



Maatschappelijke Visitatie 2017 – 2020

Woningbouwvereniging Gelderland

Rapport Maatschappelijke visitatie

Woningbouwvereniging Gelderland



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.

De Vork 2

3984 PA Odijk

info@pro-corp.nl

www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie:

Mr. ing. R.W.M. (Ingrid) Den Teuling

Ir. D. (Daniël) Koningen

December 2021



Voorwoord

Woningbouwvereniging Gelderland, verder te noemen WBVG, heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2017 tot en met 2020 uit te voeren.

De visitatie is niet meer weg te denken voor woningcorporaties. Sinds de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe Woningwet heeft de visitatie een wettelijke verankering gekregen en eens in de vier jaar dient een visitatie plaats te vinden.

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Dat doen ze samen met anderen: bewonersverenigingen, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen, politie, energiebedrijven etc. Visitatie is een belangrijk instrument om die maatschappelijke waarde zichtbaar en bespreekbaar te maken.

Het accent in dit visitatierapport ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context. Van belang is dat de visitatiecommissie ruime aandacht geeft aan 'het verhaal achter de cijfers en feiten'. Welke – onderbouwde – visie heeft de corporatie op haar huidige en toekomstige maatschappelijke prestaties? Welke keuzes worden, mede in relatie tot de lokale context, daarin gemaakt en verantwoord? En hoe zorgt de corporatie dat de gemaakte keuzes, plannen en afspraken ook worden gerealiseerd en gemonitord? Met andere woorden voldoet de corporatie niet alleen op papier aan de criteria, maar handelt ze ook in de praktijk daarnaar? En worden, omgekeerd, de praktijk en de daarin gemaakte keuzes juist verantwoord en vastgelegd?

De visitatie is een vorm van maatschappelijke verantwoording, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

Procorp is een coöperatieve vereniging die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport voldoende houvast en inspiratie biedt voor de corporatie en haar belanghebbenden.

Inhoudsopgave

METHODIEK 6.0	5
LEESWIJZER	5
DEEL 1 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES.....	6
A RECENSIE.....	7
TERUGBLIK MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2012-2016.....	7
RESULTATEN VISITATIE 2021 OVER DE PERIODE 2017 T/M 2020	7
B SAMENVATTING WONINGCORPORATIE.....	12
C BEOORDELING SAMENVATTING	13
DEEL 2 TOELICHTING OP DE BEOORDELINGEN	15
1 PRESTEREN NAAR OPGAVEN EN AMBITIES	16
1.1 BESCHRIJVING VAN DE RIJKSPRIORITEITEN.....	16
1.2 BESCHOUWING VAN DE KWALITEIT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN EN HET PROCES	16
1.3 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES IN RELATIE TOT DE RIJKSPRIORITEITEN	17
1.4 AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN	20
2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN.....	22
2.1 BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE BELANGHEBBENDEN.....	22
2.2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN	23
2.3 VERBETERPUNTEN VOLGENS BELANGHEBBENDEN	25
2.4 MENING VAN GEMEENTE EN HUURDERS OVER KWALITEIT EN PROCES PRESTATIEAFSPRAKEN	26
3 PRESTEREN NAAR VERMOGEN.....	27
3.1 BEOORDELING VAN DE VERMOGENSINZET.....	27
4 GOVERNANCE VAN MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN.....	29
4.1 BEOORDELING VAN DE GOVERNANCE	29
<i>Strategievorming en sturing op prestaties</i>	<i>29</i>
<i>Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen</i>	<i>29</i>
<i>Externe legitimatie en openbare verantwoording.....</i>	<i>30</i>
DEEL 3 BIJLAGE	31
BIJLAGE 1: GEÏNTERVIEWDE EN GEËNQUÊTEERDE BELANGHEBBENDEN.....	29
BIJLAGE 2: BRONNENLIJST	30
BIJLAGE 3: DE MEETSCHAAL	31
BIJLAGE 4: DE VIER PERSPECTIEVEN TOEGELICHT	32
BIJLAGE 5: VISITATIECOMMISSIE EN ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARINGEN	34

Methodiek 6.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen.

Methodiek 6.0 bestaat uit vier perspectieven van waaruit de maatschappelijke prestaties – in de lokale context – worden beoordeeld namelijk:

- Presteren naar Opgaven & Ambities,
- Presteren volgens Belanghebbenden,
- Presteren naar Vermogen,
- Governance van maatschappelijk presteren.

Een uitgebreide toelichting op de vier perspectieven is te vinden in bijlage 6.

Het accent in methodiek 6.0 ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context: doet de corporatie de goede dingen gezien de lokale volkshuisvestelijke en/of maatschappelijke situatie? Dat betekent dat bij alle beoordelingsperspectieven meer gekeken wordt naar welke maatschappelijke prestaties de corporatie heeft afgesproken en geleverd, de keuzes die daarin zijn gemaakt en verantwoord, hoe belanghebbenden daarbij betrokken zijn, hoe daarop gestuurd is door bestuur en raad van commissarissen, wat de corporatie hiervan kan leren voor de toekomst en hoe een en ander feitelijk is vertaald in termen van vermogensinzet.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en de commissie reflecteert in een recensie op de maatschappelijke prestaties van de corporatie binnen de lokale context in het verleden en de (verbeter-) mogelijkheden voor de toekomst.

Referentiekader voor plus- en minpunten

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

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Scorekaart
- Samenvatting beoordelingen
- Korte schets van de corporatie
- Korte terugblik op het vorige visitatierapport

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

A Recensie

Terugblik maatschappelijke visitatie 2013-2016

In 2017 is WBVG gevisiteerd waarbij terug werd gekeken naar de jaren 2013-2016. WBVG ontving in de vorige visitatie ruimvoldoende tot goed voor de vier prestatieperspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek 5.0. In deze visitatie gaf de commissie een aantal verbeter- en aandachtspunten:

- Efficiëntere aanpak van het planmatig- en klachtenonderhoud.
- Meer aan bekendheid werken, 'wie ze zijn', 'wat ze doen' en 'waarom'? Maak duidelijk waarvoor WBVG staat.
- Meer gebruik van de aanwezige kennis en expertise van samenwerkingspartners/collega-corporaties met betrekking tot subsidiemogelijkheden, technische knowhow, etc.
- De registratie/dossiervorming m.b.t. passend toewijzen behoeft verbetering.
- Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn er slechts in beperkte mate opgaven en ambities gesteld. In de MJOB krijgt duurzaamheid wel aandacht, maar in verband met de karakteristieke, vaak monumentale, panden is de oplossingsrichting nog niet helder genoeg beschreven en doorgerekend.
- De procedure van de besluitvorming dient beter te worden beschreven. De genomen besluiten verdienen meer toelichting.

WBVG probeert middels samenwerkingen met andere corporaties meer projecten te realiseren en hierdoor een groter publiek te benaderen om het concept van de woonvormen verder onder de aandacht te brengen en uit te dragen. Gezien de groei van WBVG de afgelopen jaren, vooral door het inzetten van de specifieke expertisen van WBVG op het gebied van collectieve woonvormen, is dat succesvol gelukt. Wel merkt de commissie op dat de vigerende wet- en regelgeving belemmerend werkt voor nieuwe woonvormen zoals WBVG die biedt. WBVG zet zicht lokaal, regionaal, maar ook landelijk in om de ambitie van WBVG op dit aspect mogelijk te maken.

In de vorige visitatieperiode is het thema duurzaamheid met name gerealiseerd bij nieuwbouwprojecten, in samenwerking met de bewoners. Voor het monumentale vastgoedbezit is dit een lastige opgave gebleken, waarbij wel gezocht is naar oplossingen in de zin van isolatie van de gebouwen om het energieverbruik terug te dringen. Er is daarom gekeken vanuit een integrale invalshoek naar het thema duurzaamheid, waarbij gedrag en gebruik een belangrijke rol speelde.

Resultaten visitatie 2021 over de periode 2017 t/m 2020

BESCHOUWING VAN DE COMMISSIE

Collectieve woonvormen

De commissie is op de visitatie dag geïnspireerd geraakt door de bevlogenheid van de unieke aanpak van WBVG. WBVG is een unieke corporatie die haar woningbezit uitsluitend inzet op het aanbieden van een collectieve woonvorm in zelfbeheer. De bewoners van de woonvorm dragen samen en zelfstandig de verantwoordelijkheid voor het woonproject waar ze wonen en de bewonerscollectieven vormen gezamenlijk de woningbouwvereniging. Dit betekent dat de bewoners zich in een vereniging organiseren, de beheertaken zelf uitvoeren en gebruik maken van gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten. Daarnaast hebben de woonverenigingen coöptatierecht waardoor ze hun eigen bewoners kunnen kiezen, geheel anders dan de klassieke verdeelsleutel waarbij de corporatie woningen toewijst. Doordat de bewoners van een vereniging zelf kiezen, ontstaat een community die passend is voor die specifieke bewoners. De commissie heeft huurders gesproken die enthousiast vertelden over de combinatie van gepensioneerde bewoners en starters op de arbeidsmarkt. De commissie is onder de indruk van deze collectieve woonvorm en ziet het als instrument dat landelijk benut zou moeten worden om in een bepaalde woonbehoefte te voorzien. WBVG

biedt haar expertise aan om bewonersgroepen te ondersteunen en te begeleiden bij het vinden van geschikte woonlocaties, wooncomplexen en investeerders.

Buiten haar eigen werkgebied wordt WBVG genoemd en geroemd om haar specifieke kennis op het gebied van woonverenigingen met zelfbeheer, in combinatie met huisvesting. WBVG ziet dit alternatief dan ook als oplossing voor de problemen op de woningmarkt en vanuit haar visie en missie is zij aanjager op het gebied van collectief wonen. Tevens zijn gemeenten en provincie in het werkgebied van WBVG geïnteresseerd in de (on)mogelijkheden van collectieve woonvormen, mede vanwege burgerparticipatie en de maatschappelijke meerwaarde van de woonvorm. In de gesprekken die de commissie gevoerd heeft met een collega corporatie en de gemeente komt dit uitdrukkelijk naar voren.

