



Woonstichting
Land van Altena

raeflex
?

Visitatierapport

2016 - 2019

Woonstichting Land van Altena





Visitatierapport

Woonstichting Land van Altena

2016 - 2019



Woonstichting Land van Altena

Bennekom, 16 juni 2020

Colofon

Raeflex

Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda | Voorzitter
Mevrouw drs. A. de Klerk | Algemeen commissielid /Secretaris

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit. Raeflex rondde meer dan 380 visitatietrajecten af.

Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen andere advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Deze visitatoren zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn.

Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet en de Veegwet. In 2017 is opgenomen dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de visitatietermijnen strikt handhaaft op vier jaar. Daarmee constateren we dat visitatie een grotere rol gaat spelen in de toezichtinstrumenten voor woningcorporaties.

Raeflex wil corporaties tijdens de visitaties meer bieden dan 'afvinklijsten' en het voldoen aan de verplichting. Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, oordelen van belanghebbenden duidelijk te hebben en om verbetertips te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 6.0. Wij feliciteren Woonstichting Land van Altena met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woonstichting Land van Altena zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners blijven voor de corporatie.

Bij deze wil Raeflex iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
A Recensie Woonstichting Land van Altena.....	6
B Scorekaart Woonstichting Land van Altena.....	10
C Scorekaart in beeld Woonstichting Land van Altena.....	11
D Samenvatting in beeld Woonstichting Land van Altena	12
E Reactie Woonstichting Land van Altena op het visitatierapport.....	14
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	15
1 Visitatie bij Woonstichting Land van Altena	16
1.1 Schets Woonstichting Land van Altena.....	16
1.2 Werkgebied Woonstichting Land van Altena.....	17
2 Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces	18
2.1 Beschrijving prestatieafspraken en thema's	18
2.2 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	20
2.3 Verbeterpunten van belanghebbenden.....	21
2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie	22
3 Presteren naar Opgaven en Ambities.....	23
3.1 Oordeel over de prestaties op thema's uit de prestatieafspraken	23
3.2 Oordeel over de ambities in relatie tot de opgaven	25
4 Presteren volgens Belanghebbenden.....	29
4.1 De belanghebbenden van Woonstichting Land van Altena	29
4.2 Oordeel van belanghebbenden over maatschappelijke prestaties	30
4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden.....	33
5 Presteren naar Vermogen.....	34
5.1 Beoordeling van de vermogensinzet van Woonstichting Land van Altena	34
6 Governance van maatschappelijk presteren	37
6.1 Oordeel over de strategievorming en prestatiebesturing	37
6.2 Oordeel over de maatschappelijke rol van de RvC	38
6.3 Oordeel over de externe legitimatie en openbare verantwoording	39
Deel 3 Bijlagen bij het rapport.....	41
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	42
Bijlage 2 Curricula vitae.....	43
Bijlage 3 Bronnenlijst	46
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	48
Bijlage 5 Position paper.....	49
Bijlage 6 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen	53
Bijlage 7 Meetschaal.....	60

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



A Recensie Woonstichting Land van Altena

Terugblik op visitatie 2011-2015

Woonstichting Land van Altena werd in de vorige visitatie beschreven als betrokken, grensverleggend en wendbaar. Het was een kleine corporatie die met een klein team van medewerkers snel, flexibel, informeel, proactief en onconventioneel inspeelde op vragen van huurders. De leefbaarheid had zij scherp in beeld. Ook was de corporatie in de vorige visitatieperiode al bezig met het verduurzamen van haar bezit. Besturing en governance waren op orde. De visitatiecommissie en belanghebbenden gaven de corporatie op alle terreinen een ruim voldoende tot goed oordeel, waarbij alleen de financiële continuïteit iets lager scoorde met een 6. Hiervoor gaf de commissie de aanbeveling om de beheersing van de risico's te structureren. Voor de beleidsagenda werden suggesties meegegeven op de volgende thema's: visie op de behoeften van huurders actiever in de regio naar voren brengen, het ondersteunen en betrekken van de (gefuseerde) huurdersorganisatie, inventariseren van de behoefte naar digitale dienstverlening en betrekken van belanghebbenden door het intern toezicht.

Resultaten visitatie 2016-2019

Maatschappelijk betrokken organisatie

Woonstichting Land van Altena heeft bezit in vier verschillende dorpen van de gemeente Altena. De corporatie is nauw betrokken bij haar huurders. Zij werkt met een klein en hecht team van medewerkers, waardoor de organisatie toegankelijk is en de lijnen kort zijn. De commissie herkent wat de corporatie over zichzelf zegt in de position paper: een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie, die snel kan inspelen op actuele ontwikkelingen en denkt in kansen en uitdagingen. Daarbij staan de klanten centraal. Sinds medio 2018 is er een nieuwe directeur-bestuurder aangesteld. De keuze voor deze bestuurder past bij de keuze om zelfstandig te blijven en de recente koerswijziging van krimp naar lichte groei en nieuwbouw.

Van krimp naar lichte groei als zelfstandige corporatie

In haar position paper geeft de corporatie aan dat ze zich erg verbonden voelt met haar werkgebied. Woonstichting Land van Altena stelt de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied voorop. Daarom werd de koers halverwege de visitatieperiode verlegt van krimp naar lichte groei en nieuwbouw. De corporatie stond voor het vraagstuk te gaan fuseren of zelfstandig te blijven. De corporatie koos ervoor om voorlopig zelfstandig te blijven. Een fusie zou te weinig maatschappelijke meerwaarde opleveren en de ambities zijn financieel haalbaar. De commissie vindt dat de corporatie hierin een heldere en goed beargumenteerde afweging heeft gemaakt waarbij niet de zelfstandigheid, maar de maatschappelijke meerwaarde centraal staat. Zoals de corporatie zelf in haar position paper zegt 'we zijn dan wel niet de grootste in aantal, maar hebben wel ambities'. Naast de ambities voor nieuwbouw besteedt de corporatie ook aandacht aan het continu verbeteren van de kwaliteit en diensten. Eveneens is ze, evenals de andere corporaties en huurdersorganisaties in het werkgebied, betrokken bij de gemeentelijke prestatieafspraken.

Dichtbij haar huurder

Doordat de corporatie relatief kleinschalig is, kent de corporatie haar huurders goed. De organisatie is toegankelijk en de lijnen zijn kort waardoor zaken snel opgelost worden. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het aantal huisuitzettingen en huurschulden uitzonderlijk laag is. De dienstverlening scoort goed in de Aedes-benchmark.

Participeert als kleine corporatie in een gemeente en woningmarktregio

Woonstichting Land van Altena is een relatief kleine corporatie naast de twee collega-corporaties Woonservice Meander en Woonlinie, die binnenkort gaan fuseren. Woonstichting Land van Altena participeert in lokale overleggen en de prestatieafspraken. Belanghebbers waarderen het dat de corporatie zo dicht bij haar huurders staat, waardoor ze een goede en welkome bijdrage kan leveren in de overleggen.

RvC met oog voor maatschappelijke meerwaarde

Het intern toezicht is de laatste jaren steeds verder versterkt en de organisatie is goed in control. RvC leden hebben goed zicht op wat er speelt in het werkgebied en wat de mogelijkheden zijn van de corporatie. De commissie constateert dat er sprake is van een sluitende besturingscyclus. De portefeuillestrategie bevat een wensportefeuille die financieel is doorgerekend en verwerkt is in de meerjarenbegrotingen. De commissie vindt de keuzes helder en goed afgewogen. De commissie ziet dat zowel de organisatie als ook de RvC afgewogen keuzes maakt ten aanzien van belangrijke vraagstukken als fuseren of zelfstandig blijven, krimp of nieuwbouw en bij de keuze van een nieuwe directeur-bestuurder. De maatschappelijke meerwaarde staat bij deze keuzes duidelijk centraal.

In staat om te investeren

Woonstichting Land van Altena is een relatief kleine corporatie met 941 woningen. Dat brengt een zekere kwetsbaarheid met zich mee. Zowel de organisatie als de RvC is zich hier goed van bewust. Bij de hierboven genoemde belangrijke vraagstukken, is eveneens in ogenschouw genomen of de corporatie de opgave in de toekomst aankan. De opgaven blijken financieel haalbaar. In haar position paper schrijft de corporatie dat de corporatie heeft geïnvesteerd in het maken van een visie op risico's en risicoanalyse. De commissie herkent dit en ziet ook hoe de "tone at the top" en soft controls een goede bijdrage leveren. De organisatie en het interne toezicht is gericht op maatschappelijk resultaat voor de huurders.

Sterke punten

- + Betrokken op haar huurders en de dorpen
- + Toegankelijke en transparante corporatie
- + Maatschappelijke meerwaarde staat op alle niveaus centraal bij keuzes en besluiten
- + Huurders zeer tevreden over de dienstverlening
- + Vrijwel geen huurschulden en huisuitzettingen
- + Landelijke duurzaamheidsambities behaald
- + Goede besturingscyclus
- + Verandering van krimp naar lichte groei en nieuwbouw

Vooruitblik

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie constateert dat Woonstichting Land van Altena al op veel onderdelen goed presteert. Als de corporatie zich wil ontwikkelen tot excellente organisatie, dan geven wij de volgende verbeteruggesties mee:

Aanscherpen van de rol als kleine zelfstandige corporatie in de gemeente

Woonstichting Land van Altena zou explicieter kunnen zijn in de meerwaarde die zij biedt als kleine corporatie; zeker nu de twee grotere collega-corporaties in het werkgebied gaan fuseren.

Goede monitoring woningmarkt (nog) belangrijker vanwege nieuwbouwopgave

Zoals de corporatie in de prestatieafspraken heeft afgesproken, is het belangrijk de slaagkansen voor woningzoekenden gelijk te houden. Op basis van de gegevens (zie bijlage 6) kan geconcludeerd worden dat de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren licht is toegenomen en mogelijk ook de slaagkansen zijn verslechterd. Echter de slaagkansen worden nog niet gemonitord, terwijl dit wel een belangrijk aspect is om op te sturen. Zeker nu de corporatie in plaats van krimp de omslag naar lichte groei heeft gemaakt, is goede monitoring van belang. Wat zijn de slaagkansen van woningzoekenden uit de regio? Worden woningen verhuurd aan woningzoekenden uit de gemeente, de regio of daarbuiten? Ontwikkel een systeem om de slaagkansen te monitoren.

Belanghebbenden eerder en meer betrekken bij beleid(svorming)

De gemeente vindt het prettig om op de hoogte te zijn van waar de corporatie mee bezig is en voor welke keuzes ze staan, bijvoorbeeld bij het strategische voorraadbeleid. Bespreek met de gemeente op welke manier dit vorm gegeven kan worden.

Partnerschap verder ontwikkelen op het gebied van sociaal domein en duurzaamheid

De gemeente wil graag het partnerschap met Woonstichting Land van Altena verder ontwikkelen, gezien de opgaven op het gebied van duurzaamheid, gebiedsgericht werken en het sociaal domein. Vanwege de landelijke regelgeving van passend toewijzen en de extramuralisering van de zorg, heeft de corporatie steeds meer te maken met 'problematiek achter de voordeur' waar een gezamenlijke verantwoordelijkheid speelt en samenwerking tussen verschillende partijen nodig is. De corporatie is zich hiervan bewust en neemt daarom ook deel aan overleggen met zorg- en welzijnspartijen hierover. Dit overleg kan – zo geeft de corporatie zelf ook aan – aan efficiency winnen. Door elkaars sterke punten en verantwoordelijkheden goed te kennen kan er meer gezamenlijk partnerschap ontstaan met gedeelde normen over wie wat wanneer doet. Bespreek wat er al is bereikt en wat men nog wil bereiken. Bereid je voor op wat er mogelijk is (binnen de AVG) voor wat betreft een signalerende rol bij problematiek achter de voordeur. Dit kan de corporatie doen in overleg met ambtenaren en maatschappelijk werk. Evalueer op gezette tijden gezamenlijk hoe het partnerschap zich ontwikkelt.

Maak afspraken met de huurdersvereniging over informatie en communicatie

De huurdersvereniging wil (eerder) geïnformeerd worden wanneer projecten in uitvoering gaan. Tevens wil de huurdersvereniging meer inzicht krijgen in wat het bereikte resultaat of de prestatie is ten opzichte van de doelen en/of prestatieafspraken. Overleg met de huurdersvereniging hoe de communicatie het beste kan verlopen. In een vroeg stadium betrekken helpt de huurders om zich voor te bereiden. Belangrijk is om met de vereniging ook te bespreken wat uit direct contact met huurders opgehaald kan worden en wat echt bij de vereniging als vertegenwoordiger past.

Besturing: Maak afwegingskader, risicomangement en managementrapportages integraler

De commissie constateert dat het risicomangement van de corporatie vooral vanuit financieel oogpunt wordt bekeken. Risico's omtrent politieke, demografische, woningmarktontwikkelingen, interne bedrijfsvoering en overige zijn minder expliciet in beeld gebracht. De corporatie zou met toekomstscenario's een meer integrale afwegingen kunnen maken rond de investeringen in nieuwbouw, de duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid en de gevolgen voor de financiële positie. De corporatie kan dit monitoren in jaarplannen in kwartaalrapportages of indien minder frequente monitoring nodig is in een halfjaarbericht. Dit vraagt om andere KPI's (kritieke prestatie-indicatoren).

Verslaglegging maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen

De RvC heeft de maatschappelijke opgaven duidelijk centraal gesteld in de keuzes en besluiten die hij heeft gemaakt. In de verslaglegging is de afweging en het gesprek hierover minder goed terug te zien. De commissie adviseert de onderbouwing van de besluiten ook beter in de verslagen vast te leggen.

B Scorekaart Woonstichting Land van Altena

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)				Gemiddeld cijfer	Weging	
	1	2	3	4			
Presteren naar Opgaven en Ambities							7,6
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	8,0	7,0	8,0	7,5	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven					8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden							7,1
Prestaties	7,1	7,0	7,0	8,0	7,3	50%	
Relatie en communicatie					7,3	25%	
Invloed op beleid					6,7	25%	
Presteren naar Vermogen							7,0
Vermogensinzet					7,0	100%	
Governance							7,5
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming			8,0	7,5	33%	
	Prestatiesturing			7,0			
Maatschappelijke rol RvC				8,0	33%		
Externe legitimatie en verantwoording	Externe legitimatie			7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording			7,0			
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid							
2. Kwaliteit woningen en verduurzaming							
3. Leefbaarheid woonomgeving							
4. Dienstverlening							

C Scorekaart in beeld Woonstichting Land van Altena



D Samenvatting in beeld Woonstichting Land van Altena

Visitatie Woonstichting Land van Altena

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats in het eerste kwartaal van 2020. De definitieve versie van het eindrapport werd opgeleverd in juni 2020.

Korte schets Woonstichting Land van Altena

Woonstichting Land van Altena is 65 jaar geleden opgericht. Woonstichting Land van Altena beheert en bezit 941 woningen. Zij werkt in de gemeente Altena, die in januari 2019 ontstaan is uit een fusie tussen de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg. Het bezit van de woonstichting is te vinden in de kernen van de voormalige gemeente Werkendam. Woonstichting Land van Altena is in dit gebied de enige corporatie. De twee collega-corporaties Woonlinie en Meander hebben bezit in andere delen van de nieuwe gemeente Altena.

