Maatschappelijke visitatie Woningstichting Maasdriel

2014 tot en met 2017

Opdrachtgever: Woningstichting Maasdriel

Maasdriel, 25 juli 2018

Maatschappelijke visitatie Woningstichting Maasdriel

Woningstichting Maasdriel
Visitatieperiode 2014 tot en met 2017

Opdrachtgever: Woningstichting Maasdriel

Maarten Nieland
Robert Kievit
Luc Heestermans

Rotterdam, 25 juli 2018

ECORYS

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Beoordeling maatschappelijke prestaties 7
Recensie 7
Scorekaart 10
Samenvatting en beoordeling 11

1 Profielschets 12

2 Presteren naar Opgaven en Ambities 14
2.1 Inleiding 15
2.2 Opgaven 15
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven 15
2.4 Ambities 21
2.5 Ambities in relatie tot de opgaven 23
2.6 Beoordeling 24

3 Presteren volgens Belanghebbenden 25
3.1 Inleiding 26
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie 26
3.3 Beoordeling 26
3.4 Boodschap 32

4 Presteren naar Vermogen 34
4.1 Inleiding 35
4.2 Financiële continuïteit 35
4.3 Doelmatigheid 37
4.4 Vermogensinzet 38
4.5 Beoordeling 39

5 Presteren ten aanzien van Governance 40
5.1 Inleiding 41
5.2 Besturing 41
5.3 Intern toezicht 43
5.4 Externe legitimering en verantwoording 47
5.5 Beoordeling 50

Bijlagen 51
Bijlage 1: Position Paper 52
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie 55
Bijlage 3: Geïnterviewde personen 57
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidverklaring 58
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren 60
Bijlage 6: Bronnenlijst 64
Bijlage 7: Prestatietabel 65

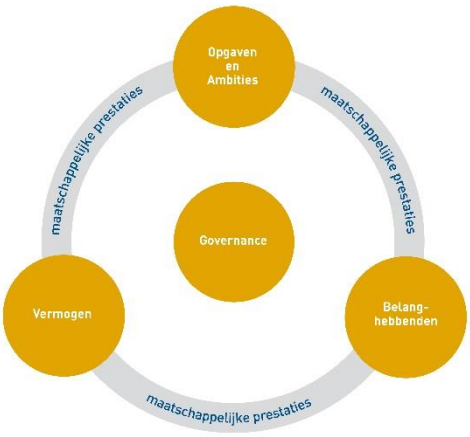
Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.



De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.

In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Woningstichting Maasdriel heeft Ecorys in 2018 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode maart tot en met juni en beslaat de jaren 2014 tot en met 2017. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Luc Heestermans. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	**Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven**	**-5% tot -15%**
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

Leeswijzer

Dit rapport begint met de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Vervolgens vindt u de hoofdstukken die het hart van de rapportage vormen.

Ten slotte vindt u de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper;
2. Bestuurlijke reactie;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie. In het bijzonder wil de visitatiecommissie Chantal van Delft bedanken voor de prettige samenwerking.

Beoordeling maatschappelijke prestaties

Recensie

Van betekenis voor Maasdriel

Woningstichting Maasdriel is een relatief kleine, maar betrokken volkshuisvester in de gemeente Maasdriel. Belangrijke thema's in de woonvisie zijn de kwaliteit van bestaande woningen, een passende woningvoorraad, voldoende betaalbare woningen, wonen, welzijn en zorg en kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dit zijn thema's waar Woningstichting Maasdriel als lokaal verankerde corporatie goed van op de hoogte is en zich ook goed voor heeft ingezet om ze samen met de maatschappelijk partners op te pakken

Men is daarbij toegankelijk en heeft een mooie balans tussen zakelijk en sociaal gevonden. Het gevolg is dat Woningstichting Maasdriel echt is geworteld in de lokale samenleving van Maasdriel.

Zoals ook beschreven in het position paper heeft Woningstichting Maasdriel een roerige periode achter de rug. In de periode november 2015 – juni 2017 heeft de corporatie onder verscherpt toezicht gestaan. Het verscherpt toezicht had onder andere betrekking op het verlagen van de Loan to Value, het verbeteren van de bedrijfslasten en het verbeteren van het inzicht in de bedrijfs-waarde en de onderhoudsuitgaven. Als gevolg hiervan heeft Woningstichting Maasdriel een herstelplan geschreven. Dit herstelplan heeft in de jaren 2016 en 2017 dienstgedaan als ondernemingsplan waarbij alle aandacht uitging naar het verhelpen van het verscherpte toezicht, hetgeen ook relatief snel is gelukt.

De visitatiecommissie waardeert het dat Woningstichting Maasdriel tijdens de situatie van verscherpt toezicht ook passend aandacht heeft gegeven aan met name de uitvoering van de maatschappelijke opgaven. De meeste opgaven zijn in voldoende mate gerealiseerd. De kernactiviteiten gericht op het verhuren en beheren van de woningen zijn bovendien goed doorgelopen en de al hoge klanttevredenheid is zelfs wat verbeterd.

Woningstichting Maasdriel is zoals aangegeven een relatief kleine corporatie, maar zij heeft wel een grote rol in de kernen van Maasdriel waar zij actief is. Dit uit zich in over het algemeen goede beoordelingen van de belanghebbenden. Woningstichting Maasdriel heeft bijvoorbeeld een goede tot zeer goede relatie met de huurdersvertegenwoordiging. Deze geven aan dat sprake is van korte lijnen en een sociaal gezicht.

Woningstichting Maasdriel heeft volgens de belanghebbenden ook echt een impuls gegeven aan het centrum van Kerkdriel. Daarbij realiseert Woningstichting Maasdriel nieuwbouw met een hoge kwaliteit. Een kanttekening die belanghebbenden plaatsen is dat Woningstichting Maasdriel hen nog wat meer als samenwerkingspartner kan zien en niet voornamelijk als huurder. Aan het eind van deze recensie zal dit aspect nog verder worden uitgewerkt.

Vorige visitatie

In augustus 2014 is de tweede maatschappelijke visitatie uitgevoerd bij Woningstichting Maasdriel op basis van Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties Versie 4.0. Bij deze maatschappelijke visitatie is de periode van 2010 tot en met 2013 beschouwd. Woningstichting Maasdriel scoorde gemiddeld onder de 6. Daarbij werd opgemerkt door de visitatiecommissie dat dit vooral werd veroorzaakt door zeer lage scores bij de onderdelen Presteren naar Vermogen (4,4) en Governance (3,7). De belanghebbenden waardeerden de prestaties met een ruim voldoende.

Woningstichting Maasdriel heeft in 2014 onderzoek gedaan naar het zelfstandig verdergaan of fuseren. De conclusie was dat de organisatie van Woningstichting Maasdriel bij het voortzetten van een zelfstandige corporatie drastisch gewijzigd moest worden. Woningstichting Maasdriel heeft daar gesprekken over gevoerd met het toenmalige Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Uiteindelijk heeft de woningstichting een plan opgesteld voor het verbeteren en optimaliseren van de organisatie, mede ingegeven door de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie.

Woningstichting Maasdriel is, ook vanwege het verscherpte toezicht, voortvarend met de uitvoering van het verbeterplan aan de slag gedaan. Dit heeft ertoe geleid dat de woningstichting een grote ontwikkeling heeft laten zien. Als gevolg van deze ontwikkeling zijn de scores op alle onderdelen van de visitatie (sterk) verbeterd.

De corporatie heeft bijvoorbeeld inmiddels een solide financiële positie en verantwoordt haar vermogensinzet. Op het gebied van doelmatigheid is nog wel een slag te maken, waarbij wel moet worden opgemerkt dat het uitvoeren van het herstelplan ook extra kosten met zich heeft meegebracht. Vanwege het relatief kleine aantal verhuureenheden, werkt dit sterk door in het kengetal bedrijfslasten per verhuureenheid.

Woningstichting Maasdriel heeft ook duidelijk goede stappen gezet bij het verbeteren van de interne sturing. Rapportages zijn bijvoorbeeld compacter en inzichtelijker geworden. Hierdoor kan ook beter intern gestuurd worden.

Woningstichting Maasdriel heeft ook een visie op toezicht houden ontwikkeld. Woningstichting Maasdriel is ook aan de slag gegaan met het op andere wijze betrekken van belanghebbenden bij haar beleid en het meer verantwoorden van haar prestaties richting de samenleving. Het instellen van een klantenpanel is hiervan een duidelijk voorbeeld.

Wat kan beter?

De visitatiecommissie wil Woningstichting Maasdriel een compliment geven voor de wijze waarop de situatie van het verscherpt toezicht is verholpen en de voortvarendheid waarmee de organisatie aan de slag is gegaan met de verbeterpunten.

De visitatiecommissie ziet dan ook in Woningstichting Maasdriel een goed functionerende corporatie die een duidelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt. Op een aantal punten zou de woningstichting zich echter verder kunnen verbeteren:

- Het verder verbeteren van de PDCA-cyclus door het nog meer SMART formuleren van doelstellingen en nog meer de aansluiting in de rapportages op de bovenliggende strategische doelen te zoeken.
- Het intensiveren van de samenwerking met relevante overige belanghebbenden om de eigen beperkte beleidscapaciteit te ondervangen.
- Het intensiever aan de voorkant van het beleid met de belanghebbenden samenwerken en zodoende gezamenlijk beleid te ontwikkelen.
- Beperken van de nadelen van het zijn van een kleine corporatie door op slimme wijze samenwerking te zoeken zodat de continuïteit in personeel is geborgd, hogere administratieve lasten/bedrijfslasten worden voorkomen en de vanwege de omvang beperkte strategische kracht wordt aangevuld.

Tot slot

De visitatiecommissie is van mening dat Woningstichting Maasdriel als kleine corporatie een duidelijke inbreng heeft bij het werken aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in

Maasdriel. Een kanttekening daarbij is wel dat veel belanghebbenden de rol als ‘traditioneel’ ervaren, dat wil zeggen vooral gericht op het verhuren van woningen. Sommige belanghebbenden zouden graag intensiever het gesprek aangaan met Woningstichting Maasdriel over verdergaande samenwerking op thema’s zoals het scheiden van wonen en zorg. Woningstichting Maasdriel staat hier in de ogen van de belanghebbenden wel voor open, maar kan ook vaak door de relatief beperkte personele omvang niet doorpakken.

De visitatiecommissie ziet het dan ook als een belangrijke uitdaging voor de komende jaren hier duidelijkheid richting belanghebbenden te scheppen. Op welke vlakken wil Woningstichting samenwerken? Waar heeft men ondersteuning nodig? En hoever moet de samenwerking gaan?

In het position paper geeft de bestuurder aan dat een van de belangrijkste prioriteiten het opstellen van een nieuw ondernemingsplan is. De visitatiecommissie wil Woningstichting Maasdriel meegeven de bovengenoemde aspecten te betrekken bij dat proces.

Scorekaart

Perspectief	1[1]	2[2]	3[3]	4[4]	5[5]	6	Cijfer			Gewicht	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities											
Prestaties in het licht van de opgaven	6,6	7	7,3	7,3	7		7			75%	7
Ambities in relatie tot de opgaven							7			25%	
Presteren volgens Belanghebbenden											
Prestaties	7,5	7,8	8	8,1	7,2	-	7,7			50%	7,6
Relatie en communicatie							7,9			25%	
Invloed op beleid							6,9			25%	
Presteren naar Vermogen											
Financiële continuïteit							6			30%	5,7
Doelmatigheid							5			30%	
Vermogensinzet							6			40%	
Presteren ten aanzien van governance											
Besturing	Plan										6,9
	visie						6	6	6,3	33%	
	vertaling doelen						6				
	Check							6			
	Act							7			
Intern toezicht	Functioneren Raad										
	samenstelling						7	6,3	6,8	33%	
	rolopvatting						7				
	zelfreflectie						5				
	Toetsingskader							7			
	Governancecode							7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie							8	7,5	33%	
	Openbare verantwoording							7			

Verklaring prestatievelden:

1 Huisvesten primaire doelgroep
2 Huisvesten bijzondere doelgroepen
3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer
4 (Des-)investeren in vastgoed
5 Kwaliteit van wijken en buurten

Samenvatting en beoordeling

Woningstichting Maasdriel krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

7

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

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6

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

Presteren naar Vermogen

5,7

De visitatiecommissie stelt vast dat Woningstichting Maasdriel zich goed ontwikkeld heeft ten aanzien van presteren naar vermogen. Woningstichting Maasdriel heeft in 2016 en 2017 onder verscherpt toezicht gestaan, omdat niet werd voldaan aan de normen van de externe toezichthouders ten aanzien van financiële continuïteit en de corporatie in mindere mate doelmatig bleek. Woningstichting Maasdriel heeft de noodzakelijke maatregelen vastgelegd in een herstelplan en vervolgens snel uitgevoerd. In de zomer van 2017 is het verscherpt toezicht opgeheven. Voor wat betreft ‘vermogensinzet’ en financiële sturing heeft Woningstichting Maasdriel verschillende verbeteringen doorgevoerd.

Presteren ten aanzien van Governance

6,9

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

1 Profielschets

Werkgebied

Woningstichting Maasdriel is werkzaam in de gemeenten die zijn aangesloten bij de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR). Woningstichting Maasdriel beperkt zich echter tot de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. In de andere kernen van de gemeente Maasdriel is Woningstichting De Kernen actief. Woningstichting Maasdriel werkt samen met Woningstichting De Kernen uit Hedel en Woningstichting Woonlinie uit Zaltbommel.

Woningbezit

Woningstichting Maasdriel heeft ruim 900 woningen in haar bezit. Van het totale woningbezit is bijna driekwart een eengezinswoning.

Tabel 1.1 Woningbezit

	Woningstichting	
Type woningen	**Maasdriel**	**Landelijk**
Eengezinswoningen	72,8	40,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	6,6	24,8
Meergezinsetagebouw met lift	13,0	15,5
Hoogbouw	0,0	12,3
Onzelfstandige overige wooneenheden	7,6	6,6
Totaal	**100,0%**	**100,0%**

Bron: CiP (2016), Woningstichting Maasdriel, Aedes

De woningvoorraad van Woningstichting Maasdriel heeft een gemiddelde huurprijs van € 561 per verhuureenheid (DAEB). Het landelijke gemiddelde lag in 2016 op € 512 per verhuureenheid. Indien de huurprijs wordt beschouwd in het licht van de kwaliteit van de woningen, wordt zichtbaar dat de huur van woningen van Woningstichting Maasdriel op 66,8% van de maximaal toegestane huur liggen. In Nederland ligt de huur gemiddeld op 72,0% van de maximaal toegestane huur.

Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Woningstichting Maasdriel is per 1 januari 2014 gewijzigd in een tweelagen structuur, bestaande uit een raad van commissarissen en een directeur-bestuurder. De raad van commissarissen bestaat uit drie leden. Naast de directeur-bestuurder heeft Woningstichting Maasdriel negen medewerkers in dienst.

Samenwerking

Woningstichting Maasdriel werkt ten behoeve van het realiseren van haar doelstellingen samen met diverse samenwerkingspartners zoals de Huurdersbelangenvereniging, de gemeente Maasdriel, Stichting BrabantZorg, Cello, STMR en collega-corporaties De Kernen en Woonlinie. Woningstichting Maasdriel voert jaarlijks overleg met de gezamenlijke partners over het bedienen van de doelgroepen en de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Woningstichting Maasdriel wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijns-instellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

2.2.1 Regionale en lokale opgaven

Woningstichting Maasdriel is actief in de gemeente Maasdriel. De gemeente Maasdriel ligt samen met de gemeente Zaltbommel in de Bommelerwaard. Woningstichting Maasdriel maakt samen met de twee andere corporaties die actief zijn in dit gebied en de twee gemeenten prestatieafspraken.

Gemeente Maasdriel

De corporaties en gemeenten in de Bommelerwaard hebben gezamenlijk de woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 vastgesteld. Op basis van de woonvisie worden jaarlijks prestatie-afspraken gemaakt. Belangrijke thema's in de woonvisie zijn de kwaliteit van bestaande woningen, een passende woningvoorraad, voldoende betaalbare woningen, wonen, welzijn en zorg en kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Omdat de visitatie loopt vanaf het jaar 2014 tot en met 2017, worden naast de woonvisie 2016-2020 ook de prestatieafspraken uit het afsprakenkader van 2012-2014 (voor zover van toepassing) en de prestatieafspraken van 2015 gebruikt. De prestatie-afspraken 2012-2014 zijn toegespitst op het thema 'passend en prettig wonen'. De prestatieafspraken van 2014 zijn doorgetrokken naar 2015.

Overige samenwerkingsovereenkomsten

Gezamenlijk met woningcorporaties, gemeenten en andere instanties is in 2014 het Regionaal Hennepconvenant ondertekend, waarin afspraken gemaakt zijn over het voorkomen en handhaven van drugscriminaliteit.

2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Woningstichting Maasdriel ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage drie. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	**6,6**	7
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	**7**	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	**7,3**	
(Des)investeren in vastgoed	**7,3**	
Kwaliteit van wijken en buurten	**7**	

2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

6,6

Woningstichting Maasdriel presteerde in de periode van 2014 tot en met 2017 ruim voldoende ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep. Woningstichting Maasdriel heeft passend toegewezen en ingezet op een betaalbare woningvoorraad. Het onder verscherpt toezicht stellen heeft Woningstichting Maasdriel echt beperkt, waardoor bijvoorbeeld op voorschrijven van de Autoriteit Woningcorporaties een maximale huurverhoging is doorgevoerd.