WBVG is tevens een belangrijke speler in de Coalitie Collectieve Woonvormen van Woonkr8, een samenwerkingsverband van 20 woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen waar hard getimmerd wordt aan de weg naar het uitbouwen van de collectieve woonvorm. Daarnaast is WBVG mede oprichter van Cooplinc, een landelijk platform voor kennisdeling voor wooncoöperaties. Mede door de inzet van WBVG is in 2019 een aanzienlijk subsidieverdrag vergaard, waarna het platform in 2020 een professionele doorstart kende. Dit biedt collectieve woonvormen een enorme steun in de rug.

De commissie constateert dat de huidige systeemwereld (wet- en regelgeving, beleid, etc.) belemmerend werkt om deze woonvorm meervoudig toe te passen. Ook constateert de commissie dat de huidige visitatiemethodiek beperkt aansluit bij dit type corporatie met uitsluitend collectieve woonvormen.

Kleine organisatie met groeiwens en toekomstvisie

WBVG is een kleine organisatie met groeimogelijkheden. De potentie om haar activiteiten uit te breiden is aanwezig. Door de gekozen governance voor de collectieve woonvorm en de beperkte omvang van de corporatie, waarbij bewoners in een vereniging zelfstandig zijn, heeft WBVG weinig tot geen marge en/ of financiële slagkracht om zelfstandig te investeren in nieuwe projecten. WBVG gebruikt de huuropbrengst om onder andere de onderhouds- en beheerkosten te betalen. Voor investeringen in nieuwe projecten wordt niet alleen samenwerking gezocht met collega-corporaties, maar ook met andere (markt)partijen om het gedachtegoed uit te dragen en te realiseren. Dit is in voldoende mate aanwezig. Hierdoor kan een vergrotingsslag worden gemaakt in de groei van het aantal woonvormen. De ontwikkelaar of collega-corporatie voert uit en WBVG participeert in de vorm van de woonvorm en faciliteert deze. Desalniettemin is en blijft de organisatie kwetsbaar, door de geringe omvang en daardoor de continuïteit van de organisatie.

WBVG kent de historie van de collectieve woonvorm en is het 'gezicht' van deze beweging. Om de groeipotentie waar te maken kan WBVG nadrukkelijker laten zien wat er in de afgelopen jaren is ontwikkeld. Het schetsen van een toekomstbeeld aan de hand van wat WBVG in het verleden heeft gedaan op eigen kracht, in samenwerking met andere corporaties, zal er voor zorgen dat er meer collega corporaties geïnspireerd raken om de collectieve woonvorm door de WBVG te laten implementeren. Vanuit de eigen sterke visie en ambitie vertrekken, de samenwerking met andere partijen en daarmee de groei doortrekken en dat zichtbaar en tastbaar maken om deze mooie woonvorm ook landelijk nog meer bekendheid te geven.

Duurzaamheid

Een van de beleidspunten waar WBVG op inzet is duurzaamheid. In 2018 heeft WBVG een duurzaamheidsvisie opgesteld. WBVG kiest ervoor om nog geen investeringsprogramma uit te rollen voor de verduurzaming van haar woningen. Dit vanwege het monumentale karakter van het woningbezit en het daaraan gekoppelde kostenplaatje. Duurzame bouwprojecten kosten veel geld en hebben vaak een onrendabele top. Wat benodigd is, is financieel draagvermogen. De keuze om in de komende jaren nog niet te investeren en zodoende een financiële slag om de arm te houden is te begrijpen. Gezien het maatschappelijke karakter en het realiseren van betaalbare woningen kan het een strategische keuze zijn om niet versnipperd te investeren, maar juist in te zetten op nieuwe duurzame projecten om het effect van de duurzame investering te vergroten. De corporatie kiest er daarom nu voor om met name het 'laaghangend fruit' (laagdrempelige en kapitaal extensieve investeringen) aan te pakken. Dit gebeurt door het oppakken van proefprojecten in samenwerking met bewoners.

De visitatiecommissie waardeert het feit dat WBVG duurzaam bewonersgedrag stimuleert. De corporatie zoekt het gesprek op met de woonvereniging over de footprint van haar bewoners. De woonvereniging, in haar collectiviteit, scoort goed (lees: laag) op milieubelasting.

Ontbreken prestatieafspraken

WBVG heeft geen prestatieafspraken opgesteld met de gemeenten in haar werkgebied, omdat de toegepaste woonvorm zich voor een aantal onderdelen niet leent hiervoor, bijvoorbeeld urgente doelgroepen door de coöptatie door de huurders. In het verleden zijn er wel prestatieafspraken gemaakt. Dat er geen prestaties worden vastgelegd met de gemeenten, baart de visitatiecommissie zorgen. Immers, als geen prestatieafspraken zijn met gemeenten dan is er ook geen instrument om met elkaar de ambitie voor de toekomst vast te stellen en deze te monitoren. In de gesprekken met de visitatiecommissie is gesuggereerd om prestatieafspraken op het niveau van de provincie op te stellen, die als basis kunnen dienen voor de prestatieafspraken met de gemeenten. Door overkoepelende afspraken met de provincie te maken en in het verlengde daarvan met de gemeenten zal de bekendheid van het concept collectieve woonvorm als oplossing voor het woningtekort verder worden vergroot. Het gaat hier om het verder ontwikkelen van de collectieve woonvorm in algemene zin. Het verder uitdragen van de collectieve woonvorm kan bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan de regionale en provinciale woonvisie. Prestatieafspraken op provinciaal niveau bieden WBVG de mogelijkheid om buiten de regionale woningmarkt waarin ze actief is, de specifieke kennis op het gebied van deze woonvorm uit te dragen. Hiermee ontstaat een instrument waardoor de visie van de WBVG verder verankerd en daarmee robuuster wordt. WBVG kan dit voorstel binnen de RvC toetsen op haalbaarheid en wenselijkheid.

In juni 2021 heeft WBVG een bod neergelegd bij de gemeenten Arnhem en Nijmegen. Hierin geeft WBVG aan dat ze volgens het huidige beleid sinds 2010 uitsluitend investeren in de verbetering van het bestaande bezit. WBVG werkt aan de totstandkoming van de collectieve woonvorm maar is niet kapitaalkrchtig genoeg om zelf te ontwikkelen en zet daarom haar expertise in bij bestaande corporaties. Het gaat daarbij om de ontwikkelings- en beheerfase waarbij de collega-corporatie de investerende rol inneemt. De commissie is van mening dat de WBVG in haar strategie niet alleen op de investeringskracht van andere corporaties zou moeten leunen, maar ook in haar beleid ruimte moeten creëren om deels zelfstandige groei mogelijk te maken. WBVG vindt met de collectieve woonvorm de aansluiting met de woonvisie als het gaat om de aspecten betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, zorgzaamheid, samenredzaamheid en voorkoming van eenzaamheid. De commissie heeft in diverse inspirerende gesprekken met belanghebbenden deze aspecten met praktijkvoorbeelden teruggekregen. Volgens de commissie is de collectieve woonvorm zoals WBVG die biedt een voorbeeld voor andere corporaties in Nederland. Des te waardevoller zou het zijn om dit vast te leggen in concrete prestatieafspraken. De commissie constateert dat het bod van de WBVG niet bekend is bij de gemeente Nijmegen. De communicatie tussen de WBVG en de gemeente Nijmegen kan beter. Prestatieafspraken zullen daarbij helpen. Door afspraken te maken is WBVG genooddaakt om periodiek af te stemmen met de gemeente.

De Rijksprioriteiten zijn van belang voor de prestatieafspraken tussen de gemeenten en de corporaties. Toetsen op de Rijksprioriteiten kan gezien worden als een vervanging bij het ontbreken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Aangezien er geen prestatieafspraken door de WBVG zijn gemaakt, maar door WBVG wel een bod is gedaan aan de gemeente die de Woonvisie volgt, zal de WBVG getoetst worden op de Rijksprioriteiten en de Woonvisie van de gemeente.

Sterke punten

- WBVG richt zich uitsluitend op het aanbieden van collectieve woonvormen en heeft voor deze vorm van wonen alle expertise in huis. WBVG profileert en spant zich nadrukkelijk in voor het aanbieden van de collectieve woonvorm, onder andere via het samenwerkingsverband Woonkr8 en het landelijke platform Cooplinc;
- WBVG hanteert binnen de grenzen van sociale huur in verhouding en vergelijking met andere corporaties in de regio lage huren wat door de huurders ten eerste wordt gewaardeerd;

- Er zijn korte lijnen met de bewonersverenigingen. De huurder wordt vanuit haar lidmaatschap bij de woonvereniging nauw betrokken bij besluit -en beleidsvorming. Via de Algemene Ledenvergadering hebben de leden een hoge mate van invloed en zeggenschap binnen de corporatie.
- Duurzaam woongedrag is vervat in de woonvorm. Doordat de ecologische footprint bij deze vorm van wonen nadrukkelijk kleiner is dan bij reguliere woningen.

Attentie- en verbeterpunten

- Prestatieafspraken ontbreken. Afspraken met de provincie zijn een optie en is een opstap die al gemaakt kan worden, maar dit moet overeenkomen met de opgave van de gemeente. Binnen de gemeente kan ook iets bereikt worden, maar daarvoor moet een goede band worden opgebouwd. Dit kan dan gedragen worden van de gemeente naar de provincie.
- Continuïteit is een risico. De visie en ambitie van de WBVG hangt aan de directeur /bestuurder die het concept collectieve woonvorm goed over de Bühne weet te brengen. Door de kleine organisatie van de WBVG gaat dit gepaard met kwetsbaarheid op organisatievlak: het is een kleine organisatie waarbij enkel de bestuurder het concept verder brengt. De Raad van Toezicht herkent en deelt deze zorg en is in gesprek met de bestuurder om de continuïteit te borgen. Stel in overleg met de Raad een plan van aanpak op om de continuïteit van de organisatie te kunnen waarborgen naar de toekomst toe.
- De corporatie zal zich moeten beraden over hoe ze de toekomst in willen gaan vullen om te groeien. Ze hebben de expertise van collectieve woonvormen. Gaan ze de beheerkant op waarin ze kunnen excelleren of gaan ze de corporatiekant op, waarbij financiers aangetrokken moeten worden. Of wordt er gekozen voor een combinatie van beiden. Welke keuze ook gemaakt wordt, daar moet de organisatie op worden ingericht. Dit hangt samen met de continuïteit.
- Besteed meer aandacht aan het standaardiseren van de collectieve woonvorm, met als gevolg dat de kosten voor de ontwikkeling van de woonvorm beheersbaar blijven.