Woonstichting Land van Altena is werkzaam in gemeente Altena, provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied, gelegen langs de A27 en nabij de steden Gorinchem en Breda. De gemeente Altena behoort tot de woningmarktregio Woongaard, waar ook een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem is. In de gemeente Altena bestaat 88% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen. In deze gemeente is 25% van de woningvoorraad corporatiewoningen en het overige deel is koop/particulier.

Beoordelingen Woonstichting Land van Altena

Raeflex stelt vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die beter functioneert dan vier jaar geleden, een gelijk cijfer krijgt in de visitatie.

Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie		
Perspectief	2016	2020
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,4	7,1
Presteren naar Vermogen	6,7	7,0
Governance	7,3	7,3

Samenvatting in beeld Woonstichting Land van Altena

Prestaties naar Opgaven en Ambities: 7,6

Presteren naar opgaven is ruim voldoende tot goed. Met name de prestaties voor duurzaamheid, dienstverlening en de relatief lage huurschulden en huisuitzettingen vallen in positieve zin op.

De ambities passen goed bij de opgaven en zijn actueel door aanpassing van het beleid van krimp naar lichte groei en transformatie.

Prestaties volgens belanghebbenden: 7,1

Belanghebbenden waarderen de prestaties met ruim voldoende tot goed.

Belanghebbenden zijn met name zeer tevreden over de dienstverlening.

Gemeente en welzijnsorganisatie zijn zeer tevreden over de communicatie en willen meer betrokken worden bij het beleid.

De huurdersvereniging geeft een voldoende voor communicatie en invloed op beleid en ziet ruimte voor verbetering.

Verbetersuggesties belanghebbenden:

- Huurdersvereniging wil eerder geïnformeerd worden en meer nieuwbouw dan sloop.
- Gemeente wil partnerschap ontwikkelen op duurzaamheid en sociaal domein.



941 woningen

Prestaties naar Vermogen: 7,0

Prestaties naar vermogen zijn ruim voldoende. Opgaven voor nieuwbouw en transformatie zijn doorgerekend.

Integrale afweging voor maatregelen omtrent duurzaamheid, nieuwbouw, transformatie en onderhoud.

Governance: 7,3

Goede besturingscyclus.

Maatschappelijke rol RvC goed zichtbaar bij afweging zelfstandig blijven versus fusie, werving nieuwe directeur-bestuurder en krimp versus lichte groei.

Externe legitimatie en openbare verantwoording op orde.

E Reactie Woonstichting Land van Altena op het visitatierapport



Reactie Woonstichting Land van Altena op het visitatierapport 2020

Als organisatie zijn wij blij met de behaalde resultaten en de weergave van onze organisatie zoals deze beschreven is in het visitatierapport dat door de visitatiecommissie van Raeflex is opgesteld.

Wij zijn van mening dat de visitatiecommissie er goed in geslaagd is om het functioneren van onze corporatie in de periode 2016-2020 in beeld te brengen. Wij herkennen ons als organisatie in de omschrijving die de commissie van onze corporatie geeft en we zijn trots op de door de commissie opgevoerde sterke punten van onze organisatie. Met name de waardering van de plus punten van ons als kleine corporatie die dicht bij zijn huurders staat.

De verbeteringsuggesties, gedaan door de commissie, hebben wij zowel met de commissie als intern met de RvC en medewerkers besproken. Wij nemen de verbeteringsuggesties mee in onze beleidsagenda en zullen deze monitoren in onze diverse overlegorganen.

We bedanken onze stakeholders, leden van de RvC en de medewerkers, die hebben meegewerkt aan de visitatie, voor hun medewerking en in het bijzonder de visitatiecommissie voor hun positief kritische houding en de prettige samenwerking.

Woonstichting Land van Altena

Anja Verdaasdonk van Weerlee,
Directeur/bestuurder

Herman Streefkerk
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mei 2020

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



1 Visitatie bij Woonstichting Land van Altena

In november 2019 heeft Woonstichting Land van Altena opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. De visitatie betreft de periode 2016-2019.

Het visitatieproces

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats in het eerste kwartaal van 2020. De definitieve versie van het eindrapport werd opgeleverd in juni 2020.

Op basis van alle door Woonstichting Land van Altena verzamelde informatie zijn de visitatiegesprekken gevoerd op 10 maart 2020. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper voor de gesprekken toegestuurd aan de belanghebbenden. Eveneens hebben aan de prestatieafspraken deelnemende partijen vooraf een vragenlijst ingevuld over belangrijke elementen van samenwerking.

De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woonstichting Land van Altena, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling, of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

Samenstelling commissie

De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D Albeda (voorzitter) en mevrouw A. de Klerk (lid/secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

1.1 Schets Woonstichting Land van Altena

Woonstichting Land van Altena is 65 jaar geleden opgericht. Woonstichting Land van Altena beheert en bezit 941 woningen. Zij werkt in de gemeente Altena, die in januari 2019 ontstaan is uit een fusie tussen drie gemeenten: Werkendam, Woudrichem en Aalburg. Het bezit van de woonstichting is te vinden in de kernen van de voormalige gemeente Werkendam. Woonstichting Land van Altena is in dit gebied de enige corporatie. De collega-corporaties Woonlinie en Meander hebben bezit in andere delen van de nieuwe gemeente Altena.

Deze gemeente Altena telt circa 55.400 inwoners (CBS, januari 2019). De belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de huurdersvereniging, de gemeente en de welzijnsorganisatie. In dit werkgebied zijn ook Woonlinie en Meander actief. Woonlinie beheert 4.100 woningen (voor een deel in gemeente Altena en voor een deel in gemeente Zaltbommel). Woonservice Meander heeft circa 2.100 woningen/wooneenheden in bezit. Beide collega-corporaties zullen naar verwachting binnen een jaar fuseren. Woonstichting Land van Altena heeft in totaal ruim 8 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.2 Werkgebied Woonstichting Land van Altena

Woonstichting Land van Altena is werkzaam in gemeente Altena, provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied, gelegen langs de A27 en nabij de steden Gorinchem en Breda. De gemeente Altena behoort tot de woningmarktregio Woongaard, waar een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem is. In de gemeente Altena bestaat 88% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen. In deze gemeente is 25% van de woningvoorraad corporatiewoningen en het overige deel is koop/particulier.

2 Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces

Dit hoofdstuk gaat over de lokale prestatieafspraken die Woonstichting Land van Altena heeft gemaakt in de lokale driehoek, dus met de gemeente Altena (of haar voorgangers) in haar werkgebied en de huurdersbelangenvereniging.

Ten eerste treft u een beschrijving van de prestatieafspraken van Woonstichting Land van Altena met de huurdersbelangenvereniging en de gemeente Altena aan, en voor zover relevant, ook landelijke en regionale prestatieafspraken. Hieruit volgen de volkshuisvestelijke thema's die in de visitatie worden beoordeeld.

De daaropvolgende paragrafen gaan enerzijds over de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds over het proces in de lokale driehoek. In paragraaf 2.2 komt de mening van de huurdersbelangenvereniging, de gemeente en Woonstichting Land van Altena aan bod. De visitatiecommissie geeft in die paragraaf een beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. Tenslotte worden in paragraaf 2.3 verbeterpunten gegeven van alle belanghebbenden (huurdersorganisatie, gemeente en de corporatie zelf).

2.1 Beschrijving prestatieafspraken en thema's

Woonstichting Land van Altena heeft in vier dorpen bezit: Nieuwendijk (504), Almkerk (415), Uitwijk (22) en Waardhuizen (4). Deze dorpen zijn gelegen in de gemeente Altena. Met deze gemeente en de hierin actieve corporaties en hun huurdersverenigingen zijn prestatieafspraken gemaakt. De gemeente bestond tot 1 januari 2019 uit de drie gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg.

De samenwerkende partners van het Land van Heusden en Altena hebben prestatieafspraken opgesteld. De partners zijn de gemeente Altena (tot 1 januari 2019: gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg); de drie woningcorporaties Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. Tot 2019 maakten de drie voormalige fusiegemeenten reeds gezamenlijk prestatieafspraken met de drie corporaties uit het betreffende gebied. Eveneens nemen van deze drie corporaties de huurdersverenigingen deel aan het proces. Dit zijn: Huurdersvereniging Inbrengh (Woonlinie), Huurders Belangenvereniging Land van Heusden en Altena (Woonservice Meander) en Huurdersvereniging ANUW¹ (Land van Altena).

De eerste prestatieafspraken (2017) zijn na een intensief proces ondertekend in juni 2016. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Regionale Woonvisie Land van Altena 2015 en bevatten afspraken voor 2017 en een doorkijk over vier jaar. Partners zien de prestatieafspraken 2017 als het vertrekpunt. In juli 2017 hebben de corporaties voor het eerst een bod uitgebracht dat input was voor de prestatieafspraken 2018. Bij de prestatieafspraken 2018 werd ook voor het eerst de stand van zaken gemonitord. Ook voor de jaren 2019 en 2020 hebben partijen prestatieafspraken gemaakt en de afspraken gevolgd. De prestatieafspraken 2017 tot en met 2020 hebben eenzelfde opzet qua thema's. De basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken is de opzet uit 2017.

1 Almkerk, Nieuwendijk, Uitwijk en Waardhuizen

Een groot deel van de prestatieafspraken betreft afspraken tot het doen van onderzoek, het monitoren van gegevens en het bespreken ervan. Dit type afspraken is in de factsheet niet opgenomen. Daar gaat het uitsluitend om de afspraken die direct leiden tot een maatschappelijk resultaat dan wel zichtbaar zijn voor de huurders en andere belanghebbenden.

In de factsheet zijn de maatschappelijke prestaties die voortkomen uit de prestatieafspraken en de eigen ambities van Woonstichting Land van Altena samengevat onder de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid (prestatieafspraken 1 en 2)
2. Kwaliteit woningen en verduurzaming (prestatieafspraken 3 en 4)
3. Leefbaarheid woonomgeving (prestatieafspraken 5 en 6)
4. Dienstverlening (eigen ambitie, zie ondernemingsplan 2015 -2019 waarin de corporatie aangeeft minimaal een 7,5 wil scoren voor dienstverlening)

Over deze maatschappelijke prestaties heeft de visitatiecommissie aan de belanghouders van Woonstichting Land van Altena een oordeel gevraagd.

De prestatieafspraken zijn hieronder samengevat.

Ad 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid:

- Passendheid en beschikbaarheid woningvoorraad, sturing op slaagkansen, wachttijd en zoektijd waarbij sinds 2019 ook aandacht gevraagd wordt voor de woonlasten. Afspraak is om in 2016/2017 de slaagkans op vergelijkbaar niveau te houden als in 2015.
- Specifieke doelgroepen van aandacht: vergunninghouders, 'tussen wal en schip' (primair en secundair, vooral huishoudens die zorg/huisvesting nodig hebben) en middeninkomens, waarbij vanaf 2018 ook aandacht gevraagd wordt voor starters en arbeidsmigranten. Afgesproken is om in 2017 tenminste 25% van de taakstelling huisvesting vergunninghouders buiten de reguliere sociale huur voorraad te houden. Met de primaire doelgroep 'tussen wal en schip' worden maatwerkgesprekken gevoerd. Voor de middeninkomens wordt de verkoop van corporatiewoningen gemonitord.

Ad 2. Kwaliteit woningen en verduurzaming:

- Energieprestatie bestaande voorraad en (tweejaarlijkse) informatiemarkt duurzaamheidsinitiatieven. Afgesproken is dat het Land van Altena in 2021 bij 85% van haar voorraad een groen energielabel (A, B of C) heeft. Deze regel is in 2018 aangepast naar de doelen van het landelijke energieconvenant: een gemiddelde Energie-Index van 1,3 (ofwel gemiddeld label B). Daarnaast is afgesproken dat de corporaties toekomstige kopers faciliteren met energierapport/labeladvies. In 2019 zetten partners in op het verhogen van de ambities: CO2neutraal in 2046, aardgasloos in 2050 en Regionale energietransitie RES 2030.
- Innovatie in (toekomstbestendige) woonvormen en het voorzetten van kleinschalige initiatieven.

Ad 3. Leefbaarheid Woonomgeving:

- Drie tot zes kernplannen per jaar op te stellen door de gemeente(n), waarbij uitvoering in het jaar van vaststelling plaatsvindt. Daarnaast maakt de gemeente samen met de corporaties een leefbaarheidsagenda voor de dorpen.
- Eigen ambitie op het thema Wonen, zorg en welzijn, waarbij is afgesproken om de prestatie-indicator 'Woonladder' verder uit te werken en te monitoren (in Kopgroep woonladder/ Schuldhulpverlening). In 2018 is de afspraak toegevoegd om voor te bereiden op de decentralisatie van de GGZ/MO (opvang, begeleiding, huisvesting van kwetsbare doelgroepen uit GGZ en MO).

De prestaties, zoals door Woonstichting Land van Altena geleverd, worden door de commissie (zie hoofdstuk 3) beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied of facultatief de ambities van de corporatie. In bijlage 7 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Woonstichting Land van Altena geeft de organisatie en de samenwerking op alle onderdelen een tien. Er wordt gewerkt volgens een vast en overzichtelijk stramien. Woonstichting Land van Altena merkt op dat bij de relevante onderwerpen iedereen wordt betrokken op de diverse niveaus, zowel bestuurlijk als beleidsmatig als uitvoerend. Ook het vertrouwen en onderling gedrag waardeert de corporatie als uitmuntend. Men maakt onderling gebruik van elkaars kennis en netwerk. De aansturing wordt volgens de corporatie vanuit diverse kernteams geregeld. In de kernteams zijn de betrokken disciplines aanwezig. Ook de huurdersverenigingen zijn vertegenwoordigd bij de prestatieafspraken. De opbrengsten en resultaten van de samenwerking worden goed tot uitmuntend beoordeeld. De prestaties zijn erg afhankelijk van het onderwerp en daarom is eenduidige beoordeling volgens de corporatie lastig. Ondanks de positieve oordelen, vindt de woonstichting wel dat de prestatieafspraken meer smart en ambitieuzer kunnen. Het betreft nu vaak afspraken van zaken die toch al gedaan worden. Enerzijds is dat te begrijpen, omdat de gemeente druk was met de fusie. Anderzijds verwacht de corporatie dat ook de gemeente meer toe zal zeggen in de prestatieafspraken. Een ambitie voor de toekomst is de energietransitie.

Woonlinie en Woonservice Meander geven de organisatie en de samenwerking, het vertrouwen en onderling gedrag, de opbrengst en resultaten van de samenwerking een ruim voldoende tot uitmuntend. Veel beleidsmatige voorbereiding worden gedaan door hen als de twee grotere corporaties. Land van Altena is uiteraard wel betrokken. Vertaling van beleid naar (gezamenlijk) besluit en uitvoering kan worden verbeterd, volgens Woonlinie.

De huurdersvereniging (ANUW) is zeer tevreden over de organisatie en de samenwerking, het vertrouwen en onderling gedrag, de opbrengst en resultaten van de samenwerking. Ze geeft aan dat de huurdersverenigingen vanaf het begin betrokken worden in het proces. Ook de huurdersvereniging ziet dat Woonlinie en Meander hierin de voortrekkers zijn.

De gemeente Altena is eveneens (zeer) tevreden over de prestatieafspraken en de rol die Woonstichting Land van Altena hierbij heeft. Prestatieafspraken worden al sinds 2012 gemaakt. Partijen weten elkaar goed te vinden. Alleen zaken die bijzondere aandacht behoeven zijn volgens de gemeente opgenomen in de prestatieafspraken.