Woningstichting Maasdriel wijst passend toe

Woningstichting Maasdriel is verplicht tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. In 2014 en 2015 is 97% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep. In 2016 en 2017 heeft Woningstichting Maasdriel 100% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep. Daarnaast zijn woningcorporaties per 1 januari 2016 verplicht tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens toe te wijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de rekenhuur € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de rekenhuur € 640,14 (prijspeil 2018). Zowel in 2016 als 2017 heeft Woningstichting Maasdriel met respectievelijk 96,6% en 98,5% aan voldaan aan de wet- en regelgeving.

Woningstichting Maasdriel zet in op een betaalbare woningvoorraad

In de prestatieafspraken 2016 – 2020 is vastgelegd dat ten minste 50% van het vrijkomend aanbod een huur heeft onder de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68) en ten minste 70% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76,-) dient te hebben (prijspeil 2016). Woningstichting Maasdriel heeft in 2016 voldaan aan de prestatieafspraak, met respectievelijk 52% en 98%. In 2017 heeft Woningstichting Maasdriel eveneens voldaan aan de prestatieafspraak: 54% onder de eerste aftoppingsgrens en 75% onder de tweede aftoppingsgrens.

Woningstichting Maasdriel streeft naar een volledige DAEB-situatie

Tevens is in de prestatieafspraken vastgelegd dat Woningstichting Maasdriel streeft naar een volledige DAEB-situatie, dat wil zeggen dat alle woningen een huur dienen te hebben onder de liberalisatiegrens (€ 710,68).

Woningstichting Maasdriel heeft ingezet op het afbouwen van het aantal niet-DAEB-woningen. De woningstichting heeft de ambitie uitgesproken om een DAEB-corporatie te zijn. In tegenstelling tot de opgave om het aantal niet-DAEB woningen terug te brengen naar nul is het aantal niet-DAEB-woningen echter gestegen van 19 woningen (2014) naar 28 woningen (2017). De toename in het aantal niet-DAEB-woningen kan worden verklaard vanwege het feit dat Woningstichting Maasdriel in het kader van het verscherpt toezicht een maximale huurverhoging heeft moeten doorvoeren. Daarbij is de huur bij mutatie eveneens maximaal verhoogd. Na het opheffen van het verscherpt toezicht is Woningstichting Maasdriel overgegaan tot het beperken van de huurverhoging. In het kader van het betaalbaar houden van de woningvoorraad heeft Woningstichting Maasdriel het

aantal betaalbare woningen derhalve nagenoeg weten te handhaven: van 915 (2014) naar 907 (2017).

Woningstichting Maasdriel maakt gebruik van woonruimteverdeelsysteem

Door middel van woonruimteverdeelsysteem 'Woongaard' worden door Woningstichting Maasdriel in samenwerking met andere woningcorporaties de betaalbaarheid, beschikbaarheid en zoektijden gemonitord. Woongaard is in overeenstemming met de afspraken per 1 juni 2014 in werking getreden. In 2015 is Woongaard door de corporaties gezamenlijk geëvalueerd, waarbij sprake was van een positieve uitkomst. Woningstichting Maasdriel maakt samen met 21 woningcorporaties (van Rivierenland tot de Alblasserwaard) gebruik van Woongaard.

Woningstichting Maasdriel huisvest statushouders

Woningstichting Maasdriel draagt samen met de andere corporaties in de Bommelerwaard de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De corporaties in de Bommelerwaard zijn in 2017 door de provincie gecomplimenteerd met het inlopen van de achterstand op de taakstelling die zij in de drie daaraan voorafgaande jaren hadden opgelopen. In 2014-2016 is de taakstelling niet gehaald, in 2017 is de daardoor opgebouwde achterstand ingelopen. Hiermee voldoet Woningstichting Maasdriel samen met de andere corporaties in 2017 aan de verplichtingen. Aan het einde van 2017 is zelf een voorsprong op de taakstelling ontstaan. Woningstichting Maasdriel heeft zich in de periode van 2014 tot en met 2017 bereidwillig getoond in het huisvesten van statushouders. Woningstichting Maasdriel werd echter geconfronteerd met het feit dat de instroom kwam vanuit met name door alleenstaanden terwijl het overgrote deel van het woningbezit van Woningstichting Maasdriel eengezinswoningen betreft. Daarnaast hebben statushouders woningen geweigerd omdat zij bij voorkeur in de stad willen wonen.

2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7 **Woningstichting Maasdriel heeft in de periode van 2014 tot en met 2017 ruim voldoende gepresteerd ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen.**

Woningstichting Maasdriel verhuurt en beheert woonzorgcentrum De Leyenstein

Woningstichting Maasdriel verhuurt en beheert woonzorgcentrum De Leyenstein voor mensen met een fysieke of sociale beperking. Daarmee waarborgt Woningstichting Maasdriel, in overeenstemming met de prestatieafspraken, de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroepen. Het woonzorgcentrum omvat:

- 30 verpleeghuisplaatsen;
- 40 verzorgingsappartementen;
- 54 appartementen voor ouderen;
- 1 tijdelijke opvangplaats;
- 1 groepswoning ten behoeve van 6 verstandelijk gehandicapten;
- 8 appartementen in het kader van zelfstandig wonen door verstandelijk gehandicapten;
- 1 kantoorruimte ten behoeve van STMR;
- het Kulturhuis.

Woningstichting Maasdriel staat daarnaast open voor de vraag vanuit de zorg tot aanpassing/ samenvoeging van appartementen in woonzorgcentrum De Leyenstein. Woningstichting Maasdriel heeft de vraag voor het samenvoegen van appartementen voorgelegd aan het WSW. Het WSW heeft ingestemd.

Woningstichting Maasdriel past levensloopbestendige maatregelen toe bij renovatie en mutatie
Woningstichting Maasdriel heeft in samenwerking met de gemeente Maasdriel een uitvoerings-convenant in het kader van de Wmo. Woningstichting Maasdriel voert woningaanpassingen uit, terwijl de kosten op basis van de Wmo volledig voor rekening komen van de gemeente Maasdriel. Indien renovatie en/of mutatie plaatsvindt maakt Woningstichting Maasdriel van de gelegenheid gebruik om levensloopbestendige maatregelen toe te passen.

Woningstichting Maasdriel zet in op de transformatie van grote naar kleine eengezinswoningen
Woningstichting Maasdriel heeft afgesproken dat zij over de periode van 2016 tot en met 2030 44 woningen transformeert van een grote naar een kleine eengezinswoningen door het opofferen van een slaapkamer ten behoeve van een toilet op de eerste verdieping. Woningstichting Maasdriel heeft in 2017 in 4 woningen een tweede toilet op de eerste verdieping gerealiseerd.

2.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,3 **Woningstichting Maasdriel heeft in de periode van 2014 tot en met 2017 ruim voldoende gepresteerd ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer. Woningstichting Maasdriel heeft woningen verduurzaamd en samen met de gemeente ingezet op het bewustzijn van duurzaamheid onder huurders.**

Woningstichting Maasdriel investeert in de kwaliteit van woningen
Woningstichting Maasdriel investeert in het kader van een goede kwaliteit van het woningbezit in cyclisch en niet-cyclisch onderhoud. Woningstichting Maasdriel heeft in de periode van 2014 tot en met 2017 jaarlijks tussen € 650.000 en € 800.000 geïnvesteerd.

Woningstichting Maasdriel heeft zelfstandig klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd
Woningstichting Maasdriel heeft een klanttevredenheidsonderzoek uit laten voeren door een extern bureau. Het onderzoek toont aan dat de algemene tevredenheid van de huurders van de woningstichting uitkomt op een 7,7, terwijl de benchmark uitkomt op een 6,8. Het onderzoek geeft inzicht in de tevredenheid van de huurders met betrekking tot woning, woonomgeving, contact, reparaties, administratieve dienstverlening, klachtenafhandeling en zoekproces bij nieuwe woning. Op vrijwel alle onderdelen scoort Woningstichting Maasdriel hoger dan de benchmark.

De woningstichting heeft ten behoeve van enerzijds het toetsen van beleid en beleidsvoornemens en anderzijds ter toetsing van de tevredenheid van klanten over het functioneren van Woningstichting Maasdriel een klantenpanel ingesteld. De personen in het klantenpanel, een vijftigtal huurders, hebben zich aan de hand van het klanttevredenheidsonderzoek in 2017, aangemeld. Om klanten zoveel als mogelijk te kunnen laten deelnemen, waarbij het hen zo weinig als mogelijk tijd kost, geschiedt de consultatie van de klantenpanelleden digitaal.

Woningstichting Maasdriel heeft woningen verduurzaamd
Woningstichting Maasdriel streeft naar een woningvoorraad met gemiddeld energielabel B in 2020, overeenkomend met een gemiddelde energieprestatie-index tussen 1,2 en 1,4. Aan het einde van 2017 beschikte het woningbezit van Woningstichting Maasdriel over een gemiddelde energieprestatie-index van 1,61.

Daarnaast streeft Woningstichting Maasdriel ernaar om in 2020 een woningvoorraad te bezitten die voor 85% ten minste energielabel C heeft. Aan het einde van 2017 had ongeveer 75% van de woningen ten minste het gewenste energielabel, waardoor redelijkerwijs verwacht mag worden dat Woningstichting Maasdriel de doelstelling zal behalen. Woningstichting Maasdriel heeft daarnaast

bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten aandacht voor energetisch bouwen en het optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om energie te besparen.

Aan het einde van 2017 is door de RvC verzocht om diepgaander aandacht te gaan besteden aan de opgave die op corporaties afkomt in het kader van de duurzaamheid. Daarbij is een speciale duurzaamheidsbijeenkomst georganiseerd voor zowel medewerkers als belanghebbenden. Woningstichting Maasdriel gaat woningen die bij mutatie vrijkomen en die daarvoor geschikt zijn, voorzien van PV-panelen. Daarnaast zijn vier woningen aangewezen die worden voorzien van alternatieve, hybride systemen voor onder andere verwarmen. Twee woningen met waterpomp en een traditionele cv-installatie en twee woningen met waterpomp en een elektrische cv-installatie (verder full electric). De uitkomsten van deze pilot zullen, samen met de uitkomsten van het project in Oss (Kemkens en Brabant Wonen) een basis vormen voor keuzes in de nabije toekomst.

Woningstichting Maasdriel heeft 32 woningen verduurzaamd

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Woningstichting Maasdriel bij 32 woningen aan de Reinaldstraat en Ipperakkeren bouwkundige en energetische maatregelen toe dient te passen, waaronder het isoleren van de spouwmuur en het plaatsen van hr++ glas met aluminium kozijnen. Daarnaast dient er bij de aanwezigheid van een ‘gewone’ combiketel voor 2020 overgegaan te worden tot het vervangen van de ketel door een hr-ketel. Woningstichting Maasdriel heeft in 2017 de afgesproken energetische maatregelen doorgevoerd. Het vervangen van de ketels staat gepland in 2019 vanwege de leeftijd van de ketels.

Woningstichting Maasdriel draagt bij aan het vergroten bewustzijn over duurzaamheid

De corporatie heeft afgesproken zich samen met de gemeente en huurdersvereniging(en) in te zetten om het bewustzijn onder de huurders over duurzaamheid te verhogen. Onderdeel hiervan is het onderzoeken van de mogelijkheid om energiecoaches in te zetten. Door de gemeente Maasdriel zijn energiecoaches aangesteld. Deze informeren de bewoners omtrent energieverbruik, het gebruik van/aanschaffen van PV-panelen, hybride verwarmingssystemen en dergelijke. Vanuit de corporaties wordt hieraan meegewerkt en worden de huurders van de corporatie op de hoogte gebracht van het bestaan van de energiecoaches.

2.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

7,3 **Woningstichting Maasdriel heeft in de periode van 2014 tot en met 2017 ruim voldoende gepresteerd ten aanzien van (des)investeren in vastgoed. Woningstichting Maasdriel heeft, ondanks de vertraging door het onder verscherpt toezicht stellen, het Centrumplan gerealiseerd.**

Woningstichting Maasdriel heeft het Centrumplan gerealiseerd

In de prestatieafspraken 2016-2020 is vastgelegd dat Woningstichting Maasdriel in de periode tot en met 2030 jaarlijks 15 tot 20 nieuwbouwwoningen realiseert. In 2017 betreft de opgave het ontwikkelen van 20 zelfstandige grondgebonden eengezinswoningen onder de liberalisatiegrens op het MCD-terrein (Centrumplan fase 3). Als onderdeel van het Centrumplan fase 2 heeft Woningstichting Maasdriel in 2014 10 koop- en in 2015 32 huurappartementen gerealiseerd. In 2016 is vanwege de onder toezichtstelling geen nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de realisatie van de derde fase is uitgesteld. In 2017 heeft Woningstichting Maasdriel toestemming gekregen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) om te starten met de realisatie van de derde fase van het Centrumplan. De 20 zelfstandige grondgebonden eengezinswoningen zijn in april 2018 opgeleverd.

Woningstichting Maasdriel heeft besloten verder te gaan als DAEB-organisatie

In de prestatieafspraken 2012-2014 is vastgelegd dat de corporaties zich in dienen te zetten voor de ontwikkeling van maatschappelijk en zorgvastgoed. Woningstichting Maasdriel heeft in 2014 echter het besluit genomen om, gelet op de vigerende regelgeving en de verslagleggingsvereisten, met de financiële consequenties daaruit, als zogenoemde DAEB-organisatie verder te gaan en nog uitsluitend in het DAEB-segment op te treden. Met BrabantWonen is in 2015 en 2016 uitvoerig gesproken over de overname van het woonzorgcentrum De Leyenstein omdat dit complex met name duurdere niet-DAEB zorgappartementen omvat. Vanwege een te groot beslag op het investeringsbudget van BrabantWonen is door BrabantWonen besloten van de koop af te zien.

Woningstichting Maasdriel heeft huurwoningen, zowel DAEB als niet-DAEB, verkocht

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Woningstichting Maasdriel in de periode van 2017 tot en met 2020 jaarlijks maximaal 6 woningen verkoopt. Woningstichting Maasdriel heeft in 2017 4 sociale huurwoningen en een commerciële locatie met twee winkels verkocht. In de daaraan voorafgaande periode heeft Woningstichting Maasdriel meer woningen verkocht. In 2014 zijn 21 sociale huurwoningen, 10 niet DAEB-appartementen en 8 kantoren/winkels verkocht. In 2015 en 2016 waren dit respectievelijk 14 en 11 woningen, waarvan in het laatste jaar één niet-DAEB-woning. De verkoop van niet-DAEB-woningen en commercieel bezit is in overeenstemming met de keuze van Woningstichting Maasdriel om volledig als DAEB-corporatie door te willen gaan.

2.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7 **Woningstichting Maasdriel heeft in de periode van 2014 tot en met 2017 ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten ruim voldoende gepresteerd. Woningstichting Maasdriel heeft een rol vervuld in vroegsignalering en bijgedragen aan een schone, hele en veilige leefomgeving.**

Woningstichting Maasdriel heeft een rol vervuld in vroegsignalering

In overeenstemming met de prestatieafspraken vervult Woningstichting Maasdriel een rol in de vroegsignalering van problemen bij kwetsbare bewoners teneinde sociale problematiek te voorkomen door middel van de zogenoemde ‘achter-de-voordeuraanpak’. Deze aanpak loopt en wordt geïntensiveerd met sociale teams. Woningstichting Maasdriel neemt daarnaast deel aan het project ‘Vroeg erop af’, waarbij in een uiterst vroegtijdig stadium reeds melding wordt gemaakt van voorkomende problemen. Het doel is om probleemsituaties tijdig aan te pakken zodanig dat daaruit geen verdere problemen ontstaan en dat, indien er sprake is van huurachterstanden, deze achterstanden niet dusdanig hoog worden dat de klant deze nooit meer kant voldoen. De zogenaamde. ‘La mer à boire’-situatie voorkomen.

Woonstichting Maasdriel neemt deelt aan gebiedsteams en ketenoverleggen

In het kader van een passende inzet op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving neemt Woningstichting Maasdriel in overeenstemming met de prestatieafspraken deel aan gebiedsteams en ketenoverleggen. Woonstichting Maasdriel neemt deel aan twee overleggroepen: het regionaal overleg en het overleg ‘integrale veiligheid’. In de overleggroepen worden sociale problemen die ontstaan of te verwachten zijn aan de orde gesteld. Aan de overleggen nemen de gemeente, GGZ, de politie en de collega-corporaties deel. Tevens heeft de woningstichting periodiek overleg met de belanghebbenden en de gebiedsteams. Daarbij wordt opgemerkt dat de gebiedsteams inmiddels op sterkte zouden moeten zijn, maar dat door afschaling bij andere deelnemende organisaties de werkdruk is toegenomen. De gebiedsteams functioneren om deze reden nog niet optimaal. Woningstichting Maasdriel neemt daarnaast deel aan de ketenoverleggen.

Woonstichting Maasdriel draagt bij aan de veiligheid en leefbaarheid in de wijken

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Woonstichting Maasdriel aan groenonderhoud doet en voorziet in brandgangverlichting om de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen. In het kader van de leefbaarheid en veiligheid heeft Woonstichting Maasdriel continu aandacht voor inbraak-beveiliging, brandgangverlichting, groenonderhoud en verbetering van de woonomgeving bij flats. Woningstichting Maasdriel verbetert, op verzoek, de woningen zodanig dat deze in aanmerking komen voor het zogenaamde Politie Keurmerk Veilig Wonen. De huurder betaald hiervoor een kleine vergoeding. Op basis van het keurmerk kunnen de huurders korting krijgen op hun inboedelverzekering.