Integrale scorekaart

<i>Perspectief</i>	<i>Beoordeling volgens meetschaal</i>						<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	
Presteren naar Opgaven en Ambities	Thema:								
	1	2	3	4					
Presteren in het licht van de Rijksprioriteiten	7	7	-	6			6,7	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden	Thema:								
	1	2	3	4					
Prestaties	8,5	8,4	7,8	7,2			8,0	50%	8,2
Relatie en communicatie							8,7	25%	
Invloed op beleid							8,1	25%	
Presteren naar Vermogen									
Vermogensinzet							7,0	100%	7,0
Governance van maatschappelijk presteren									
Governance							7,0	100%	7,0

De volgende thema's zijn gehanteerd, gebaseerd op de Rijksprioriteiten:

1. Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Thema 2: Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
3. Thema 3: Huisvesting van urgente doelgroepen
4. Thema 4: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

B Samenvatting woningcorporatie

Profiel

WBVG profileert zich als een organisatie die zich inzet voor betaalbare woningen waarbij bewoners in georganiseerd collectief verband regie uitvoeren over het wonen. WBVG houdt zich uitsluitend bezig met collectieve woonvormen en is daarmee uniek in Nederland. Haar zogeheten Karakterpanden worden gekenmerkt door collectiviteit, zelfbeheer, gemeenschappelijke voorzieningen en een eigen bewonersvisie op het gemeenschappelijk wonen.

De doelstelling van WBVG luidt als volgt:

“Het betaalbaar en kwalitatief goed huisvesten van woongroepen met vaak lage inkomens.”

Organisatie

WBVG is een woningbouwvereniging met een eenhoofdig bestuur, in casu een directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een raad van toezicht die anno 2021 bestaat uit 5 leden. Het aantal personeelsleden bedroeg ultimo 2021 4; het aantal fte is 2,9.

Woningvoorraad/ vastgoedportefeuille

Eind 2020 had WBVG 187 woon- en 26 werkeenheden, ondergebracht in 17 complexen, in bezit. Verder heeft WBVG 137 wooneenheden en 1 werkeenheden in 23 complexen in vruchtgebruik, waarbij het juridisch eigendom bij andere corporaties berust, maar exploitatie wel gebeurt door WBVG, en 89 eenheden in 4 complexen in beheer namens een andere corporatie. Per 1 maart 2021 zijn hier 46 woningen van Ecodorp Zuiderveld bijgekomen.

Werkgebied

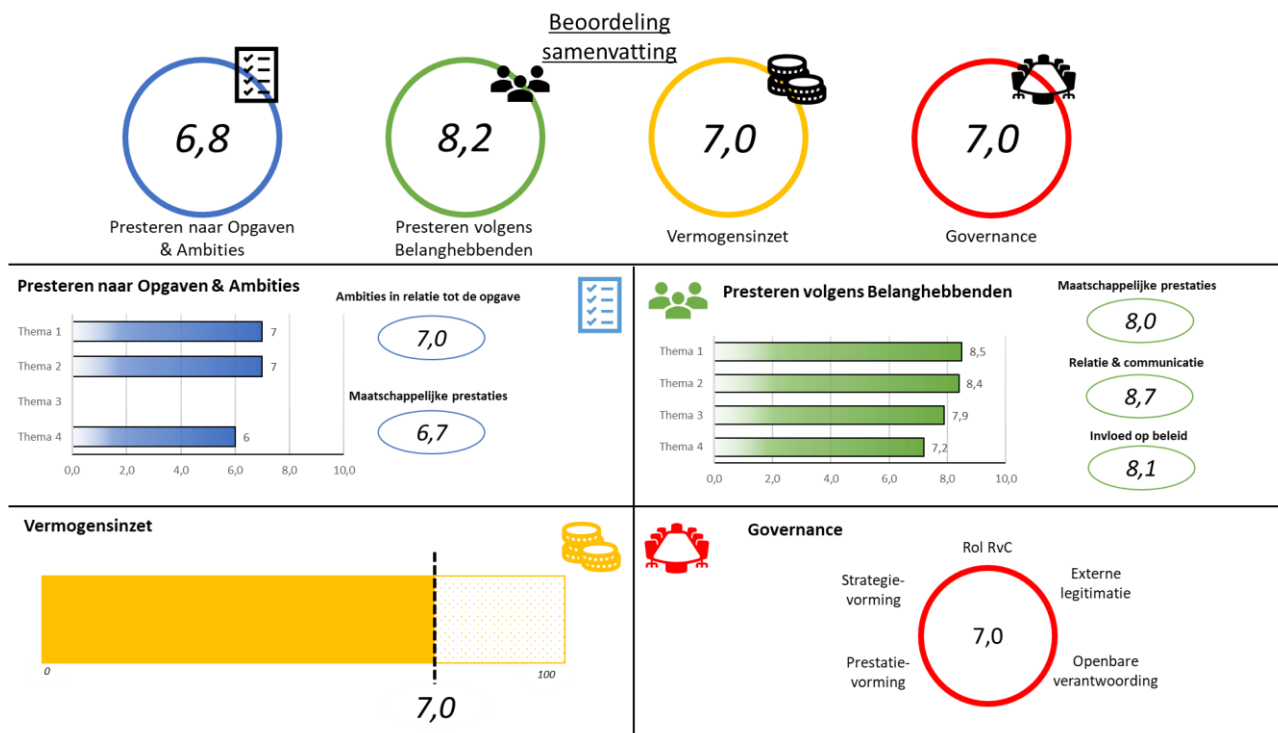
Het statutaire werkgebied van WBVG zijn de gemeenten Nijmegen, Zutphen, Wageningen, Arnhem en Doetinchem in de provincie Gelderland. Verder heeft de corporatie panden in beheer in de kernen Heelsum, Lent en Velp. Het werkgebied is woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

C Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke prestaties van WBVG zijn beoordeeld vanuit de volgende vier perspectieven:

1. Presteren naar Opgaven & Ambities,
2. Presteren volgens Belanghebbenden,
3. Presteren naar Vermogen,
4. Governance van maatschappelijk presteren.

Hieronder volgt per perspectief een korte samenvatting van de beoordeling.



Beoordeling Presteren naar Opgaven & Ambities

Het onderdeel Presteren naar Opgaven & Ambities wordt beoordeeld met een 6,8.

WBVG heeft, in overleg met en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de gemeenten waar WBVG werkzaam is, geen prestatieafspraken. Dit vanwege het bijzondere karakter, de werkwijze, het ontbreken van investeringen in nieuwe woningen en de kleine schaal waarop WBVG actief is. Aangezien er geen prestatieafspraken door de WBVG zijn gemaakt, maar door WBVG wel een bod is gedaan aan de gemeente Nijmegen die de Woonvisie volgt, is de WBVG getoetst op de Rijksprioriteiten en de Woonvisie en van de gemeente.

In de gemeente Nijmegen is er een toenemende vraag naar vormen van gemeenschappelijk wonen. WBVG kan hieraan een betekenisvolle waarde toevoegen door haar kennis op dit specifieke gebied. De gemeente Nijmegen kijkt in de toekomst naar in hoeverre initiatieven rond wooncoöperaties vorm en inhoud kunnen krijgen.

WBVG is vanuit haar visie en missie aanjager op het gebied van collectief wonen. De commissie ziet dat WBVG haar (sociaal-)maatschappelijke opgave in de sociale huursector vervult door de collectieve woonvorm beschikbaar te stellen en betaalbaar te houden. WBVG zet tevens bewoners aan tot het nemen van ecologische en duurzame maatregelen binnen de collectieve vereniging. De visitatiecommissie ziet dat deze collectieve woonvorm leidt tot een diversiteit in leeftijd (jong en oud) en afkomst (etniciteit), leefbaarheid en maatschappelijke ondersteuning.

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

Het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden wordt beoordeeld met een 8,2.

Over het algemeen zijn de belanghebbenden zeer tevreden met de prestaties van de WBVG op de thema's van de rijksprioriteiten. De corporatie scoort volgens haar belanghebbenden met name goed op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en woningkwaliteit. De gemeente geeft aan dat de coöptatie door de collectieve vereniging zich lastig verhoudt tot het huisvesten van urgente doelgroepen. De collectieve woonvorm wordt door de huurders als een meerwaarde voor de vitaliteit van (oudere) bewoners ervaren. De huurders zijn zeer tevreden over de relatie en de wijze van dienstverlening, netwerken en communicatie met de corporatie.

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Het onderdeel Presteren naar Vermogen wordt beoordeeld met een 7.

De corporatie zet, ondanks beperkte financiële mogelijkheden, haar beschikbare vermogen maximaal in op het mogelijk maken van de collectieve woonvorm. WBVG heeft schommelingen gehad in de bedrijfslasten, maar heeft de kosten voor verhuur en beheer van haar woonruimten weten te drukken. WBVG heeft te maken met toenemende administratieve belasting, die de continuïteit van WBVG financieel en beleidsmatig in gevaar kan brengen. De financiële situatie nu en in de toekomst is gezond en voldoet aan de belangrijkste financiële ratio's.

Beoordeling Governance van maatschappelijk presteren

Het onderdeel Governance wordt beoordeeld met een 7,0.

