijkt niet af.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overweging:

- De visitatiecommissie heeft waargenomen dat de naleving van de Governancecode niet alleen een feit is, maar dat deze daadwerkelijk wordt doorleefd en serieus wordt genomen.
- Bij een bewuste afwijking in 2015 is dit nadrukkelijk (ook extern) gecommuniceerd.
- Wooncompagnie onderneemt actie bij wijzigingen in de beloningscode en/of Governancecode, na invoering van de WNT is besloten deze volledig te volgen.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 8,6:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
functioneren raad van commissarissen	8,7
Toetsingskader	9
Governancecode	8
Oordeel	8,6

6.5 Externe legitimering en verantwoording

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

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Wooncompagnie voldoet aan de minimale eisen voor een 6.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Wooncompagnie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Wooncompagnie heeft een heldere visie vastgelegd op wie haar belangrijkste belanghebbenden zijn en op de gewenste relatie met de belanghebbenden. Deze visie is duidelijk verwoord in “Op Streek”, de strategie van Wooncompagnie richting 2025.
- Belanghebbenden worden vooraf betrokken bij beleidsvorming. Een goed voorbeeld hiervan is het gemeentepan waarmee vooraf huurdersvertegenwoordiging en gemeenten in staat worden gesteld

invloed uit te oefenen op de voornemens van Wooncompagnie. Het frequente overleg met de SHO en de gemeenten betreft zowel beleid, beleidsaanpassingen als dagelijkse aangelegenheden.

- Het overleg met de OR vindt op een gestructureerde wijze plaats en verloopt in goede, open sfeer.
- Het bestuur communiceert actief met belanghebbenden over bijstelling van plannen of wanneer anderszins noodzakelijk. Opvallend hierbij is de nagenoeg unanieme positieve feedback van belanghebbenden die de visitatiecommissie heeft gesproken over zowel hun inbreng als de manier van samenwerken als de resultaten die Wooncompagnie boekt naar aanleiding van de inbreng van belanghebbenden.
- De raad van commissarissen neemt behoeften en wensen aantoonbaar mee in de beoordeling van het strategisch beleid van de bestuurder. Dit blijkt uit notulen van het reguliere overleg.
- Ook bij de uitvoering worden waar mogelijk belanghebbenden betrokken.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Wooncompagnie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Dit omdat de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor twee pluspunten op grond van de volgende overweging:

- De prestaties en afwijkingen worden in samenhang, helder gepresenteerd.
- Het opnemen in het jaarverslag van zowel een terugblik als een toekomstbeeld.
- De prestaties en afwijkingen worden op een transparante wijze en goed leesbaar voor huurders en andere belanghebbenden gepresenteerd, voorzien van heldere samenvattende grafieken en graphics.
- Voor de openbare verantwoording zoekt Wooncompagnie actief naar methoden om belanghebbenden in staat stellen op een laagdrempelige manier van de prestaties kennis te nemen.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8,0:

Prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
externe legitimatie	9
openbare verantwoording	8
Oordeel	8,5

6.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De bestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen werken goed samen in het realiseren van oplossingen voor volkshuisvestelijke uitdagingen en denken hierbij creatief en out of the box zonder de kaders uit het oog te verliezen.

- Raad van commissarissen, bestuurder en MT sturen waar nodig bij op basis van een bijzonder goede bedrijfsvoering waarvan een strak uitgewerkte planning & controlcyclus deel uitmaakt. De plancyclus bestaat in hoofdlijnen uit het vertalen van strategische doelen naar operationele doelen.
- Binnen de gestelde doelen en in overeenstemming met het gemeenschappelijke beleidskader hebben de teams een grote mate van beslissingsbevoegdheid. Verantwoording over de (tussen)resultaten vindt maandelijks plaats. Hierdoor kunnen de resultaten worden gemonitord, activiteiten zo nodig bijgestuurd en/of doelen bijgesteld, waardoor de realisatie van de missie beheersbaar is.
- De raad van commissarissen geeft goed invulling aan zijn taken en zit niet te dicht op de bestuurder, die voldoende mandaat heeft.
- De raad is zich voldoende bewust is van het belang van checks and balances binnen de organisatie en biedt voldoende tegenwicht aan de bestuurder.
- Wooncompagnie is een open, toegankelijke organisatie die in goed overleg luistert naar de inbreng van belanghebbenden en daar dikwijls ook succesvol invulling aan weet te geven.

6.7 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatievelde Governance in totaliteit met een 8,5.

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	8,3
intern toezicht	8,6
externe legitimatie en verantwoording	8,5
Oordeel	8,5

7 Experiment “ Vernieuwing Maatschappelijk Gesprek”

Het experiment “Vernieuwing maatschappelijk gesprek “ maakt onderdeel uit van deze visitatie. In dit hoofdstuk zullen na afloop van het experiment de resultaten van het experiment worden opgenomen.

8 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Reputatie Quotiënt Model Wooncompagnie
- Waardering Netwerk Wooncompagnie
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

Position paper



Ondanks dat Wooncompagnie regelmatig spiegelt met huurders, medewerkers, collega-corporaties en belanghouders is de visitatie een spannende, belangrijke en waardevolle periode van zelfreflectie op ambities en prestaties. Voor Wooncompagnie als organisatie, maar ook voor mij persoonlijk als directeur-bestuurder. De visitatieperiode beslaat immers mijn eerste vierjaarstermijn in deze rol.

Wij zijn een maatschappelijk gedreven huisvester zonder winstoogmerk

Wooncompagnie is een maatschappelijke onderneming op het gebied van wonen. We beheren ruim veertienduizend woningen, verspreid over een groot deel van de provincie Noord-Holland. In ons koersdocument¹ beschrijven we de principes op basis waarvan we werken, de visie die we hebben op volkshuisvesting en de missie die we voor Wooncompagnie zien weggelegd. Deze missie luidt als volgt: *“We werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen”*. We benaderen onze huidige en toekomstige huurders niet als ‘achterstandsgroepen’ of als ‘scheefwoners’ maar gewoon als mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning en een betrouwbare verhuurder. Tegelijk constateren we dat een groeiend deel van onze bewoners kwetsbaarder is. Bij die constatering willen we het niet laten: perspectief bieden is wat we uiteindelijk beogen.

En hebben ons huis op orde en onze blik naar buiten.

In de visitatieperiode hebben we onze organisatie aangepast aan de veranderende opgave. Een organisatie die van buiten naar binnen werkt en die zich voortdurend verbetert. De eerste periode stond in het teken van het uitwerken van de transitie- en organisatieprincipes en de vertaling daarvan in processen en structuren. Na de implementatie in 2016 is de focus verschoven van binnen naar buiten. Het lukt ons steeds beter daadwerkelijk een betaalbaar woonaanbod te leveren met keuzemogelijkheden voor bewoners en invloed voor belanghouders.



De aanbevelingen vanuit de vorige visitatie hebben opvolging gekregen

Wooncompagnie heeft nadrukkelijk de abstracte koers beter weten te verbinden aan de concrete daden. De naadloze aansluiting tussen het koersdocument, de kaderbrief, het gemeenteplan, het jaarplan, de maandrapportages en het jaarverslag hebben daar een belangrijke bijdrage aan geleverd. Daarmee lukt het ook beter om ‘grote intenties’ te verbinden aan de ‘kleine activiteiten’ en belanghebbenden vooraf te betrekken bij beleidskeuzes.

Maar... de opgave is groter, complexer en principiëler geworden

De woningmarkt zit te lang op slot en is onvoldoende toegankelijk. Er komen andere mensen binnen dan er weg gaan waardoor onze buurten en wijken snel veranderen. De functie en het karakter van de sociale huursector lijkt steeds meer te veranderen in een ‘tijdelijk vangnet’ voor mensen met pech. En dat staat zo ver af van waar wij voor staan: *een volwaardig segment van de woningmarkt waar mensen zelf kunnen kiezen hoe ze willen wonen, ook als ze een bescheiden inkomen hebben*.

Stefan van Schaik, directeur-bestuurder

¹ In deze visitatieperiode zijn een tweetal koersdocument van toepassing: (1) ‘Een routeplanner in vier delen’ (periode 2013 tot en met 2016) en (2) ‘Op Streek’ (periode 2017 tot en met 2020).



Presteren naar opgaven en ambities

Perspectief	Prestatievelden ²						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	8 7	8 8	7 7	6 7	7 7	- nvt	7,2 7,2	75%	
<p>1. Onze ambities op het gebied van betaalbaarheid maken we waar. Het woonlastenonderzoek van de Woonbond is daar een mooie bevestiging van: gunstiger ontwikkeling dan de landelijke trend en op een aantal aspecten zelfs een verbetering ten opzichte van de situatie in 2013. Met de meerjarenafspraken over het huurbeleid heeft Wooncompagnie in 2017 weer een volgende stap gezet als betrouwbare verhuurder met de <i>best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs</i>. Een kritische noot is er voor de beschikbaarheid van het woningaanbod. De wachttijden voor woningzoekenden nemen toe. Er komen gewoonweg te weinig woningen beschikbaar voor in- en doorstroom, zowel in de koop als in de huur. Verhogen van de dynamiek is en blijft dan ook een speerpunt voor Wooncompagnie.</p> <p>2. De context rond de huisvesting van bijzondere doelgroepen is gewijzigd. Gewoon 'in de buurt' wonen is het uitgangspunt geworden. Daar waar behoefte is realiseren we nog steeds beschermde woonvormen of passen we bestaande complexen aan op de gewijzigde opvattingen. Een mooi voorbeeld hiervan is de transformatie van Lelypark. Echter, het maken van afspraken met onze partners over hoe we het zelfstandig wonen kunnen faciliteren wordt steeds meer van belang. Bijvoorbeeld middels het initiatief 'langer thuis wonen in Schagen, doe je samen' of onze samenwerking met WonenPlus op het gebied van thuisabbonnementen voor huurders.</p> <p>3. Uit de conditiescores blijkt dat de kwaliteit van ons woningbezit goed is. Onze huurders waarderen de kwaliteit van hun woning met een 7,1 (bron: KWH). De opgave voor de komende periode is echter ook groot. Naast alle ambities op het gebied van duurzaamheid, waarbij Wooncompagnie zich tot dusver vooral richt op isolatiemaatregelen, ligt er ook een opgave op het gebied van het woon- en markttechnisch bij te de tijd houden ('eeuwig 25') en het aanpassen aan de veranderende doelgroep. Het goed afstemmen van onze onderhoudsingrepen, duurzaamheidsambities en verbeteropgave is een belangrijke uitdaging.</p> <p>4. Wooncompagnie beschikt over een actuele wensvoorraad en een uitgewerkte transformatieopgave. In de afgelopen jaren bleef in alle jaren, behoudens 2015, de realisatie van de nieuwbouw achter op de begroting. Belangrijkste oorzaak daarvan is vertraging in de planprocedures. Ook lag de nieuwbouw op een beduidend lager niveau dan in de vorige visitatieperiode. Een logisch gevolg van de keuze uit 2012 om het accent te verschuiven van nieuwbouw naar bestaande bouw. Inmiddels is, mede gezien de druk op de woningmarkt, besloten om de dynamiek in de portefeuille te vergroten: meer bouwen en meer veranderen.</p> <p>5. De buurt verandert sneller dan de bewoners zich kunnen aanpassen. Deze ontwikkeling zagen wij al bij de start van de visitatieperiode op ons afkomen. Vanuit het perspectief dat we meer 'kleinschalig en in de buurt' wilden werken is het bedrijfs onderdeel 'Buurten' vormgegeven. Inmiddels (2017 en 2018) hebben we besloten verder te investeren in dit bedrijfs onderdeel omdat de opgave steeds groter lijkt te worden. Ook is er een steviger externe samenwerking nodig, met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Hierover zijn wij met veel partijen in gesprek.</p>									
Ambities in relatie tot de opgaven							8 8	25%	7,4 7,4
<p>Op het perspectief van 'ambities in relatie tot de opgave' heeft Wooncompagnie voor ieder volkshuisvestelijk prestatieveld³ evenals voor de twee voorwaardelijke prestatievelden⁴ verwoord wat ze wil bereiken (outcome en output). De ambities zijn afgestemd op de opgave in het werkgebied en worden jaarlijks, middels de kaderbrief en het gemeenteplan, geactualiseerd. Met de voorgenoemde producten lukt het, nog beter dan in het verleden, om belanghouders vooraf invloed te geven en medewerkers resultaatverantwoordelijkheid te laten nemen.</p>									

Cursief is de score uit de vorige visitatie (2009 t/m juni 2014) aangegeven

Voor de komende jaren zullen de volgende drie belangrijke ontwikkelingen invloed hebben op onze ambities: (1) de woningmarkt zit al te lang op slot en is onvoldoende toegankelijk, (2) de maatschappij verwacht hogere

² De zes prestatievelden zijn: (1) Huisvesting van de primaire doelgroep, (2) Huisvesting van bijzondere doelgroepen, (3) Kwaliteit van de woningen en woningbeheer, (4) (Des-) investeringen in vastgoed, (5) Kwaliteit van wijken en buurten en (6) Overige/andere prestaties.

³ De volkshuisvestelijke prestatievelden zijn: 'tevreden bewoners', 'voldoende betaalbare woningen', 'een duurzaam woonaanbod' en 'bijdragen aan een aangenaam woonklimaat'

⁴ De voorwaardelijke prestatievelden zijn: 'een verantwoord exploitatiemodel' en 'een ronde, rollende organisatie'



duurzaamheidsprestaties en (3) de huurder van vandaag is echt een andere dan de huurder van gisteren. Samenwerking met gemeenten, huurders(organisaties) en andere belanghouders is daarbij van groot belang. |

Presteren volgens belanghebbenden

Perspectief	Prestatievelden						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
	1	2	3	4	5	6				
Prestaties	8 7,7	8 8,4	6 7,7	6 6,9	7 7,4	- nvt	7 7,6	50%	7 7,7	
<p>1. Belanghebbenden waarderen onze inspanningen op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Onze huurders zullen naar verwachting een kritische noot plaatsen bij onze klantgerichtheid en dan vooral op het gebied van communicatie. Voor ons aanleiding om 'klantbeleving' tot één van de speerpunten in 2018 en 2019 te maken.</p> <p>2. De samenwerking met zorg- en welzijnspartners verloopt erg goed, zowel op operationeel als bestuurlijk niveau. Naar verwachting zullen de belanghebbenden aangeven in Wooncompagnie een constructieve partner te vinden.</p> <p>3. Ondanks dat huurders en andere belanghebbenden de kwaliteit van ons woningbezit als positief zullen bestempelen is men kritisch over onze ambities en prestaties op het gebied van duurzaamheid. De vloer- en spouwmuurisolatie wordt gewaardeerd maar naar verwachting zal de vraag gesteld worden of wij voldoende stappen zetten richting een CO2-neutrale voorraad.</p> <p>4. De enorme druk op de woningmarkt en het feit dat er weinig nieuwbouw in de afgelopen jaren is opgeleverd zal leiden tot enkele kritische reacties. Het temporiseren van onze verkoopambities is daarentegen iets wat alle belanghebbenden positief zullen waarderen.</p> <p>5. De belanghebbenden zullen de samenwerking in buurten en wijken naar verwachting positief waarderen. Wooncompagnie is kritischer over deze samenwerking. Helaas komt het te vaak voor dat wij het gevoel hebben alleen te staan bij complexe vraagstukken op het gebied van sociaal beheer.</p>										
Relatie en communicatie							6 8	25%		
De belanghebbenden zullen naar verwachting Wooncompagnie als betrokken, betrouwbaar en benaderbaar omschrijven. Naar verwachting met de behoefte aan frequenter overleg. Huurders zullen kritisch zijn over de wijze waarover wij communiceren en in het bijzonder over onze onderhoudswerkzaamheden.										
Invloed op beleid							8 8	25%		
De invloed op beleid door belanghebbenden is in de afgelopen periode sterk toegenomen. Enerzijds vanuit de woningwet (tripartite overleg) en anderzijds door de wijze waarop Wooncompagnie haar ambities en voornemens afstemt met belanghebbenden (o.a. gemeenteplan).										