Het groenonderhoud en de brandgangverlichting zijn onderdeel van reguliere werkzaamheden van Woningstichting Maasdriel.

Woningstichting Maasdriel zet in op het voorkomen en bestrijden van hennepkwekerijen

In samenwerking met woningcorporaties, gemeenten en andere instanties is in 2014 het Regionaal Hennepconvenant ondertekend, waarin afspraken gemaakt zijn over het voorkomen van en handhaven bij drugscriminaliteit. 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 en een breed palet van sancties en maatregelen toe te passen op de hennepkweker. In het kader van deze opgaven is Woningstichting Maasdriel alert om activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden en neemt hiertoe, zoals afgesproken in het Hennepconvenant, maatregelen.

2.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

2.4.1 Ondernemingsplan 2011-2015

Woningstichting Maasdriel heeft de ambities voor de periode van 2011 tot en met 2015 vastgelegd in het ondernemingsplan ‘Ambitieus en realistisch’. Woningstichting Maasdriel positioneert zich in het ondernemingsplan als een maatschappelijke onderneming die zich primair richt op het verhuren, het bouwen en het onderhouden van woningen voor mensen binnen de gemeente Maasdriel die op de vrije markt niet in hun woonbehoeften kunnen voorzien. Daarbij stelt Woningstichting Maasdriel zich vijf strategische doelen:

1. Midden in de samenleving staan: Woningstichting Maasdriel wil de maatschappelijke opdracht op het terrein van volkshuisvesting, leefbaarheid en daarmee samenhangende sociale opgaven oppakken.
2. Duurzaam bouwen en transformeren naar de toekomst; Woningstichting Maasdriel wil zoeken naar een juiste prijskwaliteitverhouding enerzijds en de woonlasten en de bestedings-mogelijkheden van de klanten anderzijds.
3. Vraaggestuurd in denken en doen; Woningstichting Maasdriel wil zich bij de ontwikkeling en uitvoering van de producten en diensten laten leiden door de wensen en behoeften van de klant

en de belanghebbenden. Daarbij wil Woningstichting Maasdriel de klant keuzevrijheid en maatwerk bieden.

4. Integrale kern- en wijkontwikkeling; Woningstichting Maasdriel wil samen met de gemeente Maasdriel en andere belanghebbenden zorgen voor voldoende woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen voor de inwoners van de gemeente.
5. Professionaliseren van de organisatie (klantgeoriënteerd en resultaatgericht): Woningstichting Maasdriel wil continu en structureel werken aan de kennis en de competenties van de medewerkers.

2.4.2 Herstelplan 2016

Woningstichting Maasdriel heeft in 2016 in het kader van het onder verscherpt toezicht stellen een herstelplan opgesteld. In het herstelplan zijn onder andere de volgende zaken opgenomen:

- Een overzicht van aanvullende maatregelen met betrekking tot hoe Woningstichting Maasdriel zorg draagt voor een significante verbetering van de financiële functie en kwaliteit van de financiële verantwoording (dPi en dVi) en jaarverantwoording. Bij de dPi en dVi-gegevens sluit Woningstichting Maasdriel aan bij de door de Aw gehanteerde sectorparameters.
- Een geactualiseerd en onderbouwd huurbeleid 2016 e.v. waarbij Woningstichting Maasdriel rekening moet houden met het huurakkoord, passend toewijzen en het nieuwe woning-waarderingsstelsel.
- Een goedgekeurde meerjarenbegroting 2016 e.v. waarin een onderscheid is aangebracht tussen regulier onderhoud en de structurele woningverbetering.
- De technisch beheerplannen op complexniveau (tbc's) die de beleidsmatige onderbouwing voor de meerjarenbegroting 2017 e.v. vormt en waarin een kwalitatief inzicht van het woningbezit uiteen is gezet.
- Een uitgewerkt beleid hoe WSM de bedrijfslasten structureel verlaagt.
- Een inzicht in de verdere voornemens met betrekking tot projecten en posities in de idee- en initiatieffase.

Daarbij stelt Woningstichting Maasdriel zich, in overeenstemming met de Woningwet (artikel 45) ten doel om uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting actief te zijn, waarbij alleen zogenaamde DAEB-activiteiten worden verricht. Woningstichting Maasdriel tracht het doel te bereiken door:

- het stichten, in stand houden en exploiteren van woningen welke voldoen aan de eisen van een goede huisvesting;
- bij te dragen in het tot stand komen en doen functioneren van voorzieningen welke de leefbaarheid van de woonomgeving bevorderen;
- het voeren van een sociaal rechtvaardig toewijzings- en verhuurbeleid;
- het bevorderen van een goede communicatie met en het verlenen van voldoende inspraak aan de huurders van Woningstichting Maasdriel;
- het ontwikkelen van initiatieven die dienstig zijn aan de doelstelling, voor zover niet in strijd met de wet, de bepalingen van de statuten of het huishoudelijk reglement.

Als voorwaarde wordt gesteld dat het doel en de middelen zodanig worden gecombineerd dat daarmee de financiële continuïteit gewaarborgd blijft.

2.5 Ambities in relatie tot de opgaven

7

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie eigen doelstellingen en ambities heeft voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6. Een hogere waardering is gerechtvaardigd voor de wijze waarop de ambities actueel zijn gehouden ten tijde van het onder verscherpt toezicht staan en de wijze waarop is ingesprongen op de lokale behoefte in het centrum van Kerkdriel. Daarnaast heeft Woningstichting Maasdriel initiatief genomen om de samenwerking met belanghebbenden te versterken en aan te sluiten bij de signalen uit de omgeving, onder andere door het inrichten van klantenpanels.

Woningstichting Maasdriel heeft haar ambities voor de periode van 2011 tot en met 2015 vastgelegd in het ondernemingsplan ‘Ambitieus en realistisch’. In het kader van het onder verscherpt toezichtstellen van Woningstichting Maasdriel is in 2016 een herstelplan geschreven. Het herstelplan gaf in 2016 en 2017 richting aan het handelen van Woningstichting Maasdriel en heeft daarbij dienstgedaan als ondernemingsplan.

De koers die is vastgelegd in het ondernemingsplan is grotendeels in lijn met de prestatieafspraken met de gemeente(n). Woningstichting Maasdriel heeft de huurdersvereniging advies gevraagd over de hoofdlijnen van het ondernemingsplan.

In de periode voor het herstelplan is een woningmarktonderzoek afgerond op basis waarvan de Gemeente Maasdriel samen met de gemeente Zaltbommel een woonvisie heeft opgesteld. Aansluitend daarop zijn nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel en gemeente Zaltbommel. Daarnaast zijn afspraken met de gemeente gemaakt over onder andere de kernvoorraad, strategische nieuwbouw, herstructurering en de kwaliteit van de woningvoorraad.

De koers die in het herstelplan is vastgelegd is in lijn met de volkshuisvestelijke opgaven en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Woningstichting Maasdriel heeft bijvoorbeeld de keuze gemaakt om uitsluitend DAEB-activiteiten uit te voeren. Daarnaast heeft Woningstichting Maasdriel aandacht voor het op gang houden van de doorstroming door de bouw van DAEB-huurwoningen en het huisvesten van jongeren en ouderen.

De gemeente geeft daarnaast aan dat Woningstichting Maasdriel voor wat betreft de realisatie van het MCD-terrein echt is ingesprongen op de aanwezige opgave: ‘Als Woningstichting Maasdriel niet het lef had gehad om in het Centrumplan te investeren, was het centrum van Kerkdriel doodgebloed’. Woningstichting Maasdriel heeft ook ten tijde van het herstelplan nadrukkelijk aandacht gehad voor de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied en de mogelijkheden om hier invulling aan te geven. Het realiseren van het Centrum, zij het met vertraging, is daar een voorbeeld van.

In de laatste jaren heeft Woningstichting Maasdriel ingezet op het versterken van het overleg met belanghebbenden om zodoende optimaal aan te kunnen sluiten bij de opgaven en de signalen uit de omgeving. De woningstichting zet zich inmiddels in voor het verbeteren van de samenwerking met de belanghebbenden en het creëren van draagvlak. Daarvoor maakt Woningstichting Maasdriel gebruik van het gedachtegoed van Mark Moore: Public Value, het creëren van maatschappelijke waarde. Een voorbeeld van het verbreden van de relatie met de huurders, het

verkrijgen van signalen uit de omgeving en het creëren van draagvlak is het organiseren van klantenpanels.

2.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 2.2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				7
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,6	7	75%	
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,3			
(Des)investeren in vastgoed	7,3			
Kwaliteit van wijken en buurten	7			
Ambities in relatie tot de opgaven	7		25%	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Maasdriel, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 zijn zowel de huurdersvereniging Bommelerwaard als de gemeente Maasdriel afzonderlijk via een persoonlijk interview betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast zijn andere maatschappelijke partners via een persoonlijk interview betrokken. Het betreft collega-corporaties Woonlinie en De Kernen en zorginstellingen BrabantZorg en Cello. In bijlage 3 is opgenomen welke personen namens de belanghebbenden zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Woningstichting Maasdriel op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

3.3.1 Prestaties

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

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

Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer	
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					
Huisvesten van de primaire doelgroep	8	7	7,5	7,5	7,7
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8	8	7,5	7,8	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8	-	7,9	8	
(Des)investeren in vastgoed	8	9	7,2	8,1	
Kwaliteit van wijken en buurten	7	7	7,5	7,2	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie					
Relatie en communicatie	8	8	7,6	7,9	
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie					
Invloed op beleid	7	7	6,7	6,9	
Gemiddeld					**7,6**

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,5

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Maasdriel ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep met een goed. De belanghebbenden geven aan dat Woningstichting Maasdriel aandacht heeft voor een betaalbare voorraad. De gemeente uit wel zorgen over het aanbod aan vrije sectorhuurwoningen in Maasdriel.

De Huurdersbelangenvereniging (HBV) geeft aan dat Woningstichting Maasdriel een lage huur hanteert ten opzichte van de maximale redelijke huur. De HBV heeft de indruk dat Woningstichting Maasdriel naar 100% sociale huurwoningen wil. De HBV vindt deze ambitie een zeer goed voornemen van Woningstichting Maasdriel. De HBV geeft wel aan dat er sprake is van een behoorlijk lange wachttijd van gemiddeld drie jaar.

De HBV begrijpt dat Woningstichting Maasdriel heeft ingezet op het huisvesten van statushouders. Woningstichting Maasdriel heeft bijvoorbeeld woningen die gesloopt zouden worden beschikbaar gesteld voor urgente woningzoekenden en statushouders. De HBV geeft aan echter wel signalen te ontvangen over het feit dat statushouders vóór de reguliere huurders zouden worden gehuisvest.

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Maasdriel voldoende aandacht heeft voor de primaire doelgroep. Woningstichting Maasdriel is actief in de kernen Kerkdriel, Velddriel, Hoenzadriel en Alem, die allen beschikken over een andere woningmarkt. In Kerkdriel is het noodzakelijk om meer te realiseren ('gas bij te geven') in het belang van de primaire doelgroep, terwijl in een andere kern juist terughoudendheid geboden is voor het uitbreiden van de woningvoorraad. Woningstichting Maasdriel onderzoekt echt de mogelijkheden om de primaire doelgroep te bedienen.

De gemeente uit wel zorgen over het woningaanbod in de vrije sector voor de middeninkomens. De gemeente beseft dat Woningstichting Maasdriel daar sinds de nieuwe Woningwet geen invulling meer aan mag geven, maar roept de landelijke overheid op om woningcorporaties weer de ruimte te geven voor het realiseren van huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Daarnaast wordt het 'huisjesmelken' van vrije sectorhuurwoningen in de hand gewerkt. Daarbij geeft de gemeente aan dat het risico bestaat dat er nu wijken ontstaan waar veel kwetsbare huishoudens bij elkaar wonen.

De gemeente geeft verder aan dat Woningstichting Maasdriel zich naar rato goed in zet voor de huisvesting van statushouders. Woningstichting Maasdriel heeft hierdoor een goede bijdrage geleverd aan de Bommelerwaardsbrede taakstelling, onder andere door woningen uit de verkoop te houden ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

De overige belanghebbenden geven over het algemeen aan onvoldoende zicht op het huisvesten van de primaire doelgroep te hebben om een cijfer toe te kennen. Eén van de collega-corporaties geeft aan dat Woningstichting Maasdriel doet wat van de corporatie verwacht mag worden, waarbij wordt opgemerkt dat de woningstichting met name DAEB-bezit heeft.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,8

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Maasdriel ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen met een goed. De belanghebbenden geven aan dat een aanzienlijk deel van de woningen geschikt is voor ouderen. De gemeente ziet dat Woningstichting Maasdriel tevens voldoende doet wat betreft aanpassingen in het kader van de Wmo.

De HBV geeft aan dat Woningstichting Maasdriel meer dan voldoende (of wellicht zelfs 'te veel') seniorenwoningen heeft. Het uitgangspunt om tot 2030 50 woningen levensloopbestendig te maken is positief. De HBV plaatst echter dat de kanttekening dat men onvoldoende inzicht heeft in demografische ontwikkelingen om aan te kunnen geven of daadwerkelijk sprake is van een overschot aan seniorenwoningen.

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Maasdriel goed aandacht heeft voor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen en dat zij goed schakelt wat betreft de aanpassingen in het kader van de Wmo. Daarnaast sorteert Woningstichting Maasdriel samen met de gemeente (en andere partijen in de regio 's-Hertogenbosch) voor op het huisvesten van mensen als gevolg van de uitstroom vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. De schaalgrootte van zowel de gemeente als de corporatie zorgt ervoor dat de samenwerking goed verloopt.

De overige belanghebbende valt op dat Woningstichting Maasdriel een substantieel deel van haar woningbezit beschikbaar heeft voor ouderen. Met name in Kerkdriel heeft Woningstichting Maasdriel daarbij een belangrijke positie. Daarnaast wordt opgemerkt dat Woningstichting Maasdriel echt een rol pakt voor wat betreft de Wmo.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

8

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Maasdriel ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer met een goed. De HBV geeft aan dat de woningkwaliteit voldoende is en dat daar meer gestructureerd aan wordt gewerkt. De gemeente en de overige belanghebbenden wijzen onder andere naar de hoge kwaliteit van woonzorgcentrum De Leyenstein.

De HBV geeft aan dat de woningkwaliteit voldoende is. Daarbij wordt aangegeven dat Woningstichting Maasdriel inmiddels ook steeds meer inzet op het gestructureerd ontwikkelen van onderhoudsplannen. Woningstichting Maasdriel acteerde vroeger enkel op signalering van huurders (op klachten), inmiddels is er beleid op ontwikkeld, waardoor ook bij eigen observatie onderhoud wordt gepleegd. Woningstichting Maasdriel heeft hiervoor een externe onderhoudsdienst ingehuurd. Daarnaast heeft de nieuwbouw een hoge kwaliteit. De HBV hoort dan ook geen klachten vanuit huurders over de kwaliteit van de woningen.

De gemeente geeft aan onvoldoende zicht te hebben op de kwaliteit van de dienstverlening. De gemeente heeft echter tot op heden nooit klachten van huurders ontvangen. Voor wat betreft de duurzaamheid van de woningvoorraad heeft de gemeente de indruk dat Woningstichting Maasdriel meer gas kan geven om de doelstellingen te behalen. De gemeente vindt het daarbij goed dat daar onlangs externe deskundigheid voor is aangetrokken. De gemeente heeft geen gedetailleerd inzicht in de kwaliteit van bestaande woningen. Voor nieuwbouw geeft de gemeente echter aan dat een

hoge kwaliteit is gerealiseerd, bijvoorbeeld met zorgcentrum De Leyenstein en in het Centrumplan. Het Centrumplan heeft het centrum van Kerkdriel echt een impuls gegeven.

De overige belanghebbenden geven aan dat hun zicht beperkt is tot hun eigen betrokkenheid. Bijvoorbeeld tot het complex De Leyenstein dat ruim is opgezet met goede kwaliteit. Voor zover bekend worden klachten en storingen goed en snel opgelost. Er is ook altijd goede bereidheid mee te denken over de wijze waarop de dienstverlening verbeterd kan worden. Eén van de collega-corporaties geeft aan dat de kwaliteit van de woningen op orde is, maar dat de indruk bestaat dat in delen van het woningbezit ook nog een opgave rest.

(Des)investeren in vastgoed

8,1

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Maasdriel ten aanzien van (des)investeren met een goed. De HBV en de gemeente spreken waardering uit voor de realisatie van het Centrumplan.

De HBV geeft aan dat Woningstichting Maasdriel goed heeft ingezet op nieuwbouw, onder andere in het Centrumplan voor Kerkdriel. De HBV is tegen het slopen van woningen. Zij vinden dat de woningen aangepakt en weer verhuurd moeten worden. De huurders wil immers een lage huurprijs. Bij sloop met vervangende nieuwbouw wordt vaak een woning teruggebouwd met een hogere huurprijs dan de oorspronkelijke woning.