WBVG stelt meerjaarlijks en jaarlijks een strategisch beleidsplan op waarin zij de uitgangspunten, strategische doelstellingen en actiepunten bespreekt. In de structuur van de WBVG wordt de huurder, die zowel lid is van de woonvereniging als van WBVG, vanuit zijn/ haar lidmaatschap nauw betrokken bij allerlei besluiten en bij het ontwikkelen van beleid.

Het beleid van WBVG wordt ontleend aan de visie en richt zich op het vergroten van de kansen voor bewoners om collectieve woonvormen te realiseren en/ of in stand te houden. De corporatie heeft gewerkt aan het realiseren van een stabiele onveranderde woningvoorraad met een kleine vaste organisatie.

De raad vervult op actieve wijze haar maatschappelijke rol in het lokale netwerk en neemt een duidelijke rol in bij de besluitvorming over maatschappelijke prestaties. Het gaat hier bijvoorbeeld over de verduurzaming van de woningen of risicobeheersing van de panden in beheer.



Deel 2 Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Het beoordelingskader bij Presteren naar Opgaven bestaat uit drie delen, namelijk:

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beschrijft in het visitatierapport de kwaliteit van de prestatieafspraken aan de hand van de genoemde aandachtspunten; dit leidt alleen tot een beschouwing in woorden, niet tot een beoordeling in cijfers. De feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de afspraken worden wel beoordeeld in cijfers volgens het genoemde referentiekader.

1.1 Beschrijving van de Rijksprioriteiten

De feitelijke prestaties van de corporatie worden beoordeeld in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/ landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie. WBVG heeft, in overleg met en goedgekeurd door de Aw en de gemeenten waar WBVG werkzaam is, geen prestatieafspraken. Dit vanwege het bijzondere karakter, de werkwijze, het ontbreken van investeringen in nieuwe woningen en de kleine schaal waarop WBVG actief is. De visitatiecommissie heeft daarom gekozen om de beoordeling van de maatschappelijke prestaties langs de meetlat van de vier Rijksprioriteiten te leggen, alsmede de woonvisie van de gemeente Nijmegen.

RIJKSPRIORITEITEN VOLKSHUISVESTING

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is een viertal prioriteiten voor woningcorporaties benoemd. Deze dienen als alternatief kader in het geval er geen prestatieafspraken zijn opgesteld door de corporatie en de gemeente.

Vanuit de visitatiemethodiek worden de Rijksprioriteiten aangediend als toetsingskader.

De Rijksprioriteiten richten zich op de volgende vier thema's:

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

WOONVISIE GEMEENTE NIJMEGEN 2015-2020

De Woningwet uit 2015 biedt de mogelijkheid voor huurders van corporaties om een coöperatieve woonvorm op te richten. Dit biedt een alternatief voor huren bij een corporatie waardoor meer collectieve vormen van gezamenlijk wonen mogelijk worden, met een betekenisvolle toevoeging aan de woningmarkt. Dit sluit goed aan bij de toenemende vraag naar gezamenlijk wonen in Nijmegen. De gemeente Nijmegen benoemt in haar Woonvisie dat het in gesprek gaat met corporaties om te kijken in hoeverre initiatieven rond wooncoöperaties vorm en inhoud kunnen krijgen. In dit kader zoekt de gemeente Nijmegen contact met WBVG.

1.2 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

WBVG heeft vanwege haar schaalniveau, bijzondere woonvorm en spreiding van het bezit geen prestatieafspraken opgesteld met de gemeenten waarin zij haar woningbezit heeft. Het blijkt lastig om wederzijds belang en derhalve concrete afspraken te organiseren. Het ontbreken van prestatieafspraken is afgestemd met de Aw. Desalniettemin is er groeiende behoefte om afspraken te maken gericht op collectieve woonvormen. Daartoe heeft WBVG in 2020 besloten om het formuleren van afspraken met de verschillende gemeenten weer te agenderen. Dit initiatief is door Covid-19 opgeschoven naar 2021 en valt zodoende buiten de visitatieperiode.

In de visitatiegesprekken wordt door de gemeente Nijmegen aangegeven dat het opstellen van prestatieafspraken met de gemeente mogelijk en wenselijk is. De visitatiecommissie beschouwt het ontbreken van prestatieafspraken als zorgelijk. Afspraken met de provincie zijn een optie maar dit moet overeenkomen met de opgave van de gemeente. De vraag is in hoeverre je dit kan opleggen bij de gemeente. Opstap naar de provincie kan al wel gemaakt worden. Binnen de gemeente moeten de afspraken gemaakt worden en overkoepelend met de provincie om meer bekendheid aan het concept 'collectieve woonvorm' te kunnen geven. Het is van belang om duidelijke afspraken met gemeenten te maken over hetgeen over en weer verwacht wordt.

WBVG heeft een bod op de Woonvisie neergelegd bij de gemeente Nijmegen, maar dit is niet bekend bij de gemeente. WBVG moet hier strakker op sturen en geen afwachtende houding aannemen.

1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de Rijksprioriteiten

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie. Aangezien WBVG geen prestatieafspraken heeft opgesteld wordt de beoordeling opgehangen aan de vier Rijksprioriteiten en de Woonvisie van de gemeente. De commissie beoordeelt de maatschappelijke prestaties met een 6,7 gemiddeld.

THEMA 1: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

De commissie constateert dat de WBVG de huren betaalbaar laag heeft gehouden en woningen beschikbaar stelt voor een specifieke doelgroep, waar binnen de woningmarktregio Nijmegen-Arnhem vraag naar is.

Betaalbaarheid

WBVG hanteerde tot en met 2017 een inflatievolgend huurbeleid. De huren van de complexen in eigendom zijn laag en kunnen, afgezien van de reguliere jaarlijkse huurverhogingen binnen de wettelijke grenzen, niet aangepast worden. De eenheden hebben allen een huur onder de liberalisatiegrens. Doordat de verhuur aan woonverenigingen geschiedt, kan WBVG geen inkomensafhankelijke huurverhogingen toepassen. Sinds 2018 heeft WBVG een nieuw huurbeleid waarbij de eigen bedrijfsvoering met bijbehorende prognoses als uitgangspunt wordt genomen. WBVG stuurt met name op ratio's en verhoogt de huur naar behoefte en niet naar vermogen. Dat betekent dat de corporatie niet altijd de maximaal toegestane huurverhoging toepast. In 2018 bedroeg de huurverhoging 2,0%, in 2019 was dit 2,5% en in 2020 2,6%.

Beschikbaarheid

WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen voor onbepaalde tijd. Er is geen sprake van mutatie en daarom is de strategie 'doorexpluiten' op alle complexen van toepassing. Toewijzing van woningen gebeurt door coöptatie door de woonverenigingen. WBVG is zelf intermediaire verhuurder voor haar beheerpanden en verhuurt zelf ook weer aan intermediairs.

De kwantitatieve vraag naar collectief wonen is niet in beeld, maar bewonersinitiatieven lokaal, regionaal en landelijk kloppen steeds vaker aan bij WBVG met bovengemiddelde belangstelling in de woonvorm. In het regionale samenwerkingsverband Woonkr8 wordt gekeken naar de invulling hiervan, met als doelstelling om 50 bewonersinitiatieven in 2025 te helpen. WBVG is dan ook betrokken bij het beheer van diverse (nieuwbouw)projecten zoals IEWAN, Eikpunt, Beekhuizen, Villa Sterappel en CVEG Zuiderveld.

Samenwerkingsprojecten

WBVG heeft in 2017 het nieuwbouwproject Villa Sterappel in Lent in beheer genomen. Dit project bestaat uit 9 zelfstandige woningen en een gemeenschapsgebouw.

WBVG heeft in 2021 het project CVEG Zuiderveld in beheer genomen. Het gaat om een woongemeenschap van 46 woningen op basis van nabuurschap, zorg en ecologie met 3 zorgwoningen. De bouw van het project is in 2020 gestart.

Ook is in de jaren 2018, 2019 en 2020 gestart met de ontwikkeling van projecten met andere woningcorporaties. Het gaat om woonwerkgemeenschap Babylon in Berg en Dal, een samenwerkingsproject met woningcorporatie Oosterpoort uit Groesbeek voor circa 40 sociale huurappartementen in combinatie met koopwoningen en diverse voorzieningen. Met Woonstichting Valburg wordt ten behoeve van het initiatief Duurzaam Wonen Overbetuwe (DWO) samengewerkt. Dit project omvat 24 ecologische woningen, zowel huur als koop, die in Zetten gebouwd gaan worden. Anno 2021 is dit project nog niet opgeleverd.

In 2020 is WBVG een samenwerking gestart met Woonwaarts ten behoeve van het initiatief CPO Calimero, een project in Ewijk met 25 kleine ecologische woningen, waarvan 7 in de sociale huur.

THEMA 2: DUURZAAMHEID EN WONINGKWALITEIT

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

WBVG richt zich met haar collectieve woonvorm op het beperken van de milieubelasting en stimuleert duurzaam bewonersgedrag door diverse initiatieven op te zetten met huurders. Daarnaast kijkt WBVG bij het in beheer nemen van nieuwe panden naar het implementeren van duurzame energieconcepten en/ of ecologische bouwmaterialen.

Gezien de belemmerende wet- en regelgeving rondom monumentale panden en de beperkte investeringsruimte is het voor WBVG lastig om haar bestaande woningportefeuille te verduurzamen. Desalniettemin geeft de visitatiecommissie WBVG een pluspunt voor het aangaan van de samenwerking met andere corporaties omtrent het in beheer nemen van ecologische woningprojecten en het stimuleren van duurzaam woongedrag met als resultaat een beperkte milieubelasting.

Duurzaamheid

In 2018 heeft WBVG een visie op duurzaamheid gelanceerd. Hierin heeft de corporatie benoemd geen voorloper te kunnen zijn in de verduurzaming van haar bezit in eigendom, mede ingegeven door de bijzondere bouwtechnische karakteristieken van het woningbestand. De monumentale panden lenen zich niet voor subsidies die de verduurzaming mogelijk moeten maken of komen niet in aanmerking voor verduurzaming. De corporatie geeft aan de keuze te hebben gemaakt om nog geen investeringsprogramma uit te rollen voor het verduurzamen van het woningbezit, te kiezen voor laagdrempelige en kapitaal extensieve ingrepen en aandacht te schenken aan duurzaam woongedrag. De Karakterpanden zijn sociaal duurzaam, maar ook technisch duurzaam in het delen van voorzieningen wat de milieubelasting van het wonen beperkt. In de visie is opgenomen dat tot 2022 geen investeringen van materiële omvang worden gepleegd. Investeren in energetische verbetering van het bezit na 2022 is nog onderwerp van onderzoek. Dit hangt mede af van de gemeentelijke transitievisies. De daaruit volgende investeringsopgaven worden geprognosticeerd tot het moment dat er meer inzicht is in de verschillende wijkaanpakken. Dat betekent dat WBVG tot dan autonome investeringsluwe acties uitzet en afhankelijk van de wijkplannen investeringsprogramma's opstelt voor de jaren erna.

Toch heeft WBVG duurzaamheid en ecologie hoog op de agenda staan en maakt het in toenemende mate deel uit van de visie op wonen. Nieuw in beheer genomen panden worden energetisch verbeterd. Bewoners staan centraal omdat zij duurzaam willen wonen en soms vergaande keuzes hebben gemaakt voor duurzame energieconcepten of ecologische bouwmaterialen. In 2020 zijn concrete acties opgestart ter stimulering van duurzaam bewonersgedrag. Huurders nemen diverse initiatieven, zoals het plaatsen van achterzetramen of het organiseren van workshops rondom duurzaamheid, gesteund door WBVG.

Kwaliteit

WBGV heeft het bouwkundig onderhoud onder controle. In 2017 is de corporatie overgestapt van kwaliteitsgestuurd onderhoud naar begrotingsgestuurd onderhoud. De panden hebben een onderhoudstechnische horizon van minimaal 25 jaar en de bouwtechnische kwaliteit is daarvoor op niveau.

THEMA 3: HUISVESTING VAN URGENTE DOELGROEPEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Dit thema is niet beoordeeld gezien WBGV hier geen rol in heeft noch op acteert. WBGV verhuurt aan woonverenigingen en niet aan individuele huurders. WBGV verhuurt (met name) aan rechtspersonen, die verantwoordelijk zijn voor de toewijzing van de woningen. De coöptatie geschiedt door de collectieve verenigingen zelf, de WBGV voert hier geen regie over.

THEMA 4: WONEN MET ZORG EN OUDERENHUISVESTING

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent geen pluspunt toe.

WBGV heeft op dit prestatieveld geen actieve rol, omdat het initiatief voor de bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg, service of begeleiding behoeven, door de woonverenigingen zelf wordt genomen. Diverse taken op dit terrein worden door de bewoners onderling verzorgd in het kader van burenhulp.

WBGV was in 2019, samen met Talis, betrokken bij een initiatief om mensen met dementie en hun familie de regie te geven over wonen en zorg in een gemeenschappelijk woonproject. In samenwerking met zorginstelling ZZG en Habipro is aan de ontwikkeling van dit initiatief gewerkt.

WBGV is betrokken bij de meergeneratie-projecten Eikpunt en Sterappel die laten zien dat langer thuis wonen goed gefaciliteerd kan worden dankzij deze woonvorm zonder dat hiermee een beroep wordt gedaan op extra financiële ondersteuning. WBGV heeft hierin voornamelijk een faciliterende rol. Vanuit deze positie werkt de corporatie ook aan een huisvestingsproject in zelfregie voor mensen met dementie en hun familie.

1.4 Ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van de woningcorporatie zijn beschreven in hun strategisch plan dat jaarlijks wordt geüpdatet. Hieruit komt het volgende naar voren:

STRATEGISCHE PLANNEN

De visie van WBVG is tweeledig:

“Eenzijds opereren we als wegbereider of pionier voor (de ontwikkeling van) meer collectieve woonvormen en vormen daarmee een lichtend voorbeeld voor andere partijen in het krachtenveld van burger, markt en overheid om ons voorbeeld te volgen; anderzijds zijn we een belangrijke schakel in het functioneren en verbeteren van gerealiseerde collectieve woonprojecten.”

Op basis van de visie heeft WBVG haar missie als volgt geformuleerd:

“WBVG wil huurders, die aangewezen zijn op betaalbare woonruimte, de mogelijkheid bieden om in georganiseerd collectief verband regie te voeren over het wonen.”

WBVG stelt jaarlijks een strategisch plan op met daarin het beleid dat de corporatie hanteert en de activiteiten die er voor de komende jaren zijn gepland.

WBVG heeft haar beleid gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- **Doelgroep:** bestaat uitsluitend uit mensen die in collectieve woonvormen in zelfbeheer wonen of willen gaan wonen;
- **Organisatievorm:** WBVG is een woningcorporatie, een toegelaten instelling voor de volkshuisvesting, actief op het gebied van wonen in de sociale huur in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen;
- **Financiële kaders:** WBVG blijft binnen de financiële ratio's;
- **Bestaande voorraad:** WBVG heeft drie soorten complexen: oudere eigendomspannen met onzelfstandige eenheden, oudere beheerpannen met voornamelijk onzelfstandige eenheden en nieuwbouw beheerpannen met voornamelijk zelfstandige eenheden;
- **Investerings:** WBVG pleegt geen investeringen in nieuwe eenheden, maar werkt samen met collega-corporaties die de investeringen voor hun rekening nemen en daarbij het eigendom van het betreffende vastgoed hebben;
- **Projectontwikkeling:** WBVG zet zich op andere manieren dan investeren in voor gestage en beheerste groei van het aantal eenheden;
- **Samenwerking:** WBVG ontwikkelt nieuwe projecten en beheert gerealiseerde projecten in samenwerking met collega-woningcorporaties;
- **Overige activiteiten:** WBVG pleegt naast verhuur en beheer activiteiten op het gebied van advisering, begeleiding en ontwikkeling van projecten;
- **Organisatie:** WBVG is een kleine en overzichtelijke organisatie die opereert in een complexe omgeving;
- **Onderhoud:** WBVG zet in het onderhoud in op het verder professionaliseren, beheersen van kosten en strakker aantrekken van beleidsteugels;
- **Duurzaamheid:** duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij WBVG. Vanaf 2023 gaat WBVG investeren in de verduurzaming van het bezit.

OORDEEL OVER DE AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen. De commissie is zich ervan bewust dat de prestatieafspraken ontbreken en heeft getoetst op de vier rijksprioriteiten.

WBVG voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dat wil zeggen dat WBVG ambities en doelstellingen heeft geformuleerd voor de maatschappelijke prestaties die passen bij de externe opgaven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

De commissie kent een pluspunt toe omdat geconcludeerd wordt dat er samenwerking gezocht wordt met andere woningcorporaties om het gedachtegoed van de woonvormen onder de aandacht van een groter publiek te brengen. Dit is de afgelopen jaren gerealiseerd bij enkele recente nieuwbouwprojecten. Dit is in lijn met de opgave die er ligt binnen de woonvisie van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

WBVG houdt vast aan de ambitie en doelstelling om collectieve woonvormen over de Bühne te brengen. Gezien de bijzondere positie van WBVG binnen de corporatiewereld is de visitatiecommissie van mening dat er hard gewerkt wordt om de ambitie te realiseren door samenwerking te zoeken met andere corporaties om de bekendheid van de woonvormen onder een breder publiek onder de aandacht te brengen. WBVG vervult in grote mate de (sociaal-)maatschappelijke opgave in de sociale huursector. Door huurders in de gelegenheid te stellen om deel uit te maken van een gemeenschap en daar een actieve bijdrage aan te leveren scoort WBVG goed op leefbaarheid. We zien dat WBVG haar bezit betaalbaar houdt en pleit voor het voortbestaan van de collectieve woonvorm. De Gemeente Nijmegen stelt in haar woonvisie dat het bestaan van deze woonvorm van belang is en is bereidwillig om te kijken in hoeverre initiatieven rond wooncoöperaties verdere vorm en inhoud kunnen krijgen. Ondanks dat de sector brede energetische duurzaamheidsdoelstelling niet als maatstaf wordt aangehouden is de visitatiecommissie goed gestemd over de manier waarop WBVG deze maatschappelijke opgave oppakt: het realiseren van duurzame én ecologische woningen (in samenwerking), instandhouding van gemeentelijke monumenten en de verkleining van de CO2 footprint met deze woonvorm. Wegens de intermediaire vorm wordt door WBVG geen regie gevoerd over zaken als huisvesting van bijzondere doelgroepen en zorg, maar voeren de huurders en collectieven zelf de regie over deze aspecten. De visitatiecommissie ziet dat deze vorm leidt tot een diversiteit in leeftijd (jong en oud) en afkomst (ethniciteit), leefbaarheid en maatschappelijke ondersteuning binnen de collectieve woonvorm.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4					
Presteren naar Opgaven en Ambities	Thema:								
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	7	7	-	6			6,7	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	

Tabel 1: beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities

2 Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn:

- Huurders;
- Gemeente Nijmegen;
- Woonstichting Valburg;

Het oordeel is verkregen door gesprekken en interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/ vragenlijst onder hen uit te zetten. Belanghebbenden zijn gevraagd een (cijfermatig) oordeel te geven over:

- De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie;
- De verbeterpunten voor de corporatie;
- Het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken.

Paragraaf 2.1 gaat in op de beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden. Paragraaf 2.2 tot en met 2.4 gaan nader in op het (cijfermatige) oordeel van de belanghebbenden.

2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

HUURDERS

De huurders van WBVG zijn leden van de vereniging waaraan WBVG op intermediaire wijze de complexen verhuurt. Huurders maken deel uit van de jaarlijks terugkerende Algemene Ledenvergadering (ALV) waarin de huurders inbreng geven op het beleid van WBVG. De ALV vindt doorgaans twee tot drie keer per jaar plaats.

GEMEENTE NIJMEGEN

De gemeente Nijmegen maakt deel uit van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen, waarin WBVG opereert. De gemeente Nijmegen is bekend met de werkwijze van WBVG en wil meer met het concept van collectieve woonvormen gaan doen en zoekt hierover het gesprek met WBVG.

COLLEGA-CORPORATIE WOONSTICHTING VALBURG

De woonstichting Valburg is een corporatie met circa 1.200 verhuureenheden, actief in de gemeente Overbetuwe. De directeur van Woonstichting Valburg is de voorzitter van de Coalitie Collectieve Woonvormen van Woonkr8, een samenwerkingsverband van 20 corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen, waar ook WBVG actief lid van is en onderwerpen als collectieve woonvorm worden besproken. Met Woonstichting Valburg wordt verder samengewerkt in het project Duurzaam Wonen Overbetuwe (DWO of de Groene Morgen) ten behoeve van de realisatie van 24 ecologische woningen.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort WBVG een **8,2** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden goed tevreden over de prestaties op alle thema's van de Rijksprioriteiten met een gemiddelde van een 8,0. De corporatie scoort bij haar belanghebbenden met name goed op de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid en duurzaamheid en woningkwaliteit. Verder zijn de huurders(organisaties) zeer tevreden over de relatie en de wijze van dienstverlening, netwerken en communicatie met de corporatie. Per thema zijn de relevante punten uit de schriftelijke enquêtes en gesprekken met de belanghebbenden weergegeven.

DE PRESTATIES VAN DE CORPORATIE

THEMA 1: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,5.

Huurders

Er is een collectieve afdracht van huur door de collectieve vereniging, waarbij de huurkosten onder de leden van de collectieve vereniging worden verdeeld. Vanuit de huurder is een beeld ontstaan dat voor de huidige aanwezige doelgroepen binnen de collectieve verenigingen geen beschikbare huurwoningen zijn. Voor hen vormt de collectieve woonvorm de oplossing voor de schaarste op de woningmarkt. De corporatie heeft volgens de huurders een aanbod voor mensen om samen (kleiner) te wonen waardoor de mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd.

Gemeente

WBVG is een echte sociale huisvester, gespecialiseerd in het aanbieden van gemeenschappelijke woonvormen en het bevorderen van de zelfwerkzaamheid van bewoners. WBVG koopt waar mogelijk panden op voor collectieve woonvorm.

Collega-corporatie

Woonstichting Valburg zit samen met de WBVG in de coalitie Collectieve Woonvormen van Woonkr8, waarin wordt geloofd in de toekomstige maatschappelijke waarden van collectief wonen. Het doel is om de woonvorm in 2025 voor 50 collectieve verenigingen beschikbaar te stellen.

THEMA 2: DUURZAAMHEID EN WONINGKWALITEIT

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,4.

Huurders

WBVG besteedt veel aandacht aan duurzaamheid(projecten), die de leden van de collectieve verenigingen in zelfbeheer uitvoert. Via de nieuwsbrief worden deze projecten uitgelicht en geeft de WBVG adviezen en ondersteuning op het gebied van duurzaamheid. Ook tijdens de ALV is dit een veelbesproken onderwerp. In een aantal gevallen is toestemming gegeven voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak en is er gezorgd voor een veilige trap om onderhoud en reiniging van de zonnepanelen mogelijk te maken. Het verduurzamen van de woningvoorraad is lastig met het huidige bezit gezien het monumentale karakter van de panden. De huurders stellen echter dat met het samenwonen in een collectieve woonvorm de CO2 footprint wordt verkleind, mede door gemeenschappelijk gebruik. Dit stemt tot tevredenheid.

Gemeente

Duurzaamheid zit volgens de gemeente in de genen van WBVG, maar door de geringe omvang van de corporatie zijn duurzame projecten vaak (te) prijzig. Duurzame projecten kosten veel geld.

Collega-corporatie

Samen met Woonstichting Valburg is het initiatief Duurzaam Wonen Overbetuwe gestart waarbij 24 ecologische woningen met collectieve woonvormen worden ontwikkeld. WBVG zet hier ook duidelijk op in.

THEMA 3: HUISVESTING VAN URGENTE DOELGROEPEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,8.

De (geënquêteerde) belanghebbenden hebben WBVG beoordeeld op de manier waarop WBVG de coöptatie regelt. WBVG heeft een systeem opgesteld waardoor urgente doelgroepen gehuisvest kunnen worden in de collectieve woonvorm.

Huurders

WBVG stelt de coöperatieve verenigingen in de gelegenheid om de coöptatie in eigen handen te nemen. In de praktijk leidt dit tot diversiteit in leeftijd (jong en oud) en afkomst (etniciteit). Er wordt niet gestuurd op het huisvesten van urgente doelgroepen, maar huurders merken wel dat urgente doelgroepen, gezien het sociale karakter van de collectieve woonvorm, een plek krijgen.

Gemeente

Veel woongroepen werken met coöptatie. Dat verhoudt zich mogelijk lastig met het huisvesten van urgente woningzoekenden.

Collega-corporatie

Voor zover bekend is er geen sturing op de huisvesting van urgente doelgroepen.

THEMA 4: WONEN MET ZORG- EN OUDERENHUISVESTING

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,2.

Huurders

Binnen de collectieve verenigingen is er een grote diversiteit in de leeftijd van bewoners. Oudere bewoners worden geholpen door jongere bewoners waardoor er minder beroep wordt gedaan op bijvoorbeeld de WMO. De collectieve woonvorm wordt ervaren als een meerwaarde voor de vitaliteit van (oudere) bewoners. WBVG houdt zich daarnaast specifiek bezig met het faciliteren van generatiewoningen, waar het gaat om kruisbestuiving tussen jong en oud.

Gemeente

WBVG heeft onlangs project Ecodorp Zuiderveld in de Waalsprong opgeleverd. Daarbij wonen jonge en oude bewoners samen in een collectieve woonvorm. De gemeente ziet dat de combinatie sociale woningbouw en zorg een moeilijke combinatie is. De gemeente geeft aan dat WBVG zich maximaal inzet op het faciliteren van de collectieve woonvormen, meer dan het initiëren van complexen voor een zorginstelling. De gemeente ziet dan ook graag dat WBVG de kansen die vergrijzing geeft pakt voor meer collectieve woonvormen.

Collega-corporatie

Collectieve woonvormen kunnen helpen bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken.

DE RELATIE EN DIENSTVERLENING, NETWERKEN EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,7.

In de schriftelijke enquêtes is aan de belanghebbenden gevraagd WBVG in een aantal steekwoorden te typeren. Belanghebbenden typeren WBVG vooral als sociaal, vernieuwend en betrokken.

Huurders



De huurders ervaren de samenwerking als prettig. De lijntjes met WBVG zijn kort en de communicatie is transparant en duidelijk.

Gemeente

WBVG kent een specifieke geschiedenis en opereert in een specifiek deel van de markt. Daarin zijn ze goed. De gemeente ervaart de relatie met WBVG als goed.

Collega-corporatie

WBVG heeft in de afgelopen jaren succesvol samenwerkingen uitgebreid met Woonkr8 corporaties, overheden, onderwijs, wooninitiatieven en landelijke samenwerkingsverbanden.

DE INVLOED OP HET BELEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,1.

Huurders

WBVG wil volgens de huurders een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. Niet door te kopen of door zelfstandig te huren, maar door het collectief bewonen van panden waardoor meer gezamenlijkheid en ruimte ontstaat. Dit is ook precies wat WBVG in praktijk brengt volgens de huurders. Huurders kunnen via de Algemene Ledenvergadering beleidsgerichte aandachtspunten inbrengen.

Gemeente

De gemeente Nijmegen verwijst WBVG door naar corporaties en samenwerkingsverbanden, zoals Woonkr8, waar verder wordt nagedacht over het exploiteren van de collectieve woonvorm. Collectief wonen is het speerpunt van het beleid geworden. De gemeente Nijmegen ontwikkelt samen met woningcorporatie Talis en WBVG in de Waalsprong een collectieve woonvorm.

Collega-corporatie

Vanuit de coalitie Woonkr8 wordt veel gelobbyd en gewerkt aan vormgeving en ondersteuning van collectieven. WBVG heeft CPO en collectieve woonvormen op de agenda van de provincie gekregen.

2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- Natuurinclusief bouwen en verbouwen;

- Vergroenen sterker onderdeel maken van het beleid.

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE GEMEENTE

- Pak de kansen die de vergrijzing geeft voor (meer) collectieve woonvormen.

VERBETERPUNTEN VOLGENS WOONSTICHTING VALBURG

- Kom met andere (landelijke) organisaties tot een plan en acties om de collectieve woonvorm bekendheid en een passend frame te geven.

2.4 Mening van gemeente en huurders over kwaliteit en proces prestatieafspraken

Huurdersorganisatie

Geen verdere toelichting.

Gemeente

Met de gemeente zijn geen prestatieafspraken gemaakt.

<i>Tevredenheid van belanghebbenden</i>		<i>Huurders:</i>	<i>Gemeente:</i>	<i>Overige Belanghebbende:</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties					
2.1.1	Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	8,8	8,8	8,0	8,5
2.1.2	Thema 2: Duurzaamheid en woningkwaliteit	8,2	9,0	8,0	8,4
2.1.3	Thema 3: Huisvesting van urgente doelgroepen	7,8	-	-	7,8
2.1.4	Thema 4: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	7,5	7,0	7,0	7,2
Totaal tevredenheid over de prestaties		8,1	8,3	7,8	8,0
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van dienstverlening, netwerken en communicatie met de corporatie	9,1	8,6	8,4	8,7
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	9,3	7,0	8,0	8,1
Eindcijfer		8,7	8,1	8,0	8,2

Tabel 2: beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

3 Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie de *vermogensinzet*, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, passend bij de externe opgaven gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

3.1 Beoordeling van de vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er één pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

Ondanks beperkte financiële mogelijkheden zet WBVG haar vermogen maximaal in op het mogelijk maken van de collectieve woonvorm. Een mooi voorbeeld is de keuze om beheerpanden in exploitatie te nemen, ondanks het negatieve resultaat op de financiële exploitatie.

De visitatiecommissie geeft geen oordeel over de financiële continuïteit van de corporatie. Wel wordt er nagegaan of Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in de jaren waarop de visitatie betrekking heeft, opmerkingen heeft gemaakt over de financiële continuïteit. Uit de oordeelsbrieven komt naar voren dat de externe toezichthouders geen interventies hebben uitgevoerd omtrent de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.

Het huishoudboekje van WBVG kent schommelingen, mede door onderhoud of veranderingen in personeels-, bedrijfs- of rentelasten. WBVG heeft te maken met sterk gegroeide administratieve belasting die de continuïteit van WBVG financieel en beleidsmatig in gevaar kan brengen. Ook is WBVG door haar geringe omvang kwetsbaar voor stijging van beheerlasten. Desondanks heeft WBVG de kosten voor verhuur en beheer van haar woonruimten weten te drukken, door onder andere geen nieuwe STUT-panden te prognosticeren. Dit zijn panden die in de jaren '80 zijn gekocht door woonverenigingen onder begeleiding van STUT-Consult, een organisatie gespecialiseerd in het opzetten van projecten in gemeenschappelijk eigendom. De woningen waren met behulp van gemeentelijke subsidies gekocht en werden verbouwd voor huisvesting van woongroepen. De financiële situatie nu en in de toekomst is gezond en voldoet aan de belangrijkste financiële ratio's als de ICR, solvabiliteit, LTV en dekkingsgraad. WBVG kiest ervoor om ruime marges in de financiële ratio's aan te houden. Namelijk, in de komende jaren is de grootste uitdaging voor WBVG de financiering van de verduurzaming van het bezit.

Beoordelingscriteria	Norm	Realisatie 2017	Realisatie 2018	Realisatie 2019	Realisatie 2020
Solvabiliteit	20% > -	40%	27,8%	46,5%	46,8%
ICR	1,40 > -	2,73	2,28	4,12	2,86
Loan to Value	< 75%	57,2%	70,8%	52,0%	51,5%
Dekkingsratio	< 70,0%	54,2%	40,9%	37,7%	32,4%

Inzake de inzet van haar beschikbare vermogen voor de collectieve woonvorm heeft WBVG enkele keuzes gemaakt met betrekking tot haar huurbeleid, duurzaamheidsbeleid en beheerpanden in exploitatie.

WBVG heeft in 2018 haar nieuwe huurbeleid vastgesteld waarin de corporatie kiest om te sturen op ratio's waarbij het streven is om met bescheiden huurverhogingen de betaalbaarheid te garanderen. Soms leidt dit tot de maximale toegestane huurverhoging, soms niet. Dit ten noodzake van het blijven voldoen aan de financiële ratio's. Dit komt voort uit de sterke kostenontwikkeling op de meeste onderdelen. Voor 2018 heeft de corporatie vast kunnen houden aan enkel een inflatievolgende huurverhoging.

WBVG heeft in 2018 haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld. De corporatie geeft aan de keuze te hebben gemaakt om nog geen investeringsprogramma uit te rollen voor het verduurzamen van het woningbezit. Dit komt door de bijzondere bouwtechnische karakteristieken van het woningbestand en het groot aantal monumentale panden. Het woningbestand komt namelijk niet in aanmerking voor subsidies die verduurzaming mogelijk moeten maken. Daarom kiest WBVG voor het sparen van geld met het oog op de verduurzaming van het bezit vanaf 2023. Dientengevolge heeft WBVG zich in de afgelopen visitatieperiode met name beperkt tot laagdrempelige en kapitaal extensieve ingrepen ('laaghangend fruit').

Een groot deel van de portefeuille van WBVG bestaat uit in exploitatie genomen beheerpanden van collega-corporaties. Sinds 2015 heeft WBVG een substantieel aandeel van haar eenheden nieuw in exploitatie genomen. Deze eenheden laten voor 2019 en de daaropvolgende jaren een minus zien op de financiële exploitatie. Er zijn echter weinig tot geen mogelijkheden om de exploitatie van deze panden minder verliesgevend te maken. Om het verlies op de beheerpanden te beperken heeft WBVG een aantal maatregelen doorgevoerd. Eén van de maatregelen is om geen nieuwe STUT-panden meer te prognosticeren. Alleen wanneer het lukt om een meer dan sluitende exploitatie op basis van reële exploitatiecijfers te verwezenlijken, kan er nog een groei van het aantal STUT-panden plaatsvinden. Ondanks het verlies kan WBVG zich wél richten op het nieuw ontwikkelen van beheerpanden en ervoor zorgen dat deze het verlies niet doen toenemen of wellicht zelfs doen afnemen.

De commissie waardeert de keuze van WBVG om de collectieve woonvorm ten koste van het negatieve financiële resultaat in stand te houden en te zoeken naar mogelijkheden om nieuwe beheerpanden te ontwikkelen. De beheerpanden hebben echter wel een positieve invloed op de financiële situatie op bedrijfsniveau. Dit is te danken aan de efficiëntieslag die WBVG hiermee heeft weten te realiseren en aan vergoedingen en subsidies die de corporatie ontving, met name voor de ontwikkeling van deze complexen.

<i>Perspectief</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0

Tabel 3: beoordeling Presteren naar Vermogen

4 Governance van maatschappelijk presteren

Het perspectief Governance van maatschappelijk presteren bestaat uit drie onderdelen:

1. Strategievorming en sturing op prestaties.
2. Maatschappelijke rol van de raad van toezicht.
3. Externe legitimatie en verantwoording.

Methodiek 6.0 schrijft een vereenvoudiging voor de beoordeling op het gebied van Governance. Voor woningcorporaties onder de 500 VHE's geldt een integraal onderdeel voor Governance. De bovengenoemde onderdelen zijn slechts onderdelen van Governance en worden daarom niet apart beoordeeld.

4.1 Beoordeling van de governance

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

WBVG voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er één pluspunt dient te worden toegekend, vanwege:

WBVG zet goed in op externe legitimatie. Zo worden huurders nauw betrokken bij besluit- en beleidsvorming via de Algemene Ledenvergadering en gaat de RvC het gesprek aan met huurders over maatschappelijke, actuele onderwerpen.

Strategievorming en sturing op prestaties

WBVG stelt jaarlijks een strategisch beleidsplan op waarin zij de uitgangspunten, strategische doelstellingen en actiepunten bespreekt. Het beleid van WBVG wordt ontleend aan de visie en richt zich op het vergroten van de kansen voor bewoners om collectieve woonvormen te realiseren en/ of in stand te houden. Hiermee worden de behoeften en wensen van belanghebbenden geborgd. De corporatie heeft gewerkt aan het realiseren van een stabiele onveranderde woningvoorraad met een kleine vaste organisatie.

WBVG reflecteert op lokale en landelijke ontwikkelingen (wet- en regelgeving, beleid, etc.) en ziet dat deze belemmerend werken om de collectieve woonvorm meervoudig toe te passen. WBVG als kleine organisatie onderkent het speelveld waarin ze zich begeeft en benadrukt de kwetsbaarheid van de organisatie als gevolg van externe ontwikkelingen. WBVG heeft hiernaar gehandeld door onderzoek te doen naar een koersaanpassing met een bestaan zonder de status van "toegelaten instelling", maar heeft niet tot werkbare strategieën geleid. Daarnaast blijft de vraag leven en denkt de corporatie in haar strategische plannen jaarlijks na over het voortbestaan van de corporatie, ingegeven door de geringe omvang en de daaruit voortvloeiende kwetsbaarheid. Tegelijkertijd is het voor WBVG belangrijk om het gedachtegoed te borgen. De zoektocht naar het borgen van het voortbestaan van de corporatie wordt ook als onderwerp meegenomen in het uitstippelen van de strategie. WBVG heeft de ambitie om verder te groeien, maar kan dit niet met de huidige formatie. De zoektocht richt zich met name op het vinden van ondersteuning dan wel verjonging van het personeelsbestand. De commissie is van mening dat op korte termijn in overleg met de RvT een plan van aanpak gemaakt moet worden om de continuïteit van de organisatie te kunnen waarborgen naar de toekomst toe.

In 2018 heeft WBVG haar duurzaamheidsbeleid geformuleerd waarin wordt aangegeven dat verduurzaming een lastige opgave is, gezien het monumentale karakter van de woningvoorraad. Daarom kiest WBVG voor een afwachterende strategie waarbij er nog geen investeringsprogramma wordt uitgerold. De corporatie kiest bewust voor pragmatisme in plaats van ambitie.

WBVG stuurt op het operationele functioneren van de corporatie door het gebruik van kwartaalrapportages die door de bestuurder aangeleverd worden aan de raad van toezicht.

Maatschappelijke rol van de raad van toezicht

De raad vervult op actieve wijze haar maatschappelijke rol in het lokale netwerk en neemt een duidelijke rol in bij de besluitvorming over maatschappelijke prestaties. Meerdere malen per jaar besteedt de raad

aandacht aan maatschappelijke, actuele onderwerpen. Het gaat bijvoorbeeld over onderhoud en verduurzaming van woningbezit of risicobeheersing van de panden in beheer. De raad ziet bijvoorbeeld dat de footprint van woonvormen aanzienlijk lager is dan van een standaard huishouden. Daarom is de raad van mening dat duurzaamheid voldoende aandacht krijgt en het energielabel niet per se relevant is. Bespreking van maatschappelijke, actuele onderwerpen gebeurt in nauwe samenwerking met zowel de directeur-bestuurder als (een delegatie van) de huurders. De visitatiecommissie snapt het standpunt van de raad wat betreft het energielabel, maar plaatst hier een kritische noot bij. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad met aandacht voor de energietransitie is en blijft namelijk een volkshuisvestelijke Rijksprioriteit die voor woningcorporaties verplicht zijn om te betrekken bij prestatieafspraken.

Met het oog op de relatief hoge administratieve belasting heroverweegt de raad, in samenspraak met de directeur-bestuurder, het geformuleerde toekomstscenario. Doel is onder andere om mogelijkheden te verkennen om de administratieve belasting te verlichten.

De raad heeft sinds eind 2020 haar visie op besturen en toezicht expliciet vastgelegd (voorheen impliciet). Voorop staat het realiseren van maatschappelijke waarde op de lange termijn door belanghebbers zoveel mogelijk te betrekken. In haar rol als toezichthouder stelt de raad de jaarstukken vast en toetst zij de compliance en de risicobeheersing. Daarnaast worden de begroting en het strategische plan door de raad goedgekeurd. Belangrijke beslissingen toetst de raad aan de missie, het proces en de afwegingen. De raad neemt hierin een kritische houding aan. Het strategisch jaarplan wordt jaarlijks behandeld in de ALV met de bewoners.

Externe legitimatie en openbare verantwoording

WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen en beschouwt deze als haar huurdersorganisatie. Daarnaast kent WBVG zelf een verenigingsstructuur. De huurder, die zowel lid is van de woonvereniging als van WBVG, wordt vanuit zijn/ haar lidmaatschap nauw betrokken bij allerlei besluiten en bij het ontwikkelen van beleid. Via de ALV hebben de leden en hun woonverenigingen een hoge mate van invloed en zeggenschap binnen WBVG. Ondanks de beperkingen die de Woningwet heeft opgelegd aan de zeggenschap van de ALV, betreft WBVG haar leden in de halfjaarlijkse ALV maximaal bij besluitvorming en beleidsontwikkeling omdat de ALV wordt gezien als een manier om draagvlak te creëren voor nieuw beleid. WBVG gebruikt diverse kanalen om openbare verantwoording af te leggen over haar presteren. Op de website worden onder andere de jaarverslagen en visitatierapporten gepubliceerd. Hiermee geeft de corporatie inzicht in haar missie, ambities en doelstellingen. Huurders kunnen zich ook aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. Daarnaast maken alle collectieve verenigingen deel uit van de ALV, waar onder andere verantwoording wordt afgelegd voor het uitgevoerde beleid.

Gezien de grote mate van zelfbeheer worden op de website tevens instructies en handleidingen gepubliceerd over hoe de huurders van de collectieve woonvormen om kunnen gaan met onderhoudszaken zoals bijvoorbeeld zelf aangebrachte voorzieningen, verduurzaming, groen- en tuonderhoud, onderhoudsdemarcatie, brandveiligheid en CV-onderhoud.

<i>Perspectief</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Governance van maatschappelijk presteren			
Governance	7,0	100%	7,0

Tabel 4: beoordeling Governance



Deel 3 Bijlage

Bijlage 1: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden

Directeur bestuurder

- Bernard Smits

Raad van Toezicht

- Stoffel Spierings
- John Hendriks

Gemeente Nijmegen

- Wim van der Velde

Woonstichting Valburg

- Marc Jansen

Huurdersvertegenwoordiging

- Manus van de Laar
- Miranda Koffijberg

Bijlage 2: Bronnenlijst

Algemeen

- Positionpaper

Presteren naar opgaven en ambities

- Jaarplannen en begrotingen
- Woonvisies van gemeente Nijmegen
- Duurzaamheidsbeleid WBVG
- Jaarverslagen 2017, 2018, 2019 en 2020 met volkshuisvestingsverslagen
- Strategische plan 2018, 2019, 2020, 2021

Presteren volgens belanghebbenden

- Diverse zienswijzen van gemeente en huurdersorganisaties
- Verslagen van overleg met de Huurdersorganisatie

Presteren naar vermogen

- De oordeelsbrieven van Autoriteit woningcorporaties
- WSW: cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekeningen 2017, 2018, 2019 en 2020 en jaarverslag
- (Meerjaren-)begrotingen
- Accountantsverslag jaarrekening
- Voortgangsverslagen

Governance

- Documenten over toezicht, inclusief agenda
- Notulen vergaderingen Raad van Toezicht
- Notulen algemene ledenvergaderingen
- Zelfevaluatie Raad van Toezicht
- Actiepunten Raad van Toezicht

Bijlage 3: De meetschaal

Rapportcijfers

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling.

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Referentiekader voor plus- en minpunten

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

PLUSPUNTEN

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

MINPUNTEN

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

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

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

Bijlage 4: De vier perspectieven toegelicht

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De opgaven zijn in ieder geval relevant als ze door de bestuurder als zodanig zijn benoemd in het position paper en/of voortkomen uit de regionale/landelijke afspraken en/of genoemd staan bij de rijksprioriteiten.

De prestaties worden geordend naar de prestatievelen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn verwoord en eventueel aangevuld met die uit het ondernemingsplan.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. Belanghebbenden (huurders, gemeenten) en overige belanghebbenden zoals zorgorganisaties geven rapportcijfers (met daarbij een toelichting) voor de mate waarin zij tevreden zijn over de:

- Maatschappelijke prestaties van de corporatie,
- Relatie en de wijze van communicatie met de corporatie,
- Mate van invloed op het beleid.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) aan wat zij vinden van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken (in woorden, niet in cijfers). De commissie vraagt tot slot alle belanghebbenden op welke punten de corporatie kan verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen (lijst met verbeterpunten). De commissie vat alle beoordelingen (dus rapportcijfers én toelichtingen) samen in het visitatierapport.

Bij de beoordeling van de prestaties wordt de indeling en terminologie van de prestatieafspraken gehanteerd, net als bij Presteren naar Opgaven zodat deze voor de belanghebbenden herkenbaar zijn.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie beoordeelt niet de financiële continuïteit of doelmatigheid, maar kijkt naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

Governance van maatschappelijk presteren

Bij Governance ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context. Daarnaast is er sprake van ont dubbeling: de punten die de Aw sinds 2015 toetst (zoals samenstelling raad van commissarissen, zelfevaluatie) en de toets op de Governancecode worden niet meer door de visitatiecommissie beoordeeld. De commissie vormt zich een oordeel over:

- De strategievorming en prestatiesturing van de maatschappelijke prestaties,
- De maatschappelijke rol van de raad van commissarissen,
- De externe legitimatie en verantwoording.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Mr. ing. R.W.M. (Ingrid) Den Teuling

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

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

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

Uitgevoerde visitatie:

- Woonstichting de Marken te Schalkhaar

Lopende visitatie:

- Stichting deltaWonen



ir. D. (Daniël) Koningen

Daniël Koningen heeft technische bestuurskunde en management gestudeerd aan de Technische Universiteit Delft. Deze strategische achtergrond heeft hij samen met zijn passie voor ondernemen jarenlang gecombineerd in zelfstandige adviesopdrachten voor vastgoedontwikkeling voor universiteiten, gemeenten en (semi-)overheid. Sinds 2012 is hij als senior huisvestingsadviseur werkzaam bij Aestate /ontrafelexperts, vanaf 2015 in de rol van directeur en mede-eigenaar. Binnen Aestate (met 20 ervaren adviseurs een herkenbare speler in de markt voor huisvestingsadvies) geeft Daniel leiding aan wisselende teams voor meerdere opdrachtgevers, waarbinnen hij zijn uitgebreide ervaring in het managen van complexe bouwprojecten en daaraan verbonden risico's voor opdrachtgevers als ministeries, provincies, gemeenten en universiteiten op bestuurs- en directieniveau inzet. Sinds begin 2018 is Daniël lid van de Raad van Toezicht bij Stichting Keizer Karel waar twee VO scholen onder vallen met als aandachtsgebied onderwijshuisvesting. Als toezichthouder staat hij Stichting Keizer Karel bij om op een creatieve, innoverende wijze huisvesting en technologie in te zetten om de positieve resultaten van de afgelopen jaren te waarborgen en verder te verbeteren. Vanaf september 2021 zal Daniël de rol van voorzitter van de Raad van Toezicht Stichting Keizer Karel vervullen. Sinds eind 2019 is Daniël voorzitter van het bestuur van de Coöperatieve Vereniging Procorp A.U. en voert Daniël visitaties uit als onafhankelijk visitator.

Door zijn werkervaring binnen de (semi-)overheid op onder andere het gebied van studentenhuysvesting, gemeentelijk vastgoed en commerciële dienstverlening, kan Daniël bij visitaties snel tot de kern komen en schakelen tussen interne en externe belangen en ambities. Daniël is enthousiast, analytisch, gedreven en deskundig. Als visitator geeft Daniël een eerlijk en realistisch beeld van de stand van zaken en maakt hij de eventuele verbeterpunten en kansen helder. Met visitaties wil hij dan ook bereiken dat woningcorporaties nog meer inzicht krijgen in hun functioneren en gemotiveerd worden om zich steeds verder te verbeteren en nog succesvoller te worden en zoveel mogelijk toegevoegde waarde te leveren voor de belanghebbenden

Uitgevoerde visitaties:

- Woningstichting Naarden te Naarden
- Stichting KleurrijkWonen te Tiel

Lopende visitatie:

- Stichting deltaWonen

A. Onafhankelijkheidsverklaring bureau

Procorp verklaart hierbij de visitatie van WBV Gelderland in 2021 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Procorp heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Procorp geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Procorp geen enkele zakelijke relatie met WBV Gelderland hebben.

Odijk

11-06-2021

Jackie de Vries, penningmeester

B. Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Ingrid ten Teuling verklaart hierbij de visitatie van WBV Gelderland in 2021 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Ingrid ten Teuling heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ingrid ten Teuling geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ingrid ten Teuling geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij WBV Gelderland.

Odijk

11-06-2021

Ingrid ten Teuling, voorzitter

Daniël Koningen verklaart hierbij de visitatie van WBV Gelderland in 2021 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Daniël Koningen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Daniël Koningen geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Daniël Koningen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij WBV Gelderland.

Odijk

11-06-2021

Daniël Koningen, secretaris