Zo is er in het kader van de prestatieafspraken bijvoorbeeld uitgebreid(er) gesproken over bijzondere doelgroepen. Dat was anders misschien niet gebeurd.

Woonstichting Land van Altena heeft een goed gevoel voor wat er in de samenleving speelt, omdat ze dicht bij de huurders staat. Doordat het een kleine organisatie is, is het heel overzichtelijk wie waarvoor verantwoordelijk is. Dat heeft toegevoegde waarde. Daarnaast is de gemeente blij dat Land van Altena nu weer gaat (slopen en) bouwen. Nu de nieuwe gemeente Altena sinds kort is gevormd heeft de gemeente de behoefte om één en ander nog eens tegen het licht te houden. Voor de toekomst staat wat de gemeente betreft duurzaamheid hoog op de agenda.

2.3 Verbeterpunten van belanghebbenden

Belanghebbenden geven aan op constructieve wijze te willen blijven samenwerken met de diverse kernteams. Zij willen samenwerken vanuit hun ambities en komen tot gezamenlijke prestatieafspraken. Waarbij ieder zijn eigen belang en rol in de samenwerking voor ogen houdt. De gemeente vindt het prettig als de lijnen bij een kleine corporatie als Land van Altena kort blijven. Het uitdragen van behaalde ambities en het SMART opstellen van de ambities is nog een verbeterpunt. Eveneens is volgens Woonstichting Land van Altena het vergroten van de 'wederkerigheid', met name voor de inbreng van de gemeente op het gebied van nieuwbouw in de sociale huursector, punt van aandacht. Belanghebbenden vragen eveneens aandacht voor het goed monitoren van de prestaties. De huurdersvereniging wil beter inzicht krijgen in de prestaties.

Belanghebbenden vragen blijvende aandacht voor de aanzienlijke belasting van huurdersorganisaties bij het opstellen van de prestatieafspraken. Dit vormt een 'gevaar', waardoor individuele leden van de huurdersorganisaties afhaken. Ook de huurdersvereniging geeft aan dat het soms moeilijk bij te benen is.

Voor de toekomst willen belanghebbende bij de prestatieafspraken prioriteit geven aan de volgende thema's:

- Voldoende beschikbare en betaalbare woningen, waarbij er tevens voldoende woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Hierbij geeft een van de belanghebbenden aan dat nieuwbouw van de sociale huurwoningen wenselijk is. De huurdersvereniging vraagt specifiek aandacht voor het realiseren van senioren- en starterswoningen. Woningen voor deze doelgroep zijn van belang, gezien de relatief sterke vergrijzing in het werkgebied van Woonstichting Land van Altena.
- Leefbaarheid, waarbij diverse belanghebbenden in dit kader tevens aandacht vragen voor het huisvesten van bijzondere (kwetsbare) doelgroepen. Vanwege het passend toewijzen en het steeds meer huisvesten van mensen "met een rugzakje" ontstaan er kwetsbare straten/wijken en komt de leefbaarheid hiervan mogelijk onder druk te staan.
- Duurzaamheid, waarbij de gemeente Altena aangeeft de duurzaamheidsopgave en energietransitie graag in gezamenlijkheid op te willen pakken.

Een belanghebbende geeft aan dat het huisvesten van statushouders op dit moment minder aandacht behoeft in het kader van de prestatieafspraken, omdat er nu minder statushouders gehuisvest moeten worden dan eerdere jaren.

2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie constateert een groot onderling vertrouwen tussen alle partijen, dat constructief werkt. Het proces om te komen tot prestatieafspraken is praktisch en goed georganiseerd. Tegelijkertijd signaleert de commissie dat er scherpste mist en dat veel afspraken weinig SMART zijn. Dit werd ook al in 2016 geconstateerd. De prestatieafspraken betreffen veelal procesafspraken (onderzoek, monitoring, inspanning) en zijn nog weinig concreet en meetbaar. Een belangrijke afspraak die wel SMART was geformuleerd (slaagkansen woningzoekenden) kan nog niet goed gemonitord worden. Afspraken over nieuwbouw zijn wel goed te volgen. Door de fusie van drie gemeenten en de toekomstige fusie van Woonlinie en Woonservice Meander, zitten er binnenkort minder partijen aan tafel, hetgeen kansen biedt om de prestatieafspraken concreter en beter meetbaar te maken. Hierbij kan ook bekeken worden wat partijen van elkaar verwachten en hoe de wederkerigheid van de afspraken verbeterd kan worden.

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale overleg met de collega-corporaties, de gemeente(n) en de huurdersorganisaties. Deze is aangevuld met de eigen ambitie ten aanzien van 'dienstverlening'. De commissie beoordeelt in dit hoofdstuk eveneens of Woonstichting Land van Altena de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en/of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren naar Opgaven en Ambities			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,5	75%
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	7,0		
2. Kwaliteit woningen en verduurzaming	8,0		
3. Leefbaarheid en woonomgeving	7,0		
4. Dienstverlening	8,0		
Ambities in relatie tot de opgaven		8,0	25%
Gemiddelde score		7,6	

3.1 Oordeel over de prestaties op thema's uit de prestatieafspraken

Thema 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid: 7,0

De commissie constateert dat Land van Altena conform de prestatieafspraken presteert en beoordeelt dit onderdeel met gemiddeld een 7,0. Hierbij waardeert de commissie met name de prestaties van de corporatie op het gebied van betaalbaarheid. Voor wat betreft beschikbaarheid presteert de corporatie conform de afspraken, maar zijn er geen bijzondere prestaties verricht en is de wachttijd gedurende de visitatieperiode licht toegenomen.

Het aantal woningzoekenden en de wachttijden zijn sinds begin 2015 toegenomen en lijkt in 2019 te stabiliseren (zie bijlage). Omdat partijen aan het begin van de visitatieperiode nog uitgingen van een krimpscenario is het logisch dat de corporatie geen nieuwbouw heeft gerealiseerd. Inmiddels gaan partijen uit van een lichte groei van de bevolking. De corporatie bereidt daarom momenteel nieuwbouw voor en heeft hiervoor enkele locaties beschikbaar. De commissie vindt dat de corporatie hiermee de prestatieafspraken evenaart.

De commissie vindt het positief dat de streefhuur relatief laag is en de corporatie bij mutatie de huurprijzen boven de passendheidsgrens naar beneden aanpast. Eveneens krijgen huurders met lage inkomens een lagere huurverhoging dan huurders met hogere inkomens. Daarnaast waardeert de commissie het dat de corporatie regelmatig een lage huurverhoging hanteert wanneer bij mutatie de woning wordt voorzien van betere isolatie en zonnepanelen worden geplaatst. Eveneens vindt isolatie en/of het plaatsen van zonnepanelen op aanvraag van zittende huurders plaats. De corporatie rekent de kosten hiervan (voor een deel) door in de huur, maar er is wel sprake van lagere totale woonlasten voor de huurder. De huurschulden zijn relatief zeer beperkt dankzij het 'vroeg erop af'-beleid.

Land van Altena richt zich ook op doelgroepen in de knel, zoals senioren, zorgbehoevenden, statushouders en middeninkomens. De corporatie huisvest senioren met een zorgvraag die niet vallen in de doelgroep van het passend toewijzen door gebruik te maken van de uitzonderingsregel in het passend toewijzen. Daarnaast heeft de corporatie gezamenlijke afspraken gemaakt met de gemeente en de collega-corporaties om voorrang te geven aan mensen die uitstromen uit een crisiswoning. De corporatie maakt actief gebruik van de 80-10-10-regel ten behoeve van middeninkomens. Verder heeft zij ook woningen verkocht aan deze doelgroep. Woonstichting Land van Altena heeft gedurende de periode 2015 tot en met 2019 52 statushouders gehuisvest. De commissie constateert dat de corporatie conform prestatieafspraken heeft gepresteerd.

Thema 2: Kwaliteit woningen en verduurzaming: 8,0

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0. De corporatie geeft aan dat haar beleid is te investeren in beproefde maatregelen. Hiermee is de corporatie al jaren bezig en behaalt zodoende de landelijke afspraken voor gemiddeld energielabel B in 2021. De gemiddelde Energie-Index is bij het Land van Altena volgens de Aedes-benchmark reeds bovengemiddeld (categorie A).

Wanneer een woning vrijkomt, wordt deze geïsoleerd. De samenwerking met Wocozon heeft ervoor gezorgd dat meer en meer woningen worden voorzien van zonnepanelen. De commissie vindt dit een goede prestatie en waardeert dat de corporatie op slimme wijze samenwerkt met derden om de landelijke energieafspraken te behalen.

Daarnaast is de corporatie reeds bezig met verdere verduurzaming in de toekomst. In 2019 heeft Land van Altena de Aedes Routekaart CO2 neutraal 2050 ingevuld. In de actualisatie van het strategisch voorraad beleidsplan in 2019 zal de focus liggen op het vervolg van de energetische aanpak van de woningportefeuille. Land van Altena ontwikkelt bij haar nieuwbouwplannen toekomstbestendige woningen (TBW-woningen) voor het langer zelfstandig wonen, leefbaarheid en duurzaamheid. Hierdoor kan een blok woningen bewoond worden door een groep bewoners met gedifferentieerde leeftijden. Uiteraard valt dit laatste buiten de visitatieperiode, maar de commissie ziet dat de corporatie voorbereid is op de toekomst.

Thema 3: Leefbaarheid woonomgeving: 7,0

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. De leefbaarheid is over het algemeen goed in het werkgebied van de corporatie. Partijen hebben prestatieafspraken gemaakt omtrent het opstellen van kernplannen en een leefbaarheidsagenda. De gemeente is hierbij initiatiefnemer en betreft de corporatie hierbij. Er zijn voor de corporatie op dit thema geen meetbare maatschappelijk beoogde effecten afgesproken. De commissie vindt dat de corporatie ruim voldoende prestaties levert.

Als zich huurachterstand voordoet, neemt de corporatie snel contact op met de huurder. Zo zijn de huurachterstanden zeer beperkt en is het aantal huisuitzettingen nihil. Ook andere signalen worden snel opgevangen. De corporatie draagt (financieel en praktisch) bij aan buurtbemiddeling. De commissie waardeert dit positief. De corporatie heeft verder diverse steunpunten en dienstencentra voor ouderen in de dorpen (zie bijlage). Hier zijn veel vrijwilligers actief. Daarnaast constateert de commissie dat de corporatie conform afspraken samenwerkt binnen het netwerk voor maatschappelijke zorg.

Thema 4: Dienstverlening: 8,0

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0. Het is de commissie opgevallen dat de corporatie veel gewoon doet. De corporatie staat dicht bij de huurders. Dat begint al bij nieuwe huurders: de corporatie houdt intakegesprekken en gaat na een half jaar nog eens bij een nieuwe huurder op bezoek. Eveneens houdt de corporatie jaarlijks een enquête onder haar bewoners over de kwaliteit van de dienstverlening. Hierin zoomt de woonstichting in op details van de dienstverlening, waaronder ook communicatie en onderhoud. De scores zijn over de hele linie ruim voldoende tot goed. De hoogste scores betreffen communicatie en reparatieverzoeken. Iets lagere scores (nog steeds ruim voldoende) zijn er voor planmatig onderhoud.

De huurders zijn zeer tevreden over de dienstverlening van Woonstichting Land van Altena. De scores waren gedurende de visitatieperiode volgens de Aedes-benchmark tussen de 7,8 en 8,4. Hiermee scoort de corporatie ruim boven haar in 2015 geformuleerde ambitie om minimaal 7,5 te scoren. In vergelijking met het gemiddelde in de sector scoorde de woonstichting aan het begin van de visitatieperiode bovengemiddeld en vanaf 2017 gemiddeld. De gemiddelde score betreft voornamelijk het oordeel van huurders over reparatieverzoeken (7,8 tegenover 7,6 voor de sector). Nieuwe en vertrekkende huurders geven de corporatie een bovengemiddelde score van 8 of hoger (categorie A).

3.2 Oordeel over de ambities in relatie tot de opgaven

Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

Woonstichting Land van Altena hanteert een vierjaarlijkse cyclus om haar ondernemingsplan en strategisch vastgoedbeleid te actualiseren. Het Ondernemingsplan 2015-2019 en de vastgoedstrategie 2016-2020 omvatten de periode van deze visitatie. Recentelijk heeft de corporatie een nieuw ondernemingsplan 2020-2024 en een nieuwe wensportefeuille opgesteld die in 2020 vertaald zal worden naar complexstrategieën.

Ondernemingsplan 'Met het oog op de toekomst' 2015-2019, Vastgoedstrategie 2016-2020

In het ondernemingsplan "Met het oog op de toekomst" en de vastgoedstrategie werd rekening gehouden met relevante ontwikkelingen zowel landelijk als lokaal. Lokale ontwikkeling waren onder meer: krimp, wonen en zorg (vergrijzing en extramuralisering in de zorg), duurzaamheid en digitalisering. In de visie richtte de corporatie zich op huisvesting van de doelgroep, een gedifferentieerde woningvoorraad en de kwaliteit van woningen. Dit vertaalde zich in een eerste ambitie op betaalbaarheid en beschikbaarheid, waarbij aandacht is voor zowel de primaire als secundaire doelgroep en ingezet wordt op incasso met zorg voor de huurder.

De tweede ambitie was passend wonen voor jongeren, ouderen (met zorg) en gezinnen. Daarbij keek de corporatie naar diversiteit in het aanbod, hetgeen zich vertaalde in nieuwbouw (van koopwoningen) en verkoop van woningen.

De derde ambitie betrof de (energetische) kwaliteit van woningen.

De vierde ambitie ging over leefbaarheid met speciale aandacht voor de toekomst van de bestaande centra: het muziekcentrum Xinix en het steunpunt voor ouderen in Nieuwendijk. Daarnaast wilde de organisatie verder bouwen aan dienstverlening en bewonersparticipatie.

De ambities uit het ondernemingsplan werden door de corporatie vertaald naar de vastgoedstrategie 2016-2020. Op basis van analyses van de woningvoorraad en demografische ontwikkelingen, stelde de corporatie een wensportefeuille op. Destijds ging zij nog uit van een lichte krimp naar 840 woningen in 2030. Voor wat betreft de transitie van de woningvoorraad werd ingezet op woningen voor oudere een- en tweepersoonshuishoudens. De grotere eengezinswoningen van vóór 1970 werden als kwetsbaar aangewezen. 134 vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen werden voor de verkoop aangewezen. Ook het huurbeleid werd onder de loep genomen, waarbij een deel bij toewijzing op basis van kwaliteit, verhuurbaarheid en doelgroep een hogere huur kreeg en een deel een lagere huur (onder de aftoppingsgrens). De maatregelen werden financieel doorgerekend.

Strategisch Ondernemingsplan 2020-2024 "Je hoeft niet groot te zijn om groots te zijn" en Portefeuillestrategie (december 2019)

In het ondernemingsplan geeft de woonstichting op overzichtelijke wijze weer wat haar missie, doelen en strategieën zijn.