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Maasdriel gezien haar vermogen maximaal heeft geïnvesteerd. Opgemerkt wordt dat Woningstichting Maasdriel door de externe ontwikkelingen scherp aan de wind heeft gezeild. De afspraken waren echter gemaakt in de periode vóór 2010, waarin de veranderende omstandigheden niet konden worden voorzien. Terugkijkend zou de vraag gesteld kunnen worden of het noodzakelijk was om zo scherp aan de wind te zeilen. Kijkende naar de hoogte van de investeringen en het getoonde lef van Woningstichting Maasdriel is de woningstichting echter daadkrachtig geweest. Als Woningstichting Maasdriel niet het lef had gehad om in het Centrumplan te investeren, was het centrum van Kerkdriel doodgebloed. Woningstichting Maasdriel heeft laatste jaren echt de nek uitgestoken. Zij heeft hierdoor de langgekoesterde wensen van de gemeente in kunnen vervullen. Omdat het Centrumplan is gerealiseerd onder veranderende omstandigheden zoals de verhuurdersheffingen, nieuwe Woningwet en passend toewijzen, waardeert de gemeente het zeer dat Woningstichting Maasdriel heeft afgemaakt waar men aan begonnen was.

De overige belanghebbenden geven over het algemeen aan onvoldoende zicht te hebben op het (des)investeren in vastgoed om een cijfer toe te kennen. Eén van de belanghebbenden geeft aan dat Woningstichting Maasdriel in de uitvoering echt een volkshuisvestelijke inslag heeft, maar het realiseren van nieuwbouw beperkt is en is blijven steken op 20 woningen op het MCD-terrein. Woningstichting Maasdriel heeft daarmee naar de financiële mogelijkheden gepresteerd, maar of deze prestatie voldoende is voor de behoefte is de vraag.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,2 **De belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Maasdriel met een ruim voldoende. De gemeente ziet een terugtrekkende beweging met betrekking tot leefbaarheid, maar waardeert evenals de HBV de inzet van Woningstichting Maasdriel ten aanzien van het voorkomen van huurachterstanden en schulden.**

De HBV geeft aan zelf te hebben bijgedragen aan het beleid voor het voorkomen van huurachterstanden. Daarbij worden huurders binnen veertien dagen benaderd om eventueel hulp aan te bieden. De HBV schakelt maatschappelijke organisaties in om samen te werken. Woningstichting Maasdriel werkt goed mee in voorkomende gevallen.

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Maasdriel in het verleden echt de aangewezen partij was om bij aan te kloppen voor leefbaarheid, bijvoorbeeld voor het realiseren van een speeltuin of het beheren van een muziekkiosk. Door de nieuwe Woningwet is het geen vanzelfsprekendheid meer om aan te kloppen bij de woningstichting. Woningstichting Maasdriel doet daar waar kan echter wel mee. Een voorbeeld is het project ‘Vroeg eropaf’. Daar weten de woningstichting en de gemeente elkaar goed te vinden. Daarnaast werkt de gemeente met gebiedsteams, waarbij sprake is van korte lijnen met de woningstichting.

De gemeente merkt echter op dat door de regels inzake passend toewijzen wijken worden gecreëerd waarin kwetsbare huishoudens te veel bij elkaar worden gehuisvest. Het risico bestaat dat daarom nieuwe leefbaarheidsproblemen ontstaan. De gemeente ziet nadrukkelijk in, dat deze ontwikkeling niet te wijten is aan Woningstichting Maasdriel en zou graag een landelijke versoepeling van de regels rondom passend toewijzen zien.

De overige belanghebbenden geven over het algemeen aan onvoldoende zicht op de kwaliteit van wijken en buurten te hebben om een cijfer toe te kennen. Opgemerkt wordt wel dat niet of nauwelijks sprake is van leefbaarheidsproblemen in de gemeente. Woningstichting Maasdriel draagt wel bij aan budgetbegeleiding, daarbij is sprake van samenwerking met Humanitas.

3.3.2 Relatie en communicatie

7,9 **De belanghebbenden waarderen de relatie en de communicatie met Woningstichting Maasdriel met een goed. Woningstichting Maasdriel is een benaderbare en overzichtelijke corporatie.**

De HBV geeft aan dat sprake is van regelmatig overleg, de diverse documenten worden tijdig aangeleverd en bevatten voldoende informatie. Op de vragen van de HBV wordt snel en adequaat antwoord gegeven door Woningstichting Maasdriel. De directeur-bestuurder is in de contacten en overleggen heel open. De communicatie kan kort en zakelijk zijn, maar daar is niets mis mee.

De gemeente geeft aan dat er regelmatig contact is met Woningstichting Maasdriel en dat de communicatie in een gemoedelijke en goede sfeer plaatsvindt. Bijkomend voordeel is de nabijheid van het kantoor van Woningstichting Maasdriel, waardoor het makkelijk is om bij elkaar binnen te lopen. Er is sprake van korte lijnen.

De overige belanghebbenden geven aan dat de relatie met Woningstichting Maasdriel goed is. Er is sprake van korte lijnen en de medewerkers zijn toegankelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat dat er meestal sprake is van een incident gedreven relatie of een huurder-verhuurder relatie. Deze relatie wordt echter als passend ervaren. Eén van de collega-corporaties geeft aan dat er sprake is van

een ‘prima contact’, maar dat een echte verbinding ontbreekt. Daarbij wordt aangegeven dat de samenwerking als open klinkt, maar dat het gevoel anders is. Daardoor komt het nooit echt verder in de samenwerking.

3.3.3 Invloed op beleid

6,9 **De belanghebbenden waarderen de invloed op het beleid van Woningstichting Maasdriel met een ruime voldoende. De HBV ziet dat Woningstichting Maasdriel echt open staat voor de inbreng van huurders. De gemeente geeft als kanttekening dat Woningstichting Maasdriel vanwege de beperkte omvang niet beschikt over strategen of kartrekkers.**

De HBV waardeert het dat men over alle beleidsdocumenten een mening mag geven. Woningstichting Maasdriel staat echt open voor inbreng van de huurders en doet er ook echt iets mee. Woningstichting Maasdriel legt bijvoorbeeld de begroting uit en heeft de suggestie voor een klantenpanel overgenomen. De HBV vindt het verklaarbaar dat Woningstichting Maasdriel niet alles overneemt van de HBV, omdat de belangen verschillend zijn.

De gemeente geeft aan dat Woningstichting Maasdriel wil meedenken, maar dat zij vanwege de beperkte omvang niet beschikken over de kartrekkers en strategen. Woningstichting Maasdriel heeft hierdoor niet voor elk onderwerp een specialist/medewerker. Woningstichting Maasdriel betrekt de gemeente daarom echt bij beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid, omdat zij dan in feite op beleidsgebied wordt ondersteund.

De gemeente en Woningstichting Maasdriel treffen elkaar onder andere in bijeenkomsten over de volkshuisvesting en de reguliere bestuurlijke overleggen met woningcorporatie De Kernen. Tijdens deze overleggen wordt gesproken over de volkshuisvestelijke opgaven en het te voeren beleid. Aan de overleggen neemt de wethouder die verantwoordelijk is voor zorg eveneens deel, bijvoorbeeld voor het huisvesten van uitstromers uit de GGZ. Naast de reguliere overleggen (twee of vier keer per jaar) worden met de gemeente Maasdriel prestatieafspraken gemaakt.

De overige belanghebbenden geven aan dat er niet direct sprake is van invloed op beleid, maar dat dit gezien de aard en diepgang van de samenwerking passend is. Er is sporadisch contact over bijvoorbeeld het gebruik of de verandering in het gebruik. Het contact is daarom vooral incident gedreven, bijvoorbeeld bij een aanpassing van het huurcontract. Eén van de belanghebbenden heeft recent contact gehad met de nieuwe controller/vastgoedbeheerder. Het contact verloopt prima en open. In voorkomende gevallen staat Woningstichting Maasdriel wel voldoende open voor inbreng vanuit de overige belanghebbenden. Men geeft ook aan dat men weet dat ‘je op ze kunt rekenen als het nodig is’. Een andere belanghebbende merkt op dat het in de praktijk lastig blijkt om Woningstichting Maasdriel langdurig te laten aanhaken bij samenwerkingsverbanden en projectgroepen. Daarbij wordt aangegeven dat dit op zich logisch is gezien de beperkte bezetting bij Woningstichting Maasdriel en de aandacht voor het verhelpen van het verscherpt toezicht.

3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Woningstichting Maasdriel en om de corporatie een boodschap mee te geven.

3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Woningstichting Maasdriel?

De belanghebbenden geven de volgende kernwoorden over het imago van Woningstichting Maasdriel weer:

- kleinschalig;
- korte lijnen;
- toegankelijk;
- dichtbij de huurder;
- betrokken;
- sociaal;
- achter de voordeur van de huurders;
- stabiliteit;
- lef;
- zakelijk op goede wijze.

3.4.2 Goede punten

- Woningstichting Maasdriel heeft echt een impuls gegeven aan het centrum van Kerkdriel. Daarbij realiseert Woningstichting Maasdriel nieuwbouw met een hoge kwaliteit.
- De openheid van Woningstichting Maasdriel is echt goed: dorps op een goede wijze.
- Woningstichting Maasdriel is informeel, waarbij ook sprake is van gestructureerd overleg en een vast aanspreekpunt.
- Woningstichting Maasdriel heeft zich echt heel snel ontwikkeld, is volwassen geworden en heeft het verscherpt toezicht relatief snel verholpen.
- Woningstichting Maasdriel heeft de HBV laten deelnemen aan de selectiecommissie voor een nieuwe commissaris, zowel bij de huurderscommissaris (inclusief beslissende stem) als bij de overige commissarissen.
- Woningstichting Maasdriel heeft ‘knetterhard’ aan het verbeteren van de financiële situatie gewerkt, waardoor de situatie van verscherpt toezicht relatief snel is verholpen.
- Woningstichting Maasdriel heeft goed woningbeheer en pleegt voldoende onderhoud.

3.4.3 Hebt u een advies voor Woningstichting Maasdriel?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Woningstichting Maasdriel de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Verbeterpunten

- Woningstichting Maasdriel zou de openheid van zaken in de richting van reguliere huurders kunnen verbeteren, bijvoorbeeld middels keukentafelgesprekken. Woningstichting Maasdriel zou echt bij de huurder langs moeten gaan, niet alleen via een klantpanel.

- Woningstichting Maasdriel zou de nieuwsbrieven tevens naar de HBV moeten sturen. De HBV ontvangt de nieuwsbrieven niet, omdat een aantal leden geen huurder is van Woningstichting Maasdriel.
- Woningstichting Maasdriel zou samen met BrabantZorg naar de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor De Leyenstein moeten kijken. Daar wil BrabantZorg graag het gesprek over aangaan: hoe het pand breder in de maatschappij te gebruiken. Daar hoort tevens frequenter overleg over beleidsmatige onderwerpen bij op bestuurlijk niveau.
- Woningstichting Maasdriel zou problemen vanuit meerdere perspectieven moeten bekijken, niet alleen het financiële perspectief.
- Woningstichting Maasdriel zou echt samen met collega-corporaties op moeten trekken voor de volkshuisvesting in de gemeente Maasdriel. Woningstichting Maasdriel worstelt met kwaliteit en capaciteit, evenals andere kleine corporaties in Nederland.

Adviezen

- Woningstichting Maasdriel moet vanwege de schaalgrootte aandacht houden voor het aantrekken van de juiste medewerkers. In het verleden zijn er wisselingen geweest, terwijl de continuïteit juist belangrijk is. Woningstichting Maasdriel huurt expertise in, maar deze kennis vertrekt weer.
- Woningstichting Maasdriel zou Brabant Zorg meer als een samenwerkingspartner kunnen zien en niet enkel als een huurder.
- Woningstichting Maasdriel zou maatschappelijke partners meer aan de voorkant van het proces invloed op het beleid moeten geven: bepaal samen doelen en trek ook samen op.
- Woningstichting Maasdriel zou de overkoepelende problematiek moeten bekijken om een goede samenleving te maken, vanuit een brede lokale gezamenlijke verantwoordelijkheid. Op deze wijze kunnen de steeds beperktere publieke middelen zo effectief mogelijk ingezet worden.
- Woningstichting Maasdriel heeft weliswaar een duidelijke focus op haar doelgroepen, maar vaak is onvoldoende duidelijk waar de moderne ontwikkelingen een plaats krijgen. Het lijkt alsof Woningstichting Maasdriel nog vanuit oudere modellen denkt. Waar staat men voor in het licht van de nieuwe ontwikkelingen waarbij wonen en zorg gescheiden worden? Wat wil men dan bereiken in samenwerking met anderen en wat is de rol van Woningstichting Maasdriel daarbij?
- Woningstichting Maasdriel zou de openheid van de organisatie moeten verbeteren, te beginnen met de uitstraling van de ontvangstruimte/hal van het kantoor. De ontvangstruimte komt weinig uitnodigend over.
- Woningstichting Maasdriel zou meer na moeten denken over de toekomstige ontwikkelingen en wat deze ontwikkelingen betekenen voor wat de samenleving verwacht van een woningcorporatie, los van de op zich goed ingevulde kerntaak.
- Woningstichting Maasdriel zou meer samenwerking moeten aangaan met De Kernen of Woonlinie. Woonlinie zou daarom graag met Woningstichting Maasdriel de bundeling van kracht bespreken. De opgaven worden immers steeds complexer en zijn ook steeds minder door individuele corporaties op te pakken.

4 Presteren naar Vermogen

4.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie 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. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.2 Financiële continuïteit

6

Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezicht eisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie.

Woningstichting Maasdriel is eind 2015 onder verscherpt toezicht geplaatst. Omdat deze situatie snel is opgelost, en de corporatie in de jaren 2015, 2016 en 2017 wel aan de toezichtseisen heeft voldaan, heeft de visitatiecommissie een voldoende toegekend.

Tabel 4.1 Financiële ratio's Woningstichting Maasdriel

Parameter	Norm	2014	2015	2016*	2017
Solvabiliteit	>20%	34%	41%	37%	40%
ICR	> 1,4	1,77	1,94	1,82	2,09
DSCR	> 1,0	1,32	1,30	1,33	1,42
Loan to Value	< 75%	76%	62%	61%	60%

*op basis van marktwaarde Bron: Woningstichting Maasdriel (2018)

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio is een balansratio, die de omvang van het eigen vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen meet. De norm van het WSW is minimaal 20%. Woningstichting Maasdriel voldeed over de hele periode van 2014 tot en met 2017 aan de norm van het WSW.

Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kasstroomratio die meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De norm van het WSW is minimaal 1,4. Woningstichting Maasdriel voldeed over de hele periode van 2014 tot en met 2017 aan de norm van het WSW.

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is een kasstroomratio die meet in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op vreemd vermogen te kunnen doen (aflossing + rente). De norm van het WSW is minimaal 1,0. Woningstichting Maasdriel voldeed over de hele periode van 2014 tot en met 2017 aan de norm van het WSW.

Loan to Value

De Loan to Value (LTV) is een balansratio, die meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn, gemeten aan de hand van bedrijfswaarde van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De norm

van het WSW is maximaal 75%. Woningstichting Maasdriel voldeed over vrijwel de hele periode van 2014 tot en met 2017 aan de norm van het WSW.

Beoordeling

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben Woningstichting Maasdriel aan het einde van 2015 onder verscherpt toezicht respectievelijk bijzonder beheer geplaatst. Het verscherpt toezicht had onder andere betrekking op het verlagen van de Loan to Value, het verbeteren van de bedrijfslasten en het verbeteren van het inzicht in de bedrijfswaarde en de onderhoudsuitgaven.

Woningstichting Maasdriel heeft in 2014 onderzoek gedaan naar het zelfstandig verdergaan of fuseren. De conclusie was dat de organisatie van Woningstichting Maasdriel bij het voortzetten van een zelfstandige corporatie drastisch gewijzigd moest worden. Woningstichting Maasdriel heeft daar gesprekken over gevoerd met het toenmalige Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Uiteindelijk heeft de woningstichting een plan opgesteld voor het verbeteren en optimaliseren van de organisatie. Dit plan was daarmee nog voor het onder toezicht stellen opgesteld.

Op basis van het plan is uiteindelijk relatief snel het herstelplan voor de Aw geschreven. Woningstichting Maasdriel heeft het verscherpt toezicht daarom niet als ballast beschouwd, maar als een middel om de organisatie verder te helpen. De woningstichting geeft aan dat ‘verandering het beste voor elkaar te krijgen is als er druk van buiten dreigt’. Het traject met de toezichthouder is erg belangrijk geweest in het herstelproces van Woningstichting Maasdriel.

Woningstichting Maasdriel heeft op 25 januari 2016 het herstelplan ingediend bij de Aw, die door de toezichthouder in februari 2016 ongewijzigd is geaccordeerd. De Aw heeft vervolgens per juni 2017 besloten om het verscherpt toezicht van Woningstichting Maasdriel te beëindigen. Woningstichting Maasdriel heeft het verbetertraject daarmee binnen een zeer korte termijn doorlopen.

Woningstichting Maasdriel heeft in 2015, anticiperende op het verscherpte toezicht, reeds een extra aflossing gedaan van €1.200.000 om de Loan to Value te verlagen. Daarnaast heeft het herstelplan geleid tot een reorganisatie, waarbij de afdeling ‘Projecten’ is opgeheven en aandacht is besteed aan de administratieve verslaglegging en beheer. In het kader van het versterken van de administratieve- en verslagleggingstaken heeft Woningstichting Maasdriel in 2017 een extra medewerker aangetrokken.