Cursief is de score uit de vorige visitatie (2009 t/m juni 2014) aangegeven

Met name de relatie met onze huurders(organisaties) is kwetsbaar. Denken en handelen vanuit klantbeleving lijkt een vanzelfsprekendheid. Maar dat is het niet. Wij gaan in de komende periode stappen zetten om te zorgen dat de klant beter en sneller geïnformeerd zal worden en wij onze afspraken nakomen.

Presteren naar vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	8 7	30%	8 7,7
<p>Wooncompagnie beschikt over een financieel raamwerk met kaders voor het verhuren, verkopen, financieren, investeren en waarderen. Dit model zorgt ervoor dat Wooncompagnie ook in de toekomst voldoende middelen heeft om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren en haar continuïteit te waarborgen. Uitgangspunt daarbij is dat er een gezonde verhouding tussen de waarde van het bezit en de externe financiering blijft. Investerings in het bestaande bezit of in nieuwbouw moeten voor een belangrijk deel gefinancierd worden uit de exploitatie van het bezit en uit verkopen. Daarmee is zicht op de beschikbare financiële ruimte voor investeringen. In 2016 is daaraan toegevoegd een visie op de benodigde financiële ruimte voor investeringen. Uitgangspunt daarbij was dat de woningvoorraad letterlijk bij de tijd blijft en, in termen van resterende levensduur, niet verder veroudert. Ofwel de 'voorraad verhuurjaren' moet op peil blijven. Met deze extra dimensie aan het financieel raamwerk is het een integraal duurzame businessmodel geworden.</p>			
Doelmatigheid	8	30%	

POSITIONPAPER



		8	
Om de prijs van ons woningaanbod zo laag mogelijk te houden spant Wooncompagnie zich in om de werkprocessen zo efficiënt en effectief mogelijk in te richten. Daarmee lukt het al jaren om het kostenniveau onder het landelijk gemiddelde te houden.			
Vermogensinzet		8 8	40%
De vermogenspositie van Wooncompagnie is gezond en geeft ruimte om ook in de komende jaren het gematigde huurbeleid voort te zetten zonder concessies te doen aan de beschikbaarheid en kwaliteit van het bezit. Daar staat tegenover dat de ambities op het gebied van duurzaamheid wel onder druk staan. Deze spanning zoekt wooncompagnie bewust op omdat dit dwingt verstandige keuzes te maken: duurzaamheidsinvesteringen moeten ook een businesscase hebben.			

Cursief is de score uit de vorige visitatie (2009 t/m juni 2014) aangegeven

Wooncompagnie kiest er bewust voor om met de huurders strakke afspraken te maken over de (maximale) huurinkomsten en de met de gemeenten over de (minimale) investeringen. Deze meerjarenafspraken maken we zo scherp dat we de beschikbare financiële ruimte optimaal benutten en inzetten over een lange periode. Daarmee blijven we een betrouwbare partner voor huurders, gemeenten en andere belanghebbenden.



Governance



Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	8 8	8 7,7	33%
	Check	8 7		
	Act	8 8		
Om sturing op de resultaten mogelijk te maken beschikt Wooncompagnie over een strak uitgewerkte planning & controlcyclus. De plancyclus bestaat in hoofdlijnen uit het vertalen van strategische doelen naar operationele doelen. Binnen de gestelde doelen en in overeenstemming met het gemeenschappelijke beleidskader hebben de teams een grote mate van beslissingsbevoegdheid. Verantwoording over de (tussen)resultaten vindt maandelijks plaats. Hierdoor kunnen de resultaten worden gemonitord, activiteiten zonodig bijgestuurd en/of doelen bijgesteld, waardoor de realisatie van de missie beheersbaar is.				
Intern toezicht	Functioneren RvC	8 8	7,7 7,7	33%
	Toetsingskader	7 8		
	Toepassing Governancecode	8 7		
De samenstelling van de RvC is in de visitatieperiode sterk vernieuwd. Vier van de zes commissarissen zijn nieuw. Ook is het bestuur gewijzigd van een tweehoofdig naar een éénhoofdig bestuur. Daar staat tegenover dat de relatie met het bestuur ongewijzigd is. De RvC heeft een proactieve houding, weet hoofd- en bijzaken goed te scheiden, werkt vanuit vertrouwen met het bestuur en gaat regelmatig een kritisch dialoog aan met het bestuur (over o.a. doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten, kwaliteit, innovatiekracht en de onderlinge samenhang).				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	7 7	7 7,5	33%
	Openbare verantwoording	7 8		
Belanghebbenden worden vooraf betrokken bij beleidsvorming. Een goed voorbeeld hiervan is het gemeentepan waarmee vooraf huurdersvertegenwoordiging en gemeenten in staat worden gesteld invloed uit te oefenen op onze voornemens. Ook bij de uitvoering betrekken we waar mogelijk onze belanghebbenden. Voor de openbare verantwoording aan het 'maatschappelijk verkeer' hebben we echter nog geen effectieve vorm gevonden. Natuurlijk voldoen we aan de eisen voor transparantie vanuit wet- en regelgeving, beschikken we over een volledig jaarverslag en is op onze website veel (actuele) informatie te vinden. De vraag is alleen of we belanghebbenden in staat stellen op een laagdrempelige manier onze prestaties tot zich te nemen en ons daarover kritisch te bevragen.				

7,6
7,6

Cursief is de score uit de vorige visitatie (2009 t/m juni 2014) aangegeven

Factsheet maatschappelijke prestaties

MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

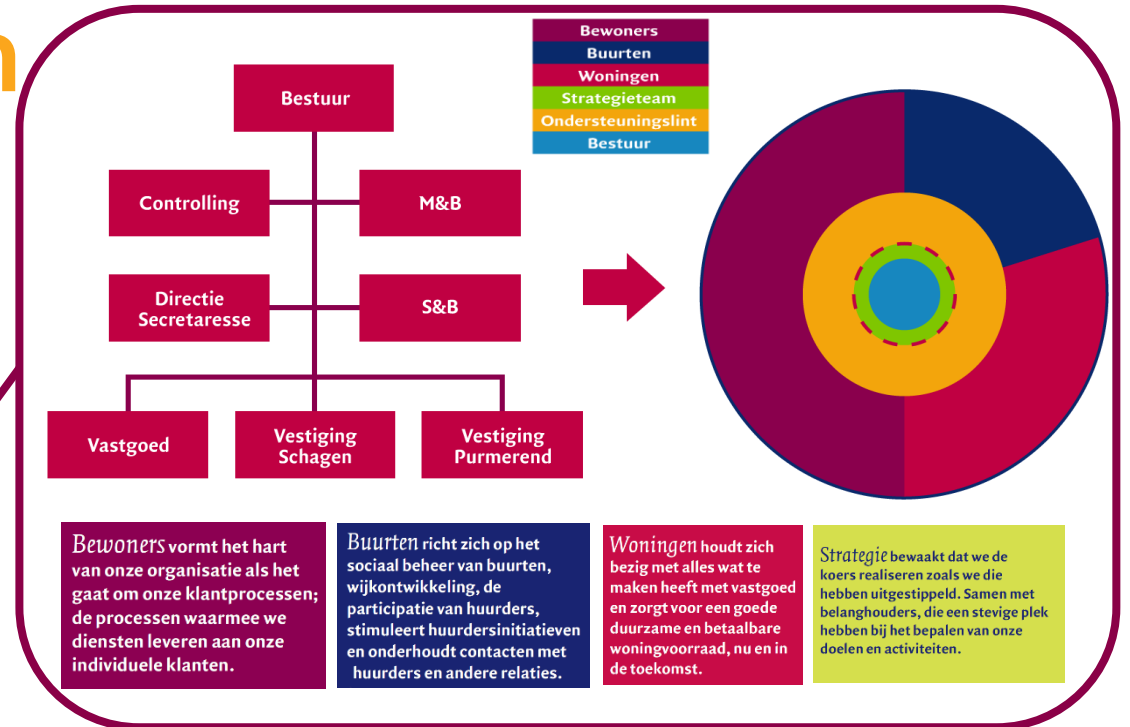
Factsheet

Visitatie juli 2014 - december 2018

Visitatieperiode: van 1 juli 2014 tot en met 31 december 2018

Van binnen naar buiten

In de visitatieperiode hebben we onze organisatie aangepast aan de veranderende opgave. Een organisatie die van buiten naar binnen werkt en die zich voortdurend verbetert. De eerste periode stond in het teken van het uitwerken van de transitie- en organisatieprincipes en de vertaling daarvan in processen en structuren. Na de implementatie in 2016 is de focus verschoven van binnen naar buiten. Het lukt ons steeds beter daadwerkelijk een **betaalbaar woonaanbod te leveren met keuzemogelijkheden voor bewoners en invloed voor belanghouders.**



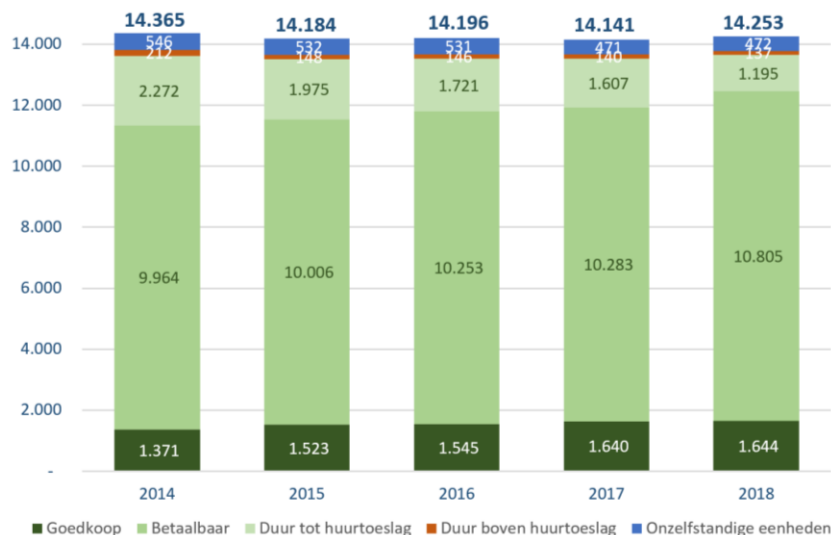
Enkele highlights uit de visitatieperiode:



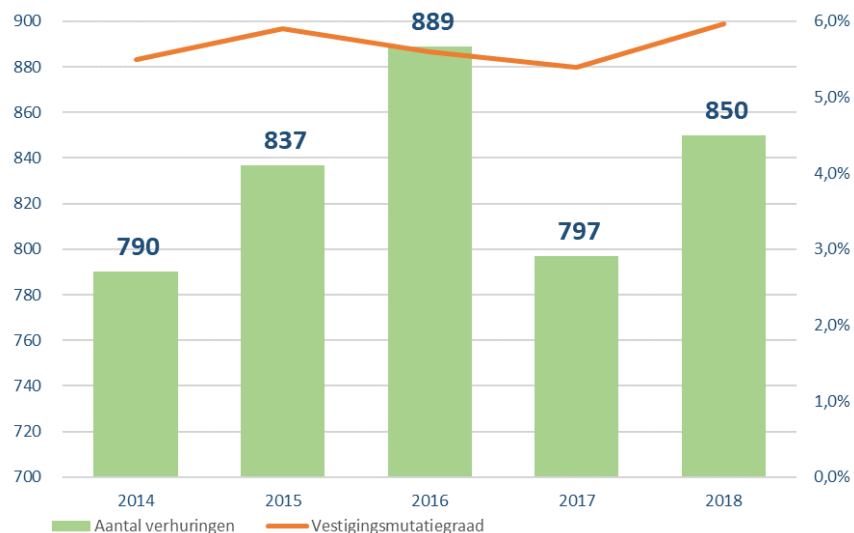
Prestatieveld

Huisvesting van de primaire doelgroep

Aantal woonegelegenheden



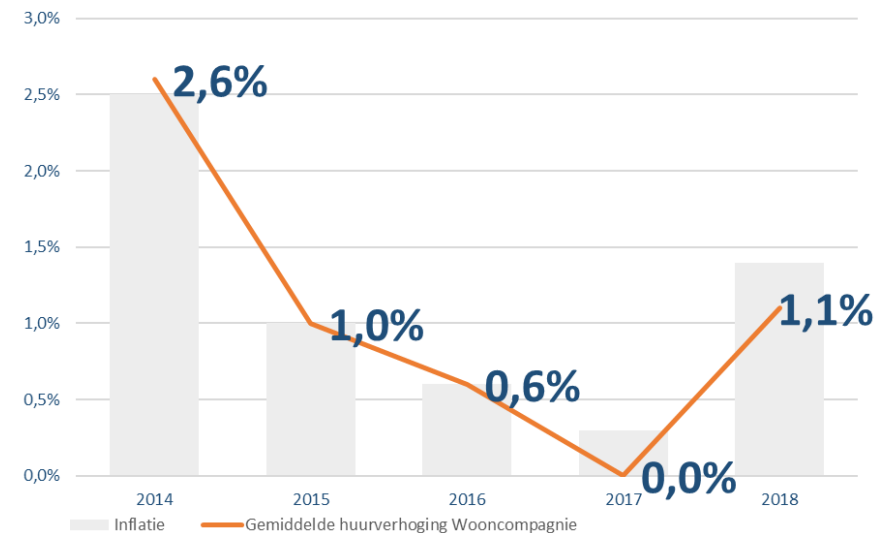
Aantal verhuringen



Beschikbaarheid

- Het aantal woningen goedkope en betaalbare woningen is in de visitatieperiode met ruim 1.000 woningen toegenomen.
- Overstap van Woningnet naar Woonmatch Waterland zodat woningzoekenden zich kosteloos kunnen inschrijven
- In 2017 gestart met strategisch project 'Dynamiek' om aantal verhuringen te verhogen

Huurverhogingen Wooncompagnie



Betaalbaarheid

- Wooncompagnie heeft één van de laagste huurverhogingen van Nederland
- Woonlastenquote was bij het Woonlastenonderzoek (in opdracht van de huurdersorganisaties) in 2016 lager dan in 2013 (huurquote gelijk gebleven, landelijke trend is stijging) <effect gematigd huurbeleid> en het betaalrisico is minder afhankelijk van de woonduur geworden <effect aanpassing streefhuurbeleid>.
- In een meerjarenovereenkomst met de huurdersorganisaties is in 2017 vastgelegd dat huurprijzen boven de streefhuur worden bevroren, streefhuren maximaal met inflatie worden verhoogd en dat de huurverhoging niet meer dan 2% (of € 12,50) zal bedragen.

Prestatieveld

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De veranderende bevolking, en dan met name de voortschrijdende vergrijzing, gaat gepaard met toenemende zorg- en welzijnsvragen. Wooncompagnie zet haar organisatiekracht in om partijen te mobiliseren, te activeren en tot een oplossingsgerichte samenwerking te brengen. Met veel lokale aandacht en gevoel voor wat er ter plekke nodig is. Zo dragen we bij aan een vitaal platteland, met buurten en kernen waar mensen zelfstandig kunnen blijven wonen.