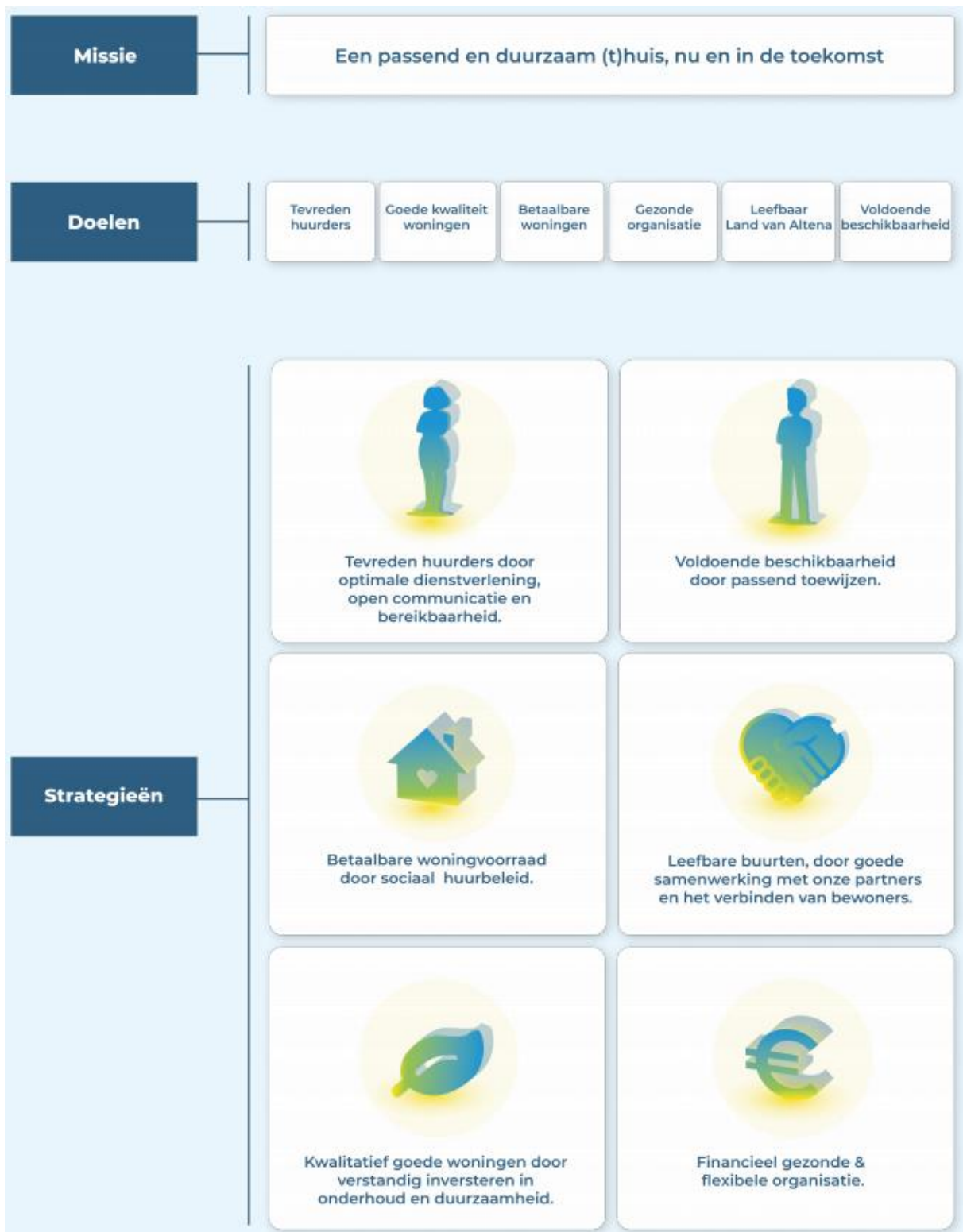
De missie van Woonstichting Land van Altena is: 'Een passend duurzaam (t)huis, nu en in de toekomst'. Een en ander is in onderstaande afbeelding samengevat.

In vervolg op het ondernemingsplan en het nieuwe woningmarktonderzoek heeft Land van Altena haar portefeuillestrategie geactualiseerd.

De grootste verandering is dat het krimpscenario is losgelaten en dat de corporatie nu meer uitgaat van stabilisatie van haar voorraad met eventueel ruimte voor verdere groei.

Gezien de vergrijzing richt de woonstichting zich op meer woningen geschikt voor meer dan één doelgroep. Eveneens heeft de corporatie de ambitie om energielabel B te behalen in 2021 (conform het landelijke Energieconvenant). De corporatie is voorzichtig ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen die zich nog niet bewezen hebben. In het kader van transvisie warmte van de gemeente zal ze in de toekomst wel eventueel overgaan op gasloos.

De portefeuillestrategie zal in 2020 worden vertaald naar complexstrategieën. In de Meerjarenbegroting heeft de corporatie reeds geanticipeerd op deze nieuwe wensportefeuille (huurbeleid, gewijzigde planvoorraad, duurzaamheidsbeleid).



Figuur: Missie Woonstichting Land van Altena

Oordeel over de ambities in relatie tot de opgaven: 8,0

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghouders in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

Woonstichting Land van Altena heeft goed onderbouwde en actuele ondernemingsplannen op basis waarvan vastgoedstrategieën zijn uitgewerkt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0. Woonstichting Land van Altena stelt op basis van ieder vierjaarlijks ondernemingsplan een strategisch voorraadbeleid op dat doorvertaald wordt naar complexstrategieën en waarbij een sprake is van een goede financiële onderbouwing/doorrekening.

- + Het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie zijn compleet en goed onderbouwd met de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen. Het betreft zowel landelijke als regionale en lokale ontwikkelingen, zoals verhuurdersheffing, krimpvraagstuk, betaalbaarheid en extramuralisering van de zorg. In het ondernemingsplan 2020-2024 heeft de corporatie een belangrijke koerswijziging doorgevoerd, namelijk van krimp naar lichte groei. Eveneens is er meer aandacht gekomen voor transformatie van de voorraad ten behoeve van een veranderende vraag en bevolkingssamenstelling. De corporatie speelt zo in op de actuele vraag en vergrijzing en is bereid haar eerdere strategie (krimp) bij te stellen indien nodig. De nota's worden iedere vier jaar geactualiseerd.
- + Woonstichting Land van Altena heeft haar ambities uit het ondernemingsplan vertaald naar concrete en jaarlijkse doelen. De corporatie zorgt er daarbij steeds voor dat de te ondernemen activiteiten aansluiten bij signalen uit de praktijk, actueel zijn en passen bij de praktische aanpak van de corporatie en haar partners.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woonstichting Land van Altena.

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens een drietal face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonstichting Land van Altena.

Presteren volgens Belanghebbenden						
	Huurders- vereniging	Gemeente Altena	Trema (Welzijn)	Cijfer	Cijfer	Weging
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					7,3	50%
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	7,0	7,3		7,1		
2. Kwaliteit woningen en verduurzaming	7,0	7,0		7,0		
3. Leefbaarheid woonomgeving	6,0	8,0		7,0		
4. Dienstverlening	8,0			8,0		
Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie	6,0	8,0	8,0	7,3	7,3	25%
Tevredenheid over de mate van invloed op beleid van de corporatie	6,0	7,0	7,0	6,7	6,7	25%
Gemiddelde score					7,1	

4.1 De belanghebbenden van Woonstichting Land van Altena

Huurdersvereniging ANUW

Het bestuur heeft tenminste tweemaal per jaar overleg met de corporatie over alle zaken die van belang zijn voor de huurders. Tenminste eenmaal per jaar heeft de huurdersvereniging ook overleg met de huurdersorganisaties in de regio. Doel van dit overleg is een gelijkgerichte koers te vinden en te behouden in de belangenbehartiging van de huurders. De huurdersvereniging Almkerk/Uitwijk/Waardhuizen heeft de taak van huurdersvereniging Nieuwendijk op zich genomen en de naam zal veranderen in ANUW.

Gemeente Altena

De gemeente Altena bestond tot 1 januari 2019 uit de drie gemeenten: Werkendam, Woudrichem en Aalburg. Woonstichting Land van Altena heeft in vier dorpen van deze gemeenten bezit: Nieuwendijk (504), Almkerk (415), Uitwijk (22) en Waardhuizen (4). Met deze gemeente en de hierin actieve corporaties en hun huurdersverenigingen zijn prestatieafspraken gemaakt.

Welzijnspartij Trema Welzijn

Trema is een brede welzijnsinstelling, werkzaam in de gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg, Werkendam en Woudrichem. Trema werkt samen met Woonstichting Land van Altena in de overleggen op het gebied van wonen, zorg en welzijn en bij de steunpunten.

Collega-corporaties Woonlinie en Woonservice Meander

Dit zijn de twee collega-corporaties in de gemeente Altena welke begin volgend jaar gaan fuseren. Zij hebben bezit in andere kernen in de gemeente Altena dan waar Woonstichting Land van Altena haar bezit heeft. Woonstichting Land van Altena heeft een gemeenschappelijk woonruimteverdeelsysteem, genaamd Woongaard.

4.2 Oordeel van belanghebbenden over maatschappelijke prestaties

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort Woonstichting Land van Altena een 7,1 op het Presteren volgens Belanghebbenden. De huurdersvereniging heeft op alle punten een oordeel gegeven. De gemeente heeft zich onthouden van een oordeel voor dienstverlening, omdat ze hier te weinig zicht op heeft. De welzijnsorganisatie heeft alleen een oordeel gegeven voor de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie en over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

a. Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de in hoofdstuk 2 genoemde thema's. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

Thema 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid: 7,1

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,1. Zowel de huurdersvereniging als de gemeente Altena geven voor dit onderdeel een ruime voldoende. De huurdersvereniging is blij dat de corporatie de verkoopplannen van huurwoningen heeft teruggedraaid, weer nieuwbouwplannen heeft en dat er sloop-nieuwbouw plaats gaat vinden. Er is volgens de huurdersvereniging namelijk veel vraag naar seniorenwoningen. Wel vinden ze het jammer dat er in Almkerk meer woningen gesloopt worden dan er worden teruggebouwd. Knelpunt bij nieuwbouw is dat senioren die nu een lage huurprijs hebben bij verhuizing naar een nieuwe woning een veel hogere huurprijs krijgen. Hierdoor zullen mensen minder snel (willen) verhuizen. Ook vindt de huurdersvereniging het verwarrend dat mensen soms meer of minder huur dan hun burens moeten betalen voor dezelfde woning.

De gemeente vindt dat de betaalbaarheid goed (8,0) is. Land van Altena heeft hier goede prestaties geleverd (zie ook Bijlage 6 Factsheet). De beschikbaarheid geeft de gemeente een iets lager oordeel, namelijk een 6,5, omdat de woningen van Land van Altena nog niet helemaal aansluiten op de veranderende vraag. De gemeente voert wel gesprekken over de druk op de woningmarkt, maar ziet hier nog geen grote knelpunten. Er komen nog steeds mensen van buiten de regio een woning huren. Er zijn dus blijkbaar genoeg woningen.

Thema 2: Kwaliteit woningen en verduurzaming: 7,0

Zowel de huurdersvereniging als de gemeente Altena beoordeelt dit thema met een 7,0. Zij vinden dat de corporatie een heel eind op de goede weg is. Samen met Wozocon heeft de corporatie veel zonnepanelen geplaatst op huurwoningen. De huurdersvereniging merkt op dat ze het goed vinden dat de corporatie haar huurders stimuleert om zonnepanelen te nemen, maar dat de corporatie zelf ook op haar anderen panden zonnepanelen zou moeten plaatsen. De gemeente geeft aan dat het bij duurzaamheid ook gaat over de vraag hoe je je bewoners meeneemt in de verduurzaming. Daarover heeft de gemeente met Woonstichting Land van Altena afgesproken om dat meer in gezamenlijkheid te doen. Er zijn volgens de gemeente zeker nog gezamenlijk stappen te zetten in de toekomst, met name op het gebied van de warmtevisie.

Thema 3: Leefbaarheid woonomgeving: 7,0

De huurdersvereniging beoordeelt dit thema met een 6,0 en de gemeente Altena met een 8,0. De huurdersvereniging vindt dat de corporatie de laatste tijd goed bezig is met de leefbaarheid, maar het is nog te vroeg om te bepalen welke resultaten dat oplevert. Een aandachtspunt vindt de huurdersvereniging de aanpak van (verwaarloosde) tuinen. Van overlast is volgens de huurdersvereniging vrijwel geen sprake in het werkgebied. Dit heeft Land van Altena goed onder controle. Geld dat de corporatie investeert zou alleen in leefbaarheidsprojecten voor huurders moeten worden gestoken, vinden de huurders, en niet in dorpsbrede projecten.

De gemeente Altena vindt leefbaarheid van de woonomgeving een punt van aandacht, omdat steeds er steeds meer kwetsbare huurders zijn. De gemeente wil samen met de corporaties kijken wat ze kunnen doen als bepaalde gebieden onder druk komen staan, bijvoorbeeld in het kader van toewijzing. Positief is de gemeente over de jaarlijkse enquêtes die de corporatie houdt onder haar huurders. Hierdoor weet de corporatie wat er speelt bij de huurders en kan ze tijdig ingrijpen als er een probleem dreigt te ontstaan.

De welzijnsorganisatie Trema heeft geen oordeel gegeven op dit thema. Wel geeft de organisatie aan dat er een opgave ligt vanwege de vergrijzing en om jongeren hier te behouden. Trema is blij met de acht steunpunten, waarvan drie in bezit zijn van Land van Altena.

Thema 4: Dienstverlening: 8,0

De huurdersvereniging beoordeelt dit thema met een 8,0. De gemeente en Trema hebben geen oordeel gegeven.

De huurdersvereniging is blij met de dienstverlening van Land van Altena. Als er iets kapot is komt de corporatie het maken, zegt ze. Bij groot onderhoud is het beeld wisselend, maar de vereniging is positief omdat de corporatie het snel aanpast als iets niet goed loopt. De gemeente heeft maar een beperkt beeld van de dienstverlening, maar krijgt geen signalen dat deze niet op orde zou zijn.

b. Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,3. De gemeente en Trema geven een 8,0 voor de relatie en communicatie met de corporatie.

De huurdersvereniging vindt dat Land van Altena op de goede weg is, maar vindt dat er wel ruimte is om de communicatie verder te verbeteren. Zo had de huurdersvereniging een eigen begroting ingediend, maar de corporatie had haar vragen hierover laat gecommuniceerd naar de huurdersvereniging. Met de komst van de nieuwe bestuurder ziet de vereniging wel dat de communicatie verbeterd.

De gemeente en Trema zijn zeer tevreden. Zij zien de voordelen van een kleine corporatie bij Land van Altena: open, lage drempel, korte lijnen, snel, weten wie je waarvoor moet hebben en ze kent haar huurder.

c. Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 6,7. De gemeente en Trema geven beiden een 7,0; de huurdersvereniging een 6,0.

Voor de huurdersvereniging is de jaarlijkse huurverhoging een belangrijk beleidsthema. De huurders hebben het idee dat ze er op het moment dat dat gaat spelen, nog weinig invloed op uit kunnen oefenen. De begroting is dan immers al goedgekeurd. De huurdersvereniging had het gevoel wel invloed te hebben toen werd gesproken met de corporatie over een lagere huurverhoging voor de huurders met lage inkomens en een iets hogere huurverhoging voor de huurders met hogere inkomens.