In 2014 hebben het bestuur en de RvC van Woningstichting Maasdriel een Treasurystatuut opgesteld. In 2016 is het statuut in overeenstemming met de nieuwe Woningwet vervangen door een Financieel Reglement (2016). In het reglement zijn de minimale eisen voor liquiditeit en solvabiliteit vastgelegd.

De visitatiecommissie ziet dat Woningstichting Maasdriel een positieve en omvangrijke ontwikkeling heeft doorgemaakt. De woningstichting heeft de noodzakelijke maatregelen genomen en heeft het verscherpt toezicht gebruikt om de organisatie verder te brengen. Woningstichting Maasdriel heeft bovendien in de jaren 2015 tot en met 2017 aan de normen voor de financiële ratio’s van de externe toezichthouders voldaan. Om deze reden is een voldoende toegekend.

4.3 Doelmatigheid

5

Onder het prestatieveld doelmatigheid valt de mate waarin de corporatie in vergelijking met andere corporaties een sobere en doelmatige bedrijfsvoering aan de dag legt en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. Woningstichting Maasdriel voldoet niet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. Hierdoor is het ijkpunt voor een 6 niet behaald.

Hieronder worden in tabel 3.1 de CiP-gegevens weergegeven.

Tabel 4.2 Kengetallen doelmatigheid Woningstichting Maasdriel

	Corporatie				Landelijk
	2014	2015	2016	2017	2016
Netto bedrijfslasten	1.414	1.700	1.320	1.220	790
Personeelskosten per fte	92.518	103.467	88.597	75.946	77.326
Aantal vhe per fte	131	136	164	138	108

Bron: Woningstichting Maasdriel (2018)

De bedrijfslasten van Woningstichting Maasdriel liggen ruim boven het landelijke gemiddelde en de referentie (2016: €914). De hoogte van de bedrijfslasten was een van de redenen voor de Aw om over te gaan tot een verscherpt toezicht. In het kader van het verlagen van de bedrijfslasten is een reorganisatie doorgevoerd: van een drielagen- naar een tweelagenstructuur. Daarnaast is de organisatie ingekrompen en zijn salarissen naar beneden bijgesteld. Als gevolg van de uitvoering van het herstelplan zijn de kosten voor bedrijfsvoering nog hoger uitgevallen dan gemiddeld voor een corporatie van gelijke grootte. De oorzaak hiervan is met name gelegen in de inhuur van specialistisch personeel om in korte tijd de organisatie op een professioneel hoger niveau te brengen. De bedrijfslasten zullen naar verwachting in de komende jaren weer afnemen tot het niveau dat gebruikelijk is voor vergelijkbare corporaties.

In het kader van het inzicht in en de hoogte van de onderhoudsuitgaven wordt meer (gestructureerd) gewerkt vanuit het Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Daarmee worden overmatige of inefficiënte onderhoudsuitgaven voorkomen.

Beoordeling

Woningstichting Maasdriel heeft gedurende de visitatieperiode hogere lasten dan het landelijk gemiddelde. Alhoewel de organisatie flink heeft ingezet op kostenverlaging en een verbetering van de efficiency, voldoet zij echter niet aan het ijkpunt voor een voldoende.

4.4 Vermogensinzet

6

Onder het prestatieveld vermogensinzet valt de wijze waarop de corporatie de beschikbaarheid en de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6.

Woningstichting Maasdriel heeft de wijze waarop financiële sturing plaatsvindt vastgelegd in diverse voorgeschreven, actuele beleidsdocumenten. Er is bijvoorbeeld een toetsingskader voor investeringen dat bestaat uit de volgende beleidsstukken:

- Reglement financieel beleid en beheer;
- Investeringsstatuut;

De procesgang bij investeringen wordt daarnaast getoetst aan het investeringsstatuut. Investeringen worden vooraf getoetst aan de opgestelde begroting. Afhankelijk van de aard van de uitgave wordt of direct, op verzoek en passend binnen de begroting, door de directie een besluitgenomen. Majeure investeringen worden tevens besproken tijdens de RvC vergaderingen. Per investering wordt er, in een fase-beslisdocument, een afwegingskader opgesteld op basis waarvan investeringsbeslissingen worden genomen. Deze worden in principe vanuit de organisatie voorgelegd aan de directeur-bestuurder. Daar waar deze zijn bevoegdheden overschrijden worden deze beslissingen voorgelegd aan de RvC. In elke vergadering met de RvC en directeur-bestuurder worden de bestuursbesluiten tenminste ter accordering voorgelegd, behandeld en zo nodig verder toegelicht. Daarnaast staat als vast punt op de agenda van RvC en directeur-bestuurder de voortgang van de organisatie.

De uitkomsten van de procesgang worden opgenomen in de Financiële Meerjaren Prognose (FMP) die jaarlijks wordt geactualiseerd.

Woningstichting Maasdriel heeft in het kader van het verbeteren van de interne organisatie en het verkrijgen van meer inzicht in het bestaande woningbezit, besloten het onderhoudsproces voor alle woningen opnieuw in beeld te brengen, zodat betere beslissingen genomen kunnen worden over de noodzaak onderhoud uit te voeren. Vandaaruit zijn het Strategisch Voorraadbeheer en het Strategisch Voorraadbeleid opnieuw opgesteld en vastgesteld.

Daarnaast heeft Woningstichting Maasdriel voor de kwartaalrapportages en de fasering van de nieuwbouwprojecten een kwaliteitsslag gemaakt met betrekking tot besluiten en processen. Aan de hand van onder andere faserapportages wordt de fasering van nieuwbouwprojecten inzichtelijk gemaakt en wordt geborgd dat op de fasemomenten onderbouwde besluiten genomen kunnen worden. Op deze wijze zijn en blijven nieuwbouwprojecten ‘in control’. Vanuit deze faserapportages en de kwartaalrapportages wordt de investeringsbehoefte bepaald.

In de jaarverslagen en op de website wordt een toelichting gegeven op de projecten waarvoor Woningstichting Maasdriel in het betreffende jaar haar vermogen heeft aangewend of gaat aanwenden in de nabije toekomst. Ook wordt hierbij ingegaan op de beoogde volkshuisvestelijke effecten die de vermogensinzet (investeringen) heeft.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningstichting Maasdriel resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.3 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	6	30%	5,7
Doelmatigheid	5	30%	
Vermogensinzet	6	40%	

5 Presteren ten aanzien van Governance

5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Intern toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Woningstichting Maasdriel omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de raad van commissarissen.

5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

5.2.1 Plan

6 **In methodiek 5.0 wordt onder 'Plan' verstaan dat de corporatie een goed in de organisatie en de omgeving verankerd professioneel planningsproces heeft. Om hier een oordeel over te kunnen vormen, wordt ingegaan op het vastleggen van een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren en op de vertaling van de visie naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden.**

Visie

6 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De commissie stelt vast dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Woningstichting Maasdriel heeft de visie op haar eigen positie vastgelegd in een ondernemingsplan voor de periode van 2011 tot en met 2015. In het ondernemingsplan zijn vijf ambities vastgelegd, die zijn vertaald naar acties. In 2016 heeft Woningstichting Maasdriel in het kader van het onder verscherpt toezicht stellen een herstelplan opgesteld. Vanwege de situatie van verscherpt toezicht, heeft het herstelplan gedurende een groot deel van de visitatieperiode dienstgedaan als beleidsplan. In verband met de prioriteit die moest worden gegeven aan het realiseren van de aandachtspunten uit het herstelplan is dit een voor een kleine corporatie logische keuze.

Nu de situatie van verscherpt toezicht is beëindigd, heeft Woningstichting Maasdriel weer de beschikking over een actueel ondernemingsplan. Hierbij is de buitenwereld op goede wijze betrokken. Om het ondernemingsplan uit te voeren, wordt nu onderzocht wat de exacte taken zijn van de verschillende afdelingen. De processen en functieomschrijvingen zijn reeds met een extern adviseur in beeld gebracht. Hierdoor wil Woningstichting Maasdriel ervoor zorgen dat de uitvoering van de voorgenomen visie wordt geborgd in de organisatie.

Vertaling doelen

6 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De commissie komt tot het oordeel dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Woningstichting Maasdriel heeft de ambities uit het ondernemingsplan (2011-2015) vertaald naar concrete acties. De acties hebben echter over het algemeen een procesmatig karakter: 'het opstellen van …' of 'onderzoek doen naar …'.

Met het onder verscherpt toezicht stellen van Woningstichting Maasdriel is de aandacht uitgegaan naar het herstelplan. Daarbij was met name aandacht voor de bedrijfsvoering en financiën. In 2017 heeft de RvC expliciet aandacht gevraagd voor en toezicht gehouden op het ontwikkelen van een strategisch voorraadbeleid en de vertaalslag naar meerjarenbeleid en jaarplannen. Als gevolg hiervan zijn deze documenten ontwikkeld, waardoor een betere vertaling van strategische doelstellingen naar concrete plannen is bereikt. De visitatiecommissie waardeert deze inspanningen en de ontwikkeling die daarin is gemaakt. Ook de accountant geeft in de management letter 2017 aan dat er goede stappen zijn gezet op het gebied van interne sturing.

5.2.2 Check

6 **In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie beschikt over een monitoring en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De visitatie-commissie stelt vast dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6.**

Woningstichting Maasdriel stelt jaarlijks een begroting en een meerjarenbegroting op. Daarbij wordt per kwartaal een rapportage opgesteld, waarin onder andere de financiële gegevens van de corporatie, de stand van zaken met betrekking tot het onderhoudsproces, de verhuringen en de voortgang van de nieuwbouw worden verantwoord. Aan de hand van de kwartaalrapportages wordt geëvalueerd of de voorgenomen taken en doelstellingen, zoals die daarin zijn vastgelegd, worden behaald.

De kwartaalrapportages bevatten een omvangrijke hoeveelheid aan (gedetailleerde) informatie. Woningstichting Maasdriel rapporteert de voortgang per proces. Doelstellingen kunnen echter meerdere processen raken. De voortgang op de doelstellingen is hierdoor weliswaar te volgen, maar dit kost de lezer wat moeite. De inzichtelijkheid van de vertaling van de doelstellingen naar de kwartaalrapportages is daarmee voor verbetering vatbaar. Het makkelijker volgen van de realisatie van de doelstellingen in de kwartaalrapportages kan de beleidscyclus versterken. Daarnaast zouden de kwartaalrapportages compacter kunnen worden vormgegeven of zou gebruik gemaakt kunnen worden van een dashboard.

De woningstichting heeft tevens aandacht voor het beheersen van de risico's. In het kader van het risicomanagement is bijvoorbeeld een interne bijeenkomst georganiseerd om risico's met elkaar te delen en zodoende tijdig te kunnen bijsturen.

5.2.3 *Act*

7 **In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd door in eerste instantie actie te ondernemen om doelen alsnog te realiseren en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie stelt vast dat voldaan wordt aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het proactief opstellen van een verbeterplan voor het optimaliseren van de bedrijfsvoering en het adequaat uitwerken van het hierop gebaseerde herstelplan.**

Woningstichting Maasdriel heeft in 2014 het initiatief genomen tot het optimaliseren van haar bedrijfsprocessen en financiële positie. De woningstichting heeft om deze reden zelfstandig een verbeterplan opgesteld. Door de proactieve, acterende houding van Woningstichting Maasdriel heeft men, toen het verscherpte toezicht van kracht werd, snel kunnen schakelen bij het opstellen van het benodigde herstelplan.

De belangrijkste aandachtspunten uit het herstelplan zijn in een matrix gezet, waarna per onderdeel een planning is opgesteld en men aan de slag is gegaan met de uitvoering. Woningstichting Maasdriel heeft de aandachtspunten uit het herstelplan voortvarend opgepakt, waardoor men de situatie van verscherpt toezicht relatief snel heeft weten te beëindigen.

5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen bezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

5.3.1 *Functioneren van de raad van commissarissen*

6,3 **In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de raad van commissarisseneen goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de raad, het reflecterend vermogen van de raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.**

Samenstelling van de raad van commissarissen(RvC)

7 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie, als de RvC nieuwe leden werft buiten de eigen kring en openbaar en als de raad van commissarissen aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die gegeven wordt aan het profiel voor leden van de RvC, het actueel houden daarvan en de wijze waarop de RvC zich laat informeren.

De RvC heeft ervoor gekozen voor wat betreft de samenstelling van de raad, om per 1 januari 2016 verder te gaan met een raad bestaande uit drie leden. Op basis van het rooster van aftreden is per 1 januari de voltallige raad vervangen door nieuwe commissarissen.

In het kader van de samenstelling maakt de RvC gebruik van een profielschets passend bij de omvang en de activiteiten van de RvC en de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen. De profielschetsen zijn in 2016 aan de hand van de sollicitatieprocedure voor

twee nieuwe leden van de RvC herijkt. Voor de selectie- en werving van de nieuwe commissarissen heeft de RvC zich laten begeleiden door een externe adviseur.

De twee in januari 2017 benoemde commissarissen zijn benoemd op basis van een geactualiseerd en breed profiel. Het betreft de profielen:

- Volkshuisvesting, vastgoed en maatschappij (op voordracht van de huurdersorganisatie);
- Financieel-economisch en bedrijfsvoering.

De commissarissen zijn generalisten die gezamenlijk alle voorkomende onderwerpen bespreken en beoordelen. De profielen zijn daarbij aandachts- en expertisevelden. Daarbij wordt binnen de RvC geen gebruik gemaakt van afzonderlijke commissies, waaronder een auditcommissie. De taken en verantwoordelijkheden van een auditcommissie worden door de voltallige raad opgepakt.

Bij de selectie van nieuwe RvC-leden wordt zoveel als mogelijk gestreefd naar een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen in de samenstelling van de RvC. De werving en selectie van de beide benoemde commissarissen is begeleid door een extern bureau. De gesprekken met de voorgedragen kandidaten zijn gevoerd door de voorzitter van de RvC, een lid van de RvC, de voorzitter van de huurdersorganisatie, en de externe deskundige. In de eindfase van het selectieproces heeft een kennismakingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden.

In het jaarverslag worden de behaalde PE-punten (Permanente Educatie) vermeld.

Rolopvatting

7 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, de rollen voldoende scherp in de gaten houdt en de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid heeft. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop gebruik wordt gemaakt van de klankbordrol en de balans tussen de klankbordrol en de toezichthoudende rol.

Toezichthoudende rol

De raad heeft in 2016 een toezichtvisie opgesteld, waarin de raad duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft antwoord op de basisvragen over de taakopvatting, het doel en de functie. Op basis van de toezichtvisie heeft de raad een toezichtkader opgesteld, waarin is uitgewerkt hoe de visie in de praktijk wordt toegepast. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taak volgt.

In het kader van de toezichthoudende rol wordt daarnaast jaarlijks een ‘over-all’ evaluatie besproken. In deze evaluatie worden onder andere de financiële gegevens van de corporatie, de stand van zaken met betrekking tot het onderhoudsproces, de verhuringen en de voortgang van de nieuwbouw besproken. Daarnaast beoordeelt de RvC de organisatie van Woningstichting Maasdriel. In een vergadering van de RvC in december 2016 is bijvoorbeeld het bestaansrecht van Woningstichting Maasdriel als kleine organisatie aan de orde gesteld. Onder andere op basis van de interne rapportages en de Oordeelsbrief van de Aw heeft de RvC besloten om als zelfstandige organisatie verder te gaan. Iedere twee jaar wordt opnieuw geëvalueerd of Woningstichting Maasdriel als organisatie adequaat werkt en als zelfstandige organisatie bestaansrecht heeft.

Vanwege de situatie dat Woningstichting Maasdriel onder verscherpt toezicht heeft gestaan, was het herstelplan een van de belangrijkste pijlers van het toetsingskader van de RvC. De RvC heeft tevens aan de basis gestaan van het opstellen van het plan.

Werkgeversrol

Woningstichting Maasdriel heeft een directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC bespreekt het functioneren van de directeur-bestuurder aan de hand van beoordelings- en functioneringsgesprekken. De beloning van de directeur-bestuurder (en die van de Raad van Commissarissen) valt binnen de WNT- of Aedes-normen, conform de richtlijnen vanuit de VTW. Hierover wordt in een afzonderlijk hoofdstuk in het jaarverslag verantwoording afgelegd.

Klankbordrol

In het kader van de klankbordrol vindt overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en de RvC. De kwaliteiten en kennisgebieden van de commissarissen worden ingezet om de organisatie verder te helpen. Een voorbeeld is de betrokkenheid van de RvC bij het woonbeleid. De directeur-bestuurder betrekt de RvC echt bij de ontwikkeling en de uitvoering van het beleid. De RvC geeft aan dat de randen van de klankbordrol daarmee worden bereikt. De RvC is zich ervan bewust dat zij er met name is om (kritische) vragen te stellen, maar de RvC realiseert zich dat binnen een relatief kleine organisatie als die van Woningstichting Maasdriel de behoefte om te ‘klankborden’ aanwezig is. De RvC wordt daarom meer dan eens om advies gevraagd door de directeur-bestuurder. De RvC geeft aan dat er sprake is van een goede verstandhouding waarbij men open staat voor elkaars deskundigheid en ervaring.

Tegelijkertijd waakt de RvC ervoor op de ‘stoel van de bestuurder’ plaats te nemen. Vanwege de bescheiden omvang van de organisatie is het echter zinvol zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars kwaliteiten. De RvC wil met de directeur-bestuurder samenwerken vanuit vertrouwen en hem de ruimte gunnen die hem toekomt: “De RvC staat om de directeur-bestuurder heen, maar wel in een kritische houding”.