- In verschillende gemeenten heeft Wooncompagnie in samenwerking met de gemeente, collega-corporaties en Wonen Plus (Welzijn) een ‘**Senioren Woonadviseur**’ om ouderen te adviseren bij hun woonvragen (verhuiswens, woningaanpassingen,...)
- Samen met Wonen Plus Welzijn, gemeente en Woonzorggroep Samen participeert Wooncompagnie in het project “**Langer thuis wonen in Schagen doe je samen**” waarbij ouderen gefaciliteerd worden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Samen met Woonzorggroep Samen is **Lelypark** (Wieringerwerf) verbouwd tot een duurzaam en toekomstbestendig woonzorgcentrum.
- Collega-corporatie De Vooruitgang, zorgorganisatie Zorgcirkel en de gemeente Edam-Volendam zijn het innovatieve project “**Wozoco Broeckgouw**” gestart waarbij we 101 appartementen realiseren (“Beschermd wonen” en “Wonen met een Plus”) Voor alle woningen zal wonen en zorg worden gescheiden. Ook zal er een ontmoetingsruimte worden gerealiseerd.
- In verschillende regio’s zijn afspraken gemaakt over de **uitstroom van bijzondere doelgroepen** te ondersteunen bij hun terugkeer in de maatschappij.
- Wooncompagnie neemt haar verantwoordelijkheid bij de gemeentelijke taakstelling tot het **huisvesten van vergunninghouders**.



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst
Wozoco Broeckgouw



Samenwerkingsovereenkomst project “Langer
thuis wonen in Schagen doe je samen”



Opening Lelypark door jongste medewerker
en oudste bewoner



Start Pilot Senioren Woonadviseur

Prestatieveld

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Ervaren woningkwaliteit bij Wooncompagnie is hoger dan een 7 (KWH) en de conditiescore van het bezit zit tussen de 2 (goede conditie) en 3 (redelijke conditie). In de visitatieperiode is het aanbrengen van energetische maatregelen geïntensiveerd.

Maatregelen duurzaamheid

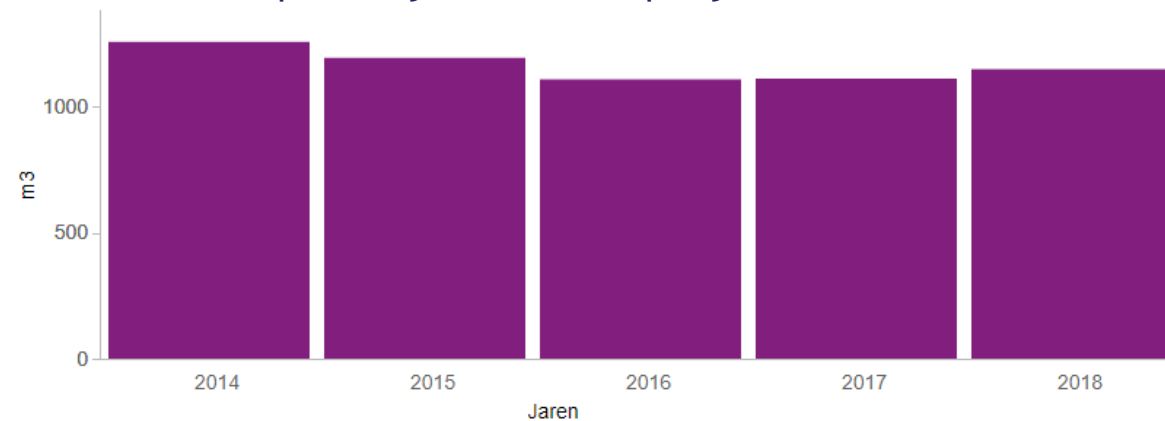
- In totaal hebben we de afgelopen paar jaar bijna 6.000 woningen voorzien van bodemisolatie.
- In 2016 is bij 160 woningen twee labelsprongen of meer gemaakt. In 2017 is dat aantal verhoogd tot 650. Daar zijn dus meerdere energetische maatregelen uitgevoerd.
- Voor 2018 staan voor 1.500 woningen één of meer ingrepen gepland. Dit zijn isolatieglas, vloerisolatie, dakisolatie en/of spouwmuurisolatie. Hiervan is inmiddels een groot deel gerealiseerd.

Ambitie

- In 2024 zijn alle woningen binnen de bestaande schil maximaal geïsoleerd
- Daartoe eerst (2020-2024) 6.000 woningen aanpakken
- Daarna (2024-2030) tenminste 2.000 bestaande woningen CO₂-neutraal maken
- Gemiddeld gasverbruik huishouden daalt van 1.000M³ (2019) naar 800M³ (2024)
- Energie index daalt van <1,40 (2020) naar <1,25 (2024)

Tussenresultaten

- Het gasverbruik in onze woningen is de afgelopen jaren gedaald, van 1.255m³ in 2015 naar 1.110m³ in 2017. 2018 laat vooralsnog een stijging zien, maar dat komt omdat de eerste drie (koude) maanden zijn meegenomen. Het verschil levert onze huurders jaarlijks €90 op. In totaal levert deze besparing op gas een vermindering van CO₂-uitstoot op van bijna 3.800 ton per jaar.



- Onze energieindex is gedaald van 1,65 in 2014 naar 1,50 nu. In 2020 zal Wooncompagnie gemiddeld energielabel B realiseren



Prestatieveld

(des)investeren in vastgoed

mutaties in het
woningbezit

2014

2015

2016

2017

2018

Verkopen	-238	-206	-67	-47	-40
Sloop	-85	-5	-10		-17
Aankoop	+2	+2	+8	+5	+3
Nieuwbouw	+223	+30	+81	+42	+108
Voorbeelden	Heel Europa 164  Woonzorgcomplex in P'rend met een social firm in de plint	Overlanden en Plateau 44 complexmatige verkoop niet-daeb in Purmerend	Buitendijk Katwoude 8 Hofstraat Schagen 19 Hoornsebuurt 22	Jonkerlaantje Edam 8 Karper Schagen 7 Emmakade P'rend 27	Kroonwaard 3 Keetzijde Broeckgouv 24 De Keyser Middenb. 20 Beethovenlaan 48
	Parelgras Wognum 6 Schat van Compaen 28 wbw Spijkerman 25	't Waver Grootschermer 14  Roosstraat Schagen 16 	Elshof-zuid Anna-Pau 30  Dorpstraat Oterleek 10 	't Schouw 13 	

2018 voorlopige aantallen

Prestatieveld

Kwaliteit van wijken en buurten

We nemen ons deel in de verantwoordelijkheid voor het woonklimaat in buurten en wijken. Een aangenaam woonklimaat draait om het samenspel van mensen, huizen en omgeving. Om het samenleven van mensen, om een woonomgeving met mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Een buurt waar mensen elkaar kennen en elkaar helpen als het een keertje tegenzit en om een gemeenschap die meer is dan een verzameling losse individuen. Zo'n woonklimaat kunnen we als Wooncompagnie niet (zelf) maken. Wel kunnen we initiatieven van bewoners ondersteunen, ze in verbinding brengen met andere partijen, namens de bewoners aankloppen bij de gemeente, enzovoorts. We zijn in veel buurten en wijken aanwezig, we hebben er belang bij dat het er goed gaat en we beschikken over het organiserend vermogen om verbindingen te leggen en dingen te regelen. Dat vermogen zetten we bewust en actief in.

- Onze huurders waarderen hun wijken en buurten met een **rapportcijfer van 7,6** (bron: KWH | landelijk gemiddelde 7,3).
- Per 1 januari 2016 met **vier buurtteams** en **allround vakmannen** altijd dichtbij.
- Buurtteam is verantwoordelijk voor **sociaal beheer** en de **sociale wijkontwikkeling**, de leefbaarheid in en om de wijken, de bewonersparticipatie en zij begeleiden huurders bij **grootschalige renovatieprojecten**.
- In 2017 en 2018 **formatie van de buurtteams** verder uitgebreid.
- In de visitatieperiode is de **samenwerking met de lokale partners** verder versterkt. Zo is in 2017 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten met Wonen Plus (Welzijn) en in 2018 met Stichting Present. Beide partners bieden belangrijke ondersteuning aan onze huurders.
- Wooncompagnie heeft verschillende **ontmoetingsruimten** in haar wijken en buurten. Recent is in complex Kroonwaard (Middenmeer) de multifunctionele ontmoetingsruimte geopend.



Ondertekening overeenkomst Stichting Present

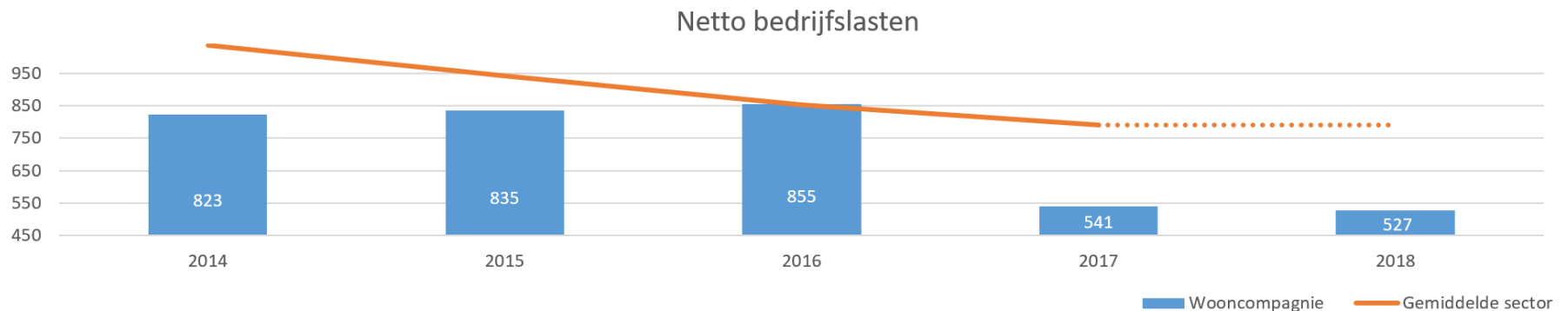
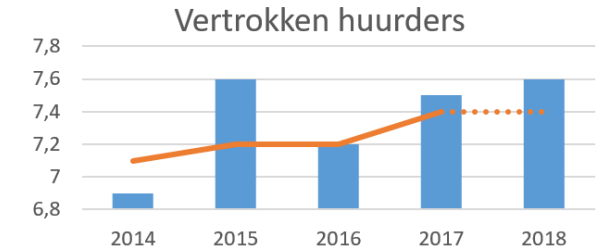
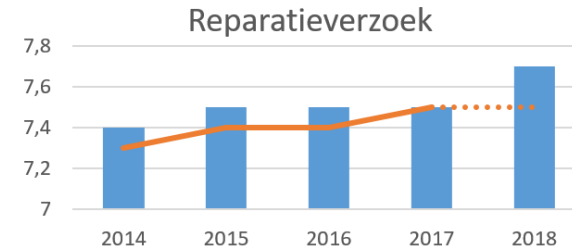
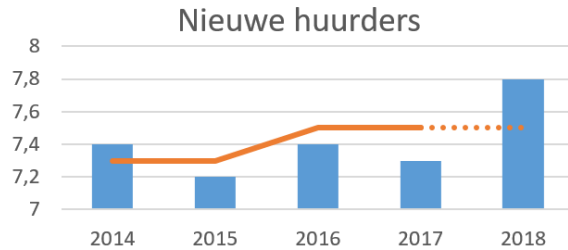


Ondertekening overeenkomst Wonen Plus (Welzijn)



Opening Kroonwaard (Middenmeer)

Lage kosten en klantwaardering omhoog



De organisatiewijziging in 2016 heeft op eerste instantie geleid tot een daling van het huurdersoordeel door de sterke interne focus. Inmiddels is echter in de cijfers zichtbaar dat het de teams steeds beter lukt om te werken aan ‘tevreden bewoners’. Het project ‘klantbeleving heeft hier ook een bijdrage aan geleverd.



Met actief sturen op de kosten lukt het Wooncompagnie al jaren om ‘de best mogelijke woning tegen de laagst mogelijke prijs’ aan te bieden aan haar huurders. De scherpe daling van de netto bedrijfslasten van 2016 (verslagjaar 2015) naar 2017 (verslagjaar 2016) volgt voor een deel uit de organisatieverandering, maar vooral uit een nauwkeuriger toerekening van kosten aan de verschillende (deel)activiteiten.

Waardering netwerk Wooncompagnie

Wooncompagnie is deelnemer in het tripartite overleg samen met de gemeenten en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het tripartite overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Wooncompagnie. Dit maakt de beoordeling van Wooncompagnie door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Wooncompagnie heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"².

Van Delden maakt een onderscheid in:

- *initiële condities*: condities die de samenwerking op gang brengen, maar weinig effect hebben op de resultaten
- *niveaubepalende condities*: condities die de omvang van het resultaat van de samenwerking bepalen
- *effectuerende condities*: condities die de diepere doorwerking en het maatschappelijk effect van de samenwerking bepalen
- *faciliterende condities*: condities die het samenwerkingsresultaat beperken of verruimen.

De uitkomsten van de vragen in de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken met de belanghebbenden hierop te reflecteren en te verdiepen.

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

² Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Genneep BV, 2009

Overzicht geïnterviewde personen

Mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

raad van commissarissen

de heer H. Stellingsma
mevrouw J. de Goede
mevrouw M. Sturm
de heer J-M. van der Meulen
de heer G. Kohsiek

bestuur

de heer S. van Schaik

managementteam Wooncompagnie

de heer A. Zandstra
de heer R. Gravestein
de heer R. Mol
de heer P.Smit

ondernemingsraad

de heer J. K. Hoogendoorn
mevrouw A. Vendel
mevrouw E. Abbring
de heer E. Huisman
de heer D. van der Zwet
mevrouw M. Vreeburg

huurders(organisaties)

HuKo

de heer A. van Deutekom, penningmeester
de heer H. van Gameren, voorzitter

Huurders Noord

mevrouw Ravenstein
mevrouw Witteveen
mevrouw Van Stuijvenberg

Vijfhoek

de heer T. Mulder, voorzitter
mevrouw C. van der Meer, secretaris

Bewonerscommissies

de heer J. Bessem, Warner
de heer P. Komen, Heel Europa
mevrouw J. Kleine, Oeverlanden
mevrouw J. Philipsborn, Heel Europa
de heer F. Bos, Oeverlanden
de heer R. Bos, Oeverlanden

gemeenten

Schagen

de heer J. Beemsterboer, wethouder

Hollands Kroon

de heer . Groot, wethouder

mevrouw G. van Deutekom, beleidsmedewerker

Purmerend

de heer T. Kroese, wethouder

Waterland

de heer T. van Nieuwkerk

Edam-Volendam

de heer A. Koning, wethouder

maatschappelijke instellingen

de heer H. Jetten, directeur-bestuurder Leviaan

de heer H. Groenendijk, directeur-bestuurder Samen

de heer P. de Wit, directeur-bestuurder WonenPlusWelzijn

de heer B. Schipper, directeur-bestuurder Odion

de heer A. van Ommen, regiomanager Prinsentichting

de heer W. van 't Veer, directeur-bestuurder Stichting Wonen en Zorg

mevrouw E. de Back, directeur-bestuurder Clup Welzijn

mevrouw M. Uitterhoeve, directeur-bestuurder Wonen Plus

mevrouw M. Cremers, directeur-bestuurde De Zorgcirkel

Bestuurders Corporaties

de heer C. Tip, Intermaris

de heer J. Kröger, Het Grootslag

de heer A. Gieling, de Woonschakel

de heer F. de Boer, de Vooruitgang

de heer P. Sponselee, Woonwaard

de heer F. Koster, Van Alckmaer

de heer D. Tromp, Kennemerwonen

de heer M. Dirks, Beter Wonen

de heer T. van Ruiten, wstg. Langedijk

de heer B. Boxterman, wstg Anna-Pauwlona

Korte cv's visitatoren

Peter Boelhouwer (voorzitter) studeerde in 1983 als sociaalgeograaf af aan de Universiteit van Utrecht. Na zijn afstuderen schreef hij een dissertatie over de effecten van de verkoop van huurwoningen door sociale verhuurders. Na het verschijnen van dit proefschrift verhuisde Boelhouwer naar het Onderzoeksinstituut OTB.