De gemeente geeft aan dat Land van Altena goed betrokken is bij de woonvisie die de gemeente aan het opstellen is. De gemeente vond al langer dat de voorraad van Land van Altena aangepast zou moeten worden aan de veranderende vraag. De gemeente is dan ook blij dat de corporatie de laatste tijd concrete sloop- en nieuwbouwplannen heeft. De gemeente wordt graag door de corporatie op de hoogte gesteld van de stand van zaken van deze projecten en wil graag vroegtijdig uitgenodigd worden om het strategisch voorraadbeleid te bespreken. Duurzaamheid was tot voor kort iets wat de corporaties op eigen initiatief deden. Voor de toekomst ligt er een duurzaamheidopgave die de gemeente graag in gezamenlijkheid met de corporatie(s) wil oppakken. Ook het sociaal domein is een thema waarop de gemeente meer samenwerking nodig vindt, met name omdat de gemeente hier een bezuinigingstaak heeft.

Welzijnsorganisatie Trema vindt dat de corporatie haar voldoende betreft bij de thema's waar zij raakvlakken hebben, namelijk welzijn en leefbaarheid (bijvoorbeeld bij urgentie, schuldhulpverlening, ouderen).

4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden

Aan belanghebbenden is gevraagd om verbeterpunten mee te geven aan de corporatie.

De door belanghebbenden genoemde verbeterpunten en tips staan hieronder weergegeven.

- De huurdersvereniging wil (eerder) geïnformeerd worden wanneer projecten in uitvoering gaan. Tevens wil ze meer inzicht krijgen in het resultaat of de prestatie van de doelen en/of prestatieafspraken.
- De huurdersvereniging wil graag dat er meer woningen teruggebouwd worden op slooplocaties (bijvoorbeeld bij sloop-nieuwbouwproject Almkerk).
- De gemeente wil graag het partnerschap met Land van Altena verder ontwikkelen, gezien de opgaven op het gebied van duurzaamheid, gebiedsgericht werken en het sociaal domein. Dit kan bijvoorbeeld door uitgenodigd te worden bij de corporatie op het moment dat ze hun voorraad tegen het licht houden. De gemeente vindt het prettig om op de hoogte te zijn van waar de corporatie mee bezig is en voor welke keuzes ze staan. De gemeente is verder blij met de enquêtes die Land van Altena jaarlijks onder haar huurders houdt en wil graag dat de corporatie de resultaten – net zoals de afgelopen jaren – blijft delen. De gemeente wil samen met de corporatie(s) kijken wat ze kunnen doen als bepaalde gebieden of straten onder druk komen staan.
- Overige genoemde verbeterpunten:
 - Land van Altena zou naast het plaatsen van zonnepanelen op haar huurwoningen, ook op de overige panden en complexen zonnepanelen kunnen plaatsen.
 - Woonstichting Land van Altena zou een meer onderscheidend profiel kunnen ontwikkelen; zeker nu de twee grotere collega-corporaties in het werkgebied gaan fuseren.
 - Bereid je voor op wat er mogelijk is (binnen de AVG) voor wat betreft een signalerende rol bij problematiek achter de voordeur. Dit kan de corporatie doen in overleg met ambtenaren en maatschappelijk werk.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woonstichting Land van Altena, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van de vermogensinzet. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal 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.

Presteren naar Vermogen			
		Cijfer	Weging
Vermogensinzet		7,0	100%

5.1 Beoordeling van de vermogensinzet van Woonstichting Land van Altena

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of de corporatie verantwoording en motivatie heeft ten aanzien van de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie.

Beoordelingen Autoriteit wonen (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voorafgaand aan de visitatieperiode (in 2014) had de corporatie het verzoek gekregen van het CFV om een verbeterplan op te stellen met daarin maatregelen om de beheersing van de risico's betreffende de liquiditeit en het project Westerhei te verbeteren. In november 2016 heeft de Aw het verbeterplan als voldoende beoordeeld en waren er geen interventies nodig. De Aw vroeg wel aan de corporatie om de Aw in 2017 via kwartaalrapportages actief te blijven informeren met name betreffende risico's ten aanzien van het project Westerhei. Dit project was in november 2016 namelijk nog niet afgerond. De commissie constateert uit de briefwisseling dat de corporatie de Aw de afgelopen jaren actief heeft geïnformeerd.

In de Beoordeling van de Aw in 2018 geeft de Aw aan dat het algemene beeld van de corporatie in lijn blijft met de bevindingen uit 2016 en 2017. De corporatie heeft woningen verkocht, hetgeen de financiële positie versterkte. Er is daarnaast door de corporatie gewerkt aan het herstructureren van dure leningen om zo de operationele kasstroom en ICR te verbeteren. Eveneens zijn eerder te laag inschatte bedrijfswaarden bijgesteld. Land van Altena blijft met de begroting 2018 een corporatie met de focus op beheer en waar nodig het verbeteren van het bestaande bezit. Dit bezit is volgens de Aw oud, maar qua energielabels bovengemiddeld. De Aw vraagt zich af hoe de verhuurbaarheid van deze oude portefeuille zich verhoudt met de strategie op de lange termijn. Ze mist (in haar brief uit 2018 nog) plannen voor grootschalige verbetering en sloop/nieuwbouw. De commissie signaleert ook dat er een opgave ligt de portefeuille dusdanig te transformeren dat deze voldoet aan de veranderende vraag ten gevolge van de demografische ontwikkelingen (vergrijzing). Inmiddels heeft de corporatie haar beleid hierop aangepast en zijn er concrete plannen voor sloop en nieuwbouw.

Financiële kengetallen	2016	2017	2018	2019	Norm (vanaf 28-04-2020)
ICR	1,96	2,08	1,62	2,66	>1,4 (1,4)
Solvabiliteit	34,80%*	37,7%*	32,50%**	29,27%**	>20% (15%)
LtV	62%*	68,98%*	65,9%**	74,42%**	<75% (85%)

Bron: Jaarverslagen *bedrijfswaarde **beleidswaarde

Bedrijfslasten en instandhoudingskosten

Land van Altena heeft iets hogere bedrijfslasten dan gemiddeld, maar daar staat tegenover dat de instandhoudingskosten relatief zeer laag zijn in vergelijking met andere corporaties. Dit terwijl de energie-index hoog is en huurders zeer tevreden zijn over de woningkwaliteit. Risico voor de toekomst is – zoals hierboven reeds aangegeven – wel dat de voorraad qua bouwjaar en woonplattegrond verouderd raakt, omdat er de laatste jaren geen ingrijpende verbetering, transformatie of sloop/nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

	2016	2017	2018	2019
Bedrijfslasten per vhe	€ 700 (A)	€ 993 (C)	€ 1.017 (C)	€ 818 (B)
Instandhoudingskosten per vhe	€ 1.353	€ 1.188	€ 1.344	€ 1.655
Index instandhoudingskosten	68 (A)	57 (A)	60 (A)	68 (A)

Risicomanagement

Het risicoprofiel is volgens het WSW (2018) gemiddeld. Het WSW constateert dat de corporatie leningen aflost en de rentelasten de komende jaren omlaaggaan, hetgeen een positief effect op het risicoprofiel zal hebben. De commissie constateert dat het risicomanagement van de corporatie vooral vanuit financieel oogpunt wordt bekeken.

Risico's omtrent politieke, demografische, woningmarktontwikkelingen, interne bedrijfsvoering en overige zijn minder expliciet in beeld gebracht. Wel is er aandacht voor cultuur en gedrag en is dit recent nog eens onder de loep genomen. Land van Altena werkt niet met toekomstscenario's. Daarmee zou de corporatie meer integrale afwegingen kunnen maken rond de investeringen in nieuwbouw, de duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid en de gevolgen voor de financiële positie.

Beoordeling Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of de corporatie verantwoording en motivatie heeft ten aanzien van de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt, omdat zij – zoals hierboven is omschreven – de basis op orde heeft en de financiële continuïteit is gewaarborgd volgens de Aw en WSW. De juiste maatregelen zijn getroffen en de financiële kengetallen verbeteren. Land van Altena zet haar vermogen passend bij haar ambities en doelen verantwoord in voor duurzaamheid, onderhoud en beperkte huurverhoging, waarbij zij recent ook projecten in voorbereiding heeft voor sloop en nieuwbouw.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + Land van Altena heeft bij de opgaven in het werkgebied passende maatschappelijk ambities en levert op dit gebied prestaties, die ze verantwoordt in de jaarverslagen. De maatschappelijke inzet in de afgelopen jaren betreft duurzaamheid, huurbeleid, onderhoud en (persoonlijke) dienstverlening aan de huurder.

- + De portefeuillestrategie bevat een wensportefeuille die financieel is doorgerekend en verwerkt is in de meerjarenbegrotingen. De commissie vindt de keuzes helder en goed afgewogen. De commissie vindt het positief dat de corporatie naast beheer en onderhoud van de woningen, recent ook concrete plannen heeft ontwikkeld voor transformatie van de (verouderde) voorraad. Hiermee speelt de corporatie in op de veranderende inzichten omtrent krimp versus voorzichtige uitbreiding van de woningvoorraad.
- + De afweging tussen inzet van het vermogen en maatschappelijke prestaties wordt recentelijk meer integraal bekeken. Zo wordt bijvoorbeeld afgewogen of investeringen in vernieuwing van keuken, badkamer en toilet meer vraaggestuurd moet versus vernieuwing van het hele bezit. De keuze voor de laatstgenoemde optie biedt meer financiële ruimte voor nieuwbouw.
- + Bij nieuwbouw en duurzaamheidsmaatregelen kiest de corporatie voor een 'peloton' positie; zo kan ze snel nieuwe, maar beproefde maatregelen invoeren. De corporatie kiest er bewust voor om niet te experimenteren, omdat dit vaak extra geld kost en risico's met zich meebrengt. Het aanbrengen van zonnepanelen heeft de corporatie in samenwerking met een externe partij gedaan, waardoor het project met meer slagkracht en minder risico doorgevoerd kon worden.

6 Governance van maatschappelijk presteren

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

Governance			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Strategievorming en prestatiebesturing		7,5	33%
Strategievorming	8,0		
Sturing op prestaties	7,0		
Maatschappelijke Rol RvC		8,0	33%
Externe legitimatie en verantwoording		7,0	33%
- Externe legitimatie	7,0		
- Openbare verantwoording	7,0		
Gemiddelde score		7,5	

6.1 Oordeel over de strategievorming en prestatiebesturing

De beoordeling van de strategievorming en sturing op prestaties bestaat uit twee meetpunten. Dit zijn: strategievorming en sturing op prestaties. De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiebesturing met een 7,5.

De Autoriteit Wonen heeft ook naar onderdelen van de besturing gekeken. In haar brief van januari 2018 geeft ze aan dat Land van Altena een visie heeft op de eigen positie en toekomstig functioneren. Eveneens concludeert de Aw dat de corporatie zonnig bijstuurt, bijvoorbeeld op interne risicobeheersing en het opstarten van conditiemeting van het bezit. De Aw geeft aan dat de kwartaalrapportages aan kracht kunnen winnen door prestatie- en jaarafspraken met voortgangssignalering te monitoren.

Besturing

Strategievorming 8,0

Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de corporatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt, omdat de strategie goed op orde is. De corporatie stelt iedere vier jaar een ondernemingsplan op en vertaalt dit jaarlijks in jaarplannen met een meerjarenbegroting. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + Er is een lange termijnvisie vastgelegd in het ondernemingsplan, hetgeen gebaseerd is op relevante ontwikkelingen en actuele opgaven. De opgaven zijn volgens commissie goed onderbouwd en verdeeld over de volgende thema's: dicht bij bewoners, dicht bij de kernen, dienstverlening.
- + De strategische visie wordt met het ondernemingsplan iedere vier jaar geactualiseerd. Deze strategische visie wordt jaarlijkse vertaald naar tactische doelen in het jaarplan en de meerjarenbegroting.

- Een en ander is vormgegeven volgens een consistente cyclus geordend naar bovengenoemde thema's. Jaarlijks worden de speerpunten benoemd.
- + De strategie is goed toegespitst op de volkshuisvestelijke opgave in de vier kernen waar de woonstichting bezit heeft. De corporatie heeft haar beleid en plannen bijgesteld toen er nieuwe inzichten kwamen ten aanzien van de toekomstige woningbehoefte. De corporatie weet steeds een balans te houden tussen de onderzoeken rond de lange termijn en de concrete signalen die de lange termijn onderbouwen in het eigen werkgebied. Die signalen komen uit bewoners-enquêtes, maar ook directe contacten met partners in de zorg en welzijn. Zo voorkomt de corporatie dat de onderzoeken niet alleen passen bij de regio, maar ook echt aansluiten bij het werkgebied van de corporatie (dat kleiner is) en bij de praktische invulling die de medewerkers van de corporatie met partners moet verzorgen.
 - + Land van Altena betreft externe adviseurs om feedback te geven op (concept) strategie en beleid, zodat actuele ontwikkelingen meegenomen worden.

Sturing op prestaties: 7,0

De corporatie volgt periodiek en systematisch de vorderingen op de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd: In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing). In tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt, omdat de structuur van monitoring en managementrapportages goed is. De samenhang tussen het ondernemingsplan, portefeuillestrategie, jaarplan, begroting en managementrapportages (en monitoring) vormen een logisch geheel; zij het dat de managementrapportages zich nog wat beperken tot de financiële sturing. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De besturingscyclus doorloopt een logisch geheel van ondernemingsplan en jaarplannen en de monitoring ervan in kwartaalrapportages of jaarlijkse evaluatie van het jaarplan. Een en ander is volgens een consistente opzet naar thema's en speerpunten. Verantwoording van de prestaties vindt onder meer plaats in de jaarverslagen.
- + De commissie heeft een degelijke corporatie gezien, die processen goed op orde heeft en bijstelt wanneer er nieuwe inzichten zijn. Zo heeft ze het krimpscenario aangepast naar lichte uitbreiding met (sloop) en nieuwbouwplannen en bijgestelde verkoopplannen.

6.2 Oordeel over de maatschappelijke rol van de RvC

Bij de maatschappelijke rol van de RvC beoordeelt de commissie of de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vormgeeft. Alvorens het oordeel te geven en toe te lichten, vatten we eerst samen wat het oordeel van de Autoriteit wonen (Aw) over de governance van Land van Altena is.

Oordeel Autoriteit wonen (Aw)

In 2017 heeft de Aw een governance-inspectie uitgevoerd. In haar brief van januari 2018 geeft de Aw aan dat de governance van Land van Altena goed in elkaar zit en op de diverse deelaspecten voldoet aan de criteria uit het beoordelingskader voor goed governance.

De RvC is zich bewust van de kwetsbaarheid van de kleine organisatie, de positie en taakvulling van de directeur-bestuurder. Eveneens geeft de Aw aan dat de RvC een professionaliseringslag heeft gemaakt, mede door benoeming van nieuwe leden.

De RvC is een kritische vragensteller en klankbord geworden en wil op de hoogte zijn en blijven van wat er speelt en wat er gebeurt in het werkgebied van de corporatie. In haar zelfevaluatie heeft de RvC een aantal punten ter verbetering voor het toezichthouden en de informatievoorziening benoemd, zoals een toelichting op geagendeerde punten voor de RvC-vergadering, voor de kwartaalrapportages en voor het opstellen van een inhoudelijke jaaragenda. De Aw stelt in haar brief van januari 2018 dat RvC-leden ervaren blijken te zijn in het informatie ophalen uit het netwerk en die te gebruiken of te implementeren. De RvC is kritisch, ook op het eigen functioneren. Dit blijkt onder meer uit de zelfevaluatie. Daarnaast heeft de RvC zich – ingegeven door de recente gemeentelijke fusie - over de toekomst van de corporatie de vraag gesteld en onderzoek laten doen ten aanzien van fuseren of intensievere samenwerking met andere corporaties. Eveneens is met het vertrek van de langzittende bestuurder het waarborgen van de bestuurlijke continuïteit aan de orde gesteld door de Aw. De commissie is van mening dat de RvC dit goed heeft opgepakt.

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt, omdat de RvC zich goed bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder in het lokale netwerk van het Land van Altena. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De rol van de RvC als werkgever was zichtbaar bij de invulling van de functie voor nieuwe directeur. De RvC heeft voorafgaand aan de werving nadrukkelijk nagedacht of het verstandig was om te fuseren met een andere corporatie. De RvC concludeerde dat een fusie op dat moment geen maatschappelijke meerwaarde bood. De keuze om (voorlopig) zelfstandig te blijven wel en dit was ook goed haalbaar. Op basis van de opgave die er lag en de keuze om zelfstandig te blijven heeft de RvC in overleg met de huurdersorganisatie het profiel opgesteld. RvC heeft met externe ondersteuning een nieuwe directeur-bestuurder geworven die aan het profiel voldoet. De huurdersvereniging was bij de selectieprocedure betrokken, evenals het personeel.
- + De RvC vangt op verschillende manieren signalen op uit de lokale samenleving. Enerzijds doet de RvC dat door bewust leden te werven die woonachtig zijn in het werkgebied van Land van Altena. Anderzijds ontmoeten ze enkele keren per jaar formeel dan wel informeel belanghebbenden. De verschillende expertises, die in de RvC aanwezig zijn, gebruikt de RvC nadrukkelijk door de opgaven, strategie en beleid en projecten van verschillende kanten te belichten. Ook met het vraagstuk krimpen of toch een beetje groeien houdt de RvC zich bezig. Dit gebeurt op een open wijze, waarbij ieders mening telt om tot een afgewogen besluitvorming te komen.

6.3 Oordeel over de externe legitimatie en openbare verantwoording

Bij de beoordeling van de externe legitimatie en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Externe legitimatie: 7,0

Bij externe legitimatie beoordeelt de commissie of de corporatie zorgt dat zij zich maatschappelijke verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt.

De commissie constateert dat de externe legitimatie op orde is. Land van Altena heeft goed leesbare beleidsplannen, vindbaar op de website. De corporatie overlegt regelmatig met de huurdersvereniging. De huurdersvereniging wordt geïnformeerd over beleid en kan advies uitbrengen. Er is nog ruimte voor verbetering voor wat betreft het op de hoogte stellen van de huurdersvereniging over de communicatie over projecten naar huurders toe. Plannen maken, verantwoording en evalueren doet de corporatie vooral direct met de partners die in de concrete praktijk werken. Rond de schuldhulpverleningen en welzijn koppelt de corporatie (binnen de grenzen van de AVG) activiteiten en resultaten terug. Op formeel beleidsniveau, bijvoorbeeld rond het strategisch voorraadbeleid, is nog winst te behalen door het eerder betrekken van de gemeente en haar te informeren over bijstellingen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De commissie vindt het positief dat de corporatie bij nieuwe huurders een intakegesprek houdt en een half jaar later nog eens langs komt. Daarnaast houdt de corporatie jaarlijks een enquête onder haar huurders, zodat ze een goed beeld krijgt van wat er speelt. Daarmee valt de corporatie vooral op in het kennen en oppakken van de signalen van individuele huurders en het vertalen van deze signalen naar activiteiten en beleid.
- + De kracht van de corporatie is de concrete aanpak op basis van signalen, zoals bij betalingsachterstand of overlast.

Openbare verantwoording: 7,0

Bij openbare verantwoording beoordeelt de commissie of de corporatie zich openbaar op een adequate en toegankelijke wijze verantwoordt. Land van Altena voldoet aan het ijkpunt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De prestaties worden op goed leesbare en overzichtelijke wijze beschreven in de jaarverslagen. Elk jaarverslag begint met een overzicht van de voornemens, het jaarplan en de prestaties. Land van Altena heeft hierbij aandacht voor de afzonderlijke kernen in haar werkgebied en de ambities uit het ondernemingsplan.
- + Een overzichtelijke en toegankelijke website.
- + In de nieuwsbrieven is Land van Altena transparant, ook als er een verschil van mening is met de huurdersvereniging over bijvoorbeeld de huurverhoging.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport



Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

Tel. 0318 – 746 600

secretariaat@raeflex.nl

www.raeflex.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woonstichting Land van Altena te Nieuwendijk

Jaar visitatie : 2020

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woonstichting Land van Altena te Nieuwendijk hebben.

Bennekom, 20 november 2019

drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woonstichting Land van Altena te Nieuwendijk verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Bennekom, 20 november 2019

H.D. Albeda | voorzitter

Bennekom, 17 december 2019

drs. A. de Klerk | algemeen commissielid

Bijlage 2 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.



Voorzitter H.D. Albeda (Hein)

Als zelfstandig adviseur houd ik me vooral bezig met burgerparticipatie en verantwoording voor gemeentes. Ik publiceer regelmatig over vraagstukken op het snijvlak tussen individueel belang en collectief belang.

Sinds 2011 richt ik me ook op de verantwoording en de governance van verzekeraars. Als adviseur bij gemeentes hoor en zie ik meestal hoe gemeentes tegen corporaties aankijken; als visitator bij woningcorporaties zie ik het omgekeerde. Ik vind het belangrijk dat de maatschappij ziet wat corporaties voor elkaar krijgen. Als corporaties het beter kunnen doen, dan moet dat ook zichtbaar zijn. Als corporaties het goed doen, hoort daar de erkenning van de maatschappij bij.

Visitaties

Visitaties zijn belangrijk voor de verantwoording van de corporaties en voor de ontwikkeling van corporaties. Minstens zo belangrijk is het leereffect dat visitaties teweeg brengen.

Vanuit mijn achtergrond als adviseur let ik scherp op de governance en de financiële bedrijfsvoering van corporaties. Verder kijk ik naar de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke omgeving meenemen in het formuleren van hun beleidsagenda. Ik kijk ook naar het netwerk. De scheiding van wonen en zorg betekent dat je moet kijken naar de kwaliteit van een netwerk: wie doet wat om maatschappelijke prestaties te behalen? Dat zien we ook bij gemeenten: als de corporatie terug gaat naar de kerntaak is het belangrijk om samen resultaten te behalen. De kwaliteit van de relatie met belanghebbenden is daarmee voor mij ook een belangrijk aandachtspunt in de visitaties.

Specifieke deskundigheid

- Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als lid van de Rekenkamer Zeist, die kijkt naar effectiviteit en efficiëntie van het gemeentebestuur.
- Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, onder meer door de functie van directeur bij de stichting Rekenschap, gecombineerd met financiële deskundigheid.
- Brede kennis van governance door lidmaatschap van de monitoring commissie governance verzekeraars.
- Ervaring met visitatie-experimenten
-

Uitgevoerde visitaties

- 2020 **Antares**, Tegelen; **De Goede Woning** - Neerijnen; **De Kernen**, Hedel; **Jutphaas Wonen**, Nieuwegein; **Land van Altena**, Nieuwendijk; **Peelrand Wonen**, Boekel
- 2019 **Waardwonen**, Huissen; **Beter Wonen**, Ammerstol; **Woningbouwvereniging Poortugaal**; **Woningstichting Berg en Terblijt**; **Wonen Vierlingsbeek**
- 2018 **Woonstichting St. Joseph**, Boxtel; **Wocom**, Someren, **Oosterpoort**, Groesbeek; **Woonstede**, Ede; **Eemland Wonen**, Baarn; **Wbv Hoek van Holland**; **SSHN**, Nijmegen; **Lek en Waard Wonen**, Nieuw-Lekkerland; **Standvast Wonen**, Nijmegen; **Ons Huis**, Apeldoorn; **De Woonmensen** Apeldoorn, **De Goede Woning**, Apeldoorn
- 2017 **QuaWonen**, Bergambacht; **BrabantWonen**, Oss
- 2016 **Maasvallei Maastricht**; **Wetland Wonen Groep**, Vollenhove; **Land van Altena**, Nieuwendijk; **de Kernen**, Hedel
- 2015 **Standvast Wonen**, Nijmegen; **Dudok Wonen**, Hilversum; **St. Willibrordus**, Wassenaar; **Woningbouwvereniging Lopik**; **Goed Wonen**, Benschop; **De Goede Woning Driemond**, A'dam Z-O
- 2014 **Stek**, Lisse; **Eemland Wonen**, Baarn; **Vooruitgang**, Sassenheim; **Woonstede**, Ede; **Ressort Wonen**, Rozenburg; **De Goede Woning**, Apeldoorn; **De Woonmensen**, Apeldoorn; **Ons Huis**, Apeldoorn
- 2013 **Woonwaard**, Alkmaar; **wonenCentraal**, Alphen a/d Rijn; **De Woonschakel**, Medemblik
- 2012 **Lyaemer Wonen**, Lemmer; **Valburg** (Midterm Review), Zetten; **VitaalWonen**, Limbricht; **Woningstichting Naarden**; **Goed Wonen** (Midterm Review), Gemert
- 2011 **Alphons Ariëns**, Druten; **Wetland Wonen**, Vollenhove; **Woningstichting Wittem**, Mechelen
- 2010 **Domaas**, Limburg; **Habeko Wonen**, Hazerswoude-Dorp; **Woningstichting Kessel**, **Woningstichting Roermond**; **St. Joseph**, Stramproy; **Woningvereniging Nederweert**; **Ubach over Worms**, Landgraaf
- 2009 **Hestia Groep**, Landgraaf; **Woonstade**, Groningen
- 2008 **Gemeente Hoorn**
- 2007 **Wetland Wonen**, Vollenhove; **Woonmij Dinkelborgh**, Denekamp
- 2005 **De Woonschakel Westfriesland**, Medemblik; **Woningstichting Eerbeek**

Kort CV

Opleiding

- Kandidaats en lerarenopleiding Wiskunde
- Diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden, publieke sector in control

Carrière

2005-heden Zelfstandig adviseur

1999-2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren

1990-1999 Beleidsfuncties onder meer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix

1982-1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer

Nevenfuncties

2020-heden Lid Rekenkamer Zeist

2017-heden Vice voorzitter bestuur Stichting Toetsing verzekeraars

2013-2017 Voorzitter commissie Advies Stichting Toetsing Verzekeraars

2012-2013 Lid Monitoring Governance Verzekeraars

2006-heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers

<http://nl.linkedin.com/pub/hein-albeda/0/369/a48>



Secretaris drs. A. de Klerk (Annet)

Als adviseur richt ik mij op strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties, en op samenwerkingsverbanden op het gebied van mensen, wonen en wijken. Na mijn studie Planologie heb ik onder meer gewerkt bij adviesbureaus op het terrein van wonen en wijkontwikkeling; sinds 2010 werk ik als zelfstandig adviseur. In mijn werk ga ik op zoek naar de verhalen van organisaties en de kracht van mensen. Wat ik hoor, vertaal ik in een focus die richting geeft en aanzet tot betere prestaties. Sinds 2002 ben ik regelmatig ingeschakeld als secretaris/visitator bij Raeflex. Daarnaast heb ik samen met Raeflex een publicatie uitgebracht onder de titel 'Het Geheim van de Goede Corporatie'. Daarin ben ik op zoek gegaan naar de succesfactoren die leiden tot goede prestaties van corporaties. Sinds 2018 ben ik –als auditor- ook betrokken bij visitaties in het hoger onderwijs.

Visitaties

Als secretaris neem ik mijn kennis van de volkshuisvesting mee. Deze kennis heb ik opgedaan vanuit mijn studie en mijn werk. Ik ben analytisch ingesteld, ben sterk in het leggen van verbanden tussen verschillende gegevens en kan vanuit een brij van gegevens en gesprekken, de rode draad ontwarren en vertalen in een goed leesbaar rapport. Mijn invalshoek bij visitaties zijn de prestaties die corporaties leveren: wat heeft de corporatie aan resultaten geboekt in de afgelopen vier jaar en hoe verhoudt zich dat tot haar ambities, de opgaven in het werkgebied en de verwachtingen van klanten en andere belanghebbenden? De prestaties vormen het bestaansrecht van corporaties; de inzet van het vermogen en de kwaliteit van de governance zijn de randvoorwaarden om tot die prestaties te komen. Ik vind visitaties belangrijk als middel van verantwoording. Belanghebbenden kunnen goed gebruik maken van de uitkomsten van een visitatierapport om met een corporatie in gesprek te gaan. Daarnaast kunnen corporaties hun voordeel doen bij visitaties om tot verbetering van hun prestaties te komen.

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting en gemeentelijke organisaties
- Brede ervaring als secretaris
- Sterk ontwikkelde schrijfvaardigheid
- SVWN visitatie-experimenten

Visitaties

2020 **De Kernen**, Hedel; **Land van Altena**, Nieuwendijk
2019 **Sité Woondiensten**, Doetinchem; **Wonion**, Ulft; **ProWonen**, Borculo; **Ons Huis**, Apeldoorn; **De Woonmensen** Apeldoorn, **De Goede Woning**, Apeldoorn; **Thús Wonen**, Dokkum; **Beter Wonen**, Ammerstol
2018 **SSH&**, Nijmegen; **Lek en Waard Wonen**, Nieuw-Lekkerland
2016 **Rijnhart Wonen**, Leiderdorp; **Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW)**, Uithuizen
2015 **Volkshuisvesting Arnhem**; **Domesta**, Emmen; **Stadgenoot**, A'dam; **Salland Wonen**, Raalte; **Thús Wonen**, Dokkem; **De Delthe**, Usquert; **Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout**; **De Goede Woning Driemond**, A'dam Z-O
2013 **Idealis**, Wageningen; **wonenCentraal**, Alphen a/d Rijn; **De Woonschakel**, Medemblik
2012 **Rochdale**, A'dam; **Twinta (Carintreggeland)**, Hengelo
2011 **Wooncorporatie Kennemerhave**, IJmuiden; **Warmunda**, Warmond; **Welbions**, Hengelo; **Ons Doel**, Leiden; **De Zaligheden**, Eersel
2010 **SSH&**, Nijmegen; **Stek**, Lisse; **Woningstichting Simpelveld**; **Woningstichting Urmond**, Berg-Urmond; **Woningstichting Vaals**; **Woningstichting Voerendaal**
2007 **Wonen Noordwest Friesland**, Sint Annaparochie; **Wonen Weert**, Weert
2005 **Woonvisie**, Ridderkerk; **Corporatie Holding Friesland**, Grou; **Oost Flevoland Woondiensten**, Dronten
2004 **St. Joseph Wonen**, Hengelo; **Waterweg Wonen**, Vlaardingen; **Westland Wonen**, 's-Gravenzande;
2003 **Goede Stede**, Almere; **Wonen Leerdam**
2002 **Huis en Erf**, Schijndel

Kort CV

Opleiding

- Planologie

Carrière

2010-heden Zelfstandig adviseur bij Ondersteboven advies

2002-heden Maatschappelijke visitaties woningcorporaties, Raeflex

1998-2010 Adviseur bij twee adviesbureaus: Kolpron/Ecorys en Laagland 'advies (wonen en wijkgericht werken)

1994-1997 Beleidsmedewerker gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadsvernieuwing)

<http://nl.linkedin.com/in/annetdeklerk>

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Aangeleverde documentatie van de gevisiteerde periode
<p>Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)</p>	<p>Position paper Land van Altena</p> <p>Beleid en plannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan 2015-2019 • Ondernemingsplan met het oog op de toekomst 2015-2019 • Strategisch Ondernemingsplan 20-24 • Vastgoedstrategiedocument 2016-2020 • Portefeuillestrategie (December 2019) • Aanvullende notitie SVB Woonstichting Land van Altena • Jaarplannen 2016 t/m 2019 • Begroting en jaarplan 2020 • Huurbeleid 2020 • Diverse documenten: bomen- en tuinenbeleid (2017), verkoop huurwoningen, documenten over verkoop Xinixgebouw, brief review Land van Altena, memo rapport Springco kernteam, notulen oprichtingsvergadering VvE Singel. <p>Prestatieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken 2017 t/m 2020 • Convenant Buurtbemiddeling 2019-2020 • Convenant Buurtbemiddeling Altena 2017 (+ jaarrapportage 2018) • Convenant en protocol Vroeg Eropaf • Convenant langer zelfstandig wonen WMO 2019 • Verlenging Hennepconvenant <p>Overig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapport Middeninkomens in Altena (2019) • Indeling woningmarktregio <p>Prestaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslagen en jaarrekeningen 2015 t/m 2018 • Managementrapportages 2016 t/m 2019
<p>Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Huurdersenquêtes 2016 t/m 2019 • Aedes-benchmark 2016 t/m 2019 • Nieuwsbrieven 2016 t/m 2019 • Presentatie Dorpsraad (februari 2016) • Verslagen directieoverleg 2016 (5x), 2017 (1x) • Verslagen vergaderingen met HV 2016 (3x), 2017 (2x), 2018 (1x), 2019 (2x) • Krantenartikel 'Tevreden huurder, ploeterende corporatie' (29 november 2014)

<p>Presteren naar Vermogen (PnV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Managementletters 2015 t/m 2018 • Accountantsverslag 2017, 2018 • Auditplan Deloitte 2017 • Investeringsstatuut 2017 • Treasurystatuut 2017 • Visie strategisch risicomangement • Brieven Aw en WSW (2016 t/m 2019) • Reglement financieel beleid en beheer Woonstichting LvA • Reglement Auditcommissie Woonstichting LvA • Scheidingsvoorstellen 2016 • Treasurystatuut 2017 • Verbindingenstatuut 2017 • Diverse documenten: pp marktwaarde in verhuurde staat
<p>Governance van maatschappelijk presteren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Investeren in de toekomst RvC (januari 2017) • Akte van statutenwijziging 2019 • Notulen RvC 2016 t/m 2019 • Notulen Audit- en Fcommissie 2016 t/m 2019 • Besluitenregister Bestuur-RvC 2016, 2018, 2019 • Verslag gesprek remuneratie commissie met directeur • Zelfevaluatie RvC Land van Altena (2015, 2016, 2017, 2018 en 2019) • Reglement RvC 2016 • Reglement Selectie en Remuneratiecommissie (18 mei 2016) • Proculatieschema • Toezichtsvisie 2017 <p>Diverse documenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organogram 2019 • Plan van Aanpak Accountantsselectie • Programma van eisen accountantsdiensten 2018-2021 • Programma workshop RvC en DB LvA • Profielschets directeur-bestuurder • Presentatie vastgoedsturing • Datalekken procedure December 2019 • Factuur protocol aannemers 2019

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens zes face-to-facegesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonstichting Land van Altena.

Raad van commissarissen

- De heer P. de Wit, voorzitter
- De heer H. Streefkerk
- De heer P. van Mourik (huurderscommissaris)
- De heer J. Bel
- Mevrouw A. van Hezik (huurderscommissaris)

Directeur-bestuurder

- Mevrouw A. Verdaasdonk van Weerlee

Managementteam

- De heer A. Ebert, manager vastgoed
- Mevrouw G. van Pelt, manager woondiensten

Externe gesprekken

Huurdersorganisatie

- De heer J. van Drunen, voorzitter
- De heer C. Combee

Gemeente Altena

- De heer H. Tanis, wethouder van onder meer de portefeuille Wonen
- Mevrouw R. de Graaf, beleidsambtenaar

Welzijnsorganisatie Trema

- Mevrouw M. Wilschut, directeur-bestuurder

Bijlage 5 Position paper





Position Paper 2020

Woonstichting Land van Altena

Op 1 juli 2018 heb ik het bestuurders stokje mogen overnemen van de heer Kees Biesheuvel, die ruim 42 jaar lang deze functie heeft ingevuld. Ik heb Woonstichting Land van Altena leren kennen als een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie, die snel kan inspelen op actuele ontwikkelingen en denkt in kansen en uitdagingen waarbij de klanten centraal staan.

Onze missie

Als maatschappelijke ondernemer is onze missie om met oog op betaalbaarheid en kwaliteit huurders, die dit niet zelfstandig kunnen, passend te huisvesten. We vinden het belangrijk dat onze huurders met plezier in het Land van Heusden en Altena (komen) wonen.

Onze kernwaarden

Onze organisatie heeft een aantal belangrijke kernwaarden waar wij voor staan:

We zijn persoonlijk en transparant

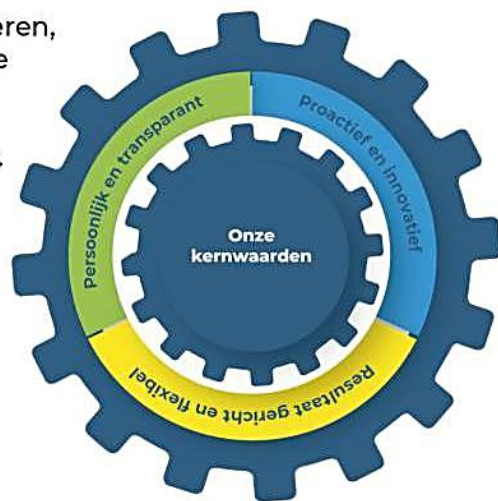
We zijn persoonlijk. Dit houdt in dat we naar onze huurders luisteren, dat we helpen waar we kunnen en dat we benaderbaar zijn. Onze huurders mogen altijd binnenlopen bij ons kantoor, even bellen, of een van onze medewerkers aanspreken in de wijk. Wij werken volgens de uitgangspunten van de Governance code.

We zijn proactief en innovatief

Ondanks dat we een kleine corporatie zijn, zijn we erg proactief. We vinden vernieuwing erg belangrijk. We volgen de trends en ontwikkelingen in de sector, weten wat er speelt in de samenleving en specifiek in onze gemeente. Zo laten we ons niet verrassen en kunnen we ons actief inzetten voor goed wonen en de leefbaarheid voor onze huurders.

We zijn resultaatgericht en flexibel

We zijn resultaatgericht en flexibel. We hebben de ruimte om snel in te spelen op relevante ontwikkelingen. We zijn resultaatgericht en denken in mogelijkheden en oplossingen. We denken graag mee met onze huurders in passende oplossingen. We zijn open en helder in onze communicatie en houden ons aan de gemaakte afspraken. We doen geen beloften die we niet waar kunnen maken.





Om onze ambities waar te maken is het van belang dat onze data en documenten op orde en actueel zijn. Het afgelopen jaar hebben wij dan ook veel tijd geïnvesteerd in een nieuw ondernemingsplan, strategisch voorraadbeheer en Treasury- en investeringsstatuut waardoor we voldoen aan de eisen van de nieuwe Governance code 2020. Ook hebben wij geïnvesteerd in het maken van een visie op risico's en risico analyse. Doordat wij dit centraal hebben opgepakt, wordt het ook gedragen door de medewerkers.

Als bestuurder ben ik tevreden met waar wij als corporatie op dit moment staan. We zijn dan wel niet de grootste in aantal maar hebben wel ambities. We proberen onze kwaliteit en diensten continu te verbeteren. Dit doen we met de pdca-methode (plan, do, check, act). Dit houdt in dat we eerst kijken naar de huidige werkzaamheden en verbeterdoelstellingen vastleggen (plan), vervolgens voeren we de verbeteringen uit (do), daarna meten we het resultaat van onze verbeterlagen (check) en als laatste sturen we bij aan de hand van de resultaten (act). Dit helpt ons scherp te houden.

Als maatschappelijke organisatie voelen wij ons erg verbonden met ons werkgebied. Naast onze inzet voor voldoende veilige en betaalbare woningen, werken we ook op een goede manier samen met huurders, inwoners, lokale gemeenschappen en maatschappelijke partners aan vitale en leefbare wijken en (dorps)kernen. Die samenwerking zie je ook terug in de gezamenlijk opgestelde Prestatie- afspraken, waarbij we dit jaar met elkaar hebben afgesproken om volgend jaar hierin een kwaliteitsslag te maken waardoor de prestatieafspraken ambitieuzer en resultaatgerichter worden.

We zijn een flexibele organisatie en zijn op de hoogte van de ontwikkelingen in de sector. We zijn niet bang voor veranderingen. Waar dit noodzakelijk of gewenst is, passen wij ons aan. Hierbij houden we het belang van onze huurder scherp in de gaten. We staan dicht bij onze huurders en bij onze andere partners in Altena. Ook intern zijn de lijnen kort. Dat maakt ons benaderbaar, wendbaar en slagvaardig. Bij ons gaat geen tijd verloren aan overdadig overleg. Betrokkenheid bij elkaars werk is bij ons vanzelfsprekend en noodzakelijk. Dit geldt ook in de samenwerking met onze partners, gemeente en collega corporaties.

Om onze huurders goed te kunnen bedienen, is het van belang dat we een betrokken en up-to-date organisatie blijven. Het is dan ook belangrijk aandacht te blijven besteden aan goed werkgeverschap en onze medewerkers.

De komende jaren willen wij ons gaan richten op onze nieuwbouwprojecten en nog meer focus te hebben voor het duurzaamheidsvraagstuk waar wij met z'n allen voor staan. In bijgaand overzicht laten wij zien waar wij als corporatie voor staan en wat we willen bereiken.

Anja Verdaasdonk van Weerlee, januari 2020

Missie

Een passend en duurzaam (t)huis, nu en in de toekomst

Doelen

Tevreden
huurders

Goede kwaliteit
woningen

Betaalbare
woningen

Gezonde
organisatie

Leefbaar
Land van Altena

Voldoende
beschikbaarheid

Strategieën



Tevreden huurders door optimale dienstverlening, open communicatie en bereikbaarheid.



Sociale huur gericht op passendheid.



Betaalbare woningvoorraad en huurbeleid.



Leefbare buurten, door verbinden en samenwerking bewoners.



Kwalitatief goede woningen door verstandig investeren in onderhoud.



Financieel gezonde & flexibele organisatie.

Bijlage 6 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen

FACTSHEET WOONSTICHTING LAND VAN ALTENA (februari 2020)

Woonstichting Land van Altena heeft in vier dorpen bezit: Nieuwendijk (504), Almkerk (415), Uitwijk (22) en Waardhuizen (4). Deze dorpen zijn gelegen in de gemeente Altena. Met deze gemeente en de hierin actieve corporaties en hun huurdersverenigingen zijn prestatieafspraken gemaakt. De gemeente bestond tot 1 januari 2019 uit de drie gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg.

De samenwerkende partners van het Land van Heusden en Altena hebben prestatieafspraken opgesteld. De partners zijn de gemeente Altena (tot 1 januari 2019: gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg); de drie woningcorporaties Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. Eveneens nemen van deze drie corporaties de huurdersverenigingen deel aan het proces. Dit zijn: Huurdersvereniging Inbreng (Woonlinie), Huurders Belangenvereniging Land van Heusden en Altena (Woonservice Meander) en Huurdersvereniging ANUW (Land van Altena).

De eerste prestatieafspraken (2017) zijn na een intensief proces ondertekend door partners in juni 2016. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Regionale Woonvisie Land van Altena 2015 en bevatten afspraken voor betreffend jaar een doorkijk van vier jaar. Partners zien de prestatieafspraken 2017 als het vertrekpunt. Juli 2017 hebben de corporaties voor het eerst een bod uitgebracht. Hetgeen input was voor de prestatieafspraken 2018. In de prestatieafspraken 2018 werd ook voor het eerst de stand van zaken gemonitord. Ook voor de jaren 2019 en 2020 hebben partijen prestatieafspraken gemaakt en de afspraken gemonitord. De prestatieafspraken 2017 tot en met 2020 hebben eenzelfde opzet qua thema's en prestatieafspraken. De basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken is de opzet van de eerste prestatieafspraken (2017). Een groot deel van de prestatieafspraken betreffen afspraken tot het doen van onderzoek, het monitoren van gegevens en het bespreken ervan. Dit type afspraken is in de factsheet niet opgenomen. Het gaat uitsluitend om de afspraken die direct leiden tot een maatschappelijk resultaat dan wel zichtbaar zijn voor de huurders en andere belanghebbenden.

In deze factsheet zijn de maatschappelijke prestaties die voortkomen uit de prestatieafspraken en de eigen ambities van Woonstichting Land van Altena samengevat onder de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid (prestatieafspraken 1 en 2)
2. Kwaliteit woningen en verduurzaming (prestatieafspraken 3 en 4)
3. Leefbaarheid woonomgeving (prestatieafspraken 5 en 6)
4. Dienstverlening (eigen ambitie)

Over deze maatschappelijke prestaties zal de visitatiecommissie aan de belanghouders van Woonstichting Land van Altena een oordeel vragen.



Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Prestatieafspraken 1: Passendheid en beschikbaarheid

Passendheid en beschikbaarheid woningvoorraad, sturing op slaagkansen, wachttijd en zoektijd, waarbij sinds 2019 ook aandacht gevraagd wordt voor de woonlasten. Afgesproken is om in 2016 en 2017 de slaagkans op vergelijkbaar niveau te houden als in 2015.

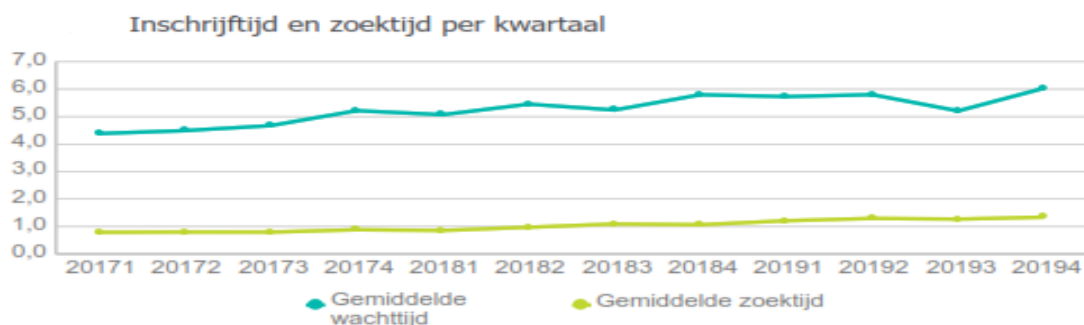
Geleverde prestaties

Het aantal woningzoekenden is sinds begin 2015 toegenomen en lijkt in 2019 te stabiliseren.

Beschikbaarheid	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal verhuringen	74	62	64	71	69
Aantal woningzoekenden	938	942	1.022	1.085	1.074
Nieuwendijk	531	557	566	593	592
Almkerk	391	372	411	445	453
Uitwijk en Waardhuizen	16	13	45	47	29

Bron: Jaarverslagen en Aedes-benchmark en CiP

Een toewijzing vindt plaats op basis van inschrijfduur. De zoektijd is een indicator om te meten hoe lang een woningzoekende actief heeft gereageerd, voordat deze een woning toegewezen krijgt. In Woongaard is de inschrijfduur begin 2017 tot en met eind 2019 geleidelijk aan toegenomen van 4,5 jaar naar 6,0 jaar. De gemiddelde zoektijd is eveneens geleidelijk aan toegenomen van minder dan 1 jaar naar iets meer dan 1 jaar (zie grafiek).



Woonlasten	2015	2016	2017	2018	2019	2019 Sector
Gemiddelde huurprijs	€507	€517	€523	€537	549	€531
Gem. huurverhoging Daeb	2,9%	1,0%	1,0%	1,2%	2,2%	

Bron: CiP

Bij mutatie past de woonstichting de huren boven de passendheidsgrens naar beneden aan. De corporatie hanteert een lage huurverhoging. Bij mutatie vindt isolatie en het plaatsen van zonnepanelen plaats (vaak zonder de bijbehorende huurverhoging om onder de passendheidsgrens te blijven). Eveneens vindt isolatie en/of het plaatsen van zonnepanelen op aanvraag van zittende huurders plaats en hierbij worden de kosten apart doorgerekend.

Prestatieafspraken 2: Specifieke doelgroepen

Specifieke doelgroepen van aandacht: vergunninghouders, 'tussen wal en schip' (primair en secundair) en middeninkomens, waarbij vanaf 2018 ook aandacht gevraagd wordt voor starters en arbeidsmigranten. Afsproken is om in 2017 tenminste 25% van de taakstelling huisvesting vergunninghouders buiten de reguliere sociale huur voorraad te houden. Met de primaire doelgroep 'tussen wal en schip' worden maatwerkgesprekken gevoerd. Voor de middeninkomens wordt de verkoop van corporatiewoningen gemonitord.

Geleverde prestaties

Voor de doelgroep 'tussen wal en schip': De woonstichting huisvest senioren met een zorgvraag, ook wanneer ze niet vallen in de doelgroep van het passend toewijzen; hiervoor maken de corporatie gebruik van de uitzonderingsregel in het passend toewijzen. De corporatie is van mening dat deze mensen vanwege hun zorgvraag gehuisvest moeten worden. Daarnaast heeft de corporatie gezamenlijke afspraken gemaakt met de gemeente en de collega-corporaties om voorrang te geven aan mensen die uitstromen uit een crisiswoning.

Voor de middeninkomens: In 2016 en 2017 hebben de corporaties de particuliere en corporatiewoningen in beeld gebracht. Dit levert een eerste beeld op van de doelgroep middeninkomens, die partners ook aandacht willen geven. Daarnaast maken de corporaties actief gebruik van de 80-10-10-regel ten behoeve van middeninkomens. Eveneens is er recent een onderzoek gedaan door onderzoeksbureau Rigo naar de huisvestingsbehoefte van middeninkomens in Altena. De conclusies worden verwerkt in de gemeentelijke Woonvisie. De verwachting is dat er nog steeds behoefte zal zijn aan koopwoningen voor deze doelgroep en hiermee houdt de woonstichting in haar nieuwbouwplannen rekening. Woonstichting Land van Altena heeft enkel woningen in de DAEB-sector, hetgeen een bewuste keuze is. De collega-corporaties hebben ook niet-DAEB woningen voor de middeninkomens, maar blijken hiervoor weinig gegadigden te vinden.

Arbeidsmigranten: Woonstichting Land van Altena heeft de afgelopen jaren enkele arbeidsmigranten gehuisvest, welke als reguliere woningzoekenden zijn binnengekomen. In de gemeente Altena is vooral vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten in buitengebieden of op bedrijventerreinen. De gemeente heeft hiertoe een Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten opgesteld.

Woonstichting Land van Altena heeft gedurende de periode 2015 tot en met 2019 52 statushouders gehuisvest.

Doelgroepen	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal statushouders gehuisvest	5	19	4	0	24

Bron: jaarverslagen



Kwaliteit & duurzaamheid

Prestatieafspraken 3: Energieprestaties

Energieprestatie bestaande voorraad en (tweejaarlijkse) informatiemarkt duurzaamheidsinitiatieven. Afgesproken is dat het Land van Altena in 2021 bij 85% van haar voorraad een groen energielabel (A, B of C) heeft. Deze regel is in 2018 aangepast naar de doelen van het landelijke energieconvenant: een gemiddelde Energie-Index van 1,3 (ofwel gemiddeld label B). Daarnaast is afgesproken dat de corporaties toekomstige kopers faciliteren met energierapport/labeladvies. In 2019 zetten partners verhoging partners de ambities in: CO2neutraal in 2046, Aardgasloos in 2050 en Regionale energietransitie RES 2030.

Geleverde prestaties

Het energetisch verbeteren van een woning komt zowel ten goede van de huurders als aan het milieu. Wanneer een woning vrijkomt, wordt deze op een zo hoog mogelijk niveau gebracht op het gebied van isolatie en energiebesparing. Het energielabel is hierbij uitgangspunt. In het verleden heeft de woonstichting zowel bij mutatie van woningen als op verzoek van zittende huurders isolerende maatregelen getroffen. Daarnaast heeft de samenwerking met Wocozon ervoor gezorgd dat meer en meer woningen worden voorzien van zonnepanelen. Eind 2018 zijn meer dan 200 woningen uitgerust met zonnepanelen. Per 1 januari 2019 was 90% van de woningen voorzien van een groen energielabel (A, B of C). De gemiddelde Energie-Index is bij Woonstichting Land van Altena volgens de Aedes-benchmark bovengemiddeld (categorie A).

De woonstichting verwacht gemiddeld het niveau van energielabel B te behalen in 2021. In 2019 is de Aedes Routekaart CO2 neutraal 2050 ingevuld. In de actualisatie van het strategisch voorraad beleidsplan in 2019 zal de focus liggen op de energetisch aanpak van de woningportefeuille.

Energielabel	1-1-2015	1-1-2019
A, B of C	78%	90%
D, E, F of G	22%	10%
Totaal	100%	100%

Bron: Jaarverslagen 2015 en 2018

Energie-Index en CO2-uitstoot	2015	2016	2017	2018	2019	2019 Sector
Gemiddelde Energie-index (EI)	*	*	1,44 (A)	1,39 (A)	1,37 (A)	1,57
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	*	*	22,2 (B)	21,3 (B)	21,5 (B)	21,2

Bron: Landelijke Aedes-benchmark 2017 t/m 2019. * In 2016 maakte het prestatieveld duurzaamheid nog geen onderdeel uit van de Aedes-benchmark.

Prestatieafspraken 4: Innovatieve woonvormen en kleinschalige initiatieven

Innovatie in (toekomstbestendige) woonvormen en het voorzetten van kleinschalige initiatieven.

Geleverde prestaties

Woonstichting Land van Altena ontwikkelt bij haar nieuwbouwplannen toekomstbestendige woningen (TBW-woningen) voor het langer zelfstandig wonen, leefbaarheid en duurzaamheid. De nieuwbouw wordt zo ontworpen dat alle leeftijden bij elkaar kunnen wonen (voor wie dat wil) en de nieuw te bouwen woningen zijn niet meer specifiek voor een bepaalde doelgroep. Hierdoor kan een blok woningen bewoond worden door een groep bewoners met gedifferentieerde leeftijden.



Prestatieafspraken 5: kernplannen (gemeenten)

Drie tot zes kernplannen per jaar op te stellen door de gemeenten, waarbij uitvoering in het jaar van vaststelling plaats vindt. Daarnaast zal een leefbaarheidsagenda voor de dorpen gemaakt worden. De gemeente zal dit doen in gezamenlijke aanpak met corporaties.

Geleverde prestaties

In de jaarverslagen houdt de corporatie het oordeel van bewoners omtrent de woonomgeving per kern bij. Het betreft tevens zaken (bijv. afstand tot bushalte) waarvoor de corporatie niet verantwoordelijk is. In de kern Nieuwendijk varieerde deze gedurende de visitatieperiode van 7,05 tot en met 7,27 (in 2018). In de kern Almkerk was dit tussen de 7,12 en 7,22. In de kernen Uitwijk en Waardhuizen (waar de corporatie een beperkt aantal woningen heeft) lag het oordeel van bewoners tussen de 6,54 en 7,22.

De gemeente is in november 2019 gestart met de eerste bijeenkomst in een van de dorpen om samen met de bewoners en maatschappelijke organisaties opgaven te formuleren. De woonstichting zal in de dorpen waar zij bezit heeft participeren in het overleg.

Prestatieafspraken 6: wonen, zorg en welzijn

Wonen, zorg en welzijn, waarbij is afgesproken om de prestatie-indicatoren 'Woonladder' verder uit te werken en te monitoren (in Kopgroep woonladder/ Schuldhulpverlening). In 2018 is de afspraak toegevoegd om voor te bereiden op de decentralisatie van de GGZ/MO (opvang, begeleiding, huisvesting van kwetsbare doelgroepen uit GGZ en MO)

Geleverde prestaties

Uit onderstaande tabel blijkt dat Woonstichting Land van Altena vrijwel geen huishuizingen heeft en dat de huurachterstanden de laatste jaren zijn gedaald. Hiermee zijn de huurachterstanden relatief lager dan het sectorgemiddelde.

	2015	2016	2017	2018	2019	2018 Sector
Aantal huurders met huurachterstand	64	58	50	44	44	
Huurachterstanden in €	€73.000	€57.000	€47.000	€50.000	€43.000	-
Huurachterstanden in %	1,1%	1,0%	0,8%	0,7%	0,6%	1,1%
Huisuitzettingen	0	1	0	0	0	1,7%

Bron: Jaarverslagen en CiP

MASS Land van Heusden en Altena: Het netwerk maatschappelijk zorg richt zich onder meer op zorgmijders. Het doel is om problemen te signaleren bij inwoners van het Land van Heusden en Altena en hierop het zorgaanbod af te stemmen. In het netwerk werkt de corporatie samen met politie, Trema, Juvans, GGZ Breburg, Loket Altena, Novadic-Kentron, GGD West-Brabant, Thebe Thuiszorg, MEE Brabant Noord en andere woningcorporaties.

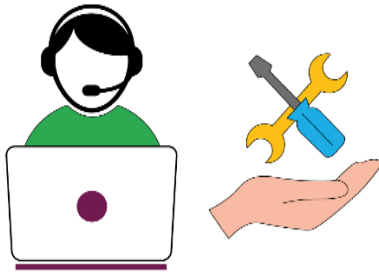
Eigen ambitie: wonen, zorg en welzijn

Met maatschappelijk vastgoed een bijdrage leveren op het gebied van welzijn en leefbaarheid.

Geleverde prestaties

Woonstichting Land van Altena werkt mee aan investeringen in voorzieningen die zorg in de dorpen naar een hoger niveau tillen. Bijzondere gebouwen zijn:

- Het Steunpunt in Nieuwendijk: Dit steunpunt is gekoppeld aan 9 ouderenwoningen en er vinden tal van activiteiten plaats voor alle ouderen van Nieuwendijk en omstreken, zoals een eetpunt, gymnastiek, bingo, biljaren en een ouderensoos.
- Dienstencentrum De Singel in Nieuwendijk: In dit dienstencentrum zijn ondergebracht een huisartsenpraktijk, een praktijk voor fysiotherapie, het kantoor van welzijnsorganisatie Trema en het prikcentrum. Het dienstencentrum is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren omdat een gedeelte van het gebouw in eigendom is van de huisartsenpraktijk.
- Muziek- en jongerencentrum Xinix in Nieuwendijk is in 2018 verkocht aan Stichting Xinix.
- Jan Biesheuvel Dijkhuis in Nieuwendijk: met de in Nieuwendijk werkzame particuliere zorginstelling Altenastaete zijn afspraken gemaakt over de zorgverlening en de alarmopvolging. Door het Rode Kruis worden activiteiten georganiseerd voor de bewoners zoals etentjes, bingo en uitstapjes.
- De Nieuwenaar: Dit complex van 58 appartementen voor ouderen in de Antonialaan heeft een recreatieruimte voor bewoners. Met welzijnsinstelling Stichting Trema is gesproken over het opstarten van een groep vrijwilligers om activiteiten te gaan organiseren.



Dienstverlening

Eigen ambitie Woonstichting Land van Altena:

Keuzevrijheid bieden aan (toekomstige) huurders, adequaat onderhoudsklachten verhelpen en sturen op de vragen en wensen van de klanten.

Geleverde prestaties

In vergelijking met het gemiddelde in de sector scoorde de woonstichting aan het begin van de visitatieperiode bovengemiddeld en vanaf 2017 gemiddeld. De gemiddelde score betreft voornamelijk het oordeel van huurders over reparatieverzoeken. Nieuwe en vertrekkende huurders geven de corporatie een bovengemiddelde score (categorie A).

Huurdersoordeel	2015	2016	2017	2018	2019	2019 sector
Totaal Huurders	A	A	B	B	B	B
Nieuwe huurders	7,9 (A)	8,2 (A)	8,0 (A)	8,0 (A)	8,2 (A)	7,7
Reparatieverzoeken	7,9 (A)	7,8 (A)	7,8 (B)	7,8 (B)	7,8 (B)	7,6
Vertrekkende huurders	7,1 (C)	8,3 (A)	8,3 (A)	8,2 (A)	8,4 (A)	7,5

Bron: Aedes-benchmark

De woonstichting voert jaarlijks een eigen onderzoek. Hierin zoomt zij in op details van de dienstverlening, waaronder ook communicatie en onderhoud. De scores zijn over de hele linie ruim voldoende tot goed. De hoogste scores betreffen communicatie en reparatieverzoeken. Iets lagere scores (nog steeds ruim voldoende) zijn voor planmatig onderhoud.

Resultaten huurdersenquêtes	2015	2016	2017	2018	2019
Het contact met de Woonstichting	7,7	7,6	7,9	7,9	7,8
Vriendelijkheid medewerkers	7,8	7,8	7,9	8,0	8,0
Website Woonstichting	7,1	7,4	7,5	7,6	7,6
Nieuwsbrief	7,4	7,4	7,6	7,7	7,7
Duidelijkheid correspondentie	-	7,5	7,7	7,7	7,7
Dienstverlening bij reparatieverzoek	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8
Snelheid uitvoering reparatie	7,8	7,8	7,9	7,9	7,8
Resultaat van de reparatie	7,7	7,6	7,8	7,8	7,8
Onderhoud CV-ketel	7,8	7,8	8,0	7,9	8,3
Riool ontstoppingsdienst	7,4	7,4	7,8	7,6	7,6
Dienst voor glasschade	7,1	7,3	7,6	7,5	7,6
Dienstverlening bij planmatig onderhoud	7,0	7,2	6,9	7,1	7,3
Resultaat van planmatig onderhoud	6,8	7,2	6,9	7,1	7,2
Gemiddeld cijfer dienstverlening	7,42	7,52	7,68	7,69	7,71

Bron: Jaarverslag 2018

Bijlage 7 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier perspectieven te weten:

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

Cijfer	Score 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

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- en minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

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 is niet limitatief en hoeft niet helemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.