Zelfreflectie

5 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat de individuele leden van de RvC en de daaraan verbonden conclusies bespreekt. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel niet voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een lagere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat Woningstichting Maasdriel niet ieder jaar een zelfevaluatie heeft uitgevoerd.

De RvC heeft in 2016 voor het eerst een zelfevaluatie uitgevoerd. Deze zelfevaluatie heeft plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige. De zelfevaluatie heeft onder andere geleid tot een (geactualiseerd) profiel voor de RvC. In 2017 heeft eveneens een zelfevaluatie plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige. De zelfevaluatie is in een verslag vastgelegd en aan de uitkomsten wordt opvolging gegeven. De opvolging komt niet expliciet in de agenda, het is vooral een kwestie van gewoon oppakken en elkaar aanspreken.

Aan het einde van 2018 zal de RvC weer met zijn drieën worden geëvalueerd. In de huidige samenstelling is de zelfevaluatie in 2017 voor het eerst uitgevoerd. In de jaren 2015 en 2014 werd het om verschillende redenen niet of nauwelijks zinvol geacht om een zelfevaluatie te houden. Voorbeelden zijn de personele wisselingen binnen de RvC en het teruggegaan naar drie leden. De redenen voor het niet uitvoeren zijn echter niet vastgelegd. Binnen Woningstichting Maasdriel is inmiddels het besef dat een en andere beter vastgelegd kan worden.

5.3.2 Toetsingskader

7

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop het toetsingskader aansluit bij de externe en interne ontwikkelingen en de actieve wijze waarop het toetsingskader wordt gehanteerd.

In de periode van 2015 tot en met 2017 was het herstelplan het belangrijkste kader voor de RvC. De leidraad voor de RvC is inmiddels breder dan alleen de opgaven uit het herstelplan. Vanuit het verscherpt toezicht is het Strategisch Voorraad Beleid, het ondernemingsplan en het huurbeleid opgesteld. Aansluitend is een integraal toetsingskader opgesteld. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend en voor de raad richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door de kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie.

Naast het herstelplan heeft de RvC zich op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen in het speelveld van Woningstichting Maasdriel door:

- voeren van overleg met de directeur-bestuurder;
- voeren van overleg met de RvC van collega-corporaties;
- voeren van overleg met zorg- en welzijnspartijen;
- voeren van overleg met de gemeente Maasdriel;
- voeren van overleg met de externe accountant;
- voeren van overleg met de Aw en het WSW;
- voeren overleg met externe deskundigen;
- verkrijgen van informatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes;
- volgen van opleidingen en seminars.

De informatie die uit de bovenstaande punten is verkregen, is gebruikt bij het houden van het toezicht.

5.3.3 Governancecode

7

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de Governancecode naleeft: de corporatie past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dat in het jaarverslag. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop aandacht wordt gegeven aan het, blijvend, voldoen aan de voorschriften, het als leidraad nemen van de Governancecode bij de interne inrichting en de wijze waarop op specifieke onderdelen aanvullend onderzoek is verricht.

Woningstichting Maasdriel onderschrijft de in de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De vernieuwde Governancecode Woningcorporaties, wordt dan ook gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Daarnaast heeft Woningstichting Maasdriel aandacht voor het voldoen aan de nieuwe Woningwet. Op 24 december 2015 zijn de statuten van Woningstichting Maasdriel aangepast aan de nieuwe wet- en regelgeving.

Woningstichting Maasdriel verantwoord de inrichting van haar governancestructuur in haar jaarverslagen en op haar website. Woningstichting Maasdriel heeft gedurende de visitatieperiode

de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties opgevolgd. Door het onderwerp te agenderen wordt ook de tijdige aanpassing van de structuur geborgd aan nieuwe voorschriften.

Woningstichting Maasdriel heeft, met medewerking van de accountant, een intern onderzoek gedaan naar de naleving van enkele aspecten van de Governancecode. Het gaat om het reeds vastgestelde integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Het onderzoek heeft uitgewezen dat wordt gehandeld overeenkomstig het vastgestelde beleid van Woningstichting Maasdriel. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en wordt waar nodig verder bijgesteld.

5.4 Externe legitimering en verantwoording

5.4.1 Externe legitimatie

8 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode (V.1) en de Overlegwet. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de lokale samenleving is betrokken bij het opstellen van het beleid en het actualiseren daarvan.

Voor haar nieuwe ondernemingsplan heeft een kernteam uit de organisatie van Woningstichting Maasdriel het voortouw genomen. Daarna zijn de overige collega's meegenomen. Vervolgens is een gemeenschappelijke sessie uitgevoerd met belanghebbenden onder begeleiding van Atrive. Hierbij is enerzijds teruggekeken: hoe hebben zij Woningstichting Maasdriel ervaren? En vooruitgekeken: waar liggen de uitdagingen? Woningstichting Maasdriel voert ook regelmatig met verschillende belanghebbenden een 'horizontale dialoog' ten aanzien van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen:

- de huurders en de huurdersvertegenwoordiging;
- de relevante overheden en de instellingen op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau;
- de maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- de collega-corporaties, waaronder De Kernen en Woonlinie.

De communicatie met de belanghebbenden vindt plaats in verschillende vormen van overleg en op breder initiatief. Woningstichting Maasdriel heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Huurdersbelangenvereniging (HBV). In de overeenkomst is het overleg met de HBV verder uitgewerkt. De HBV ontvangt jaarlijks een bedrag van € 2,35 per woning voor de ondersteuning van haar activiteiten. Daarnaast wordt de HBV betrokken bij het selecteren van nieuwe commissarissen.

Woningstichting Maasdriel was in het verleden meer intern gericht. De woningstichting zet zich inmiddels in voor het verbeteren van de samenwerking met de belanghebbenden en het creëren van draagvlak. Daarvoor maakt Woningstichting Maasdriel gebruik van het gedachtegoed van Mark Moore: Public Value, het creëren van maatschappelijke waarde.

In het kader van het verbreden van de relatie met de huurders, het verkrijgen van signalen uit de omgeving en het creëren van draagvlak, is Woningstichting Maasdriel actief met het organiseren van klantenpanels. Naar aanleiding van een uitvraag heeft de woningstichting meer dan 50 aanmeldingen gehad van huurders, waarbij zij aan hebben kunnen geven waarin zij interesse hebben. Op basis van de aangegeven interesses kan men huurders gericht betrekken bij specifieke

onderwerpen van beleid. Specifieke zaken worden dan voorgelegd aan personen die daarin geïnteresseerd zijn. Bijvoorbeeld huurbeleid en betaalbaarheid. Wat is voor de huurder de definitie van betaalbaarheid?

Woningstichting Maasdriel maakt prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel. Aan het einde van 2015 is in samenwerking met de gemeente Maasdriel gestart met een woningbehoefte-onderzoek, die als basis heeft gediend voor de nieuwe woonvisie. Vanuit de woonvisie zijn in het verband van de Bommelerwaard prestatieafspraken opgesteld. Daarnaast zoekt Woningstichting Maasdriel afstemming met de corporaties in het werkgebied over de verschillende beleids- en prestatievelden.

De visitatiecommisie merkt overigens op dat tijdens het interview met huurdersvereniging Bommelerwaard is gebleken dat een aantal leden van de HBV geen huurder van WSM is. Het zijn van een huurder is echter een voorwaarde voor het kunnen aanmerken van een huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet.

5.4.2 Openbare verantwoording

7 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelegd. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Maasdriel voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de organisatie een modernisering van de openbare verantwoording doorvoert. Een ander positief punt is de uitgebreide toelichting op de maatschappelijke prestaties in het jaarverslag en op de website.

Woningstichting Maasdriel verantwoordt de maatschappelijke prestaties aan de hand van de jaarrekening, die wordt gepubliceerd op de website. De jaarrekening wordt daarnaast mondeling toegelicht aan de huurdersbelangenvereniging. Aanvullend op het uitgebreide jaarverslag heeft Woningstichting Maasdriel een populaire versie laten ontwikkelen.

Woningstichting Maasdriel wil meer gaan insteken op het concept Public Value van Mark Moore. Het concept houdt in dat men meer draagvlak creëert in de lokale samenleving door in te zetten op de maatschappelijke waarde die Woningstichting Maasdriel samen met haar belanghebbenden kan realiseren.

Woningstichting Maasdriel was in het verleden vooral intern gericht. Om meer extern voelsprieten te hebben en ook beter verantwoording te kunnen afleggen, is het eerdergenoemde klantenpanel georganiseerd waarvoor 52 huurders zich hebben aangemeld.

Woningstichting Maasdriel geeft ook op haar website een uitgebreide toelichting op haar maatschappelijke prestaties. Onder een apart kopje wordt ingegaan op de projecten die Woningstichting Maasdriel uitvoert, gaat uitvoeren of heeft uitgevoerd. Bij ieder project is een uitgebreide omschrijving opgenomen van de beoogde resultaten. Daarnaast zijn de bestektekeningen ter inzage aanwezig op de website. Van haar projecten geeft Woningstichting Maasdriel ook presentaties aan omwonenden en andere belanghebbenden. Deze presentaties zijn eveneens te vinden op de website. Een kanttekening is dat de beoogde maatschappelijke doelen meer toegelicht kunnen worden.

5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningstichting Maasdriel resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.1 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt			Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan		6	6,3	33%	6,9
	visie	6				
	vertaling doelen	6				
	Check		6			
	Act		7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad		6,3	6,8	33%	
	samenstelling	7				
	rolopvatting	7				
	zelfreflectie	5				
	Toetsingskader		7			
	Naleving Governancecode		7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		8	7,5	33%	
	Openbare verantwoording		7			

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

Woningstichting Maasdriel

Woningstichting Maasdriel (hierna: WSM) beheert afgerond zo'n 1.040 verhuureenheden waaronder circa 930 sociale huurwoningen in de gemeente Maasdriel. Binnen de gemeente Maasdriel beperkt het werkgebied van WSM zich tot de kernen Kerkdriel, Velddriel, Hoenzadriel en Alem, waarover het woningbezit is verdeeld. WSM is naar landelijke maatstaven een kleine corporatie en groot in de kernen waar zij actief is.

WSM heeft zich, in het verlengde van de Woningwet, ten doel gesteld uitsluitend DAEB-activiteiten te verrichten. Dit betekent dat wij ons primair richten op het aanbieden van betaalbare sociale huurwoningen. Huurwoningen worden via het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Woongaard' aan woningzoekenden aangeboden.

WSM ziet het daarnaast als haar verantwoordelijkheid om in samenwerking met partners actief de leefbaarheid van de kernen waar onze woningen staan in stand te houden en te versterken. Een goede dienstverlening is daarbij van belang. WSM laat zich inspireren door de wensen en behoeften van huidige en toekomstige huurders en zoekt steeds naar mogelijkheden om haar dienstverlening te verbeteren. De organisatie van WSM bestaat naast de directeur-bestuurder en raad van commissarissen uit acht, nu tijdelijk negen medewerkers (totaal: 8,1 fte incl. tijdelijke kracht).

Doelgroepen waar wij ons voor inzetten

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

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

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

Verscherpt toezicht

WSM komt uit een roerige periode. We hebben anderhalf jaar (november 2015 – juni 2017) onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gestaan. Voorafgaand heeft binnen de RvC de discussie plaatsgevonden omtrent het al dan niet zelfstandig verder gaan als kleine woningcorporatie, mede als gevolg van de situatie waarin WSM zich bevond na realisatie van onderdelen van het Centrumplan. Dit is met de Aw (toen nog het CFV) gedeeld.

In diezelfde periode is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Dit samen met de onder verscherpt toezichtstelling heeft voor veel extra werkzaamheden gezorgd. Kortom, het waren drukke en hectische tijden waarin er conform het Herstelplan is gewerkt aan de professionalisering van de interne organisatie en het verbeteren van de financiële positie van WSM, evenals het implementeren van nieuwe wet- en regelgeving. Trots zijn we op het feit dat dit, binnen afzienbare tijd, is gelukt en we daarmee in staat zijn de dienstverlening aan onze huurders te continueren en zelfs te verbeteren. Het feit dat de Aw haar waardering uitspreekt over de voortvarendheid

waarmee WSM inhoud en uitvoering heeft gegeven aan de in het Herstelplan overeengekomen verbeteragenda, is daarvan een bevestiging. Voor de realisatie van het herstelplan heeft WSM op onderdelen expertise ingehuurd, hetgeen ons in staat stelde in korte tijd de gewenste stappen te zetten. Voor 2016 en deels ook 2017 zorgt dit voor hogere bedrijfslasten.

Terugblik vorige visitatie

WSM is in 2014 voor het laatst gevisiteerd, waarbij is teruggekeken op de periode 2010-2013. De visitatiecommissie beschouwde het functioneren van WSM destijds als 'uit balans'. De gemiddelde score van 5,6 werd sterk beïnvloed door lage(re) scores op de onderdelen 'Presteren naar Vermogen' en 'Governance'. Op de onderdelen 'Presteren naar Ambities', 'Presteren naar Opgaven' en 'Presteren volgens Belanghebbenden' scoorde WSM een (ruim) voldoende. Suggesties die de commissie meegaf betroffen onder andere: verbetering van de Governance (besturing, inrichting en bemensing), het ontwikkelen van een langetermijnvisie op haar rol en positie en meer openheid en transparantie in de relatie met belanghebbenden. Deze verbeteringspunten zijn door WSM positief opgepakt en hierop is actie ingesteld.

De afgelopen periode is, mede in relatie tot het Herstelplan, door alle lagen van de organisatie invulling gegeven aan de meegegeven suggesties vanuit de visitatie. Het opstellen en uitwerken van een nieuwe koers als duidelijk beleidskader, middels het Strategisch Voorraadbeleid en achterliggend beleid (zoals huur- /woonlastenbeleid en toewijzingsbeleid), is hierin een belangrijk stap. Daarnaast is de financiële functie inhoudelijk versterkt en de Governance verbeterd. De raad van commissarissen is volledig vernieuwd en geeft invulling aan haar taak op basis van een toezichtvisie en toetsingskader. Op de hernieuwde website van WSM zijn de verschillende Governance documenten geplaatst. Verder hebben we geïnvesteerd in de relatie met onze belanghouders. In diverse verbanden werken we nauw samen met partners op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Met de gemeente (Maasdriel), de huurdersorganisatie en de collega corporatie (De Kernen) worden prestatieafspraken opgesteld over onze gezamenlijke inzet in de gemeente Maasdriel.

Terugblik: van 2014 naar nu

Zoals hiervoor benoemd hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan het verbeteren van onze interne bedrijfsvoering. Naast reeds benoemde acties betreft dit onder andere het opnieuw inrichten van de werkorganisatie, het verlagen van de bedrijfslasten, een vernieuwde opzet voor de begroting en kwartaalrapportages en de vernieuwing van het interne toezicht. Daarnaast ging het dagelijkse werk (verhuur en onderhoud) vanzelfsprekend door en zijn we blijven investeren voor onze doelgroep.

Investeringen in het kader van duurzaamheid hebben we doorgezet en in 2014 is fase 2 van het Centrumplan Kerkdriel opgeleverd (32 huur- en 10 koopappartementen en diverse commerciële ruimten), waarmee we een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in deze kern. Met ongeveer 85% van onze woningen in het goedkope en betaalbare segment voorzien we in woningen die betaalbaar zijn voor de doelgroep. Verder besloten we in 2014 commerciële ruimten te verkopen omdat dit niet (meer) binnen onze taakopvatting past. Vanwege onze financiële positie hebben we in de afgelopen visitatieperiode nieuwe projecten of initiatieven noodgedwongen 'on hold' gezet.

Na het opheffen van het verscherpt toezicht is door de Aw groenlicht gegeven voor de laatste fase uit het Centrumplan en is er gestart met de realisatie van 20 sociale huurwoningen op de locatie van de voormalige MCD aan de Julianastraat/Kruisstraat te Kerkdriel. Deze woningen zullen medio maart 2018 worden opgeleverd en hebben een huurprijs tot maximaal de tweede aftoppingsgrens ad. € 635,05.

Eind 2017 heeft WSM een Klanttevredenheidsonderzoek onder haar huurders laten uitvoeren. Met een gemiddelde score van 7,7 scoort WSM hiermede hoger dan het gemiddelde van de door het bureau Customeyes uitgevoerde onderzoeken onder verhuurders. Tevens heeft WSM daarbij de mogelijkheid onderzocht om te komen tot een (digitaal) klanten panel. Maar liefst 52 personen hebben zich hiervoor aangemeld.

Het Klanttevredenheidsonderzoek geeft wel als aandachtspunt de klachtenafhandeling, deze zullen we nader onder de loep nemen.

Als directeur-bestuurder ben ik tevreden over waar WSM op dit moment staat. We hebben belangrijke en noodzakelijke stappen gezet om ervoor te zorgen dat de organisatie professioneel en toekomstbestendig is. De komende periode is het van belang om door te pakken op de reeds ingezette acties en deze in de organisatie te borgen. Belangrijkste actie voor de korte termijn is het opstellen van een nieuw Ondernemingsplan.