Op 1 december 2001 vond een aanstelling plaats als hoogleraar op het gebied van Housing Systems. Sinds deze datum is Boelhouwer eveneens in dienst van de faculteit Bouwkunde en is hij verantwoordelijk voor het onderdeel housing policy van de master Real Estate and Housing. In de periode 2004-2010 maakte Boelhouwer deel uit van de VROMraad en sinds 2008 is hij voorzitter van het European Network for Housing Research. Ook is Boelhouwer editor-in-chief van het door Springer uitgegeven Journal of Housing and the Built Environment.

Hans Schönfeld (visitorator) is de persoonlijk strategisch adviseur van de korpschef van de nationale politie. Hij is daar tevens chief innovation officer. Innovatie, co-creatie en leiderschap evenals exponentiële sociaal maatschappelijke en technologische ontwikkelingen zijn expertisegebieden van hem. Daarnaast schrijft hij gedichten, essays en wekelijks een column voor SubLime FM. Enkele tientallen dagen per jaar werkt hij als adviseur, docent, examinator en visitorator voor bedrijven en universiteiten. De corporatiewereld heeft hij leren kennen als lid van de raad van toezicht (en steunfonds) van de woningbouwvereniging Smallerland en als visitorator en voorzitter van visitatiecommissies. Na de politieacademie heeft Hans diverse studies afgerond, waaronder bestuurs-, organisatie- en veranderkunde.

Benno Gruijters (secretaris) heeft een langjarige carrière in de volkshuisvesting. Van contactpersoon stadsvernieuwing, adviseur wonen en zorg tot directeur-bestuurder. Tot 1 september 2018 was hij voorzitter van de Raad van Toezicht van een kleine woningcorporatie. Momenteel werkzaam als interim-manager en adviseur van corporaties en huurdersorganisaties. Werkgevers waren o.a. NWR, wbv. St. Joseph Breda (Allee Wonen), Bouwen en Bewaren (Poort6), Atrivé, Talis en Omnivera. Gemeenteraadslid gemeente Geertruidenberg

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Wooncompagnie** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Utrecht

Datum: 5 oktober 2018

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum



Peter Boelhouwer verklaart hierbij dat de visitatie van **Wooncompagnie** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Peter Boelhouwer heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Delft

Datum: 22 oktober 2018

Naam, handtekening:

Peter Boelhouwer



Hans Schönfeld verklaart hierbij dat de visitatie van **Wooncompagnie** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hans Schönfeld heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Amsterdam

Datum: 16 oktober 2018

Naam, handtekening:

Hans Schönfeld



Benno Gruijters verklaart hierbij dat de visitatie van **Wooncompagnie** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Benno Gruijters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Benno Gruijters** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

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

Plaats: Utrecht

Datum: 2-11-2018

Naam, handtekening:

Benno Gruijters



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
D.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn

Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- geen of onvoldoende actualisering
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan. Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Werkwijze visitatiecommissie

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

Cognitum start met het vullen van de prestatie-monitoren op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Dit beeld wordt verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes. De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

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

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

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

verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

De publicatie vindt plaats nadat de corporatie haar schriftelijke bestuurlijke reactie op de visitatie heeft gegeven.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

Statuten Wooncompagnie
 Verbindingsstatuut 2016
 Integriteitscode 2015
 Klokkenluidersregeling 2018
 Reglement financieel beleid en beheer 2017
 Treasurystatuut 2017
 Investeringsstatuut 2017
 Risicomanagement 2017 en 2018
 Overzicht strategisch risicomanagement
 Risicorapportages 2017
 Bestuursreglement 2017
 Reglement Raad van Commissarissen 2015
 Reglement Raad van Commissarissen 2017
 Toezichtvisie Raad van Commissarissen 2016-2017-2018
 Reglement Auditcommissie 2017
 Reglement remuneratiecommissie 2017
 Profielschetsen raad van commissarissen 2016-2017
 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
 Inwerkprogramma Raad van Commissarissen
 Agenda's en notulen raad van commissarissen 2014 t/m 2018
 Programma's en notulen van de zelfevaluaties van de raad van commissarissen 2014 t/m 2018
 Visitatierapport 2014

Opgaven en Ambities

Opgaven

Prestatieafspraken 2017-2021 Edam-Volendam
 Prestatieafspraken 2017-2020 Alkmaar
 Prestatieafspraken 2018-2021 Beemster
 Prestatieafspraken 2017-2020 Purmerend
 Prestatieafspraken 2017-2020 Waterland
 Prestatieafspraken 2016-2021 Hollands Kroon
 Prestatieafspraken 2017-2020 Medemblik
 Prestatieafspraken 2016-2020 Schagen
 Structuurvisie Oostzaan 2025
 Regionale woonvisie regio Alkmaar 2013-2020
 Regionale Woonvisie West-Friesland 2017-2020
 Woonvisie Schagen 2014-2018
 Woonvisie Waterland 2020
 Woonvisie Edam-Volendam
 Woonvisie Beemster 2018-2025
 Woonvisie Hoorn 2013-2020
 Woonvisie Hollands Kroon 2013
 Woonvisie Langedijk 2014-2030
 Woonvisie Purmerend 2017
 Woningmarktverkenning 2015-2030

Ambities

Prestaties 2016, 2017 in relatie tot toezichtvisie
 Jaarplannen 2014-2018

Routeplanner in 4 delen 2013-2016 koers van Wooncompagnie
Koersdocument 2017-2020 Op streek
Verkoopbeleid 2017
Overeenkomsten Woonmatch-woonruimteverdeling

Belanghebbenden

Verslagen en adviesaanvragen samenwerkende huurdersorganisaties 2014 tm 17
Woonvenster bewonersblad 2014 t/m 2018
Verslagen van de overlegvergaderingen met de Ondernemingsraad, 2014 t/m 2018
Verslagen bestuurlijke overleggen met de gemeentes 2014 t/m 2018
Samenwerking in de wijk 2017
Diverse adviezen van de Combiraad 2014 t/m 2017
Klachtenregeling Kop van Noord-Holland
Reglement regionale geschillencommissie
Geschillenreglement woningcorporaties Waterland-Purmerend
Reglement regionale klachtencommissie Noord-Kennemerland

Vermogen

Jaarverslagen en –rekeningen 2014 t/m 2017
Accountantsverslagen 2014 t/m 2017
Managementletters 2014 t/m 2018
(Meerjaren)begrotingen 2014 t/m 2018
Maandrapportages 2015 t/m 2018
Kwartaalrapportages 2014
Kasstroomoverzichten maandelijks 2015 t/m 2018
Financiële toetsing wensportefeuille 2016-2030
Oordeelsbrieven/ Toezichtsbrieven Aw 2014 t/m 2017
Corporatie in perspectief 2014 t/m 2016
dVi's 2014 t/m 2017
DPi 2017

Prestatiemonitor

Voor het onderdeel Opgaven en Ambities is een prestatimonitor opgesteld. Deze geeft per beoordelingsonderdeel van de visitatiemethodiek inzicht in de geleverde prestaties van de corporatie.

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2014-2018.



Stichting Wooncompagnie

L0478

Woningmarktregio Noord-Holland Noord en Metropoolregio
Amsterdam

Aedes Benchmark grootteklasse L (10.000-25.000 vhe)

Referentiegroep Rf05 (Gemiddeld Profiel)

Inleiding

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

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Wooncompagnie de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 5.0.

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

De prestatie-monitor volgt de hoofdingeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 5.0:

- 1 Huisvesting van de primaire doelgroep
- 2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
- 4 (Des)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten
- 6 Overige / andere prestaties.

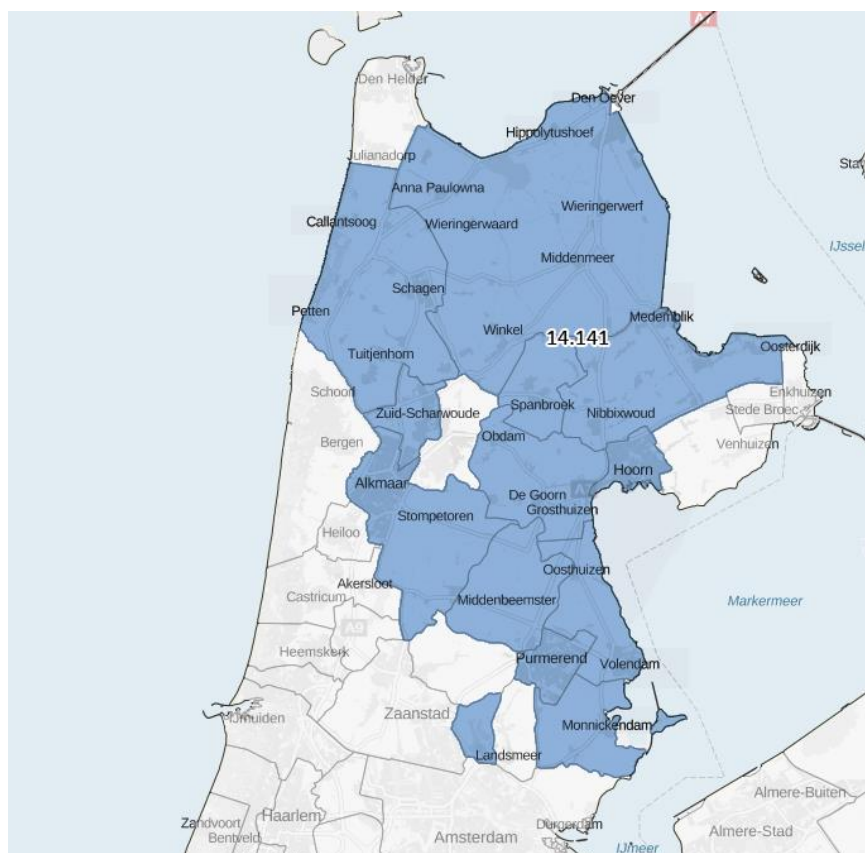
Uit de ervaring van de afgelopen 7 jaar van Cognitum is gebleken dat het verzamelen van afspraken en prestaties voor veel corporaties geen eenvoudige zaak is. Deze prestatie-monitor biedt corporaties een goede houvast om gaande de visitatieperiode de nodige informatie te verzamelen en gestructureerd vast te leggen. Het vormt zo de verbinding tussen de huidige en de volgende visitatie.

Het bezit van Wooncompagnie

# = aantal woningen	2014	2015	2016	2017	2018
# zelfstandige huurwoningen	13.819	13.652	13.573	13.567	13.633
# Onzelfstandige wooneenheden	90	111	92	37	36
# Intramuraal (zorgvastgoed)	456	421	531	537	531
# Totaal woonegelegenheden	14.365	14.184	14.196	14.141	14.200
% Eengezinswoningen	65%	64%	64%	64%	64%
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	17%	17%	17%	17%	18%
% Meergezinswoningbouw met lift	14%	13%	13%	14%	16%
% Hoogbouw	1%	1%	1%	1%	1%
% Onzelfstandig	4%	3%	4%	4%	1%
# Garages	41	84	84	85	75
# Maatschappelijk vastgoed	-	-	53	52	43
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB					5
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	48	82	26	18	12
# Overig bezit	126	-	-	-	-
# Verhuureenheden ongewogen	14.580	14.350	14.359	14.296	14.335

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Het werkgebied van Wooncompagnie



	woningen ultimo 2017 (daeb en niet-daeb)
Gemeente Alkmaar	395
Gemeente Beemster	619
Gemeente Edam-Volendam	1.306
Gemeente Hollands Kroon	2.518
Gemeente Hoorn	16
Gemeente Koggenland	0
Gemeente Langedijk	14
Gemeente Medemblik	456
Gemeente Oostzaan	44
Gemeente Opmeer	28
Gemeente Purmerend	3.452
Gemeente Schagen	3.892
Gemeente Waterland	1.401
Totaal	14.141

Bron: dVi 2017

Opgaven en ambities

Opgaven voor Wooncompagnie

Tijdens de visitatieperiode golden prestatieafspraken tussen de gemeente(n) en Wooncompagnie:

Prestatieafspraken met gemeente Alkmaar:

- Prestatieafspraken 2017 – 2020

Prestatieafspraken met gemeente Beemster:

- Prestatieafspraken 2010 – 2014
- Prestatieafspraken 2018 - 2021

Prestatieafspraken met gemeente Edam-Volendam:

- Prestatieafspraken 2017 – 2021

Prestatieafspraken met gemeente Hollands Kroon:

- Prestatieafspraken 2016 - 2021

Prestatieafspraken met gemeente Medemblik:

- Prestatieafspraken 2013 – 2016
- Prestatieafspraken 2017 – 2020

Prestatieafspraken met gemeente Purmerend:

- Prestatieafspraken 2013 - 2017
- Prestatieafspraken 2017 – 2020

Prestatieafspraken met gemeente Schagen:

- Prestatieafspraken 2016 – 2020

Prestatieafspraken met gemeente Waterland:

- Prestatieafspraken 2017 – 2020

Prestatieafspraken tussen de gemeente(n) en woningcorporatie:

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeente Alkmaar					
Gemeente Beemster					
Gemeente Edam-Volendam					
Gemeente Hollands Kroon					
Gemeente Hoorn					
Gemeente Koggenland					
Gemeente Langedijk					
Gemeente Medemblik					
Gemeente Oostzaan					
Gemeente Opmeer					
Gemeente Purmerend					
Gemeente Schagen					
Gemeente Waterland					

Ambities van Wooncompagnie

De ambities van Wooncompagnie in de visitatieperiode zijn opgenomen in:

- Huurbeleid 2017 – 2019
- Verkoopbeleid
- Jaarplan 2014 t/m 2018

Prestatieveld 1: Huisvesting van de primaire doelgroep

Dit prestatieveld bestaat uit 2 hoofdonderwerpen: de woningtoewijzing en doorstroming en de betaalbaarheid.

1a: Woningtoewijzing en doorstroming

Bij het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming beoordeelt de visitatiecommissie in ieder geval of

- de corporatie voldoet aan de EU toewijzingsnorm.
- de corporatie voldoet aan het passend toewijzen volgens de Woningwet.
- en of de corporatie zijn deel van de huisvesting van vergunninghouders adequaat in vult.

Indien er lokale of regionale afspraken zijn over de woningtoewijzing (bijvoorbeeld over slaagkansen of wachttijden) dan wordt dit ook beoordeeld evenals andere afspraken die betrekking hebben op woningtoewijzing en doorstroming.

Staatssteunnorm

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot €39.874. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot €35.739. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is net als het afgelopen jaar €710,68.

Jaarplan 2018:

De ambitie is minimaal 850 verhuringen.

Jaarplan 2017:

De ambitie is minimaal 850 verhuringen.

Jaarplan 2017:

De ambitie is om minimaal 95% van de woningen aan de doelgroep verhuren.

Jaarplan 2016:

De ambitie is minimaal 750 verhuringen.

Jaarplan 2016:

De ambitie is om minimaal 95% van de woningen aan de doelgroep verhuren.

Jaarplan 2015:

De ambitie is minimaal 850 verhuringen.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om minimaal 90% van de woningen aan de doelgroep verhuren.

Jaarplan 2014:

Om de dynamiek op de woningmarkt te stimuleren wil vestiging Schagen de mogelijkheid handhaven dat woningzoekenden met een laag middeninkomen (€33.000-€43.000) kunnen reageren op vrijkomende huurwoningen vanaf €575. Ook huurders met een inkomen vanaf €43.000 moeten kunnen blijven reageren op vrijkomende huurwoningen. De vestiging wil de 10% 'vrije' toewijzingsruimte hiervoor inzetten.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteurnorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet)."

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	838	866	873	755	828
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (inkomen < 36.165)	779 (93%)	796 (92%)	822 (94%)	728 (96%)	803 (97%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (inkomen tussen 36.165 en 40.349)	59 (7%)	15 (2%)	34 (4%)	20 (3%)	17 (2%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (inkomen > 40.349)		55 (6%)	17 (2%)	7 (1%)	8 (1%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Onbekend

Bron: dVi 2014 t/m 2017 (inkomensgrenzen verschillen per jaar), voorlopige cijfers 2018

Passendheidsnorm

Passend toewijzen

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

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

De corporaties passen de wettelijke regels toe.

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

De ruimte van 20% wordt ingezet in uitzonderingsgevallen, vooral met het oog op woningzoekenden met lage middeninkomens (€36.000 – €40.000). Wooncompagnie houdt daarbij een maximum-inkomen aan van €40.000.

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

De corporaties passen de wettelijke regels toe.

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

De beleidsruimte bij woningtoewijzing wordt ingezet in uitzonderingsgevallen, vooral met het oog op huishoudens met een middeninkomen in de knel komen.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2017 - 2020:

De woningcorporaties geven uitvoering aan het landelijk beleid voor passend toewijzen.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Vrije sector huurwoningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteennorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet).

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	612	576	574
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.	602 (98%)	565 (98%)	563 (99%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet		<i>onbekend</i>

Bron: dVi 2016, 2017, voorlopige cijfers 2018

*Woonruimteverdeling***Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:**

Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden woningen in de gemeente Schagen verhuurd via het woonruimteverdelingssysteem 'Woonmatch'.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

De gemeente en corporaties mogen 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad met voorrang aan Purmerenders aanbieden. Daarnaast mag 60% van de nieuw opgeleverde woningen met voorrang aan Purmerenders worden aangeboden.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Gemeente en corporaties zijn overeengekomen dat 100% van de nieuwgebouwde sociale huurwoningen worden aangeboden aan Purmerenders. Daarnaast wordt 15% van de woningen in de bestaande voorraad aangeboden aan mensen met een urgentie. De resterende 0-15% (afhankelijk van het aantal nieuwbouwwoningen) wordt met voorrang aangeboden aan Purmerendse jongeren tot 26 jaar.

Prestatieafspraken Gemeente Beemster 2010 – 2014:

De gemeente en Wooncompagnie sluiten zich voor de woonruimteverdeling aan bij de bestaande regionale afspraken.

Uit jaarverslag 2017:

Wooncompagnie is actief in vier woningmarktgebieden en om die reden nemen we ook deel aan verschillende verdelingssystemen (aanbodmodel). Vrijkomende huurwoningen worden via de website van het woonruimteverdeelsysteem geadverteerd en ingeschreven woningzoekenden kunnen hierop

digitaal reageren. Via een transparante selectie volgt een lijst met kandidaten die op basis van inschrijftijd (of punten) aan de beurt zijn voor de woning.

- In het zuidelijk werkgebied (Purmerend, Waterland, Edam-Volendam, Beemster en Oostzaan) maken we gebruik van Woonmatch Waterland.
- In de Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon, Schagen en Den Helder) wordt gewerkt met Woonmatch Kop van Noord Holland.
- In West-Friesland werken we samen met de corporaties in Woonmatch West-Friesland.
- In de gemeente Alkmaar wordt gewerkt met regionaal aanbodmodel Sociale verhuurders Noord Kennemerland (SVNK).

Wachttijden

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Wooncompagnie zorgt voor voldoende aanbod van beschikbare woningen, met als uitgangspunt dat actieve woningzoekenden in een periode van maximaal twee jaar een betaalbare huurwoning kunnen verkrijgen in de gemeente.

Mutaties

Jaarplan 2018:

De ambitie is een mutatiegraad > 6,0%

Jaarplan 2017:

De ambitie is een mutatiegraad > 6,0%

Jaarplan 2016:

De ambitie is een mutatiegraad > 6,0%

Jaarplan 2015:

De ambitie is een mutatiegraad > 5,0%

Jaarplan 2014:

De ambitie is een mutatiegraad > 6,5% in Noord, > 5% in Zuid.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemiddelde mutatiegraad in het totale bezit (aantal mutaties (= aantal toewijzingen) / aantal huurwoningen) uitgedrukt in %	5,5%	6,3%	6,5%	5,6%	6,07%

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Verhuur aan specifieke doelgroepen

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Conform de Huisvestingsverordening wordt maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan de bijzondere doelgroep. Dit is exclusief vergunninghouders.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2017 - 2020:

Partijen spreken af om maximaal 33% van de beschikbaar komende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen toe te wijzen. Dit zijn onder andere GGZ-cliënten, ouderen met somatische of geriatrische aandoening, verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten, vergunninghouders of mensen met sociale/medische indicatie. Deze toewijzing van specifieke woningen vindt plaats via directe bemiddeling.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
% vrijkomende woningen verhuurd aan bijzondere doelgroep (norm max. 10%) – gemeente Alkmaar				0%	0%
% vrijkomende woningen verhuurd aan bijzondere doelgroep (norm max. 33%) – gemeente Purmerend				35%	23,5%

Bron: jaarverslagen 2014, 2015, 2016, 2017, voorlopige cijfers 2018

Urgenten

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Gemeente en corporaties zijn overeengekomen dat 100% van de nieuwgebouwde sociale huurwoningen worden aangeboden aan Purmerenders. Daarnaast wordt 15% van de woningen in de bestaande voorraad aangeboden aan mensen met een urgentie. De resterende 0-15% (afhankelijk van het aantal nieuwbouwwoningen) wordt met voorrang aangeboden aan Purmerendse jongeren tot 26 jaar.

Uit jaarverslag 2014:

Omdat Wooncompagnie woningen in verschillende regio's heeft, wordt er gewerkt met vier verschillende woonruimteverdelingsmodellen.

Gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Purmerend, Waterland en Zeevang: Regionaal aanbodmodel Stadsregio Amsterdam (via WoningNet)

Een deel van ons bezit behoort tot de Stadsregio Amsterdam, waar alle corporaties via WoningNet hun vrijkomende woningen aanbieden. Van Wooncompagnie staan 6.614 woningen in de Stadsregio. In gezamenlijkheid is besproken hoe in de Stadsregio wordt omgegaan met de 90%-regel. Dit heeft ertoe geleid dat in de Stadsregio de 90%-regel in beginsel strak werd gehanteerd. Vanaf 2012 is dat iets verruimd en gezinnen (minimaal 1 volwassene en 1 inwonend kind jonger dan 18 jaar) inkomen tot en met € 38.695 mogen reageren op het aanbod met drie of meer kamers en een huur vanaf de tweede aftoppingsgrens. Voor de 10% ruimte zijn bepaalde groepen gedefinieerd zoals mensen met een zorgvraag of (stadsvernieuwings)urgenten. Deze woningzoekenden worden direct bemiddeld. Met hoge uitzondering wordt maatwerk geleverd en een sociale huurwoning toegewezen aan een huishouden dat niet binnen de 10% ruimte is gedefinieerd. Naast het aanbodmodel is er een lotingmodule. Bijna alle corporaties in de Stadsregio melden 15% van hun vrijkomende woningen aan

voor loting. Iedere corporatie bepaalt zelf welke woning zij daarvoor aanmeldt. Loting is met name interessant voor de zogenaamde snelzoekers.

Gemeente Alkmaar (Schermer): Regionaal aanbodmodel Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK).

Het bezit van Wooncompagnie in Schermer (gemeente Alkmaar) behoort tot het SVNK-gebied. De positie van Wooncompagnie is met 354 woningen binnen het SVNK erg klein (1 %). Ook binnen het SVNK hebben de corporaties in gezamenlijkheid bepaald hoe de 90%-regel wordt vormgegeven. Het uitgangspunt was daarbij het naleven van de nieuwe regelgeving met maximale benutting van de 10%. Dit heeft ertoe geleid dat in het SVNK-gebied huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.695 mogen reageren op het vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen. Deze inkomensgrens is berekend op basis van het aantal toewijzingen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.678 en € 38.695 en de omvang van het resterende 10% na aftrek van toewijzing aan bepaalde groepen zoals urgenten en mensen met een zorgvraag. De voortgang met betrekking tot de toewijzing wordt gemonitord zodat tijdig kan worden bijgestuurd als de 10% dreigt te worden overschreden.

Urgente woningzoekenden

Soms hebben mensen dringend woonruimte nodig en kunnen deze zelf op korte termijn niet vinden. Zij kunnen in dat geval een urgentieverklaring aanvragen. Urgente woningzoekenden krijgen voorrang bij het toewijzen van een vrijgekomen huurwoning. In de regio Purmerend kan een urgentieverklaring bij de desbetreffende gemeente worden aangevraagd. In de regio Schagen kan dit bij de Regionale Adviescommissie Beoordeling Sociale en Medische urgentie. Voor urgentieaanvragen in de gemeente Medemblik geldt de procedure uit de Regionale Huisvestingsverordening in West-Friesland.

Uit jaarverslag 2015:

Naast de woningzoekenden die in verband met een beperkt inkomen naar een sociale huurwoning zoeken, zijn er ook woningzoekenden die naast een gering inkomen ook een hulpvraag hebben. Dit kan zijn doordat ze in precare privéomstandigheden zijn beland, of omdat ze een bijzondere zorgvraag of beperking hebben maar het kan ook zijn dat ze gevlucht zijn uit een onveilig land. Over deze bijzondere doelgroepen hebben we met verschillende gemeenten en hulpverlenende instanties afspraken dat deze woningzoekenden op basis van urgentie een woning aangeboden krijgen buiten het aanbodsysteem om.

Voor kandidaten van zorginstellingen (o.a. RIBW, Odion, Esdege Reigersdaal, Alg. Opvang Purmerend, Philadelphia, Casa24) heeft Wooncompagnie een aantal keer direct bemiddeld. Bewoners die in het verleden onder begeleiding van een instelling woonden maar de stap maken naar een zelfstandige woning hebben gemaakt

Uit jaarverslag 2016:

Voor kandidaten van zorginstellingen (o.a. RIBW, Odion, Esdege Reigersdaal, Alg. Opvang Purmerend, Philadelphia, Casa24) wordt direct bemiddeld. Dit betreft bewoners die onder begeleiding een woning huren maar de stap kunnen maken naar een zelfstandige woning.

Uit jaarverslag 2017:

Huisvesten vergunninghouders

Vanuit een collectieve verantwoordelijkheid en de primaire doelstelling zet Wooncompagnie zich ten volle in om te zorgen dat gemeenten kunnen voldoen aan de taakstelling tot het huisvesten van vergunninghouders. In 2017 is de wetgeving rondom de urgentieverlening voor vergunninghouders

aangepast. Gemeenten moeten zelf zorgdragen dat middels een verordening deze groep met voorrang door Wooncompagnie gehuisvest mag worden. In de gemeenten Schagen en Hollands Kroon was nog geen passende oplossing beschikbaar zodat de corporaties actief in deze gemeenten tijdelijk gestopt zijn met het toepassen van directe toewijzing. Omdat er ook een verantwoordelijkheid is naar regulier woningzoekenden, is het streven om maximaal 20-25% van de vrijkomende woningen direct toe te wijzen aan urgenten, waartoe ook vergunninghouders behoren.

Bijzondere doelgroepen

Naast de regulier woningzoekenden die in verband met een beperkt inkomen naar een sociale huurwoning zoeken, zijn er ook woningzoekenden die naast een gering inkomen, een hulpvraag hebben. Dit kan bijvoorbeeld zijn doordat men in precare privéomstandigheden is beland, of omdat er een bijzondere zorgvraag of beperking is. Ook voor deze doelgroepen spannen we ons in om een veilig thuis te bieden. Wooncompagnie heeft aandacht voor diegenen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning of bij het wonen. Het gaat daarbij om mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben: mensen uit de maatschappelijke opvang, (ex-)cliënten van zorginstellingen, doorstroomhuizen ex-gedetineerden, urgenten en vergunninghouders. Wij zorgen met onze maatschappelijke partners, dat deze inwoners worden opgevangen in passende woonruimte. In 2017 zijn er via directe bemiddeling 53 urgenten (inclusief hardheidclausules) gehuisvest en zijn er 28 woningen via directe bemiddeling verhuurd aan cliënten van zorginstellingen.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Urgenten gehuisvest	29	29	23	53	68
		woningen		personen	
Voordracht buiten het aanbodsysteem om (# in woningen)		25	24	28	20

Bron: jaarverslag 2014, 2015, 2016, 2017, voorlopige cijfers 2018

Vergunninghouders

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

Jaarlijks wordt door alle partijen voldaan aan de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

Corporaties committeren zich gezamenlijk aan de jaarlijkse taakstelling van de gemeente met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders. Zij zetten zich in voor spreiding van vergunninghouders, zodat diversiteit van buurten behouden blijft.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

Wooncompagnie en de gemeente spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijkse vastgestelde verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2013 - 2016

De woningcorporaties stellen vrijkomende woningen beschikbaar tot het niveau van de gemeentelijke taakstelling, naar rato van het aantal huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen van de drie corporaties tezamen.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

De corporaties stellen t/m 2020 aantallen woningen beschikbaar voor het huisvesten vergunninghouders. Voor Wooncompagnie zijn dit 5 woningen in 2016, 2017, en 2019; en 6 woningen in 2018 en 2020.

Jaarplan 2017:

De ambitie is om de taakstelling voor plaatsing van vergunninghouders te volbrengen.

Jaarplan 2016:

De ambitie is om de taakstelling voor plaatsing van vergunninghouders te volbrengen.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om de taakstelling voor verhuur aan bijzondere doelgroepen te volbrengen.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Vergunninghouders	99	310	311	302	219
In regio Purmerend	43	120	110	116	142
In regio Schagen	56	190	201	186	77
Woningen toegewezen aan vergunninghouders	36	117	123	96	76
Taakstelling voldaan of niet voldaan		Niet voldaan			Niet in alle gemeenten

Bron: Jaarverslagen 2014, 2015, 2016, 2017, voorlopige cijfers 2018

*Overige specifieke doelgroepen***Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:**

Aan jongeren t/m 22 jaar geven de corporaties tijdelijke huurkorting tot de huurtoeslaggrens, bij woningen die voor jongeren gelabeld zijn.