Nieuw Ondernemingsplan

Eind 2017 zijn we gestart met het opstellen van een nieuw Ondernemingsplan. In dit plan geven we uitwerking aan de nieuwe koers die we als WSM reeds zijn ingeslagen. Vanwege het verscherpt toezicht hebben we dit niet eerder opgepakt, in 2016 en 2017 diende het Herstelplan voor WSM als “Ondernemingsplan”. Het voornoemde Herstelplan was, gelet op de problematiek die er speelde, voornamelijk intern gericht. Nu dat is afgerond en er weer ruimte ontstaat (zowel organisatorisch als financieel), gaan we met onze interne en externe belanghouders aan de slag om te komen tot het nieuwe Ondernemingsplan. Het traject verwachten we medio juni 2018 af te ronden.

Verder op de agenda van WSM

Aan het thema duurzaamheid zal extra aandacht worden besteed. We organiseren hiervoor begin 2018 een themasessie, waarvoor stakeholders worden uitgenodigd. WSM streeft ernaar de doelstelling van gemiddeld label “B” voor alle woningen in 2020 te halen. WSM loopt hiermede, blijkens de Aedes Benchmark, reeds enigszins voor op schema. Daarnaast wil WSM gehoor geven aan het Rijksvoornemen om de C02 uitstoot in 2050 geheel, uiteraard samen met de diverse partners, terug te dringen tot niveau 0.

In 2018 wordt verder uitwerking gegeven aan de betaalbaarheid en de eerder ingezette discussie binnen WSM omtrent het woonlastenbeleid en de afzonderlijke huurprijzen van de woningen. Reeds is er aandacht gegeven aan risicomanagement en datalekken (AVG). Gedurende 2018 zal een protocol en beleid worden opgesteld omtrent hoe om te gaan met deze vraagstukken met daarbij de door te voeren maatregelen en in te zetten acties.

Proces- en procedurebeschrijvingen; eind 2017 zijn alle werkprocessen en procedures in beeld gebracht. Deze zullen in 2018 worden afgezet tegen de huidige functies en functie-indelingen. Indien noodzakelijke zullen functies worden gewijzigd.

Visitatie als leerinstrument

WSM ziet visitatie als een uitstekend instrument om vanuit een onafhankelijke blik, aandachts- en verbeterpunten mee te krijgen waar de organisatie de komende jaren mee aan de slag kan. Leren en verbeteren vinden we erg belangrijk. De visitatie komt daarbij op een voor ons geschikt moment. Met de stappen die we de afgelopen jaren hebben gezet is er een stevige basis waar wij op kunnen voortbouwen. Wij kijken dan ook met belangstelling uit naar de resultaten uit dit visitatieproces.

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

Kerkdriel, 14 maart 2018

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Inleiding

In de eerste helft van 2018 heeft WSM zich overeenkomstig de vigerende regelgeving laten visiteren. Na een korte selectieprocedure onder drie bureaus is gekozen om Ecorys de visitatie te laten uitvoeren.

Het is de derde maal dat WSM op prestaties onder de loep wordt genomen.

Naast de RvC, het bestuur en een aantal medewerkers van WSM zijn ook de meningen gepeild van diverse stakeholders van WSM over de organisatie en haar functioneren. De commissie heeft dit voortvarend, kritisch en naar tevredenheid opgepakt.

Bevindingen

Vooropgesteld moet worden dat WSM de noodzaak en uitkomsten van de visitatie onderschrijft. WSM trekt lering uit de resultaten, aanbevelingen en verbeterpunten voortkomend uit de visitatie.

De onderhavige visitatieperiode betreft de periode 2014 t/m 2017. Dit is de periode waarin WSM grotendeels onder verscherpt toezicht heeft gestaan. Dit is grotendeels terug te zien in de scores die WSM in het visitatierapport behaald.

Hoewel, als we het verloop van de scores van de drie uitgevoerde visitaties bekijken, zien we toch een gemiddelde stijging van de behaalde scores van WSM:

	Visitatie 2010	Visitatie 2014	Visitatie 2018
Presteren naar Ambities en doelen	6	6,3	7
Presteren naar Opgaven	7	6,6	
Presteren volgens Belanghebbenden	7	6,9	7,6
Presteren naar Vermogen	6	4,4	5,7
Governance	5	3,7	6,9
Gemiddeld overall	**6,2**	**5,6**	**6,8**

Presteren naar Opgaven en Ambities (7,0)

Vanuit de score kan worden aangegeven dat WSM op dit onderdeel in ruime mate voldoet aan de eisen die worden gesteld. De waardering van de commissie komt gemiddeld genomen overeen met de gevoelens en waardering van WSM zelf op dit onderwerp. Dit item blijft voor WSM een aandachtspunt. De uitkomsten van het in afrondende fase verkerende Woningmarktonderzoek zullen invloed gaan hebben op de ontwikkelingen in de toekomst.

Presteren volgens belanghebbenden (stakeholders) (7,6)

WSM is bijzonder tevreden met de waardering van de stakeholders omtrent de organisatie. Een en ander geeft aan dat WSM, ondanks dat de focus vanuit de extra werkzaamheden en interne organisatieperikelen vanuit het herstelplan intern gericht was, toch voldoende aandacht heeft kunnen besteden aan de omgeving waarin zij opereert.

WSM ontwikkelt momenteel een nieuw ondernemingsplan, waarbij het maatschappelijk draagvlak nog meer dan voorheen centraal staat. Acties daaruit zullen in de komende jaren verder worden uitgewerkt.

WSM pakt de aangegeven verbeterpunten en adviezen van de stakeholders een op een aan. Dit om nog meer dan voorheen steviger in de lokale maatschappij verankerd te zijn.

Presteren naar Vermogen (5,7)

Vanuit de rapportage in 2014 is lering getrokken. Gedurende de periode 2014 t/m 2017 heeft WSM bijzonder hard gewerkt om de organisatie weer op het juiste spoor te krijgen. Dit is in 2017 dan ook ten volle gelukt. De wens is dan ook daarbij de vader van de gedachte. Een hoge score bij de visitatie op het eindproduct. Hierover merkt de visitatiecommissie terecht op dat niet het huidige eindproduct wordt gewaardeerd, maar dat de waardering geldt over volledige periode van de afgelopen vier jaar. De waardering in punten is op dit onderdeel nog niet optimaal, maar vanwege het onder verscherpt toezicht staan wel logisch. Ecorys geeft aan welke verbeterstappen WSM succesvol heeft ingezet. Aan deze toevoeging wordt door WSM bijzonder veel waarde gehecht.

Ook de genoemde verbeterpunten worden opgepakt en taakstellend in de komende begrotingen opgenomen. Dit betreft onder meer het verder terugdringen van de bedrijfslasten en beheersing van de leningenportefeuille.

Governance (6,9)

De grootste stijging in waardering ten opzichte van voorgaande jaren is te zien bij “Governance”. Dit is ook logisch immers WSM is per 1 januari 2014 overgegaan van een zgn. drie-lagenstructuur naar een twee-lagenstructuur. Waarbij de volledige RvC is vernieuwd en is aangepast aan de laatste eisen van de “Governance Code”. Het toetsingskader en de profielschets zijn ingericht, tevens zijn de taken van de RvC-leden vastgelegd. Het functioneren van de RvC wordt geëvalueerd. Een aantal zaken, met name de verbetering van de PCDA-cyclus, zullen nog nader in de kwartaalrapportages en in de jaarplanning worden opgenomen.

Tot slot

WSM kan zich verder vinden in de rapportage van Ecorys. Het proces is constructief en in goede harmonie verlopen. Wij danken hierdoor iedereen die zijn of haar bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van deze visitatie. WSM neemt alle punten die zijn aangedragen ter verbetering van de organisatie en haar prestaties ter harte en gaat hiermede in de komende jaren, als extra taak, aan de slag.

WSM dankt Ecorys voor de goede en vlotte samenwerking in dit proces.

Kerkdriel, d.d. augustus 2018

De Raad van Commissarissen en het bestuur van WSM.

RvC	Directeur-Bestuurder
Mr. P.J. de Ridder	E.A.M. Giezen
Drs. L. Bode	
Drs. T. van Boksel RA.	

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Woningstichting Maasdriel

Naam	Functie
De heer P. de Ridder	Voorzitter Raad van Commissarissen
Mevrouw A. de Bode	Lid Raad van Commissarissen
De heer T. van Boksel	Lid Raad van Commissarissen
De heer E.A.M. Giezen	Directeur-bestuurder
De heer J. Oostra	Coördinator Controlling, Financiën & Beleid
De heer E.M. de Man	Coördinator Techniek & Beheer

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende/organisatie
Mevrouw B. Hoffmans-Reukers	Voorzitter Huurdersvereniging Bommelerwaard
De heer M. Pennings	Secretaris Huurdersvereniging Bommelerwaard
De heer G. van den Anker	Wethouder Gemeente Maasdriel
Mevrouw M. van Bohemen	Beleidsadviseur Wonen Gemeente Maasdriel
De heer P. van den Heuvel	Directeur-bestuurder Woonlinie
Mevrouw M. van Wijk	Beleidsadviseur Woonlinie
De heer M. Kempe	Directeur-bestuurder De Kernen
De heer J. Boot	Beleidsadviseur De Kernen
De heer A. van Osch	Voorzitter Raad van Bestuur BrabantZorg
Mevrouw P. Schuurmans	Beleidsadviseur BrabantZorg
De heer S. Schoonus	Manager Huisvesting & facilitaire zaken Cello

Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Maasdriel die toeziet op de periode 2014 tot en met 2017 en die is uitgevoerd in de periode maart tot en met juni in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Rotterdam 1 maart 2018

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Maasdriel

Visitatieperiode maart tot en met juni

verklaren hierbij

a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden met de corporatie en
c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:
Maarten Nieland

Naam en handtekening:
Robert Kievit

Naam en handtekening:
Luc Heestermans

Plaats:
Rotterdam

Datum:
1 maart 2018

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter
Maarten Nieland

Naam, titel:
Maarten Nieland, Drs., RA

Geboorteplaats en –datum:
Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:
Principal Consultant

Onderwijs:

1994 – 1998	Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam
1990 - 1994	Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017	Principal Consultant Locatieontwikkeling Ecorys, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties
2012 – 2016	Senior-Manager EY, branchegroep Woningcorporaties
2011 - 2011	Senior-Manager Deloitte Real Estate
1994 - 2011	Principal Manager PwC

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

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

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

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

Secretaris
Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:
Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:
Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:
Consultant

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

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

Als consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen), voor zowel publieke als private opdrachtgevers. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

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

Commissielid

Luc Heestermans

Naam, titel, voorletters:

Heestermans, MSc, J.P.A.

Geboorteplaats en –datum:

Breda, 21-11-1991

Huidige functie:

Junior Consultant

Onderwijs:

2014-2017	Sustainable Development – Environmental Governance, Universiteit Utrecht
2009-2014	Sociale Geografie en Planologie, Universiteit Utrecht
2003 -2009	Gymnasium, Stedelijk Gymnasium Breda

Loopbaan:

Sinds mei 2017	Junior Consultant, Ecorys
2016-2017	Research Assistent, Ecorys
2015-2016	Afstudeerstage, Ecorys

Profielschets:

Vanuit zijn studieachtergrond heeft Luc een brede interesse in ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland en daarbuiten. Als research assistent en vervolgens junior consultant bij Ecorys voert Luc advies- en onderzoeksopdrachten uit met betrekking tot gebiedsontwikkeling, zowel gericht op de woningmarkt als op werklocaties.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarverslagen 2014 t/m 2017 Ondernemingsplan 2011-2015 Herstelplan 2016 Kwartaalrapportages 2014 t/m 2017 Prestatieafspraken Maasdriel & Zaltbommel 2012-2014 Prestatieafspraken 2015 Prestatieafspraken Bommelerwaard 2016-2020 Evaluatie Prestatieafspraken 2017 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 Woningtoewijzing & urgentieregeling Woongaard 2017 Woonladder Bommelerwaard Regionaal Hennepconvenant 2014 Strategisch Voorraad Beheer 2014 & 2017 Huurbeleid 2017 Verkoopbeleid 2017 Onderhoudsbeleid 2017 Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met Huurdersvereniging Bommelerwaard 2014 t/m 2017 Verslagen van bestuurlijke overleggen Bommelerwaard 2014 t/m 2017 Verslagen van bestuurlijke overleggen SWR 2014 t/m 2017 Klanttevredenheidsonderzoek 2015 & 2017 Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Statuten (2016) Reglement Financieel Beleid & Beheer (d.d. 20 oktober 2016) Jaarverslagen 2014 t/m 2017 Begrotingen 2014 t/m 2017 Herstelplan 2016 Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	Position paper Jaarverslagen 2014 t/m 2017 Statuten 2016 Reglement Raad van Commissarissen (d.d. 18 april 2016) Reglement Raad van Commissarissen (d.d. 21 december 2017) Reglement Selectiecommissie (14 november 2016) Reglement Bestuur (d.d. 14 november 2016) Reglement Sloop & Renovatie (14 november 2016) Klokkenluidersregeling (d.d. 1 juni 2017) Integriteitsbeleid (d.d. oktober 2015) Planning Implementatie Woningwet Brief inzake vaststellen woningmarktregio's (d.d. 25 augustus 2016) Verslagen Raad van Commissarissen 2014 t/m 2017 Profielschets Raad van Commissarissen

Bijlage 7: Prestatietabel

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		6,8
Het doel is om zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep passend te huisvesten. Een minimale wachttijd is daarbij uitgangspunt. (Prestatieafspraken 2012-2014, p. 13)	De wachttijd is afhankelijk van de definitie: inschrijfduur of zoektijd. Over het algemeen is de zoektijd korter dan 1 tot maximaal 1 ½ jaar (Toelichting Maasdriel).	7
WSM wijst in overeenstemming met de Europese richtlijnen toe. D.w.z. ten minste 50% van het vrijkomend aanbod heeft een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€586,68) en ten minste 70% onder de tweede aftoppingsgrens (€628,76,-) (Prestatieafspraken 2016-2020, p.66)	Van de vrijgekomen woningen hebben woningen een huur onder de eerste aftoppingsgrens: 2016: 52% 2017: 54% Van de vrijgekomen woningen hebben woningen een huur onder de tweede aftoppingsgrens: 2016: 98% 2017: 75%	7
Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan de doelgroepen: • De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2018). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. • Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798. • De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 36.798), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 41.056) toe te wijzen.	WSM heeft woningen toegewezen aan de primaire doelgroep: 2014: 97% (Jaarrekening WSM 2014, p.19) 2015: 97% (Jaarrekening WSM 2015, p.18) 2016: 100% (Jaarrekening WSM 2016, p.23) 2017: 99% (Jaarrekening WSM 2017, p. 25)	7
Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de rekenhuur € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de rekenhuur € 640,14 (Prijspeil 2018)	WSM heeft huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toegewezen: 2016: 96,6% (Jaarrekening WSM 2016, p. 23) 2017: 98,5% (Jaarrekening WSM 2017, p. 25)	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De woningcorporaties maken gebruik van het woonruimteverdeelsysteem Woongaard. Hiermee worden betaalbaarheid, beschikbaarheid en zoektijden gemonitord (Prestatieafspraken 2016-2020, p.10).	Het woonruimteverdeelsysteem Woongaard is per 1 juni 2014 in werking getreden. In 2015 is Woongaard gezamenlijk geëvalueerd, met een positieve uitkomst. WSM maakt vanaf dat moment samen met 21 woningcorporaties (van Rivierenland tot de Alblasserwaard) gebruik van ''Woongaard'' (Jaarrekening WSM 2016, p.20).	7
De woningcorporaties bieden voldoende woningen aan ten behoeve van de taakstelling huisvesting statushouders (Prestatieafspraken 2012-2014, p. 13). WSM draagt bij aan het huisvesten van statushouders. WSM levert naar rato van haar positie en beschikbaarheid van geschikte woningen een bijdrage aan de huisvesting van vergunninghouders. Tevens wordt actief gezocht naar locaties om invulling te geven aan (45) extra woningen voor vergunninghouders in de gehele Bommelerwaard (Prestatieafspraken 2016-2020, p.67). WSM heeft de volgende taakstelling voor het huisvesten van statushouders ('netto opgave'): 2014: n.b. (Jaarrekening WSM 2014, p.17) 2015: 41 (Toelichting WSM) 2016: 72 (Jaarrekening WSM 2016, p.20) 2017: 41 (Jaarrekening WSM 2017, p. 22). De netto opgave is inclusief de voor- of achterstand van het voorgaande jaar.	WSM heeft statushouders gehuisvest: 2014: Niet behaald, achterstand 18 statushouders voor de gemeente Maasdriel (Jaarrekening WSM 2014, p.17/Toelichting WSM). 2015: Niet behaald, achterstand 18 + 16 = 34 statushouders voor de gemeente Maasdriel (Jaarrekening WSM 2015, p.16/Toelichting WSM). 2016: 35 (Jaarrekening WSM 2016, p. 20). 2017: 47 (Jaarrekening WSM 2017, p. 22) Voor wat betreft het huisvesten van statushouders is de achterstand in 2017 ingelopen. De gemeenten Zaltbommel en Maasdriel zijn hiervoor door de Provincie schriftelijk gecomplimenteerd.	6
Betaalbaarheid		6,5
De corporaties werken aan het betaalbaar houden van de huurwoningen. Het huurbeleid wordt afgestemd op het huisvesten van huishoudens die tot de doelgroep én tot de doelgroep-plus behoren. Dat betekent dat de prijzen van de sociale huurwoningen, ook bij harmonisatie, binnen de bereikbaarheidsgrenzen houden (Prestatieafspraken 2012-2014)	WSM heeft het aantal bereikbare, sociale huurwoningen gehandhaafd: 2014: 915 2015: 915 2016: 900 2017: 907	7
WSM streeft ernaar om alle woningen onder de liberalisatiegrens(€710,68) te krijgen. WSM streeft naar een volledige DAEB-situatie. Hiervan kan in geval van urgentie worden afgeweken (Prestatieafspraken 2016-2020, p.19).	WSM heeft niet-DAEB woningen in haar bezit: 2014: 19 (Jaarrekening WSM 2014, p.9). 2015: 19 (Jaarrekening WSM 2015, p.9). 2016: 30 (Jaarrekening WSM 2016, p.12). 2017: 28 (Jaarrekening WSM 2017, p.12). Als gevolg van het onder verscherpt toezicht stellen heeft WSM de huren maximaal moeten verhogen. Door het verhogen van de huren is een aantal woningen boven de €710,68 uit gekomen.	6
Gemiddelde beoordeling		**6,6**