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

Ter voorkoming van het risico op ongewenste leefbaarheidssituaties ten gevolge van concentraties van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met psychosociale problematiek, ex-dak- en thuislozen, ex-gedetineerden, hanteren woningcorporaties maatwerk in het toewijzen van woningen aan deze groepen.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Gemeente en corporaties zijn overeengekomen dat 100% van de nieuwgebouwde sociale huurwoningen worden aangeboden aan Purmerenders. Daarnaast wordt 15% van de woningen in de bestaande voorraad aangeboden aan mensen met een urgentie. De resterende 0-15% (afhankelijk van het aantal nieuwbouwwoningen) wordt met voorrang aangeboden aan Purmerendse jongeren tot 26 jaar.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Het doel is om een pilot te starten vanaf 2013 met jongerencontracten voor specifiek voor jongeren gelabelde woningen van maximaal 45 m². Het is vooral een pilot omdat de juridische houdbaarheid

van een dergelijk contract nog niet vaststaat. In dat verband wordt voorlopig 10% van de vrijkomende jongerenwoningen met een jongerencontract aangeboden.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Woningen die in principe niet worden verkocht zijn jongerenwoningen, seniorenwoningen en aangepaste woningen voor mensen met een beperking. Ook zijn woningen in de in Weidevenne in principe uitgesloten van verkoop. In bijzondere gevallen wordt er overlegd.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2013 - 2016

De woningcorporaties houden woningen beschikbaar voor jongeren <23 jaar (gelabelde woningen met maximale huurprijs €366,- prijspeil 2012).

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Woningen verhuurd aan jongeren met huurkorting	Er zijn geen woningen met huurkorting verhuurd. Desondanks zijn woningen wel toegankelijk geweest voor jongeren door streefhuren onder de jongerengrens.				

Bron: Wooncompagnie

1b: Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De corporatie moet minimaal voldoen aan de kaders van het huurbeleid van de Rijksoverheid.

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

De corporaties zetten hun huidige gematigde huurprijsbeleid voort. Dat wil zeggen: Wooncompagnie heeft een streefhuur die ooit bepaald is op basis van 70% maximaal redelijk en daarna is vastgesteld op een absoluut bedrag. Dit absolute bedrag is opgenomen om geen 'last' te hebben van de jaarlijks variërende WOZ-waarde. Het absolute streefhuurbedrag wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de gemiddelde huurverhoging. Minimaal 85% van de woningen blijft onder de tweede aftoppingsgrens. Verder voert ze een inflatievolgend huurbeleid.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Wooncompagnie hanteert een inflatievolgend huurbeleid.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3	1,8%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	2,6%	1%	0,6%	0%	1,1%
Gemiddelde huurprijs per woning (zelfstandig DAEB)	€509	€516	€515	€520	€517
Huur als % van maximaal toegestane huur DAEB - Zelfstandige huurwoningen	67%	69%	69%	71%	68%

Bron: dVi 2014 t/m 2017, prestatieafspraken Hollands Kroon 2016 - 2021, voorlopige cijfers 2018

Kernvoorraadbeleid

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

De corporaties en de gemeente spannen zich in om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden met 150 – 230 woningen gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Wij spreken af dat de totale woningvoorraad van de woningcorporaties de komende jaren aansluitend op de woningbehoefte groeit. De verwachte groei is maximaal 5% in 10 jaar.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Wij spreken af dat er in 10 jaar tijd maximaal 750 sociale huurwoningen worden gebouwd om de gewenste groei van de woningvoorraad te realiseren.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Jaarlijks worden de effecten van het huurprijsbeleid getoetst aan de ambities en afspraken zoals benoemd in de prestatieafspraken. De woningcorporaties hanteren de volgende huurprijsamenstelling van de woningvoorraad:

- Minimaal 75% van de totale woningvoorraad heeft een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens (€628, prijspeil 2016)
- Minimaal 60% van de totale woningvoorraad heeft een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (€586, prijspeil 2016)
- Maximaal 5% van de totale woningvoorraad heeft een huurprijs boven de sociale huurgrens (€710, prijspeil 2016)

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Wij spreken af dat minimaal 95% van de totale woningvoorraad van de woningcorporaties een sociale huurwoning is (met een huur tot €710, prijspeil 1/1/2016).

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

In de periode van de looptijd van deze prestatieafspraken zal het aantal sociale huurwoningen in omvang gelijk blijven.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Wooncompagnie streeft er naar de woningvoorraad met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 628,76, prijspeil 2016) met 5 % uit te breiden, van 90 % (in 2016) naar 95 % (in 2020)

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

Collectief streven de woningcorporaties naar een woningvoorraad waarbij tenminste 90% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de hoogste aftoppingsgrens, en tenminste 80% tot de eerste aftoppingsgrens.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

Wooncompagnie investeert in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Schagen door ernaar te streven dat op langere termijn 90% tot 95% van de woningvoorraad in haar bezit een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

In de periode 2016 – 2020 zal de voorraad huurwoningen in de sociale sector in bezit van Wooncompagnie in de gemeente Schagen ten minste gelijk van omvang blijven.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Voor de komende 4 jaar streven de corporaties naar een verhoging van het aantal middeldure huurwoningen in hun bezit tot 600.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Woningen die in principe niet worden verkocht zijn jongerenwoningen, seniorenwoningen en aangepaste woningen voor mensen met een beperking. Ook zijn woningen in de in Weidevenne in principe uitgesloten van verkoop. In bijzondere gevallen wordt er overlegd.

Prestatieafspraken Gemeente Beemster 2010 – 2014:

Wooncompagnie garandeert dat de kernvoorraad ten minste op het huidige niveau blijft. Deze voorraad is dynamisch. Dat betekent dat het niet gaat om het oormerken van concrete woningen, maar om de beschikbaarheid van woningen in de kernvoorraad.

Prestatieafspraken Gemeente Beemster 2010 – 2014:

Op dit moment bestaat de woningvoorraad in de gemeente voor 22% uit sociale huurwoningen. Wooncompagnie heeft daarvan 587 woningen. Bij gebrek aan nader inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen en overwegende dat Wooncompagnie ruimte nodig heeft om de sociale voorraad te kunnen vernieuwen spreken gemeente en Wooncompagnie af dat Wooncompagnie tenminste een absolute omvang van 550 woningen in stand houdt.

Jaarplan 2017:

De ambitie is om in 2017 minstens 1.500 woningen in de categorie “goedkoop” te hebben, en 10.000 in “betaalbaar”.

Jaarplan 2016:

De ambitie is om in 2016 minstens 1.500 woningen in de categorie “goedkoop” te hebben, en 10.000 in “betaalbaar”.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om in 2015 minstens 1.500 woningen in de categorie “goedkoop” te hebben, en 10.000 in “betaalbaar”.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

(Betreft zelfstandige woningen)	2014	2015	2016	2017	2018
# Goedkope woningen	1.371 (10%)	1.523 (11%)	1.539 (11%)	1.634 (12%)	1.644 (12%)
# Betaalbare woningen	9.964 (72%)	10.006 (73%)	10.211 (75%)	10.458 (77%)	10.805 (78%)
# Duur DAEB	2.272 (16%)	1.975 (14%)	1.704 (13%)	1.360 (10%)	1.195 (9%)

# Duur niet-DAEB *	212 (2%)	148 (1%)	119 (1%)	115 (1%)	137 (1%)
Totaal	13.819	13.652	13.573	13.567	13.831

*Aantallen zijn inclusief DAEB duur boven huurtoeslaggrens

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Aanpak huurachterstanden

Convenant Privacy Schagen 2017:

De gemeente, Wooncompagnie en huurdersverenigingen werken samen om ontruiming als gevolg van huurbetalings- en schuldproblematiek te voorkomen, en het bevorderen van de sociale leefbaarheid. Dit gebeurt onder andere door uitwisseling van persoonsgegevens.

Tweede kans beleid Purmerend:

De gemeente en corporaties hebben een gezamenlijk beleid om dakloosheid als gevolg van huurschuld of (het veroorzaken van) overlast te voorkomen. Het is beleid dat zich tot nu toe niet overbodig heeft kunnen maken, integendeel: de maatschappij blijkt hier zelfs meer en meer behoefte aan te hebben.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

De gemeente en woningcorporaties zetten preventief in op het voorkomen van betalingsachterstanden bij huurders. Onze inzet is erop gericht dat er in principe geen huisuitzettingen op grond van alleen huurbetalingsachterstanden plaatsvinden. De gemeente en woningcorporaties werken samen bij de aanpak van betalingsachterstanden van huurders.

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

Voor huurders die onverhoopt in grote financiële problemen komen, zullen de gemeente en corporaties samen een armoedebeleid ontwikkelen om zo vroeg mogelijk hulp te bieden.

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

Partijen ontwikkelen een gezamenlijk beleid ten aanzien van de preventie van ernstige schuldenproblematiek. Dit beleid omvat ten minste de samenwerking tussen partijen.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2017 - 2020:

Partijen vormen de pilot 'voorkomen huisuitzettingen' om tot een gezamenlijke en structurele aanpak, waarbij huurachterstand en dreigende huisuitzetting vroegtijdig worden gesignaleerd, onder andere door preventieve huisbezoeken af te leggen. De aanpak wordt jaarlijks geëvalueerd.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2017 - 2020:

Partijen monitoren jaarlijks reden en omvang van de huisuitzettingen.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2017 - 2020:

Gemeente en corporaties gaan verder met het uitvoeren van het 'Convenant Eerlijk Wonen', dat in december 2013 door alle corporaties, politie en de gemeente is ondertekend. Dit convenant heeft betrekking op onrechtmatige bewoning.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van betalingsachterstand, woonfraude of overlast), vindt er

vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

Wooncompagnie is voornemens per 1 januari 2016 maatwerk te bieden bij woonlastenondersteuning aan huurders en bezit hiertoe of het mogelijk is dat:

- Op het moment dat er sprake is van een structureel te hoge woonlast, het betreffende huishouden naar een goedkopere woning kan doorverhuizen.
- Op het moment dat sprake is van een tijdelijke te hoge woonlast, beoordeeld zal worden of het betreffende huishouden in aanmerking komt voor een tijdelijke verlaging van de huurprijs.

Bij het bieden van maatwerk wordt samengewerkt met de sociale wijkteams van de gemeente.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van betalingsachterstand, woonfraude of overlast), vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door Wooncompagnie, de gemeente en de huurderskoepel gemonitord.

Huurbeleid 2017 (ook in betaalbaarheidsovereenkomst 2017 – 2019):

Op 1-7-2017 worden huren verlaagd tot maximaal 50 euro oven de streefhuur. Huren die minder dan 50 euro boven de streefhuur liggen worden bevroren. Huurprijzen onder de streefhuur worden (maximaal) verhoogd met 1,3%.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

De uitvoering van het beleid voor tweede kansbeleid en voorkomen dakloosheid wordt voortgezet. Er wordt niet meer gewerkt op basis van een convenant (zoals in het verleden), maar met (flexibele) werkafspraken.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2013 - 2016

De woningcorporaties geven invullen aan een 'Laatste Kans Beleid' waarbij huurders, indien zij voldoen aan de criteria van verhuurder, na (dreigende) huisuitzetting wegens chronische wanbetaling en/of ernstige overlast onder strenge voorwaarden een laatste kans krijgen met betrekking tot huisvesting. Dit kan huisvesting in de huidige woning, andere woning of woning van een collega-corporatie zijn, dit ter beoordeling van de woningcorporaties. Verplichte begeleiding van de huurder maakt onderdeel uit van het laatste kans contract.

Prestatieafspraken Gemeente Beemster 2010 – 2014:

Indien Wooncompagnie signaleert dat een huishouden niet of slechts na sterk aandringen (bv regelmatige incasso) aan de maandelijkse huurverplichtingen voldoet, neemt Wooncompagnie contact op met het hometeam en sociale zaken die kunnen helpen bij schuldhulpverlening.

Jaarplan 2017:

De ambitie is maximaal 0,8% van de voortschrijdende jaarhuur.

Jaarplan 2016:

De ambitie is maximaal 0,8% van de voortschrijdende jaarhuur.

Jaarplan 2015:

De ambitie is maximaal 0,8% van de voortschrijdende jaarhuur.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Norm huurachterstand (%)	-	0,8%	0,85	0,8%	0,8%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,91%	0,69%	0,75%	0,72%	0,69%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	14	9	15	8	7

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesten primaire doelgroep

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	9
Oordeel	8

Prestatieveld 2: huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk) en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

Wanneer door de corporaties nieuwbouw in het sociale segment wordt gerealiseerd, zal het voorsnog vooral gaan om nultredenwoningen en appartementen.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Woningcorporaties vergroten het aandeel woningen binnen de sociale woningvoorraad dat ook geschikt is voor ouderen, om zo in te spelen op de veranderende samenstelling van de sociale doelgroep. De woningcorporaties realiseren dit door de nieuwbouw van nultredentoegankelijke woningen en door aanpassing van de bestaande voorraad.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2013 - 2016

De woningcorporaties houden woningen beschikbaar voor ouderen > 55 jaar (gelabelde woningen voor toewijzing evt met indicatie).

Huurwoningen in het kader van wonen en zorg

	2014	2015	2016	2017	2018
# Huurwoningen	13.819	13.652	13.573	13.567	13.633
# Nultredenwoningen	3.809	3.805	3.888	3.895	4.026
Woongelegenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen (niet verhuurd aan instellingen)	1.992	1.989	1.419	1.419	1.056
# Bestemd voor ouderen	1.320	1.320			
# Bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten	99	99			
# Bestemd voor GGZ-patiënten	0	0			
# Overige	573	570			
# Verhuurd aan zorgorganisaties extramuraal	320	320	91	89	60
# Verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal	456	421	531	537	531

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

2a: Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

Om te bevorderen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, wordt een pilot met woonadviseurs gestart (in samenwerking met Stichting Wonen Plus). Deze woonadviseurs ondersteunen ouderen zo nodig actief bij het zoeken naar geschikte woonruimte en helpen bij praktische zaken rond verhuizing.

Prestatieafspraken Gemeente Beemster 2010 – 2014:

Wooncompagnie vergoedt de helft van de maandelijkse bijdrage (zijnde €2,- per maand) voor elke huurder die lid is van WonenPlus.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Alkmaar:

- Noordschemerdijk 5: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Warm Thuis voor woonzorg van mensen met dementie.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Hollands Kroon:

- Watersnip 72: 1 eenheid verhuurd aan Woonzorggroep Samen voor woonzorg voor ouderen.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Purmerend:

- Genuahaven 50: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Wonen en Zorg voor begeleiding van senioren.

2b: Personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk)

Er zijn geen specifieke ambities of afspraken op dit terrein.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Hollands Kroon:

- Noorderdijkweg 24: 3 eenheden verhuurd aan de Raphaëlstichting als waarvan 2 eenheden voor woonzorg voor mensen met een verstandelijke beperking, en 1 als technische ruimte.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Schagen:

- Kogerlaan 69: 1 eenheid verhuurd aan Esdege-Reigersdaal voor woonzorg van mensen met een lichamelijke beperking of niet aangeboren hersenletsel.

-

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Beemster:

- De Eenhoorn 66: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.

-

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Purmerend:

- De Oeverlanden 66: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 68: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 86: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 120: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 122: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 124: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- Ds. Martin Luther Kingweg 2: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Hospice in Vrijheid voor terminale palliatieve zorg.
- Genuahaven 51: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Leviaan voor begeleid wonen van mensen met een psychiatrische/psychosociale beperking.

- Genuahaven 52: 1 eenheid verhuurd aan Clup Welzijn voor welzijnswerk en maatschappelijke dienstverlening.
- Londenhaven 2: 3 eenheden verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.

Londenhaven 11: 4

2c: Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Er zijn geen specifieke ambities of afspraken op dit terrein.

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesting van bijzondere doelgroepen

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten bijzondere doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Ouderen met specifieke behoeften	7
Bewoners met beperkingen	7
Overige personen	7
Oordeel	7

Prestatieveld 3: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: woningkwaliteit, kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt in ieder geval de ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit, de ontwikkeling van de uitgaven voor het reguliere onderhoud (klachten, mutatie en planmatig onderhoud) en de prestaties op het gebied van energiemaatregelen en duurzaamheid, zoals het gemiddelde energielabel.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de visitatiecommissie beoordeelt aan de hand van de Aedes benchmark metingen, KWH-rapportages en/of andere normeringen.

Indien er andere afspraken zijn gemaakt, worden deze uiteraard ook door de visitatiecommissie beoordeeld.

3a: Woningkwaliteit

Algemene kenmerken van het bezit: leeftijd van de woningen

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017	2018
Vooroorlogse woningen	1%	2%	2%	2%	2%
Jaren 45-59	8%	8%	8%	8%	8%
Jaren 60-69	13%	13%	13%	13%	13%
Jaren 70-79	20%	20%	19%	19%	19%
Jaren 80-89	28%	28%	28%	28%	27%
Jaren 90-99	12%	12%	12%	12%	12%
Jaren 00-09	8%	9%	9%	9%	9%
Jaren 10-19	8%	8%	9%	9%	10%

Bron: dVi 2014 t/m 2018, voorlopige cijfers 2018

Algemene kenmerken van het bezit: conditiescore NEN 2767

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017	2018
Score 1	0%	0%	0,4%	0,4%	46,03%
Score 2	0%	0%	0,4%	0,4%	24,05%
Score 3	0%	0%	0,5%	0,5%	19,30%
Score 4	0%	0%	0,4%	0,4%	9,85%
Score 5	0%	0%	0,2%	0,2%	0,65%
Score 6	0%	0%	0,1%	0,1%	0,10%
Onbekend	100%	100%	98%	98%	0,01%

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Algemene kenmerken van het bezit: energielabels

Zie hiervoor paragraaf 3c.

Onderhoud van de woningen

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

De woningcorporaties voeren actief beleid voor het verwijderen van open verbrandingstoestellen.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

De woningcorporaties voeren actief beleid voor het verwijderen van open verbrandingstoestellen.

Jaarplan 2017:

De ambitie is om maximaal €1.100,- uit te geven per vhe aan onderhoudskosten.

Jaarplan 2016:

De ambitie is om maximaal €1.140,- uit te geven per vhe aan onderhoudskosten.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om maximaal €1.100,- uit te geven per vhe aan onderhoudskosten en €150,- aan energetische maatregelen.

Jaarplan 2014:

De ambitie is om maximaal €1.250,- uit te geven per vhe aan onderhoudskosten.

De prestaties van Wooncompagnie zijn*:

uitgaven in € per woongegelegenheid	2014	2015	2016	2017	2018
Klachtenonderhoud	€318	€302	€348	€258	€144
Mutatieonderhoud	€51	€31	€90	€101	€275
Planmatig onderhoud	€811	€754	€935	€1.320	€1.149
Totaal onderhoud	€1.179	€1.087	€1.374	€1.680	€1.568

*Dit betreffen de huidige cijfers waarbij nog geen rekening is gehouden met reserveringen inzake overloop, of allerlei andere correcties naar aanleiding van het jaarrekeningtraject.

dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2018 (voorlopige cijfers):

- 750 cv-ketels vervangen
- 285 badkamers en toiletten vervangen
- 2.500 woningen van een nieuwe verflaag voorzien
- 100 dakramen vervangen

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2017 (uit jaarverslag 2017):

- Bij ca. 1.000 woningen is schilderwerk uitgevoerd en, waar mogelijk, HR++ glas geplaatst.
- Ongeveer 300 badkamers en toiletten zijn vervangen.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2016 (uit jaarverslag 2016):

- Bij 1.400 woningen is bodemisolatie aangebracht.
- Als pilot is bij zeven woningen een hybride warmtepomp geplaatst.
- Ook is Wooncompagnie begonnen met het aanbrengen van zonnepanelen. In 't Zand zijn 25 systemen aangebracht en in samenwerking met de Hospice in Purmerend hebben zij een 17 kWp systeem op het dak gerealiseerd.

- In Wieringerwerf zijn 54 woningen opgeknapt.
- In het planmatig onderhoud zijn circa 300 badkamers vervangen.
- Bij 1.500 woningen zijn schilderwerkzaamheden uitgevoerd.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2015 (uit jaarverslag 2015):

- In 2015 is in verschillende complexen bij 1.300 woningen schilderwerk uitgevoerd.
- In het bestaand bezit zijn planmatig 250 badkamers vervangen.
- In Edam zijn 15 appartementen in een monumentaal pand aan de Nieuwe Haven volledig gerenoveerd.
- In 11 flats in Monnickendam zijn constructieverbeteringen uitgevoerd.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2014 (uit jaarverslag 2014):

- Badkamervervanging is van start gegaan nadat deze in 2013 stilgelegd waren.
- Renovatieproject Marktstraat en omgeving in Schagen opgeleverd.
- Levensduurverlengende en energetische maatregelen aan 16 woningen in Oosthuizen

Aedes Benchmark onderhoud & verbetering

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

Onderhoud & Verbetering Aedes Benchmark	2017	2018	2018 NL
Letter Onderhoud & verbetering 2017	A	B	
Instandhoudingsindex	82	90	98
Technische woningkwaliteit	99	99	101
Ervaren woningkwaliteit	105	103	101

Bron: Aedes Benchmark 2017, 2018

3b: Kwaliteit van de dienstverlening

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Wooncompagnie haalt minimaal een 7,5 voor klantwaardering volgens de Aedes benchmark.

Jaarplan 2017:

De ambitie is een 7,5 bij de KWH-meting, op alle onderdelen.

Jaarplan 2016:

De ambitie is een 7,5 bij de KWH-meting, waarvan geen enkel onderdeel een score lager dan 7,0 en klantenafhandeling minimaal een 6,5.

Jaarplan 2015:

De ambitie is een 7,5 bij de KWH-meting, met minimaal een 7,0 op elk onderdeel.

Jaarplan 2014:

De norm is een 7,8 op de KWH.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Ambitie Wooncompagnie totaal norm (KWH norm is 7)	7,8	7,5	7,5	7,5	7,5
KWH (score totaal)	7,7	7,6	7,6	7,6	7,7
Contact	7,1	6,3	7,8	7,4	7,1
Woning zoeken	8,0		7,5	7,4	7,7
Nieuwe woning	7,6	7,8	7,4	7,4	7,7
Huur opzeggen	8,0	8,1	7,6	7,5	7,9
Reparaties	8,2		7,7	7,7	7,8
Onderhoud	8,6	8,2	7,7	8,0	7,9

Bron: Jaarverslag 2014, 2015, Aedes Benchmark 2016 – 2017, voorlopige cijfers 2018

Aedes Benchmark huurdersoordeel

	2014	2015	2016	2017	2018
Huurdersoordeel	B	B	B	B	B
Deelscore nieuwe huurders	7,4	7,2	7,4	7,3	7,8
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,4	7,5	7,5	7,5	7,7
Deelscore vertrokken huurders	6,9	7,6	7,2	7,5	7,6

Bron: Aedes Benchmark Databank 2014-2018

3c: Energie en duurzaamheid

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

Besparingsdoelstellingen

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

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

Wooncompagnie brengt een isolatiepakket aan in 244 woningen tussen 2017 en 2020.

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

Voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een EPC gelijk aan 0.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2017 - 2020:

Partijen zullen gezamenlijk een inspanning leveren op de bewustmaking van huurders, op hun eigen gedrag en keuzes en de invloed daarvan op de CO2-uitstoot en de hoogte van hun energierekening.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Wooncompagnie creëert een duurzame woningvoorraad met de ambitie om in 2020 gemiddeld een energielabel B te realiseren.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

Jaarplan 2016:

De ambitie is een energie-index van 1,53.

Jaarplan 2016:

De ambitie is een energie-index van 1,54.

Jaarplan 2015:

De ambitie is een energie-index van 1,54.

Jaarplan 2014:

De ambitie is een energie-index van 1,66.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
gemiddelde energielabel EI	1,60	1,59	1,54	1,53	1,48
EI Nederland		1,86		1,73	<i>onbekend</i>
A	5%	12%	9%	16%	26%
B	17%	11%	19%	20%	19%
C	36%	31%	39%	36%	27%
D	18%	27%	16%	16%	12%
E	9%	10%	10%	8%	6%
F	5%	5%	5%	4%	3%
G	1%	3%	1%	1%	1%
Onbekend	9%	-	-	-	6%
Totaal aantal labels	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: dVi 2014 t/m 2016; jaarverslag 2014, 2015, 2016, 2017, voorlopige cijfers 2018

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

Aedes Benchmark Centrum	2014	2015	2016	2017	2018
Letter duurzaamheid Aedes benchmark 2017	-	-	-	C	B
Deelletter energetische prestatie	-	-	-	B	A
Deelletter CO 2 uitstoot	-	-	-	C	C

Bron: Aedes Benchmark Centrum

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit van dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,0

Prestatieveld 4: (Des)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld bestaat uit 5 hoofdonderwerpen: nieuwbouw, sloop/samenvoeging, verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud), maatschappelijk vastgoed en verkoop.

4a: Nieuwbouw

Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:

Wanneer door de corporaties nieuwbouw in het sociale segment wordt gerealiseerd, zal het voornamelijk gaan om nultredenwoningen en appartementen.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Woningcorporaties streven ernaar om waar mogelijk bij nieuwbouwprojecten extra kwaliteit ten aanzien van energieprestaties te realiseren, indachtig de eisen van het Bouwbesluit 2020. Woningcorporaties bezien per project wat de mogelijkheden zijn voor deze extra kwaliteit bij nieuwbouw in afweging met de haalbaarheid in relatie tot overige afspraken, zoals betaalbaarheid.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

Wij spreken af dat er in 10 jaar tijd maximaal 750 sociale huurwoningen worden gebouwd om de gewenste groei van de woningvoorraad te realiseren.

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

Voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een EPC gelijk aan 0.

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

Waar mogelijk realiseren de corporaties sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in de periode 2017 t/m 2020 circa 100 betaalbare nieuwbouw huurwoningen te realiseren.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

Wooncompagnie bouwt circa 235 woningen ter vervanging van bestaande bouw of reeds gesloopte bouw. Wooncompagnie is daarnaast voornemens circa 5 nieuwe woningen te realiseren gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

Wooncompagnie gaat in de periode 2016 – 2020 ten minste over tot realisatie van een nieuwbouwproject met betaalbare huurwoningen voor de doelgroep van beleid in de kern Schagen.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

De gemeente en Wooncompagnie spannen zich gezamenlijk in om in 2016 100 huurwoningen te hebben gerealiseerd in de gemeente Schagen.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

Bij de nieuwbouw van woningen door Wooncompagnie voldoet Wooncompagnie minimaal aan het geldende Bouwbesluit. Momenteel is het Bouwbesluit 0.4. Per 31 december geldt naar verwachting een EPC-norm (of het equivalent van de EPC-norm) van 0.2 voor woongebouwen.

Prestatieafspraken Gemeente Beemster 2010 – 2014:

Van het nieuwbouwprogramma bestaat uit 30% uit goedkope, 40% uit middeldure en 30% uit dure woningen.

Jaarplan 2018:

De ambitie is om 137 nieuwe woningen te bouwen.

Jaarplan 2017:

De ambitie is om 137 nieuwe woningen te bouwen.

Jaarplan 2016:

De ambitie is om 137 nieuwe woningen te bouwen.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om 12 nieuwe woningen te bouwen.

Jaarplan 2014:

De ambitie is om 249 woningen te bouwen.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Ambitie nieuw te bouwen woningen	249	12	137	62	137
Nieuwbouw huur (productie voor eigen verhuur)	223	30	81	42	146
Nieuwbouw koop	0	0	0	0	0

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Opleveringen in 2018:

- Lelypark, Wieringerwerf: 38 woningen
- Kroonwaard, Middenmeer: 3 woningen
- Keetzijde Broeckgouw, Edam: 24 woningen
- De Keyser, Middenbeemster: 20 woningen
- Beethovenlaan, Schagen: 48 woningen
- 't Schouw, Watergang: 13 woningen

Opleveringen in 2017 (uit jaarverslag 2017):

- Jonkerlaantje, Edam: 8 woningen
- Karper, Schagen: 7 woningen
- Emmakade, Purmerend: 27 woningen (het voormalige Liduina gasthuis is verbouwd tot appartementencomplex)

Opleveringen in 2016 (uit jaarverslag 2016):

- Tuinhof/Molenplantsoen, Purmerend: 22 woningen
- Hofstraat, Schagen: 19 woningen
- Pionierskruid/Roodzwenk, Anna Paulowna: 12 woningen
- Vossenstraat, Anna Paulowna: 18 woningen
- Dorpsstraat, Oterleek: 10 woningen

Opleveringen in 2015 (uit jaarverslag 2015)

- 't Waver, Grootchermer: 14 woningen
- Roosstraat, Schagen: 16 woningen

Opleveringen in 2014 (uit jaarverslag 2014)

- Genuahaven (Heel Europa), Purmerend: Heel Europa ligt aan de Genuahaven in Purmerend en omvat een woonzorgcomplex bestaande uit 140 driekamerwoningen, vier groepswoningen, parkeervoorzieningen, een gemeenschappelijke binnentuin en talrijke voorzieningen. 77 huurwoningen zijn in de reguliere verhuur via Wooncompagnie, 50 aanleunwoningen zijn toegewezen door de gemeente Purmerend, 13 woningen worden geëxploiteerd door Prinsenchurch en Odion voor bewoners met een indicatie. De 4 groepswoningen voor ouderen, met in totaal 24 wooneenheden worden toegewezen door de Stichting Wonen en Zorg Purmerend. De overige voorzieningen bestaan uit een Grand Café, kapsalon, dienstencentrum met nachtpost, consultatiebureau, dagbestedingsruimte, ontmoetingsruimten en multifunctionele zalen voor (buurt)bewoners
- Parelgras, Wognum: Vervolgend op een eerdere realisatie van 11 sociale huurwoningen aan het Parelgras te Wognum (opgeleverd in 2011) heeft Wooncompagnie in 2014 nog eens 6 sociale huurwoningen opgeleverd.
- Schat van Compaen fase 2, Oostzaan: Schat van Compaen ligt midden in Oostzaan, op de hoek van de Kerkbuurt en de Kerkstraat. Na de realisatie van de eerste fase, waarbij 16 appartementen zijn opgeleverd (eind 2011), is in 2014 fase 2 opgeleverd. Deze fase bestaat uit 28 sociale huurappartementen allen met een eigen parkeerplaats.
- Wonenboven winkels Spijkerman, Purmerend: Het plan Neckerpoort is een ontwikkeling van restaurant Spijkerman op de hoek Kanaalschans/Neckerdijk te Purmerend. Het plan bestaat uit: 5 winkelruimten, een nieuw restaurant/horecaruimte, 5 koop woningen en 25 huurwoningen. Wooncompagnie is hier alleen in betrokken t.a.v. de 25 huurwoningen.

4b: Sloop / samenvoeging**Jaarplan 2018:**

De ambitie is om 17 woningen te slopen.

Jaarplan 2017:

De ambitie is om 35 woningen te slopen.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om 86 woningen te slopen.

Jaarplan 2014:

De ambitie is om 91 woningen te slopen.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
# ambitie / afspraak te slopen woningen	91	86	-	35	17
Gerealiseerde sloop (# woningen)	85	5	10	0	17

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Sloop in 2018 (voorlopige cijfers 2018):

- Transformatie Lelypark van 55 naar 38 eenheden

Sloop in 2017:

- -

Sloop in 2016:

- Jonkerlaantje, Edam: 10 woningen gesloopt.

Sloop in 2015 (uit jaarverslag 2015):

- Er zijn in 2015 5 woningen gesloopt aan de Dorpsstraat in Oterleek.

Sloop in 2014 (uit jaarverslag 2014):

- Waar noodzakelijk, vindt in herstructureringsgebieden sloop van sociale huurwoningen plaats. Veelal worden op deze locaties nieuwe sociale huurwoningen ontwikkeld. In 2014 zijn 93 eenheden waarvan 85 woningen en 8 overige panden (bv. garages) gesloopt.

4c: Verbetering bestaand woningbezit (renovatie / groot onderhoud)

Jaarplan 2017:

De ambitie is om 95 woningen te renoveren.

Jaarplan 2016:

De ambitie is om 95 woningen te renoveren.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om 256 woningen te renoveren.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Ambitie te renoveren woningen	0	256	95	95	77
Uitgevoerd groot onderhoud	0	15	54	0	-

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Uitgevoerd groot onderhoud in 2018:

- -

Uitgevoerd groot onderhoud in 2017:

- -

Uitgevoerd groot onderhoud in 2016:

- Geldelozeweg 41, Hoorn uitbreiding kantoor Wooncompagnie
- Nieuwehaven, Edam vernieuwbouw 15 appartementen

Uitgevoerd groot onderhoud in 2015:

- Ye, Edam, groot onderhoud 46 woningen
- Meeuwstraat/Sternstraat, Wieringerwerf renovatie 55 woningen

Uitgevoerd groot onderhoud in 2014:

- Marktstraat/Kanaalstraat, Schagen, afronding renovatie 58 woningen
- Burg. Hulststraat/Burg. Siemersstraat, Schagerbrug renovatie 38 woningen
- G. van Heemskerkstraat/Raadhuisstraat, Oosthuizen renovatie 16 woningen
- Havenstraat/Kanaalweg, Middenmeer renovatie 27 woningen
- Torenstraat/Poststraat, Middenmeer renovatie 49 woningen

4d: Maatschappelijk vastgoed**Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Alkmaar:**

- Hornplein 8: 8 eenheden verhuurd aan Zorgcirkel de Hoorn als dienstencentrum.
- Noordschemerdijk 5: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Warm Thuis voor woonzorg van mensen met dementie.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Schagen:

- Kogerlaan 69: 1 eenheid verhuurd aan Esdege-Reigersdaal voor woonzorg van mensen met een lichamelijke beperking of niet aangeboren hersenletsel.
- Regioplein 41: 1 eenheid verhuurd aan Stichting de Waerden als Gemeenschappelijke ruimte.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Medemblik:

- Korte Dres 1: 1 eenheid als algemene ruimte.
- Patrijzenweg 2: 1 eenheid verhuurd aan Woonzorggroep Samen als gemeenschappelijke ruimte.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Edam-Volendam:

- Dijkgraaf Poschlaan 8: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Bibliotheek Waterland als bibliotheek.
- Burg. Jan Schoonstraat 1: 1 eenheid verhuurd aan Zorgcirkel Waterland als therapieruimte.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Beemster:

- Vlijthoeve 23a: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Bibliotheek Waterland als bibliotheek.
- De Eenhoorn 66: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Hollands Kroon:

- Noorderdijkweg 24: 3 eenheden verhuurd aan de Raphaëlstichting als waarvan 2 eenheden voor woonzorg voor mensen met een verstandelijke beperking, en 1 als technische ruimte.
- Watersnip 72: 1 eenheid verhuurd aan Woonzorggroep Samen voor woonzorg voor ouderen.
- Poststraat 16: 3 eenheden, verhuurd aan de Gemeente Hollands Kroon, Stichting Omring en de GGD. Alle drie de eenheden zijn welzijnscentra.
- Brugstraat 35: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Diaconie de Ark als steunpunt budgetbeheeradvies.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Waterland:

- Kerkbuurt 90: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Dorpshuis het Trefpunt als dorpshuis.
- Het Schoolplein 12: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Dorpshuis als dorpshuis.
- Gruttostraat 1: 1 eenheid verhuurd aan Gemeente Waterland als kantoor.
- Gruttostraat 7: 1 eenheid verhuurd aan Kinderdagverblijf Tinteltuyn als kinderopvang.

Maatschappelijk vastgoed in de gemeente Purmerend:

- De Oeverlanden 66: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 68: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 86: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 120: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 122: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- De Oeverlanden 124: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- Loirestraat 13: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Odion als brede school/dagopvang.
- Ds. Martin Luther Kingweg 2: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Hospice in Vrijheid voor terminale palliatieve zorg.
- Magnoliastraat 5: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Wonen en Zorg Purmerend als brede restaurant.
- Genuahaven 45: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Regionale en stichting WonenPlus voor begeleiding van senioren.
- Genuahaven 46: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Clusius College voor onderwijs.
- Genuahaven 49: 1 eenheid verhuurd aan GGD Zaanstreek-Waterland als welzijnscentrum.
- Genuahaven 50: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Wonen en Zorg voor begeleiding van senioren.
- Genuahaven 51: 1 eenheid verhuurd aan Stichting Leviaan voor begeleid wonen van mensen met een psychiatrische/psychosociale beperking.
- Genuahaven 52: 1 eenheid verhuurd aan Clup Welzijn voor welzijnswerk en maatschappelijke dienstverlening.
- Londenhaven 2: 3 eenheden verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.
- Londenhaven 11: 4 eenheden verhuurd aan Stichting Odion voor ondersteuning van mensen met een beperking.

4e: Verkoop**Prestatieafspraken Gemeente Edam-Volendam 2017 - 2021:**

Wooncompagnie verkoopt maximaal 26 woningen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken, en dan alleen aan toekomstige bewoners (en uitdrukkelijk niet aan particuliere beleggers).

Prestatieafspraken Gemeente Waterland 2017 - 2020:

Wooncompagnie is terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen in Waterland, en verkoopt maximaal gemiddeld 10 woningen per jaar, gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Wooncompagnie mag woningen verkopen, onder de voorwaarde dat de voorraad sociale huurwoningen niet krimpt.

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

Verkoop van huurwoningen in de sociale sector door de corporaties in de gemeente Hollands Kroon gebeurt onder de voorwaarde dat voldoende betaalbare voorraad overblijft voor de sociale en bijzondere doelgroepen.

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

Corporaties zijn terughoudend in verkoop van woningen tot de aftoppingsgrenzen.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

De corporaties bieden waar mogelijk hun koopwoningen aan met bijvoorbeeld koopgarant (of vergelijkbare regelingen), startersrenteregeling of starterslening.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

De corporaties kunnen binnen bovenstaande bandbreedte (maximaal 400 woningen in Purmerend) een onbeperkt aantal huurwoningen verkopen, waar mogelijk onder voorwaarden (Purmerenders krijgen voorrang). Het gaat er hierbij om de kloof tussen koop en huur te dichten.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Woningen die in principe niet worden verkocht zijn jongerenwoningen, seniorenwoningen en aangepaste woningen voor mensen met een beperking. Ook zijn woningen in de in Weidevenne in principe uitgesloten van verkoop. In bijzondere gevallen wordt er overlegd.

Prestatieafspraken Gemeente Beemster 2010 – 2014:

Wooncompagnie heeft de vrijheid woningen te verkopen zolang de gegarandeerde omvang van de huurvoorraad (550 woningen) niet in het geding komt.

Jaarplan 2017:

De ambitie is om 55 woningen te verkopen, met een streven naar meer.

Jaarplan 2016:

De ambitie is om minder dan 110 woningen te verkopen.

Jaarplan 2015:

De ambitie is om meer dan 110 woningen te verkopen.

Jaarplan 2014:

De ambitie is om 100 woningen te verkopen.

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Ambitie / afspraken te verkopen woningen	100	110	110	55	55
Realisatie verkoop aan (toekomstige) bewoners	238	156	61	44	35
Realisatie verkoop aan instellingen e.d.	0	44	6	0	0
Totaal verkocht	238	200	67	44	35

Bron: dVi 2014 t/m 2017, voorlopige cijfers 2018

Oordelen van de visitatiecommissie over (des)investeringen in vastgoed

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	6
Sloop / samenvoeging	7
Verbeteren bestaand bezit	5
Maatschappelijk vastgoed	7
Verkoop	7
Oordeel	6,4

Prestatieveld 5: Kwaliteit van wijken en buurten

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

5a: Leefbaarheid

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

De woningcorporaties leveren een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en buurten waar de woningcorporatie bezit heeft. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van bewoners komt.

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

Woningcorporaties en de gemeente spreken de ambitie uit een dekkend netwerk op te zetten, die bestaat uit sociale wijkteams van de gemeente, corporatie-inzet, inzet van buurtbemiddelaars en andere relevante partijen.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Wonen wordt als kwaliteit gezien voor het centrum, zowel voor de stedenbouwkundige kwaliteit, het draagvlak van de voorzieningen als voor de sociale veiligheid en de levendigheid. Om die reden zullen gemeenten en corporaties waar mogelijk ondersteuning blijven bieden aan initiatieven om woningen -al dan niet boven een winkel- in het centrum te realiseren. Om die reden wordt de werkgroep Wonen boven Winkels voortgezet.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2013 - 2016

Gemeente en woningcorporaties richten een leefbaarheidsfonds op. Hier wordt jaarlijks €25.000,- voor gereserveerd. De totale waarde van de fondsen bedraagt op 1 januari van enig jaar niet meer dan €25.000,-

Kwalificatie gemeenten in kernwerkgebied van Wooncompagnie in de Leefbaarometer

	2014	2016
Gemeente Alkmaar	Goed	Goed
Gemeente Beemster	Zeer Goed	Zeer Goed
Gemeente Edam-Volendam	Goed	Goed
Gemeente Hollands Kroon	Ruim Voldoende	Ruim Voldoende
Gemeente Hoorn	Ruim Voldoende	Ruim Voldoende
Gemeente Koggenland	Goed	Goed
Gemeente Langedijk	Goed	Zeer Goed
Gemeente Medemblik	Ruim Voldoende	Goed
Gemeente Oostzaan	Ruim Voldoende	Goed
Gemeente Opmeer	Goed	Goed
Gemeente Purmerend	Ruim Voldoende	Ruim Voldoende
Gemeente Schagen	Goed	Goed
Gemeente Waterland	Goed	Goed

Bron: Leefbaarometer

De prestaties van Wooncompagnie zijn:

	2014	2015	2016	2017	2018
Uitgaven aan sociale activiteiten					
Gemeente Hollands Kroon	€2.000,-	€63.000,-			
Gemeente Waterland	€16.000,-	€7.000,-			
Gemeente Purmerend	€77.000,-	€73.000,-			
Gemeente Schagen	€	€124.000,-			
	128.000,-	-			
Gemeente Beemster		€10.000,-			
Gemeente Edam-Volendam		€38.000,-			
Uitgaven aan fysieke activiteiten					
Gemeente Purmerend	€63.000,-	€48.000,-			
Gemeente Schagen	€34.000,-	€26.000,-			
Gemeente Zeevang	€1.000,-				
Gemeente Edam-Volendam		€13.000,-			
Gemeente Hollands Kroon		€5.000,-			
Gemeente Waterland		€5.000,-			
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk (Btiv art 51, lid 1 a)	n.b.	n.b.	€335.000,-	€542.000,-	
			-	-	
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (Btiv art 51, lid 1 b)	n.b.	n.b.	€4.000,-	€12.000,-	
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid (Btiv art 51, lid 1 c)	n.b.	n.b.	€214.000,-	€252.000,-	
			-	-	
Overige leefbaarheidsbijdragen	n.b.	n.b.	€0,-	€0,-	

Bron: dVi 2014 t/m 2017

5b: wijk- en buurtbeheer

Convenant buurtbemiddeling Schagen:

De gemeente Schagen, Wooncompagnie, de politie en Wonen plus Welzijn werken samen om woonoverlast en verminderen en ruzies in de buurt te voorkomen en te beslechten. Dit gebeurt door middel van buurtbemiddeling. Conflicten tussen buurtbewoners worden zo vroeg mogelijk gesignaleerd en zo efficiënt mogelijk aangepakt.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

De woningcorporaties werken samen met de wijkteams vanuit de rol van:

- 'signaleerder', vanuit de bekendheid met de bewoners. Indien een corporatie signaleert dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, geeft de woningcorporatie een signaal af aan de wijkteams. Tevens treft de corporatie de maatregelen die passend zijn, gegeven de ernst van situatie.
- woningeigenaar, op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast).
- verhuurder, op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld)

5c: Aanpak overlast

Hennepconvenant Noord-Holland:

De convenantpartners werken samen om door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepkwekerijen binnen de eenheid Noord-Holland. Het doel van de samenwerking is het nemen van preventieve en repressieve maatregelen, om gevaarlijke situaties te beëindigen, activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden, de leefbaarheid in de betreffende straten en buurten te verbeteren, gevoelens van onveiligheid weg te nemen en het oneigenlijke gebruik van woonruimte, het oneigenlijk gebruik van uitkeringen, het illegaal aftappen van elektriciteit, water en belastingfraude in dit kader tegen te gaan en een breed palet van sancties en maatregelen toe te passen op de hennepkweker, alsmede om de veroorzaakte schade zoveel als mogelijk op verantwoordelijke partijen te kunnen verhalen. Hierbij heeft iedere partner zijn eigen taak en verantwoordelijkheid.

Dit convenant heeft tevens tot doel om de informatie-uitwisseling tussen de convenantpartners te bevorderen en te faciliteren, waardoor in integraal verband tot een beter informatiebeeld ten aanzien van deze vorm van ondermijnende criminaliteit gekomen kan worden.

Convenant Eerlijk Wonen Purmerend:

Woningcorporaties, de gemeente Purmerend en de politie werken samen om woonfraude en uitkeringsfraude tegen te gaan. Dit gebeurt door middel van overleg en het melden en onderzoeken van woonfraude.

Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar 2017 - 2020:

De woningcorporaties, politie en gemeente Alkmaar werken nauw samen in de aanpak tegen woninginbraken en stimuleren een veilige woonomgeving bij sociale huurwoningen. De inbraakwerendheid van de sociale huurwoningen en de omgeving wordt vergroot door aandacht en maatregelen voor inbraakpreventie in het hotspotgebied, bij regulier onderhoud, renovatie, reparatie en mutatie en door gezamenlijke communicatie richting bewoners.

Prestatieafspraken Gemeente Medemblik 2017 - 2020:

Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2017 - 2020:

Woningcorporaties blijven inzetten op buurtbemiddeling en investeren in de sociale samenhang in complexen en buurten die dat nodig hebben.

Prestatieafspraken Gemeente Schagen 2016 - 2020:

Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.

Prestatieafspraken Gemeente Hollands Kroon 2016 - 2021:

De woningcorporaties conformeren zich aan het ook door hen ondertekende vigerende Damoclesbeleid ter handhaving van hennepoverlast.

Prestatieafspraken Gemeente Purmerend 2013 - 2017

Voortzetten samenwerking bij de bestrijding van illegale bewoning. Deze samenwerking wordt vastgelegd in nieuwe werkafspraken die het lopende convenant vervangen. Deze werkafspraken worden in het najaar van 2013 in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit wijken en buurten

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Leefbaarheid	7
Wijk- en buurtbeheer	7
Aanpak overlast	7
Oordeel	7,0

6 Overige / andere prestaties

De visitatiemethodiek geeft de ruimte om nog andere maatschappelijke prestaties te beoordelen, die niet onder de eerder 5 genoemde prestatievelden te rangschikken zijn.