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De corporatie spannen zich in voor de beschikbaarheid van woningen voor mensen met een fysieke en/of sociale beperking (Prestatieafspraken 2012-2014, p. 13).	WSM verhuurt en beheert woonzorgcentrum 'De Leyenstein' gerealiseerd: - 30 verpleeghuisplaatsen; - 40 verzorgingsappartementen; - 54 appartementen (voor ouderen); - 1 tijdelijke opvangplaats; - 1 groepswoning t.b.v. 6 verstandelijke gehandicapten; - 8 appartementen i.h.k.v. zelfstandig wonen door verstandelijke gehandicapten; - 1 kantoorruimte t.b.v. STMR; - 1 Kulturhuis.	7
WSM voert in overeenstemming met het uitvoeringsconvenant in het kader van de Wmo woningaanpassingen ten behoeve van huurders zelf uit.	WSM heeft in samenwerking met de gemeente Maasdriel een uitvoeringsconvenant in het kader van de Wmo. WSM voert woningaanpassingen uit, terwijl de kosten op basis van de Wmo volledig voor rekening komen van de gemeente Maasdriel (Jaarrekening WSM 2016, p. 18).	7
WSM neemt deel aan beraadslagingen en gesprekken met zorgpartijen, daarnaast wil Woningstichting Maasdriel inspelen op vragen die er komen vanuit de zorg tot aanpassing/samenvoeging van appartementen in woonzorgcentrum De Leyenstein (Prestatieafspraken 2016-2020).	WSM speelt in op de vraag en heeft de vraag voor samenvoeging van appartementen voorgelegd aan het WSW. Het WSW heeft ingestemd. Daarnaast is overleg met zorgpartijen in de omgeving, waaronder Brabant Zorg (Evaluatie prestatieafspraken).	7
WSM transformeert vanaf 2016 t/m 2030 44 woningen van een grote naar een kleine eengezinswoningen door het opofferen van een slaapkamer ten goede van een toilet op de verdieping. Dat komt neer op circa 4 per jaar (Prestatieafspraken 2016-2020, p.31).	WSM speelt in op vragen en verzoeken. WSM heeft bij vier woningen aanpassingen, waaronder een tweede toilet op de eerste verdieping, gerealiseerd (Evaluatie prestatieafspraken 2017).	7
Gemiddelde beoordeling		7

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		7
De corporaties investeren in een goede kwaliteit van hun woningbezit, gericht op een goede verhuurbaarheid, aansluitend bij hedendaagse en toekomstige woonwensen (Prestatieafspraken 2012-2014).	WSM pleegt cyclisch en niet-cyclisch onderhoud aan woningen. WSM heeft geïnvesteerd in onderhoud: 2014: €646.915 (Jaarrekening 2014) 2015: €795.211 (Jaarrekening 2015) 2016: €723.130 (Jaarrekening 2016) 2017: €691.082 (Jaarrekening 2017)	7
Kwaliteit dienstverlening		8
WSM heeft geen eigen doelstelling voor de kwaliteit van de dienstverlening. De kwaliteit van de dienstverlening wordt aan de hand van klanttevredenheidsonderzoeken gemonitord en daar waar nodig verbeterd.	WSM heeft een klanttevredenheidsonderzoek uit laten voeren door een externe partij. Het onderzoek toont aan dat de algemene tevredenheid van de huurders van WSM uitkomt op een 7,7. De benchmark is 6,8. Het onderzoek geeft inzicht in de tevredenheid van de huurders met betrekking tot woning, woonomgeving, contact, reparaties, administratieve dienstverlening, klachtenafhandeling en zoekproces bij nieuwe woning. Op vrijwel alle onderdelen scoort WSM hoger dan de benchmark. Ten behoeve van enerzijds het toetsen van beleid en beleidsvoornemens en anderzijds ter toetsing van de tevredenheid van klanten over het functioneren van WSM is een klantenpanel ingesteld. Deze personen, een vijftigtal huurders, hebben zich aan de hand van het klanttevredenheidsonderzoek in 2017, aangemeld om hieraan deel te nemen. Om klanten zoveel als mogelijk te kunnen laten deelnemen, waarbij het hen zo weinig als mogelijk tijd kost, geschiedt de consultatie van de klant-panelleden digitaal. Daarnaast zet WSM zelfstandig enquêtes uit naar specifieke onderwerpen, zoals de tevredenheid m.b.t. het woonruimteverdeelsysteem.	8
Energie en duurzaamheid		7
De betaalbaarheid van wonen is niet alleen afhankelijk van de huurprijs, maar van de totale woonlasten. Om deze reden zetten de partijen in op energiebesparende maatregelen zowel in de bestaande woningen als bij nieuwbouw (Prestatieafspraken 2012-2014, p. 12) In 2020 beschikt de gehele woningvoorraad van WSM gemiddeld over energielabel B (EI 1,2 tot 1,4) (Prestatieafspraken 2016-2020, p.14).	Het woningbezit van WSM had aan het einde van 2017 een energieprestatie index van 1,61 (label C). Aan het einde van 2017 had 46% van de woningvoorraad een label B of hoger; 74% van de woningvoorraad had minstens label C (Jaarrekening WSM 2017, p. 21). WSM besteedt bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten aandacht aan energetisch bouwen en het optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om energie te besparen (Jaarrekening WSM 2016, p. 18).	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
WSM heeft in 2020 een woningvoorraad die voor 85% minstens label C heeft (Prestatieafspraken 2016-2020, p.14)	Eind 2017 is door de RvC verzocht om diepgaander aandacht te gaan besteden aan de taakstelling die op corporaties afkomt in het kader van de duurzaamheid. Een speciale duurzaamheids-bijeenkomst is georganiseerd. Deze niet alleen voor WSM zelf, maar ook voor de stakeholders. Deze is goed bezocht en er zijn positieve reacties opgekomen. Als start verder gaat WSM de woningen die bij mutatie vrijkomen en die daarvoor geschikt zijn, voorzien van PV-panelen. Daarnaast zijn twee vier woningen aangewezen die worden voorzien van alternatieve, hybride systemen voor o.a. verwarmen. Twee woningen met waterpomp en een traditionele Cv-installatie en twee woningen met waterpomp en een elektrische Cv-installatie (verder full electric). De uitkomsten van deze pilot zal, samen met de uitkomsten van het project in Oss (Kemkens en Brabant Wonen) een basis vormen voor keuzes in de nabije toekomst.	
WSM past bij 32 woningen aan de Reinaldstraat en Ipperakkeren bouwkundige en energetische maatregelen toe: spouwisolatie, HR++ glas met aluminium kozijnen. Indien er sprake is van een gewone combiketel zal deze uiterlijk in 2020 door en HR-ketel worden vervangen. De woningen hebben na de ingreep 16x label A en 16x label B (Prestatieafspraken 2016-2020, p.64).	WSM heeft bouwkundige en energetisch maatregelen toegepast bij 32 woningen aan de Reinaldstraat en Ipperakkeren: - Vervangen van kozijnen; - Isoleren van spouwmuren; - Aanpassen van radiatoren. (Kwartaalrapportage 2017-2) Het vervangen van de ketels is doorgeschoven naar 2019 op basis van de leeftijd van de ketels.	7
De partijen informeren bewoners actief over hoe zij zelf energie kunnen besparen (Prestatieafspraken 2012-2014, p. 12). De corporatie zet zich samen met de gemeente en huurdersvereniging(en) in om het bewustzijn onder de huurders over duurzaamheid te verhogen. Hiertoe wordt afgesproken de mogelijkheid tot het in- of doorzetten van energiecoaches te onderzoeken (Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 & Prestatieafspraken 2016-2020, p.14).	Door de gemeente Maasdriel zijn energiecoaches aangesteld. Deze informeren de bewoners omtrent energieverbruik, het gebruik van / aanschaffen van PV-panelen, hybride verwarmingssystemen etc.. Vanuit de corporaties wordt hieraan meegewerkt en worden de huurders van de corporatie op de hoogte gebracht van het bestaan van die coaches.	7
Gemiddelde beoordeling		**7,3**

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		8
WSM bouwt over de periode tot en met 2030 15 á 20 woningen per jaar. (Prestatieafspraken 2016-2020, p.16). Op het MCD-terrein in Kerkdriel worden door WSM in 2017 20 zelfstandige grondgebonden eengezinswoningen onder de liberalisatiegrens gerealiseerd (Prestatieafspraken 2016-2020, p.65))	WSM heeft woningen gerealiseerd: 2014: 10 koopappartementen als onderdeel van het Centrumplan fase 2 (Jaarrekening WSM 2014, p.11). 2015: 32 huurappartementen als onderdeel van het Centrumplan fase 2 (Jaarrekening WSM 2015, p.11) 2016: Geen (Jaarrekening WSM 2016, p.3). 2017: 20 huurwoningen als onderdeel van het Centrumplan fase 3 (Jaarrekening WSM 2016, p.15). De woningen zijn in april 2018 opgeleverd en verhuurd (Evaluatie prestatieafspraken 2017) Als gevolg van de onder verscherpt toezichtstelling van WSM sinds eind 2015 hebben in 2016 geen nieuwbouwactiviteiten kunnen plaatsvinden. De bouw van het derde fase Centrumplan is daardoor naar achteren geschoven (Jaarrekening WSM 2016, p.3). De Autoriteit Woningcorporaties heeft WSM in 2017 toestemming verleend om de bouw van het Centrumplan te starten (Jaarrekening WSM 2016, p.3). Voor de realisatie van derde fase van het Centrumplan heeft de Provincie een toezegging gedaan voor een subsidie van €500.000.	8
Sloop		-
Verbetering bestaand woningbezit		-
Maatschappelijk vastgoed		7
De corporaties zetten zich in de Bommelerwaard in bij het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk en zorgvastgoed. Tevens ondersteunen de corporaties maatschappelijke organisaties die welzijns- en zorgvoorzieningen willen realiseren zoals scholen, woon-zorgcomplexen en buurthuizen (Prestatieafspraken 2012-2014, p. 13).	In 2014 heeft WSM het besluit genomen om, gelet op de vigerende regelgeving en de verslagleggingsvereisten, met de financiële consequenties daaruit, als zgn. DAEB-organisatie verder te gaan en nog uitsluitend in het DAEB-segment op te treden. Met Brabant-Wonen zijn in 2015 en 2016 uitvoerig gesproken over de overname van het Woonzorgcomplex “De Leyenstein”: Vanwege een te groot beslag op het investeringsbudget van Brabant Wonen is besloten door Brabant Wonen van de koop af te zien. Er bestaat nog wel een overleg situatie met de gemeente Den Bosch, welke voor de wmo-zorg (bijzondere zorg GGZ) budgethouders is. Daarnaast wordt onderzocht om huisvesting te bieden aan GGZ-patiënten die zelfstandig willen wonen, buiten de instelling, in het kader van (zelfstandig) begeleid wonen (scheiden wonen en zorg).	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
De ontmoetingsruimten in maatschappelijk vastgoed komen leeg te staan. De gemeente onderzoekt in 2017 het functioneren van de ontmoetingsruimten en gaat samen met de corporaties knel- en verbeterpunten oppakken (Prestatieafspraken 2016-2020, p.23).	De gemeente is nog bezig met het onderzoek. Daarnaast hangt het tevens af van het overleg met de zorgpartij. Zij is in bezit van de locaties die vrijkomen en die kunnen worden ingezet voor andere (maatschappelijke) doelen (Toelichting WSM).	7
Verkoop		7
WSM verkoopt van 2017-2021 jaarlijks maximaal 6 woningen (Prestatieafspraken 2016-2020, p.14,65-66)	WSM verkoopt conform het Strategisch Voorraad beleid zo'n 75 woningen in een tempo van gemiddeld 6 woningen per jaar. Daarbij is het aantal van 6 woningen in principe geen afgebakend geheel. Indien er in enig jaar meer woningen worden verkocht vormt het geen belemmering, het gaat om het gemiddelde. 2014: 31 woningen (incl. tien niet-DAEB woningen) en 8 kantoren/winkels (Jaarrekening WSM 2014, p.10) 2015: 14 woningen (Jaarrekening WSM 2015, p.10) 2016: 11 woningen (incl. één niet-DAEB-woning) (Jaarrekening WSM 2016, p.4). 2017: 4 woningen en twee winkels verkocht (Jaarrekening 2017, p. 13)	7
Gemiddelde beoordeling		7,3

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
WSM vervult een rol van vroeg-signalering van problemen bij kwetsbare bewoners om sociale problematiek te voorkomen (Prestatieafspraken 2016-2020, p.22)	WSM vervult haar rol van vroeg-signalering van problemen bij kwetsbare bewoners door middel van de zogenoemde 'achter-de-voordeuraanpak'. Deze aanpak loopt en wordt geïntensiveerd met sociale teams (Evaluatie prestatieafspraken 2017) WSM neemt ook deel aan het project "Vroeg erop af". Dit wil zeggen dat er in een uiterst vroegtijdig stadium reeds melding wordt gemaakt van voorkomende problemen. Doel hiervan is om probleemsituaties tijdig aan te pakken zodanig dat daaruit geen verdere problemen ontstaan en dat indien er sprake is van huurachterstanden, deze achterstanden niet dusdanig hoog worden dat de klant deze nooit meer kant voldoen. De zgn. "La Mer a boire situatie" voorkomen.	7
In het kader van passende inzet op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving zet WSM haar personeel in om deel te nemen aan gebiedsteams en keten overleggen (Prestatieafspraken 2016-2020, p.26)	WSM neemt deel aan twee overleggroepen: het regionaal overleg en het overleg integrale veiligheid. Problemen die ontstaan of te verwachten zijn worden in deze overleggroepen aan de orde gesteld Aan de overleggen nemen de gemeente, GGZ, de politie en de collega-corporaties deel (Jaarrekening WSM 2014, p. 31). WSM heeft periodiek overleg met belanghebbenden, gebiedsteams en keten overleggen. De gebiedsteams zouden op sterkte moeten zijn. Echter is het aantal dossiers sterk toegenomen, o.a. vanwege afschaling bij andere instanties. Dit verhoogt de werkdruk voor de gebiedsteams aanzienlijk. De ontwikkelingen worden gedeeld met de bestuurder en hij neemt het mee in het bestuurlijk overleg. Er is dus een start gemaakt, maar de gebiedsteams functioneren vanwege bepaalde redenen nog niet voldoende (Evaluatie prestatieafspraken 2017). Een en ander wordt in 2018, mede als gevolg van de aanpassing van de AvG, formeel vastgelegd in een daartoe opgesteld convenant.	7
WSM doet aan groenonderhoud en voorziet in brandgangverlichting om de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen. Op verzoek van de huurder kan de veiligheid van de woning naar inbraakklasse II gebracht worden (Prestatieafspraken 2016-2020, p.26)	WSM heeft in het kader van de leefbaarheid continu aandacht voor inbraakbeveiliging, brandgangen-verlichting, groenonderhoud en verbetering van de woonomgeving bij flats. (Jaarrekening WSM 2016, p.34) WSM verbetert, op verzoek, de woningen zodanig dat deze in aanmerking komen voor het zgn. "Politie Keurmerk Veilig Wonen". De huurder betaald hiervoor een kleine vergoeding. Op basis van het keurmerk kunnen de huurders korting krijgen op hun inboedelverzekering. Daarnaast en hetgeen het belangrijkste is, is de woning optimaal beveiligd tegen inbraak en insluiping. Het draagt bij tot het veiliger	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
	voelen van de huurders in de eigen woningen en de eigen woonomgeving. Groenonderhoud en brandgangverlichting zijn onderdeel van reguliere werkzaamheden en WSM ligt daarmee op schema. De upgrade naar inbraakklasse II wordt op verzoek en tegen huurverhogen uitgevoerd. (Evaluatie prestatieafspraken 2017).	
In samenwerking met woningcorporaties, gemeenten en andere instanties in oost Nederland is in 2014 het Regionaal Hennepconvenant ondertekend, waarin afspraken gemaakt zijn over het voorkomen en handhaven van drugscriminaliteit. 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 en een breed palet van sancties en maatregelen toe te passen op de hennepkweker (Regionaal Hennepconvenant)	WSM is alert om activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden en neemt hiertoe, zoals afgesproken in het Hennepconvenant, maatregelen (Jaarrekening WSM 2017, p.43). Afgesproken is dat indien hennepkwekerijen worden geconstateerd in de woningen van WSM dat WSM die maatregelen gaat treffen die leiden tot uitzetting en ontruiming. Hierover vindt, als dan, nadrukkelijk overleg plaats met de gemeente Maasdriel.	7
Gemiddelde beoordeling		**7**

Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO_2-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO_2-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas