



Visitatierapport

Stichting Wetland Wonen Groep

2012 - 2015



Utrecht, 8 augustus 2016

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
W.dewater@raeflex.nl
Www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda (*voorzitter*)
Mevrouw T. Booi (*algemeen commissielid*)
De heer drs. G.J.T. Terlingen (*secretaris*)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 300 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit 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).

Visitaties waren tussen 2007 en halverwege 2015 verplicht voor leden van Aedes. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 zijn alle woningcorporaties verplicht zich iedere vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau.

In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek. De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording.

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. Wij zijn blij dat de nieuwe visitatiemethodiek meer aandacht vraagt voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de commissie verbetersuggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Ook juicht Raeflex de meer prominente rol van huurders(organisaties) tijdens de visitatiegesprekken toe. Zij moeten volgens de nieuwe visitatiemethodiek altijd face-to-face spreken met de commissie. Dit is een werkwijze die Raeflex al langer hanteerde en die nu formeel is voorgeschreven.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren Wetland Wonen met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte vertrouwen wij erop dat ook de belanghebbenden van Wetland Wonen zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners zijn en blijven voor de corporatie.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water
Directeur Raeflex

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	7
A Recensie	9
B Scorekaart	15
C Samenvatting	17
D Reactie Wetland Wonen	21
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	23
1 Visitatie bij Wetland Wonen	25
1.1 Schets Wetland Wonen	26
1.2 Werkgebied Wetland Wonen	26
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	27
2.1 Beschrijving van de opgaven	27
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	32
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	32
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	38
2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven	39
2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	39
2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	40
3 Presteren volgens Belanghebbenden	41
3.1 De belanghebbenden van Wetland Wonen	41
3.2 Beoordeling belanghebbenden	43
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	44
3.4 Conclusies en motivatie	45
4 Presteren naar Vermogen	49
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	49
4.2 Conclusies en motivatie	50
5 Governance	53
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	53
5.2 Conclusies en motivatie	54
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	59
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	61
Bijlage 2 Curricula vitae	65
Bijlage 3 Bronnenlijst	73
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	75
Bijlage 5 Prestatietabel	77
Bijlage 6 Meetschaal	97
Bijlage 7 Checklist Governancecode	99
Bijlage 8 Position paper	107



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



Renovatie appartementencomplex Weidegreven 2 Genemuiden

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2008-2011

In de vorige visitatie in 2011 scoorde Wetland Wonen een 7,3 voor Presteren naar Ambities, een 7,2 voor Presteren naar Opgaven, een 7,6 voor Presteren volgens Belanghebbenden, een 6,8 voor Presteren naar Vermogen en een 7,4 voor Governance. De visitatiecommissie gaf indertijd aan dat de integrale kasstroomsturing, de vertaling van scenario-analyses in de begroting en de P&C-cyclus verbetering behoeften. Wetland Wonen had de slag gemaakt naar meer externe gerichtheid, na een fusie in 2008 die met name de energie naar binnen richtte. Er was waardering voor de prestaties op de primaire taak en de inzet voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking. Wetland Wonen heeft daarbij oog voor de mens en voor de kern waar het bezit in staat, oordeelde de visitatiecommissie. Belangrijke opgave was (en is nog steeds) inspelen op de stabiliserende woningmarkt en dalende bevolkingsgroei, ontgroening en vergrijzing. De visitatiecommissie typeerde Wetland Wonen als een pragmatische, actieve en open communicerende corporatie die zich door haar lerend vermogen steeds zou verbeteren.

Resultaten visitatie 2012-2015

Betrokken plattelandscorporatie

Wetland Wonen is een plattelandscorporatie in de Kop van Overijssel. De corporatie is zeer betrokken bij het wonen van de sociale doelgroep in de kernen van de gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland. Dat vertaalt zich in kwalitatieve, betaalbare huisvesting voor de sociale doelgroep via kleinschalige en op maat gesneden lokale projecten en initiatieven. Wetland Wonen is een pragmatische corporatie, met een sterke portfolio-oriëntatie. Via haar vastgoed wil Wetland Wonen de kwaliteit van wonen en leven in de kernen op peil houden. De corporatie realiseert vastgoed dat aansluit bij de lokale context, stuurt op differentiatie in kernen en zorgt voor een zorgvoorziening in elke kern. Wetland Wonen doet bovendien bescheiden maar gerichte investeringen in leefbaarheidsprojecten. In de huisvesting van mensen met een fysieke of verstandelijke beperking blinkt Wetland Wonen onder andere uit door realisatie van kleine woonvormen. Deze worden in nauwe samenspraak met bewoners en hun familie gerealiseerd, waarbij 'normaal wonen' het uitgangspunt is.

Sterke vastgoed- en portfoliostrategie

Door demografische ontwikkelingen (stabilisatie van de woningmarkt, ontgroening en vergrijzing) en overheidsbeleid (focus op de doelgroep) verwacht Wetland Wonen dat de vraag naar sociale woningen in het werkgebied af zal nemen. De corporatie heeft haar vastgoed- en portfoliostrategie hier op aangepast.

In het eigen werkgebied is het credo 'Krimp voor Kwaliteit'. Dat betekent aanpassing van de voorraad aan de veranderende omstandigheden met aandacht voor verduurzaming, betaalbaarheid en aansluiting bij de doelgroep van de toekomst. De vermogenspositie van Wetland Wonen is sterk. Een deel van het vermogen kan Wetland Wonen daarom inzetten voor nieuwbouw van sociale woningen in Zwolle waar de druk op de woningmarkt groot is. Dat kan Wetland Wonen doen zonder de eigen regio tekort te doen, hoewel niet alle belanghebbenden daarvan zijn overtuigd. Een ander motief voor de investeringen in Zwolle is behoud van een toekomstbestendige woningportefeuille, zowel in omvang als kwalitatief als ook in verband met risicospreiding.

Gewaardeerde partij met voorzichtige en behoudende insteek

Belanghebbenden typeren Wetland Wonen als een betrouwbare, degelijke, zakelijke doch behoudende corporatie. Wetland Wonen is een gewaardeerde partij en een begrip in het werkgebied. De relatie tussen Wetland Wonen en belanghebbenden is goed.

Wetland Wonen is toegankelijk en altijd bereid om aan te schuiven. Belanghebbenden zijn van mening dat Wetland Wonen te voorzichtig is en wat meer lef zou mogen tonen.

De corporatie mag meer denken in kansen en in mogelijkheden.

De introductie van de verhuurdersheffing en aanscherping van de kerntaak van corporaties sectorbreed leidde bij Wetland Wonen tot voorzichtigheid in 2012 en 2013. Wetland Wonen voerde de maximale huurverhoging door, zette investeringen 'on hold' en startte geen nieuwe projecten op. De energie die aanvankelijk extern gericht was, verplaatste zich naar binnen. Dat leidde tot een periode van bezinning. Deze pas op de plaats is logisch, maar in de ogen van de visitatiecommissie heeft deze periode wel lang geduurd. Met wijsheid achteraf heeft Wetland Wonen te hard op de rem getrapt. De visitatiecommissie ziet dat Wetland Wonen zich uiteindelijk in 2014/2015 heeft herpakt en heeft daar ook waardering voor. Wetland Wonen is haar afspraken met belanghebbenden nagekomen en heeft gehandeld in de geest van de woonvisie en opgaven in het werkgebied.

Aanpassing aan nieuwe realiteit

Wetland Wonen heeft haar strategie aangepast aan de omstandigheden en in 2013 en 2014 een reorganisatie doorgevoerd. Risicomanagement heeft een duidelijkere positie gekregen, de opstelling is zakelijker en er is meer aandacht voor doelmatigheid.

Wetland Wonen is doelmatig, maar met verder verbeterpotentieel voor de toekomst.

De besturing is 'in control'. Er is een heldere P&C-cyclus, een advies uit de vorige visitatie, met degelijke kwartaal- en maandrapportages. Beleid wordt regelmatig geëvalueerd en herijkt. De governance is op orde en het samenspel tussen bestuur en RvC is constructief.

Sterke financiële positie

De financiële positie van Wetland Wonen is sterk. Er is aandacht voor financiële continuïteit en optimalisatie van kasstromen. Ook is er aandacht voor risicomanagement, wat resulteert in een flinke buffer voor opvang van risico's ingegeven door het grote aandeel zorgvastgoed. De corporatie ziet nog ruimte, waarbij middelen meer vrijgespeeld kunnen worden voor de volkshuisvesting.

Duurzaamheidsinvesteringen op koers

Wetland Wonen brengt de voorraad naar label B en ligt hiermee goed op schema. Hoewel er nog inspanningen nodig zijn, ligt de corporatie voor op het gemiddelde van de sector. Wetland Wonen is terughoudend om verder te gaan, omdat technologische ontwikkelingen snel gaan en omdat sommige investeringen veel geld kosten, terwijl de opbrengst in de vorm van lagere energielasten tegenvalt.

Huisvesting ouderen en zelfstandig wonen herkenbaar in de regio

Wetland Wonen presteert goed op de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De corporatie speelt al geruime tijd in op de vergrijzing en investeert in specifieke woonvormen (bijvoorbeeld voor mensen met een verstandelijke beperking). Daarbij heeft zij oog voor behoud van zelfstandig wonen specifiek in de kleine kernen. Belanghebbenden in de ouderenzorg waarderen Wetland Wonen. Ze zijn wel van mening dat Wetland Wonen zich wat meer mag verplaatsen in hun positie, die door regels in de zorg onder druk staat, en pleiten voor meer co-creatie.

Sterke punten

- Wetland Wonen is een solide corporatie met het volkshuisvestelijk hart op de juiste plek, betrokkenheid bij werkgebied.
- Wetland Wonen heeft een weloverwogen vastgoedstrategie met oog voor woon- en beeldkwaliteit en belang van de doelgroep.
- Wetland Wonen heeft een sterke oriëntatie op vastgoedportfolio in de kernen met aandacht voor het gevaar van segregatie.
- Wetland Wonen heeft een actief risicomanagement en werkt met scenario's.
- Wetland Wonen blinkt uit in projecten voor bijzondere doelgroepen.
- Wetland wonen is toegankelijk voor belanghebbenden en sterk in relatiebeheer.

Beleidsagenda voor de toekomst

Snelle kansen voor verbetering liggen op het terrein van de doelmatigheid, vermogensinzet en openbare verantwoording. De corporatie heeft op de eerste twee terreinen al op verbetering ingezet en zet zich ook in om de belanghouders beter mee te nemen in de belangrijke beleidskeuze om naast het eigen werkgebied ook in Zwolle te investeren. De commissie geeft Wetland Wonen daarnaast de volgende verbeteringsuggesties voor de wat langere termijn mee:

Kijk nuchter naar de bouwopgave en neem de belanghebbenden daar in mee

In het werkgebied waar Wetland Wonen actief is, ziet de commissie dat de vraag terugvalt en in enkele gebieden het aanbod zelfs groter is dan de vraag. Trekken mensen weg omdat er geen woning voor hen is, of hebben stedelijke gebieden iets te bieden wat dit gebied niet kan bieden? Een goede feitenanalyse voor een duurzame ontwikkeling van het gebied is van belang. Trekt nieuwbouw bestaande woningen leeg, vergroot het de sloopopgave? Wetland Wonen zal de politiek steeds moeten blijven voeden om politiek wensdenken te voorkomen en nuchtere afspraken over de opgaven te stimuleren.

Maatschappelijk bestemmingsplan

De decentralisaties en nieuwe wet- en regelgeving in wonen, zorg en het sociale domein stelt gemeenten, corporatie en zorgpartners voor nieuwe opgaven. Nieuwe verbindingen en netwerken zijn nodig om deze opgaven het hoofd te bieden en te voorkomen dat groepen buiten de boot vallen en de vitaliteit van het werkgebied onder druk komt te staan. Dat vraagt om inspiratie en durf van de woningcorporatie die het voortouw neemt en om onderling vertrouwen. Benoem een gemeenschappelijke opgave en ambitie en geef samen met andere partijen vorm aan een 'maatschappelijk bestemmingsplan'.

Zakelijk denken in kansen

Uitdaging voor Wetland Wonen is de zakelijke benadering te verrijken met een 'denken in kansen'-mentaliteit. Daarmee kan Wetland Wonen, uiteraard binnen de spelregels van het stelsel, een zeer belangrijke rol (blijven) spelen voor de vitaliteit van het werkgebied. Maak een organisatieslag, waarbij een beleidsmatige (en misschien ook organisatorische) verbinding wordt gemaakt met aan wonen verwante maatschappelijke opgaven van partnerorganisaties. Wetland Wonen alleen kan de kernen niet vitaal houden, de belanghebbenden elk voor zich ook niet. Inzetten op cocreatie betekent gezamenlijk bedenken, gezamenlijk realiseren en gezamenlijk financieren.

Vertel wat je doet en hebt bereikt

De vernieuwde prestatieafspraken met gemeenten bieden voldoende vertrouwen om volkshuisvestelijke prestaties te leveren. Houd de verbinding door slim te communiceren, jezelf te laten zien en te verantwoorden wat je hebt voorgenomen en gepresteerd.

Maatwerk waar nodig

Wetland Wonen is sterk in de reguliere basisprocessen. Inspelen op uitzonderingen en afwijkingen vindt ze moeilijker. Dat blijkt uit gesprekken met de huurders die een meer service- en maatgerichte dienstverlening vragen en een flexibele houding. De uitdaging voor Wetland Wonen is daarom in te zetten op maatwerk waar nodig en routine waar mogelijk. De inzet op doelmatigheid zal daarbij voortgezet moeten worden. Dat is een opgave die wat vraagt van cultuur, competenties en leiderschap.

Blijf aandacht houden voor betaalbaarheid

Heb aandacht voor betaalbaarheid in brede zin. De problematiek van uitzettingen en betalingsachterstanden vraagt om een integrale aanpak samen met andere belanghebbenden. Deze aanpak is nu te eendimensionaal en vraagt meer aandacht voor maatschappelijke kosten en baten.

Kijk oplossingsgericht naar duurzaamheid

Kijk creatiever naar oplossingen om het rendement van duurzaamheidsacties te verhogen. Geef meer ruimte voor bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen en betrek ook bewoners bij idee-ontwikkeling en uitvoering.

Versterk de 'PDCA-cyclus' van de RvC

Heb als RvC meer aandacht voor de eigen PDCA-cyclus (plan-do-check-act). Ontwikkel een meer gestructureerde zelfevaluatie en versterk de kwaliteit van de verslagen, die nu wat staccato zijn. De verantwoording kan sterker zowel in verslagen als extern. Geef bij de werkgeversrol een duidelijke bestuursopdracht en introduceer 360 graden feedback waarbij ook belanghebbenden worden betrokken. Vraag in de kwartaalrapportages ook om terugkoppeling over de contacten met huurders en andere belanghebbenden.

Verbeterpunten die belanghebbenden hebben aangedragen

- Belanghebbenden hopen op meer lef bij Wetland Wonen en moedigen denken in kansen en mogelijkheden aan.
- De huurdersorganisatie HVZ pleit ervoor om meer te doen aan betaalbaarheid, bijvoorbeeld door een lager streefhuurpercentage te hanteren.
- Geef meer aandacht aan maatwerk waar dat nodig is.
- Op het gebied van zelfstandig blijven wonen voor ouderen pleit met name de huurdersorganisatie HVZ voor een sterkere inzet. Ook de betaalbaarheid van zorgwoningen is een aandachtspunt.
- Zorginstellingen willen samen nadenken over en samen werken aan oplossingen voor het knelpunt wonen en zorg.
- Gemeenten en huurdersorganisatie HVZ verwachten meer ambitie op het gebied van zonnepanelen en duurzaamheidsinnovaties als 'nul op de meter'.

B Scorekaart Wetland Wonen

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	8,0	7,0	8,0	7,0		7,4	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven							8	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,5	7,8	7,3	6,7	6,9		7,0	50%	7,2
Relatie en communicatie							7,8	25%	
Invloed op beleid							7,0	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7	30%	6,3
Doelmatigheid							6	30%	
Vermogensinzet							6	40%	
Governance									
Besturing	Plan					7,5	7,2	33%	6,8
	Check					7			
	Act					7			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,3	6,8	33%	
	Toetsingskader					7			
	Toepassing Governancecode					7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7	6,5	33%	
	Openbare verantwoording					6			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

C Samenvatting

Visitatie Stichting Wetland Wonen Groep

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen 18 mei 2016 en 30 juni 2016.

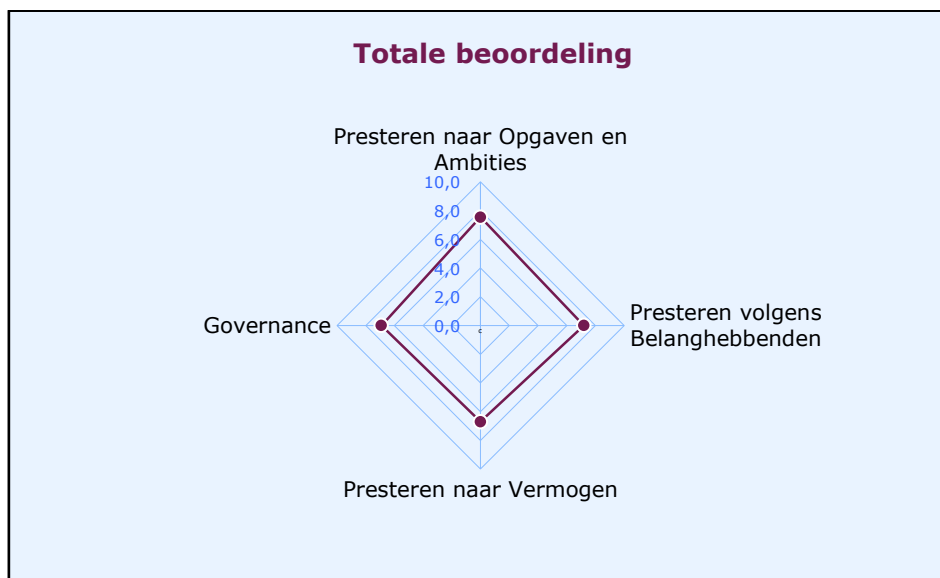
In dit rapport zal Stichting Wetland Wonen Groep worden afgekort tot Wetland Wonen.

Korte schets Wetland Wonen

Wetland Wonen beheert 3.400 verhuureenheden en werkt in de 'Kop van Overijssel' in twee gemeenten: Steenwijkerland (43.300 inwoners) en Zwartewaterland (22.300 inwoners). Recent heeft de corporatie de sprong gemaakt naar Zwolle waar zij een deel van het vermogen dat zij over heeft, investeert in nieuwbouw van 35 sociale huurwoningen. Bij Wetland Wonen werken 36 medewerkers, in totaal 30 fte.

Raeflex stelt vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. De methodiek is hierop aangepast. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Beoordelingen Wetland Wonen



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,2
Presteren naar Vermogen	6,3
Governance	6,8

De commissie komt tot de conclusie dat Wetland Wonen ruim voldoende heeft gepresteerd in de periode 2012-2015. Voor Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden scoort zij ruim voldoende tot goed. Op de onderdelen Presteren naar Vermogen en Governance scoort zij voldoende tot ruim voldoende.

Wetland Wonen blinkt uit in de huisvesting van bijzondere doelgroepen en (des)investeringen in vastgoed. Ook op het gebied van relatie en communicatie met belanghebbenden scoort zij hoog. Kansen voor snelle verbetering liggen bij 'doelmatigheid', 'vermogensinzet' en 'openbare verantwoording'; deze scores voldoende (6). Per prestatieveld volgt hieronder een korte samenvatting en beargumentering van de beoordelingen.

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,6

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 7,6 gemiddeld. Daarbij is er een 7,4 voor de prestaties in het licht van de opgaven en een 8 voor de ambities in relatie tot de opgaven.

In Zwartewaterland waren er prestatieafspraken voor de periode 2008-2012. Voor de periode 2013-2015 zijn er geen afspraken. Wel is er een uitvoeringsprogramma van de woonvisie. In Steenwijkerland zijn er prestatieafspraken voor de periode 2009-2012 en de periode 2015-2017. Ook is er een voortganglijst van projecten die samen met de gemeente wordt gevolgd en heeft de gemeente een gemeentelijke visie op Wonen en Leefbaarheid. De woningmarkt in het werkgebied kenmerkt zich door vergrijzing, ontgroening, een lichte daling van het aantal inwoners en relatief weinig verhuisbewegingen tussen kernen.

De commissie is van oordeel dat Wetland Wonen ruim voldoende heeft gepresteerd op beschikbaarheid en betaalbaarheid. Er wordt voldaan aan de prestatieafspraken en opgaven rondom kernvoorraad, met aandacht voor demografische ontwikkelingen en de markt. De huurverhoging was in 2012-2014 fors, mede ingegeven door overheidsbeleid.

Wetland Wonen heeft goed gepresteerd op het onderdeel huisvesting van bijzondere doelgroepen. De corporatie heeft er met tal van kleinschalige initiatieven op gestuurd dat in alle kernen waar zij actief is een lokale zorgvoorziening voor ouderen is. Waardering is er dat Wetland Wonen zich inleeft in de belevingswereld van de doelgroep.

Wetland Wonen scoort ruim voldoende op de kwaliteit van woningen en woningbeheer. Het bezit staat er goed bij en het onderhoud is op orde. De verduurzaming van de voorraad ligt op koers. In beheer en dienstverlening voldoet Wetland Wonen aan de norm. Wetland Wonen heeft goed gepresteerd op het (des)investeren in vastgoed. De nieuwbouw in het werkgebied stagneerde weliswaar, mede ingegeven vanwege de verhuurdersheffing en de stabiliserende woningmarkt, echter er is wel fors geïnvesteerd in de kwaliteit van het woningbezit. Er is aandacht voor continue vernieuwing van het bezit. Wetland Wonen maakt weloverwogen afwegingen met oog voor betaalbaarheid, differentiatie in kernen, de uitstraling van woningen en hun passendheid bij de omgeving. Vanwege de stabiliserende woningmarkt in het werkgebied, heeft Wetland Wonen ervoor gekozen het beschikbare vermogen ook in te zetten in Zwolle.

Wetland Wonen heeft ruim voldoende gepresteerd op de kwaliteit van wijken en buurten. Zij trekt daarbij samen met bewoners op.

Wetland Wonen geeft haar beleid actief vorm en heeft haar ambities geformuleerd en onderbouwd in haar ondernemingsplannen en kernvisies. De ambities sluiten aan bij de ontwikkelingen en opgaven in het werkgebied, de regelgeving en de verwachtingen van belanghebbenden.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,2

De belanghebbenden beoordelen Wetland Wonen met een 7,2.

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen: 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.

De belanghebbenden zijn in het bijzonder tevreden over de prestaties op het gebied van bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van woningen en woningbeheer. De HVZ vraagt extra aandacht voor betaalbaarheid en meer maatwerk in dienstverlening. Gemeenten en HVZ zijn van mening dat duurzaamheid meer aandacht vergt. Gemeenten waarderen de inzet op de kwaliteit van wijken en buurten als voldoende. Wel zijn zij van mening dat de corporatie hierin proactiever mag worden en meer moet initiëren. HVZ stelt juist dat Wetland Wonen haar steentje bijdraagt aan de leefbaarheid en dat er meerdere partijen zijn die zich daarvoor in moeten zetten.

De relatie met alle partijen scoort ruim voldoende tot goed, alle partijen zijn hier zeer tevreden over. De invloed op beleid scoort voldoende tot goed.

Presteren naar Vermogen

6,3

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 6,3 gemiddeld. De financiële continuïteit scoort ruim voldoende (7).

De corporatie heeft een duidelijke visie op haar vermogen. Wetland Wonen is intensiever gaan sturen op financiën en bedrijfsvoering en maakt actief gebruik van scenarioplanning en risicomanagement.

Voor doelmatigheid geeft de visitatiecommissie een voldoende (6). Wetland Wonen heeft een doelmatigheidsslag gemaakt sinds 2012 en werkt zichtbaar aan een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

Voor de inzet van vermogen scoort Wetland Wonen voldoende (6). Wetland Wonen kan de inzet van haar maatschappelijke vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren. De visitatiecommissie constateert dat Wetland Wonen in de periode 2013-2014 minder heeft geïnvesteerd mede ingegeven door het Rijksbeleid. Wetland Wonen is in haar investeringen daarmee voorzichtiger geweest dan achteraf nodig was. De visitatiecommissie waardeert de investeringen in Zwolle die in 2015 zijn geïnitieerd.

Governance



6,8

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 6,8 gemiddeld. De besturing (plan), de 'check' daarop en het doorvoeren van verbeteringen scoren ruim voldoende tot goed.

Het intern toezicht scoort een 6,8 gemiddeld. De RvC is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord en weet daar balans in te vinden. Alle rollen komen voldoende tot uiting.

Het zelfkritisch vermogen van de RvC is in de ogen van de visitatiecommissie goed ontwikkeld. Er is een open en zelfkritische houding. De RvC hanteert een actueel toetsingskader en geeft daar ook inzicht in. De corporatie past de Governancecode actief toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt in het jaarverslag.

De externe verantwoording en legitimering scoort een 6,5 gemiddeld. Wetland Wonen spant zich in om zich extern te legitimeren. Ze bespreekt haar strategische beleidsvoornemens met haar belanghebbenden op een actieve manier. De externe verantwoording scoort voldoende.

Bestuurlijke reactie Wetland Wonen Visitatie 2012 – 2015

D Reactie Wetland Wonen

Het verheugt ons dat ons op veel terreinen lof wordt toegezwaaid. Of het nu gaat om het realiseren van kleinschalige (zorg)voorzieningen voor ouderen en mensen met een beperking of om onze betrokkenheid bij de regio in brede zin. Het doet ons goed te lezen dat onze volkshuisvestelijke inspanningen worden gewaardeerd door de visitatiecommissie, maar vooral dat deze worden gewaardeerd door onze belanghouders.

We lezen tussen de regels door dat niet al onze belanghouders precies weten wat de achtergrond is voor onze beleidskeuzes, welke activiteiten wij ontplooiën en de resultaten die wij daarbij boeken. De aanbeveling van de commissie, die vrij vertaald neer komt op *"be good and tell it"*, nemen wij dan ook ter harte. Zo brengen we sinds kort elk kwartaal onze beleidsafwegingen en activiteiten onder de aandacht van onze belanghouders.

Het feit dat onze strategie ons werkgebied uit te breiden naar Zwolle, door de visitatiecommissie positief en als zinvol wordt beoordeeld, stimuleert ons op deze ingeslagen weg door te gaan. We blijven investeren in ons "eigen" werkgebied. We constateren echter ook dat de markt voor sociale huurwoningen zich stabiliseert en in sommige kernen krimpt. Onze financiële mogelijkheden reiken verder dan de opgaves in onze beide gemeenten. We willen waarborgen dat de door onze huurders opgebrachte middelen voor de regio en voor de toekomst behouden blijven. Dit doen we door te investeren in de gemeente Zwolle waar de behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen groot is.

Betaalbaarheid van het wonen is een zorg die wij delen met onze Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en is een thema dat onze volle aandacht heeft. Eind 2015 hebben we daarom ons huurbeleid aangepast: driekwart van onze huurwoningen houdt in de toekomst een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

In het verlengde hiervan nemen wij duurzaamheidsmaatregelen die leiden tot reductie van het energieverbruik en daarmee van de woonlasten van onze huurders.

Niet alleen Wetland Wonen heeft te maken met een veranderend speelveld, ook belangrijke partners als zorgorganisaties en gemeenten hebben hiermee van doen. Het risico van een te sterke interne oriëntatie en "ieder voor zich" ligt op de loer, waar samenwerking juist voor de hand liggend en noodzakelijk is. Wetland Wonen neemt hierin graag het voortouw en nodigt onze partners uit om gezamenlijk te formuleren welke investeringen in zorg en vastgoed zinvol en noodzakelijk zijn.

Wetland Wonen heeft naar mening van de commissie de interne organisatie op orde. Er is voldoende aandacht voor risicomanagement, kostenbeheersing en de planning en control-cyclus. Dit laatste item heeft als aanbeveling vanuit de vorige visitatie opvolging gekregen. De commissie vraagt aandacht voor meer maatwerk als het gaat om dienstverlening aan de bewoners. Dit aspect is voor ons herkenbaar en zal door ons vertaald gaan worden in een meer pragmatische benadering van klantvragen.

De besturing van de organisatie wordt als ruim voldoende beoordeeld en de door de commissie gesuggereerde verbeterpunten worden overgenomen. Het betreft onder meer het consequenter vastleggen van de argumentaties rondom door de raad van commissarissen genomen besluiten.

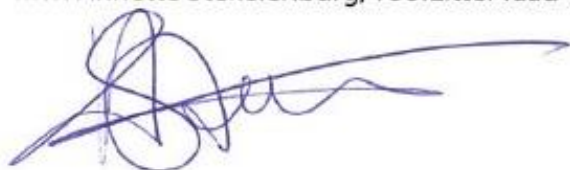
We kijken met genoegen terug op deze visitatie. De resultaten laten zien dat we op de goede weg zijn. Het biedt ons handvatten voor de evaluatie van ons beleidsplan Zinvol en Efficiënt en legt mede een basis voor een vernieuwd beleidsplan dat is voorzien in 2017.

We willen de visitatiecommissie danken voor hun waardevolle werk.

Drs. Marcel M. Timmerman MGM, directeur-bestuurder



Mw. Annette Stekelenburg, voorzitter raad van commissarissen



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



Herontwikkeling Besto terrein 1 Zwartsluis

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Wetland Wonen

In maart 2016 heeft Wetland Wonen te Vollenhove opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen mei 2016 en juni 2016.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 en 18 mei 2016.

Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D. Albeda (voorzitter), Mevrouw T. Booi (algemeen commissielid) en de heer drs. G.J.T. Terlingen (secretaris).

In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie Wetland Wonen de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren het verkrijgen van handvatten voor evaluatie van het beleidsplan Zinvol en Efficiënt en het verkrijgen van bouwstenen voor de basis van een nieuw beleidsplan.

Op basis van alle door Wetland Wonen verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden en is er een schouw langs het corporatiebezit geweest. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Wetland Wonen, 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.

De visitatie betreft de periode 2012-2015.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de verschillende visitatierapporten uit 2010/2011 en nu niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt omdat er in de loop van deze periode verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties, hetgeen heeft geleid tot een strengere visitatiemethodiek. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

1.1 Schets Wetland Wonen

Wetland Wonen is in 2000 ontstaan uit een fusie van drie corporaties in de Kop van Overijssel: woningstichting Brederwiede, woningstichting Zwartsluis en woningstichting Schulpenburch. In 2008 is Wetland Wonen gefuseerd met Stichting Wonen DES uit Genemuiden. Wetland Wonen beheert 3.400 verhuureenheden en werkt in de 'Kop van Overijssel' in twee gemeenten: Steenwijkerland (43.300 inwoners) en Zwartewaterland (22.300 inwoners). Recent heeft de corporatie de sprong gemaakt naar Zwolle waar zij een deel van haar vermogen dat zij overheeft, investeert in nieuwbouw van 35 sociale huurwoningen.

Bij Wetland Wonen werken 36 medewerkers, in totaal 30 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht (Raad van Commissarissen) bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de Raad van Toezicht zitting kunnen hebben.

1.2 Werkgebied Wetland Wonen

Wetland Wonen is werkzaam in de Kop van Overijssel in de gemeenten Zwartewaterland (met de kernen Genemuiden, Zwartsluis en Hasselt) en Steenwijkerland (met de kernen Vollenhove, Blokzijl, Giethoorn, Wanneperveen, Sint Jansklooster en Belt-Schutsloot). Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied met diverse grote en kleine woonkernen. Naast Wetland Wonen zijn ook Omnia en Woonconcept werkzaam in het werkgebied. Het gemiddelde percentage sociale huurwoning is 30%.

75% van het bezit van Wetland Wonen is eengezinswoning, de rest is appartement met of zonder lift. Wetland Wonen heeft ook een aantal intramurale zorgwoningen.

De kernen waar de corporatie haar bezit heeft, hebben een cultuurhistorische waarde. Elke kern heeft zijn eigen aard. Migratie tussen kernen is daardoor beperkt. Woningzoekenden willen het liefst in de eigen kern blijven wonen. Herstructurering en stads- en dorpsvernieuwing zijn kleinschalig van aard en dient te passen in het historische karakter en aan te sluiten bij de plaatselijke behoefte. In een aantal kernen staat het voorzieningenniveau onder druk.

Er is sprake van vergrijzing, ontgroening en krimp in een aantal kernen in het werkgebied. De vraag naar huurwoningen stabiliseert of daalt zelfs door demografische en economische ontwikkelingen en de doelgroepafbakening in het Rijksbeleid. Dit markttechnische gegeven wordt echter nog niet door alle partijen altijd erkend.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), die is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen: gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. De referentiegroep waarmee Wetland Wonen wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Wetland Wonen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Wetland Wonen eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

2.1 Beschrijving van de opgaven

Wetland Wonen is primair actief in de gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland. Daarnaast zijn er vergevorderde plannen voor de realisatie van een aantal zorgwoningen in Zwolle. Voor bepaling van de opgaven zijn de prestatieafspraken met de gemeente leidend. Hieronder staan de opgaven per gemeente beschreven.

Opgaven Zwartewaterland

In Zwartewaterland waren er prestatieafspraken voor de periode 2008-2012 en zijn er 'werkafspraken Wonen' gemaakt met de gemeente en Huurdersvereniging Zwartewaterwiede voor de periode 2016-2020. Voor de periode 2013-2015 zijn er geen prestatieafspraken, wel is er een convenant Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen, is er de gemeentelijke woonvisie en heeft Wetland Wonen een kernenvisie opgesteld waarin lokale opgaven staan.

Woonvisie

Zwartewaterland heeft een structuurvisie eveneens woonvisie voor de periode 2012-2025. Ten aanzien van het wonen constateert de gemeente dat er een kopersmarkt is en dat woningen lang te koop staan door de economische crisis. Er wordt gebouwd voor de lokale vraag. Daar waar mogelijk vindt herstructurering plaats. Dat betreft dan de vernieuwing van ouderenhuisvesting rond De Meente in Genemuiden. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de oudere wijken. Door hoge bebouwingsdichtheid en versnipperd eigendom van de corporatie is herstructurering slechts incidenteel mogelijk (herstructurering die kan heeft veelal plaatsgevonden).

In alle kernen is het aantal bewoners gedaald. De woningmarkt in Zwartewaterland kenmerkt zich door een relatief gesloten karakter. Verhuisbewegingen tussen kernen zijn nauwelijks aanwezig. Een aantal mensen trekt naar Zwolle.

In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is een aantal bouwprojecten opgenomen, deze projecten zijn gelabeld als ambitie van Wetland Wonen, zoals het centrumplan Genemuiden (10-20 woningen), woningbouw in Besto (20 levensloopbestendige woningen), Hasselt Santvoirt (8 woningen).

Voor de periode september 2010 tot en met september 2014 is er een convenant Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen in de gemeente Zwartewaterland. Dit convenant richt zich erop dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Partijen (gemeente, corporatie en zorgpartijen) stellen zich daarvoor ten doel zelfredzaamheid en participatie van ouderen te ondersteunen en te bevorderen.

Voor ouderen die niet meer in staat zijn regie over het eigen leven te voeren, wordt voorzien in mogelijkheid tot 24-uurszorg, waar mogelijk in de vorm van kleinschalig wonen. Bij nieuwbouw streven naar 0-tredenwoningen, inzet van nieuwe woonzorgtechnologieën, vraaggericht aanbod per kern, inzet op sociale en fysieke veiligheid en echtparen kunnen samen blijven wonen.

Wetland Wonen heeft 23% (1.800 woningen) van de woningvoorraad in Zwartewaterland en 2 verzorgingshuizen. In de prestatieafspraken 2008-2012 is opgenomen voor 2012:

- Tot 2020 een uitbreiding van de woningvoorraad huur- en koopwoningen nagestreefd met gemiddeld 130 woningen per jaar, waarvan 25-30 woningen per jaar voor ouderen.
- De woningvoorraad in de sociale sector (circa 1.800 huurwoningen, vrijwel uitsluitend woningen in de kernvoorraad) dient in kwantitatieve zin op het huidige niveau te worden gehandhaafd. Dit betekent dat verkoop en sloop geflankeerd moet worden door een nieuwbouwbeleid in de sociale sector van gelijke orde van grootte.
- Voor de periode 2009-2013 dient de voorraad voor senioren geschikte woningen met 20-30 woningen per jaar toe te nemen, waarvan 15-20 in de sociale huursector.
- Verkoop van bestaande huurwoningen vormt een belangrijk instrument om de kansen van starters die een goedkope koopwoning (tot 175.000) wensen te vergroten. De (op termijn) overtollige gezinswoningen in de huursector (door nieuwbouw in nieuwe wijken en door uitbreiding van de voorraad seniorenwoningen) biedt ruimte om deze strategie te realiseren. Wetland Wonen had tot 2013 het instrument 'fijn kiezen' waarbij woningen gekocht konden worden en de corporaties binnen 5 jaar een terugkoopverplichting had.
- Uitgaande van een gemiddelde mutatiegraad van circa 10% komen jaarlijks, naast de verkoop aan zittende bewoners, circa 20 woningen beschikbaar als goedkope koopwoningen, circa 100 in de periode 2009-2013.
- Naast de primaire verantwoordelijkheid van Wetland Wonen voor de huisvesting van bewoners die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien, ziet Wetland Wonen ook een taak voor zich weggelegd op het gebied van het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed.

Opgaven Steenwijkerland

In Steenwijkerland zijn er prestatieafspraken voor de periode 2009-2012 met een doorkijk naar 2015 en de periode 2015-2017. De afspraken zijn gesloten tussen de gemeente en de corporaties Wetland Wonen, Omnia, en Woonconcept. Voor de tussenliggende jaren 2013 en 2014 zijn er geen prestatieafspraken. Wel is er een voortganglijst van projecten die samen met de gemeente wordt gevolgd. Reden voor het ontbreken van afspraken voor de periode 2013-2014 zijn de grote veranderingen voor corporaties door Rijksbeleid en anticipatie op de nieuwe Woningwet.

In de prestatieafspraken 2009-2012 is opgenomen:

- De kernvoorraad moet een minimumomvang behouden die ruim genoeg is om de aandachtsgroep te huisvesten, keuzevrijheid te kunnen bieden en flexibiliteit te behouden. De minimumomvang kernvoorraad is 4.000 woningen (voor de corporaties gezamenlijk) in 2012.
- Verkoop van huurwoningen gaat niet ten koste van de aanwezigheid van corporaties in de kernen en wijken.
- In de periode 2005-2015 realiseren de corporaties 1000 woningen waarvan 600 sociale wooneenheden (taakstelling van Wetland Wonen is opgenomen in voortganglijst).
- Bestaande woningen worden waar mogelijk aangepast om zodoende in te kunnen spelen op de behoefte aan levensloopgeschikte woningen.
- Van nieuwbouw is minimaal 40% levensloopgeschikt (in 2009-2012 zijn dat er 112 voor Wetland Wonen).
- In een addendum op de prestatieafspraken 2009-2012 is in 2009 overeengekomen ten aanzien van energie: 50% label B in 2015 en 100% in 2020. En gezamenlijke publiekscampagne zodat minimaal 10% van de huurders overstapt van grijs naar groene stroom.

De gemeente Steenwijkerland heeft een Visie op Wonen en Leefbaarheid opgesteld in april 2012. Ondertitel daarvan is Duurzaam Vitaal. In de visie staat een uitvoeringsprogramma met daarin taken voor de gezamenlijke corporaties in de gemeente:

- Kernvoorraad minimaal 4.900 woningen.
- Monitoring huisvesting van sociale groepen en lage middeninkomens (38.000-40.000).
- Kwaliteitsslag in de samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen, met name aansluiting bij woonwensen van ouderen.
- Maximaal 10% van de nieuwbouw reserveren voor goedkope koopwoningen (tot 172.000).
- Onderzoeken benodigde woningen onder kwaliteitskortingsgrens.
- Minimaal 30% van bouwprogramma is sociaal.
- Minimaal 200 verzorgde woonvormen in komende 10 jaar.
- Publiekscampagne voor groene stroom (2012).

In de prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid 2015-2017, worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en corporaties over samenwerking wat betreft het op peil houden van de sociale woningvoorraad, het verbeteren van de kwaliteit van de voorraad en het bevorderen van leefbaarheid. De nadruk ligt in de afspraken op de bestaande voorraad. Met de overeenkomst wordt ingespeeld op de veranderingen in de woningmarkt en de zorgsector, ontgroening en vergrijzing en vraagstukken rondom sociale samenhang en leefbaarheid. Beschreven uitgangspunten voor afspraken:

- De minimale omvang van de sociale huurvoorraad bedraagt 4.900 woningen in 2016. Voor elke inkomensgroep is voldoende huuraanbod nodig. Voor Wetland Wonen zijn dit er 1.246 in 2018 (1.368 in december 2014).
- Inzet is voldoende huurwoningen te behouden in de (kleine) kernen en ook een voldoende percentage in de goedkope en betaalbare categorieën.
- Gezamenlijk onderzoeken partijen de behoefte aan intramurale en extramurale woonzorg.

- 30% van het gemeentelijke woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen.
- Wetland Wonen brengt de totale woningvoorraad gemiddeld op label B.
- Continuering van herstructureringsprojecten.
- Wat betreft het huisvesten van statushouders stellen de corporaties jaarlijks zoveel woningen beschikbaar als voor de realisatie van de taakstelling nodig is.

Opgaven op basis van kernvisie Wetland Wonen

Wetland Wonen heeft in 2012 een kernvisie opgesteld voor elke kern waarin zij werkzaam is. Per kern is samen met gemeente, huurdersvereniging, lokale bewonerspartijen en zorgpartijen een analyse gemaakt en de investeringsstrategie bepaald:

- Investeren in kansen: Kernen met een krachtig sociaal huursegment. Daar ligt wat Wetland Wonen betreft de prioriteit.
- Consolideren van het sociale huuraanbod is de strategie voor kernen met een stabiele huurmarkt. Behoud en verbetering van bestaand aanbod waar nodig.
- Krimp voor kwaliteit in kernen met een zwakke marktpositie van huurwoningen. Het huuraanbod kan eventueel wat afnemen waarbij de corporaties tegelijkertijd investeert in kwaliteit.

In 2015 zijn de kernvisies herijkt.

Wetland Wonen zet zich vanuit de kernvisie in voor:

- Aantrekkelijk wonen in elke kern (in 2015 terughoudend met nieuwbouw omdat omvang sociale doelgroep afneemt)
- We richten ons op mensen met een smalle beurs door o.a. investeringen in duurzaamheid en energie (in 2015 matiging van huurstijging door enkel inflatieverhogend huurbeleid)
- Bij (her)ontwikkeling leggen we een accent op betaalbaar wonen voor senioren en starters.
- We dragen bij aan de leefbaarheid.
- We investeren in maatschappelijk vastgoed (bij voldoende draagvlak en duurzaam exploitatie). Bij de herijking in 2015 wordt deze rol ingeperkt.

Opgaven die Wetland Wonen ziet op basis van eigen marktanalyse

Opgaven in het Ondernemingsplan 2010-2014

- De bevolking vergrijst en ontgroent. Vastgoedinvesteringen zijn niet gericht op uitbreiding van de voorraad, maar op verbetering er van in bouw-, woon- en markttechnische zin. Krimp voor kwaliteit is het credo. Door verkoop en sloop worden woningen uit de markt gehaald en met vrijkomende middelen worden minder maar kwalitatief betere woningen teruggebouwd.
- Vergroten van aantrekkelijkheid van de kernen en voorkomen dat jongeren en gezinnen wegtrekken door realisatie van maatschappelijk vastgoed dat bijdraagt aan het op peil houden van voorzieningen. Opstellen van een visie per kern.
- Door laagconjunctuur daalt waarde van het vastgoed. Dat vraagt om goed rentmeesterschap.
- Investeren in duurzaamheid om energieverbruik terug te dringen.
- Investeren in betaalbaarheid door beperking van directe vastgoedrendement.

Opgaven in het Ondernemingsplan 2013-2017

- Economische crisis, weinig vermogen beschikbaar voor mensen om een huis te kopen.
- Versnelde toename van het aantal ouderen in de regio de komende 15 jaar.
- Groei van het aantal huishoudens en toename vraag naar eengezinshuurwoningen (one size fits all). Echter nog weinig spanning op de woningmarkt.
- Minder binding met wijken door sneller verhuizen.
- Toename primaire doelgroep. Ook kiezen voor deze doelgroep en accent op de kerntaak.
- Scheiden van wonen en zorg.

Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om 20% te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018.

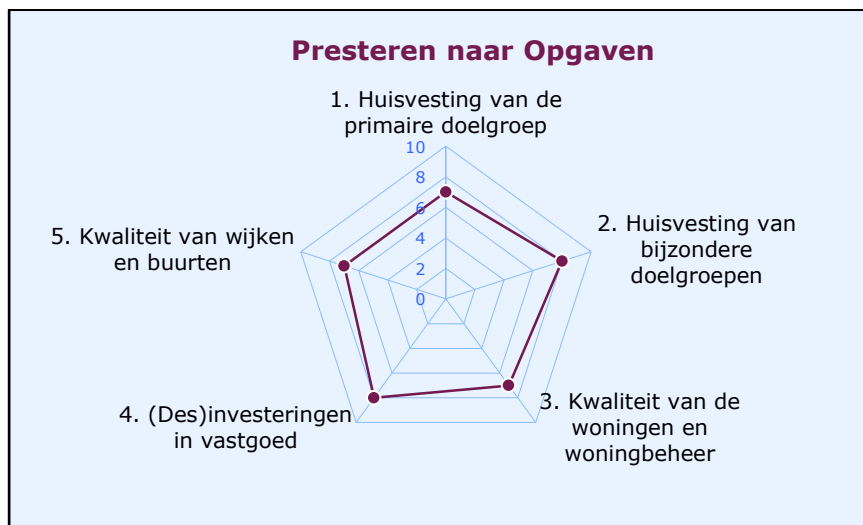
Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen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

De prestaties, zoals door Wetland Wonen geleverd, worden beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.



Herontwikkeling Besto terrein 2 Zwartsluis

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,4	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	8,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,4.

Wetland Wonen heeft ruim voldoende gevolg gegeven aan de opgaven in het werkgebied en prestatieafspraken die (voor een deel van de visitatieperiode) met elke gemeente zijn gemaakt. Wetland Wonen heeft adequaat ingespeeld op veranderende omstandigheden in de markt en door Rijksbeleid. Het stilzetten van projecten leidt niet tot een lagere score. De visitatiecommissie waardeert in het bijzonder de inspanningen voor bijzondere doelgroepen en (des)investeren in vastgoed.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De prestatie is gelijk aan de opgaven. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Wetland Wonen heeft met elke gemeente afspraken over de omvang van de benodigde sociale voorraad. In Zwartewaterland betreft voor de afspraken tot 2012 behoud van de kernvoorraad met 1.800 woningen. In Steenwijkerland betreft dit 1.368 woningen in december 2014. Wetland voldoet aan deze cijfers.

De sociale voorraad krimpt licht in de visitatieperiode van 3.155 woningen in 2012 naar 3.117 woningen eind 2015. Dit is onderdeel van het beleid; de vraag naar huurwoningen neemt af door demografische ontwikkelingen en inkadering van de doelgroep van beleid door overheidsbeleid. Wetland Wonen heeft in 2015 in het jaarplan 2016 ervoor gekozen om 35 appartementen in Zwolle te realiseren. Dit om het vermogen voor de volkshuisvesting in te zetten en in omvang op peil te blijven.

In alle jaren voldeed Wetland Wonen ruimschoots aan de norm om 90% toe te wijzen aan de doelgroep van beleid tot 34.911 euro.

Wetland Wonen wijst in de periode 2012-2014 73,4% passend toe (let op: hier zijn ook dure woningen aan hoge inkomens in meegenomen), 25,9% te duur (referentie is 21,9%) en 0,8% te goedkoop. Te dure toewijzing kan ertoe leiden dat huurders hun woonlasten niet meer kunnen dragen, met invoering van het passend toewijzen zal dit percentage vanzelf dalen. Het percentage verhuringen conform BBSH-doelgroep laat in de periode 2012-2015 een stijgende lijn zien.

De mutatiegraad van woningen ligt op 8,8%. Dat is boven het gemiddelde van de referentiegroep. Het aantal woningzoekenden stijgt in de periode 2012-2013 van 1727 naar 2050 en neemt in 2015 af tot 1716. Er zijn ongeveer 270 actief woningzoekenden. De reactiegraad halveerde in de periode 2012-2015 van gemiddeld 14 reacties per advertentie naar gemiddeld 7. Uit de mutatiegraad en aantal actief woningzoekenden blijkt dat er voldoende kans is op een woning. De wachttijd daalde; de inschrijfduur voor nieuwe huurders is voor ruim 50% korter dan een jaar. In 2015 heeft Wetland Wonen het woningzoekendenbestand opgeschoond, ruim 900 woningzoekenden hebben toen hun inschrijving niet verlengd.

Wetland Wonen voldeed in beide gemeenten alle jaren aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders (2015: 22, 2014: 36, 2013: 28, 2012:12 vergunninghouders).

Betaalbaarheid

Wetland Wonen vraagt een gemiddelde huur van ongeveer 62% van maximaal redelijk. De corporatie rekende in 2012, 2013 en 2014 de maximaal toegestane huur. Mede ingegeven door de invoer van de verhuurdersheffingen en als compensatie voor investeringen in duurzaamheid.

In 2015 voerde Wetland Wonen een gematigd huurbeleid van 1% voor de primaire, secundaire en tertiaire doelgroep. Inkomens boven de 43.786 euro kregen in 2015 een huurverhoging van 2%. De huurprijsontwikkeling ligt beneden die van de referentiegroep. De puntprijs en het gemiddeld aantal punten per woning liggen op het niveau van de referentiegroep.

In 2014 is 14,1% van de woningvoorraad een goedkope huurwoning, dat ligt nagenoeg op het niveau van dat van de referentiegroep en landelijk gemiddelde. 73,3% is een betaalbare huurwoning, dat percentage ligt ruim boven dat van de referentiegroep (67,2%) en het landelijke gemiddelde (64,7%).

Wetland Wonen hanteert een strakke incassoprocedure en incassobeleid in samenwerking met gemeente, schuldhulpverlening en deurwaarder. Het percentage huurachterstand is alle jaren constant en ligt tussen de 1,0 en 1,2 %.

De commissie is van oordeel dat Wetland Wonen ruim voldoende heeft gepresteerd op beschikbaarheid en betaalbaarheid. Er wordt voldaan aan de prestatieafspraken en opgaven, met aandacht voor demografische ontwikkelingen en de markt.

De huurverhoging was in 2012-2014 fors, mede ingegeven door overheidsbeleid.

Bij woningverbetering wordt volgens huurders een acceptabele huurverhoging toegepast. In de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen presteert Wetland Wonen boven de referentiegroep.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Wetland Wonen presteert goed op het thema huisvesting van bijzondere doelgroepen en presteert ruim boven de opgaven. De commissie waardeert dit onderdeel als goed met een 8. Wetland Wonen scoort boven de opgave vanwege de grote inzet op realisatie van zorgvastgoed en specifieke woonvormen in elke kern waar zij bezit heeft. Hiermee levert zij een grote bijdrage aan de vitaliteit van kernen zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht

In het werkgebied is in toenemende mate sprake van vergrijzing. Het scheiden van wonen en zorg versterkt de opgave voor huisvesting van ouderen nog extra. Wetland Wonen vindt het belangrijk dat mensen met een beperking en ouderen met een zorgbehoefte in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Zo heeft zij kleinschalig initiatieven voor mensen met een beperking gerealiseerd in samenspraak met o.a. de ouders van de toekomstige bewoners, lokale partijen, zorgaanbieders en gemeenten. Dit in onder andere Blokzijl, Vollenhove, Genemuiden en Hasselt. Het uitgangspunt is daarbij "normaal" wonen, dus geen specifiek zorgvastgoed. Wetland Wonen is vertegenwoordigd in diverse overlegcommissies inzake wonen en zorg.

Wetland Wonen heeft eind 2014 789 nultredenwoningen (23,2% van het totale bezit) en 543 ouderenwoningen (16% van het totale bezit) en 246 eenheden voor 'overige' bijzondere doelgroepen (7,2%). Daarnaast zijn 282 intramurale eenheden (8,3%) verhuurd aan zorgorganisaties. Wetland Wonen is onder andere eigenaar van Nieuw Clarenberg (50 verzorgingsplaatsen in Vollenhove) en van Zonnewiede (20 verzorgingsplaatsen in Giethoorn) en De Hazelaar (30 verzorgingsplaatsen in Hasselt).

Het aandeel nultredenwoningen ligt met 23,2% onder dat van de referentiegroep (31,3%) en landelijk gemiddelde (30,7). Dat heeft te maken met het grote aandeel eengezinswoningen. Wel scoort de toewijzing van woongelegenheden aan ouderen met 27% hoger dan de toewijzing bij de referentiegroep (16%). Nieuwbouwwoningen zijn levensloopgeschikt of eenvoudig levensloopgeschikt te maken.

Wetland Wonen investeert in specifieke woonvormen (bijvoorbeeld voor mensen met een verstandelijke beperking) zoals in 2014 de locatie Nieuw Clarenberg te Vollenhove voor cliënten van JP van den Bent. Andere woonvormen staan in Hasselt en Genemuiden. In 2012 werden in Zwartsluis 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking opgeleverd.

Waar het moeilijker is voor mensen om in de eigen omgeving te blijven zoals voor daklozen, vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld en mensen met een niet aangeboren hersenprobleem, realiseert Wetland Wonen (al dan niet samen met andere corporaties) voorzieningen in de centrumgemeente Zwolle.

De commissie oordeelt dat Wetland Wonen goed heeft gepresteerd op het onderdeel huisvesting van bijzondere doelgroepen. Huurders en belanghebbenden waarderen dat ook hoog. Wetland Wonen heeft er met tal van kleinschalige initiatieven op gestuurd dat in alle kernen waar zij actief is een lokale zorgvoorziening voor ouderen is. Dat levert een belangrijke bijdrage aan de sociale cohesie in een kern. Waardering is er dat Wetland Wonen zich inleeft in de belevingswereld van de doelgroep. Voorbeeld is het kiezen voor renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw, zodat zittende bewoners niet hoeven te verhuizen. Het faciliteren van het langer zelfstandig thuiswonen blijft een belangrijke opgave voor de toekomst. Hier ligt ook een rol voor de gemeente.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Wetland Wonen presteert conform de opgaven. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Kenmerkend voor het bezit van Wetland Wonen is het grote aandeel eengezinswoningen (74%) en de spreiding daarvan over verschillende kernen. 14% is appartement met lift en 4% appartement zonder lift. De corporatie heeft relatief veel bezit uit de periode 1960-1969 (27,1%) en 1970-1979 (19,4%). Het aantal punten woningwaardering voor DAEB huurwoningen is 154 (referentie 153, landelijk 142). De puntprijs voor DAEB bedraagt 3,19 euro (referentie 3,18 euro en landelijk 3,44 euro).

Er zijn kpi's geformuleerd voor energetische kwaliteit en de maximale leeftijd van keuken, ketel en sanitair in woningen. Deze percentages worden nagenoeg gehaald.

Wetland Wonen stuurt op het onderhoud middels assetmanagement en meerjarenonderhoudsbegroting die daarvan is afgeleid. De uitgaven voor onderhoud liggen met 960 euro per vhe in 2014 fors lager dan dat van de referentiegroep en landelijke gemiddelde (1.226 referentie en 1.283 landelijk). De huurdersorganisatie is van mening dat op adequate wijze het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd.

De ambitie is om de woningvoorraad in 2020 gemiddeld op label B te hebben. Dat staat gelijk aan een gemiddelde energie-index van 1,25. Nieuwbouwwoningen hebben minimaal label A. In 2014 hebben 1054 woningen label B of hoger, dat is 33,6% van de voorraad (3140). In 2012 hadden 712 woningen label B en hoger dat is 22,4% van de voorraad. Met name door hoge aantal woningen met label B loopt Wetland Wonen iets voor op het gemiddelde van de sector. Gemiddelde score eind visitatieperiode is label C.

Wetland Wonen monitort haar dienstverlening middels het KWH-label. In 2013 en 2015 scoort de corporatie gemiddeld 7,4. Dat ligt ruim boven de norm van 7, en iets onder het sectorgemiddelde. Er is een daling in waardering zichtbaar op reparaties (2013: 8,3 en 2015: 7,7). Ontevredenheid (2013: 6,4 en 2015: 6) scoort onder de KWH norm en het gemiddelde. De huurdersorganisatie vraagt aandacht voor bejegening, servicegerichtheid en meer maatwerk richting de klant.

De commissie oordeelt dat Wetland Wonen ruim voldoende scoort op de kwaliteit van woningen en woningbeheer. Het bezit staat er goed bij en het onderhoud is op orde. Wetland Wonen investeert behoedzaam in duurzaamheid. In beheer en dienstverlening voldoet Wetland Wonen aan de norm.

(Des)investeren in vastgoed

Wetland Wonen presteert goed op het thema (des)investeren in vastgoed en presteert ruim boven de opgaven. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8. Wetland Wonen scoort boven de opgaven vanwege de grote investeringen in woningkwaliteit en woningverbetering, het op tijd stoppen van projecten en de nieuwbouw in Zwolle.

De woningmarkt stabiliseert in het werkgebied van Wetland Wonen. Wetland Wonen heeft het motto 'Krimp voor Kwaliteit', waarbij de voorraad in absolute aantallen afneemt, maar kwalitatief meer passend wordt gemaakt op duurzaamheid, demografische ontwikkelingen en betaalbaarheid. De corporatie stuurt op een resterende leeftijd van woningen op portefeulleniveau van minimaal 23 jaar. Dat betekent een jaarlijkse vernieuwingsopgave van 60-70 woningen. Door verkoop en sloop worden woningen uit de markt gehaald en met vrijkomende middelen worden minder, maar wel kwalitatief betere woningen teruggebouwd.

Vanaf 2014 en introductie van de verhuurdersheffing heeft er geen nieuwbouw meer plaatsgevonden. Het WSW wilde tijdelijk geen uitspraken meer doen over het faciliteringsvolume en projecten werden on hold gezet. Deze projecten pasten ook niet meer bij de marktontwikkeling, waardoor dit (achteraf) een verstandige beslissing is geweest. Doorzetten van de projecten had de markt niet aangekund, waardoor de corporatie beter presteert dan als de projecten gewoon waren doorgezet. In 2012 en 2013 werden nog respectievelijk 16 en 38 woningen opgeleverd en 2 en 23 woningen gesloopt. Wetland Wonen investeerde wel fors in woningverbetering in 2013 en 2014 (246 en 153 woningen). De investering per verbeterde woongelegenheden bedroeg 12.671 euro en 12.961 euro (referentie 2014 9.575 euro). In verband met de betaalbaarheid kiest Wetland Wonen vaker voor renovatie dan voor nieuwbouw.

Wetland Wonen heeft een aanzienlijk verkoopprogramma (wat mede bijdraagt aan de differentiatie in kernen) en realiseert de doelstelling. In 2013 was 84% van het bezit bestemd voor de verhuur en 15% voor de verkoop. In de periode 2012-2015 werden 86 woningen verkocht, met als hoogtepunt 36 woningen in 2015 (daarvan zijn 6 woningen overgedragen aan de gemeente voor sloop ten behoeve van de centrumontwikkeling). De verkoopambitie is sinds 2013 gemiddeld 25 woningen per jaar. Via verkoop stuurt Wetland Wonen op differentiatie in wijken.

In de visitatieperiode heeft Wetland Wonen een aantal herstructureringsprojecten in haar kernen afgerond.

De commissie oordeelt dat Wetland Wonen goed heeft gepresteerd op het (des)investeren in vastgoed in het eigen werkgebied. De nieuwbouw in het werkgebied stagneerde mede ingegeven door de verhuurdersheffing en de stabiliserende woningmarkt. Wel is fors geïnvesteerd in kwaliteit van het woningbezit. Er is aandacht voor continue vernieuwing van het bezit. Wetland Wonen maakt weloverwogen afwegingen en kiest vaker voor renovatie dan voor nieuwbouw omwille van de betaalbaarheid voor de doelgroep.

Ook let zij op differentiatie van wijken door gerichte verkoop en door gerichte realisatie van sociale woningen in het centra van kernen en weet hiermee te voorkomen dat sociale huurwoningen naar de rand van de kernen verdwijnen. Wetland Wonen let bij renovaties in het bijzonder op de uitstraling van de woning en passendheid bij de omgeving. Vanwege de krimp in het werkgebied, heeft Wetland Wonen ervoor gekozen om in Zwolle te investeren.

Kwaliteit van wijken en buurten

Wetland Wonen presteert conform de opgaven. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Wetland Wonen investeert in leefbaarheid daar waar het een aantoonbare directe relatie heeft met het eigen vastgoed. In kernenvisies is een agenda gemaakt voor de ontwikkeling van de specifieke kern. Genoemde maatregelen zijn vastgoed-georiënteerd.

Vanuit het WIKAFonds (Wetland Wonen in de kern aanwezig) stimuleert de corporatie bewonersinitiatieven. Het fonds bevat jaarlijks 25.000 euro.

In 2013 en 2014 werd 5.091 euro en 13.289 euro van het fonds uitgekeerd.

De vernieuwing van buurten en wijken versterkt de leefbaarheid van kernen. In vrijwel alle kernen vindt herstructurering plaats van het bezit.

De uitgaven aan leefbaarheid bedroegen in 2014 54 euro per vhe (referentiegroep 70 euro en landelijk 101 euro). Bestemmingen zijn de Vrouwenopvang Overijssel, Opvang daklozen, bijdragen aan derden ten behoeve van huurders en tuinonderhoud.

Medewerkers van de Stichting In Balans, een organisatie die mensen helpt met een achterstand tot de arbeidsmarkt, worden ingezet in het kader van buurt-en wijkbeheer. In de periode 2014-2015 is er een verdubbeling van het aantal overlastmeldingen (met name tuinverwaarloozing en burenoverlast). Wetland Wonen investeert in bemiddeling en trekt op met andere partijen. Het woningbezit is voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Periodiek worden alle achter- en zijpaden van woningen in het bezit geïnspecteerd en zo nodig onderhouden. Bewoners worden aangesproken op tuinonderhoud. Jaarlijks is er een stimuleringsactie voor tuinen.

De commissie oordeelt dat Wetland Wonen ruim voldoende heeft gepresteerd op de kwaliteit van wijken en buurten. Zij trekt daarbij op samen met bewoners. Het budget dat Wetland Wonen daarvoor inzet is bescheiden, echter de opgave is ook niet heel groot. Leefbaarheid is een verantwoordelijkheid van meerdere partijen, waaronder de gemeente. Wetland Wonen bevordert ook met de inzet van haar vastgoed de leefbaarheid door te sturen op differentiatie in wijken via gerichte verkoop, nieuwbouw en renovatie.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

De missie van Wetland Wonen luidt:

“Wetland Wonen zorgt voor voldoende goede duurzame huurwoningen tegen betaalbare prijzen voor huishoudens die het moeilijk hebben op de woningmarkt in de Kop van Overijssel”.

Gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft lag het ondernemingsplan ‘In de kern aanwezig’ 2010-2014 aan de basis van het beleid.

Deze beleidsvisie is vervolgens uitgewerkt in kernvisies: bijzondere en leefbare kernen (april 2012). Voor elke kern is een vastgoedstrategie benoemd. Consolideren waar de markt stabiel is, krimpen voor kernen waar zich een kwetsbare huurmarkt manifesteert en investeren in kernen met een huurmarkt met potentie. In 2015 is de kernvisie herijkt.

Wetland Wonen in de kern aanwezig houdt het volgende in:

1. Staan voor kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen in het werkgebied.
2. Aansluiten bij de woonwensen en bijbehorende mogelijkheden van klantengroepen, dat zijn in eerste instantie die mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.
3. Samen met de gemeenten en andere maatschappelijke organisaties staan voor de combinatie van wonen en zorg in het werkgebied, waarbij Wetland Wonen zich vooral richt op het realiseren en beheren van (zorg-gerelateerd) vastgoed.
4. Samen met de bewoners staan voor de leefbaarheid van onze wijken en buurten, waarbij het motto is “schoon, heel en veilig”.
5. Samen met de gemeenten en andere maatschappelijk organisaties staan voor de leefbaarheid in het werkgebied, waarbij Wetland Wonen zich vooral richt op het realiseren en beheren van maatschappelijk vastgoed.

Eind 2013 is het ondernemingsplan ‘Wetland Wonen, zinvol en efficiënt..... voor de groei en bloei van onze organisatie’ opgesteld. Dit plan had de beleidshorizon van 2013-2017 en bevatte aanscherpingen en heroverwegingen van ambities op basis van de economische crisis en het (voorgenomen) overheidsbeleid. Vanwege onzekerheid over de toekomst zijn drie scenario’s benoemd (mooi weer-, slecht weer-, en het waarschijnlijke scenario), waarbij het waarschijnlijke scenario als uitgangspunt is genomen voor het beleidsplan.

Het plan stelt de volgende doelen:

1. tevreden klanten met als maatstaf het (behouden van) het KWH-label;
2. tevreden medewerkers middels competentieontwikkeling;
3. het bieden van een duurzame sociale huurwoningvoorraad in de Kop van Overijssel – waarvoor een wensportefeuille en maatregelenprogramma zijn gedefinieerd;
4. een vitaal onderdeel binnen het regionaal maatschappelijk netwerk;
5. borgen van de financiële continuïteit door kritisch te zijn op uitgaven en investeringen.

Daarbij horen de volgende beleidsuitspraken:

- Wetland Wonen kiest er voor om haar vastgoedposities in alle kernen te behouden. 'Wij trekken ons niet terug uit één van onze kernen'. Wel worden de vastgoed strategieën in de kernen herijkt.
- Gegeven het aantal huishoudens dat in het bezit van Wetland Wonen woont en tot de doelgroep behoort (ca. 75%), alsmede het hoge percentage woningzoekenden dat tot de doelgroep gerekend mag worden (90%), acht Wetland Wonen een sociale huurwoningvoorraad met omvang van ca. 3.100 verhuureenheden wenselijk.
- Nieuwbouw vindt uitsluitend plaats als DAEB.
- "Specifiek vastgoed (bijvoorbeeld voor zorgbehoevenden en zorginstellingen) wordt niet meer gerealiseerd, tenzij meerkosten voor het specifiek maken (aanpassing aan woningen, zorginfrastructuur) binnen de afgesproken huurtermijn kostendekkend zijn en naar verwachting het resterende vastgoed na ommegang van de huurtermijn voor de restant levensduur tegen normale vergoeding nog een maatschappelijke functie kan vervullen"
- Koopwoningen worden alleen nog bij uitzondering gebouwd.
- Er zal financiële ruimte worden ingezet voor nieuwbouw van woningen in Zwolle: het betreft 50-100 sociale woningen in 4 jaar.

2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een 8.

2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De corporatie heeft eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8. Dit ondanks dat de corporatie ingegeven door het Rijksbeleid en de grote hoeveelheid zorgvastgoed te voorzichtig handelde. Voor de commissie is doorslaggevend dat Wetland Wonen zich heeft herpakt. Pluspunten zijn er voor de actieve wijze van hanteren van beleid en actualisatie daarvan.

Wetland Wonen heeft aandacht voor al haar kernen en zet zich daarvoor in. Dit blijkt uit de kernenvisies en door in het primaire werkgebied te investeren in kwaliteit en vernieuwing van de voorraad. Wetland Wonen heeft er verder op gestuurd dat in elke kern een zorglocatie aanwezig is. Wetland Wonen breidde haar werkgebied uit door in Zwolle sociale woningen toe te voegen. Dit vanuit de geest van presteren naar vermogen, risicospreiding en behoud van omvang.

De ambities zijn uitgewerkt in een jaarkalender, hebben een plek in de begroting en worden gemonitord in kwartaal- en maandrapportages. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de sturingsvelden en resultaatgebieden van het INK-model.

Pluspunt: actieve hantering van beleid

Wetland Wonen hanteert beleid actief en heeft haar ambities geformuleerd en onderbouwd in haar ondernemingsplannen en kernvisies. Deze ambities hebben betrekking op zowel de maatschappelijke prestaties als ook op de eigen organisatie. De ambities van Wetland sluiten aan bij de ontwikkelingen in het werkgebied, de regelgeving en de verwachtingen van belanghebbenden (deze zijn geconsulteerd bij de beleidsbepaling).

Met haar portfoliebeleid rond vastgoed speelt de corporatie actief in op de ontwikkelingen .

Pluspunt: actualisatie op basis van signalen in de omgeving

De corporatie heeft haar beleid bijgesteld aan veranderingen in de markt, de omgeving en door regelgeving. Wetland Wonen verkent wat er speelt, sluit vervolgens aan op relevante signalen in markt, in de sectorregelgeving en regelgeving van belanghebbenden, consulteert en stuurt bij. Actualisatie vindt periodiek plaats via managementrapportages op afwijkingen.

2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 7,6 gemiddeld. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 %) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 %).

Presteren naar Opgaven en Ambities		
	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven	7,4	75%
Ambities in relatie tot de opgaven	8,0	25%
Gemiddelde score	7,6	



Nieuwbouw stadsboerderij Doelenstraat 2 Vollenhove

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Wetland Wonen. Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen.

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal 3 face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Wetland Wonen. De interne partijen die zijn gesproken: de directeur/bestuurder, het MT, De OR en de RvC, hebben geen oordeel gegeven over de corporatie.

3.1 De belanghebbenden van Wetland Wonen

Huurdersorganisatie

De overlegpartner op instellingsniveau is de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede (HVZ). Er is een samenwerkingsovereenkomst met de corporatie uit 2006. Er is ten minste driemaal per jaar overleg tussen bestuur van Wetland Wonen en het voltallige bestuur (8 personen) van HVZ. Daarnaast is er tenminste zesmaal per jaar overleg tussen het dagelijks bestuur van HVZ en de werkorganisatie van Wetland Wonen en maandelijks overleg tussen de voorzitter van HVZ en directeur-bestuurder. Tenminste tweemaal per jaar is er een overleg tussen HVZ en de Raad van Commissarissen. De huurdersorganisatie is betrokken bij de prestatieafspraken 2016-2020 in Zwartewaterland en die van 2015-2017 in Steenwijkerland.

Een aantal seniorencomplexen heeft een eigen bewonerscommissie en enkele buurten kennen een wijkcommissie. Wetland Wonen overlegt regelmatig met deze commissies. Er zijn naast de HVZ de bewonerscommissies Vierhoek (Blokzijl), Perelaar (Wanneperveen), Hazelaar (aanleungedeelte), Kastanjehof en Beukenhof (Hasselt). Ook vindt overleg plaats met de cliëntenraden van Zonniewiede (Giethoorn) en Nieuw Clarenberg (Vollenhove). De visitatiecommissie heeft niet met de bewonerscommissies gesproken. De HVZ heeft een goede verbinding met deze bewonerscommissies.

Gemeenten

Gemeente Zwartewaterland

De gemeente Zwartewaterland telt 22.300 inwoners. Wetland Wonen is actief in de kernen Zwartsluis, Genemuiden en Hasselt met 1.768 woningen.

Er zijn net nieuwe werkafspraken Wonen voor de periode 2016-2020 afgesloten.

In de periode 2013-2015 zijn er geen prestatieafspraken, wel is er in die jaren een poging gedaan om tot afspraken te komen. Er is het convenant Wonen, welzijn, zorg voor ouderen 2010-2014 en het woonplan gemeente Zwartewaterland prestatieafspraken 2008-2012.

Er is tweemaandelijks een ambtelijk overleg met de gemeente en drie keer per jaar een bestuurlijk overleg.

Belangrijk agendapunten in deze gesprekken is de projectenlijst en het komen tot prestatieafspraken. De visitatiecommissie heeft gesproken met de wethouder Wonen en de beleidsambtenaar Wonen.

Gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland telt 43.300 inwoners. Wetland Wonen is actief in de kernen Belt-Schutsloot, Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Vollenhove met 1.374 woningen.

Er zijn prestatieafspraken 2015-2017 tussen gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen en de andere twee corporaties in het werkgebied (Woonconcept en Omnia Wonen). Daarnaast zijn er prestatieafspraken voor de periode 2009-2012. Belangrijk agendapunt is de voortgangslijst Ruimtelijke Ontwikkelingen Wetland Wonen. Er is een jaarlijks ambtelijk overleg en een bestuurlijk overleg met de gemeente Steenwijkerland. Begin 2016 hebben deze partijen gezamenlijk een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren. De visitatiecommissie heeft gesproken met de wethouder Wonen en de beleidsambtenaar Wonen.

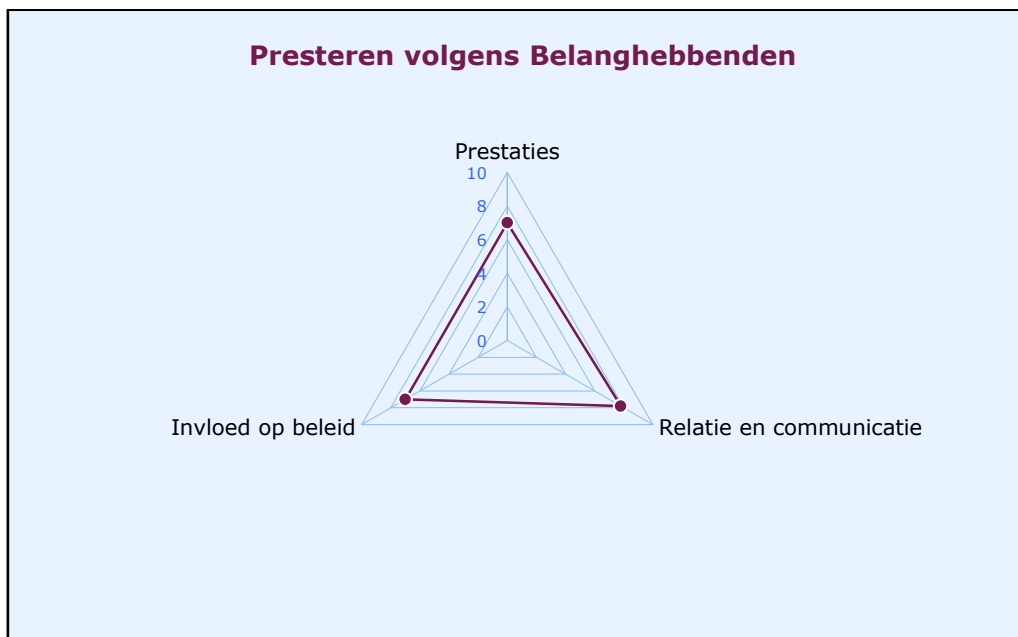
Gemeente Zwolle

De gemeente Zwolle is uitgenodigd om deel te nemen aan een gesprek. Wetland Wonen start daar met de nieuwbouw van 35 sociale huurwoningen. De wethouder van Zwolle gaf aan het nog te vroeg te vinden om een goed oordeel te geven over het presteren van Wetland Wonen in een visitatiegesprek. De visitatiecommissie heeft dus niet met de gemeente Zwolle gesproken.

Zorg- en Welzijnspartijen

Wetland Wonen heeft met diverse zorg- en welzijnsorganisaties contact: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land (ZONL), Zorgcombinatie Noorderboog, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, JP Van den Bentstichting, FRION, Interakt Contour, ZonnehuisGroep en Eleos. Wetland Wonen verhuurt intramurale verzorgings- en verpleegplaatsen en woonvoorzieningen. Er is gesproken met de contactpersonen/regiocoördinatoren van JP van den Bent, Woonzorgconcern IJsselheem en ZONL.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		7,0	50%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	6,5		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,8		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,3		
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,7		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	6,9		
Relatie en communicatie		7,8	25%
Invloed op beleid		7,0	25%
Gemiddelde score		7,2	

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeenten	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	6,0	7,0	-	6,5
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0	7,5	9,0	7,8
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0	7,5	7,3	7,3
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,5	6,5	7,2	6,7
5. Kwaliteit van wijken en buurten	6,5	7,0	7,3	6,9
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	8,0	7,5	8,0	7,8
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,0	6,3	7,7	7,0

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

De gemeenten, zorgpartijen en huurdersorganisatie typeren Wetland Wonen als een betrouwbare, degelijke en behoudende (positief) en zakelijke plattelandscorporatie. Wetland Wonen wordt ook getypeerd als te voorzichtig; zij mag wat meer pit hebben en lef tonen. Dat betekent meer denken in kansen en mogelijkheden in plaats van in belemmeringen. Denk ook buiten de kaders, beweeg mee en versterk het innovatief vermogen. Volgens alle partijen is de besluitvorming enerzijds gedegen en anderzijds stroperig bij Wetland Wonen. Tempo maken is lastig, zeker als het concreter wordt. De slagvaardigheid van Wetland Wonen kan groter volgens belanghebbenden.

Belanghebbenden dragen de volgende verbeterpunten aan:

Flexibeler inspelen op ontwikkelingen

- Speel flexibeler in op de ontwikkelingen in de zorg, welzijn, de vergrijzing en toename van kwetsbare groepen. Maak hiervoor een lange termijn visie samen met partners. Samen optrekken in benoemen van opgaven en oplossingen. Dat betekent cocreëren en samen uitvoeren.

Denken in kansen en mogelijkheden

Word innovatiever en verander je denkraam: denk in kansen en mogelijkheden.

- Neem meer initiatief en ben meer 'outreaching' naar partijen.
- Ben steviger in wat je zelf wil. Zeg wat je denkt en nodig hebt om tot een oplossing te komen.
- Kijk naar succesvoorbeelden in andere gebieden.

Versterken van zorgexpertise

- Versterk je inhoudelijke zorgexpertise, bijvoorbeeld door samen met de zorgpartijen meeloopdagen en stageplaatsen te creëren voor medewerkers. Verdiep je meer in de leefwereld van de zorggroep.

Betaalbaarheid

- Pas een lager streefhuurpercentage toe.

Dienstverlening

- Controleer beter de uitgevoerde werkzaamheden door externe leveranciers en aannemers.
- Heb aandacht voor de after-sales bij verhuur; informeer nieuwe huurders actief.
- Versterk de klantvriendelijkheid en klantgerichtheid van de organisatie. De bejegening van huurders moet beter, blijf geduldig en servicegericht. Zeg je naam als je de telefoon aanneemt en kom terugbelverzoeken na.
- Blink ook uit in leveren van maatwerk.

3.4 Conclusies en motivatie

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 als ook de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort Wetland Wonen een 7,2 op het Presteren volgens Belanghebbenden. De belanghebbenden zijn in het bijzonder tevreden over de prestaties op het gebied van bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van woningen en woningbeheer. De relatie met alle partijen scoort ruim voldoende tot goed. De invloed op beleid scoort voldoende tot goed.

a. Maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de vijf prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,5.

Zorginstellingen hebben zich onthouden van een oordeel op dit prestatieveld. Huurders waarderen dit prestatieveld als voldoende. Betaalbaarheid begint volgens huurders echt voor diverse groepen een probleem te worden. Wetland Wonen zou volgens de huurders een lager streefhuurpercentage mogen vragen en het aandeel goedkope woningen minimaal in stand moeten houden. De corporatie heeft in 2012 -2014 de huur maximaal verhoogd bij de komst van de verhuurdersheffing, terwijl dit in hun ogen niet nodig was. Huurders staan achter een inkomensafhankelijk huurbeleid, maar stellen zij: 'de huidige huurverhogingen gaan te ver en middeninkomens worden onevenredig hard gepakt'. 'Energiebesparende maatregelen kunnen woonlasten verlagen, als deze niet bij mutatie van de woning direct worden teruggepakt.' Bij verhuizen in geval van sloop zou Wetland Wonen huurgewenning aan moeten bieden volgens HVZ.

Gemeenten waarderen dit prestatieveld als ruim voldoende. Er zijn geen tekorten in beschikbaarheid. Gemeenten zijn tevreden over de huisvesting van vergunninghouders.

Zorginstellingen noemen het knelpunt dat de zorgwoningen vaak aan de bovenkant van de sociale huurgrens zitten en daarmee te duur zijn voor mensen die enkel van een AOW uitkering moeten rondkomen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,8.

Alle partijen zijn zeer tevreden over de prestaties van Wetland Wonen op dit prestatieveld en waarderen dit als ruim voldoende tot (zeer) goed.

De inzet voor mensen met een lichamelijke, psychische of verstandelijke beperking verdient volgens partijen grote lof. Wetland zet zich hier 100% voor in en doet dat goed; Zorgvastgoed zit bij Wetland Wonen in de genen.

Huurders vragen grotere aandacht voor de vergrijzing. De corporatie onderschat dit volgens hen. Verhuizen naar een passende woning leidt tot hogere huur voor een vaak kleinere woning.

Zwartewaterland waardeert ook het regulier overleg rondom zorg, waar Wetland Wonen goed aan mee doet.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3.

Zorgpartijen geven aan dat de kwaliteit van de zorgwoningen en bijbehorende ruimtes hoogwaardig is. HVZ is tevreden over het onderhoud en bij woningverbetering wordt een acceptabele huurverhoging toegepast. Gemeenten waarderen de bouwtechnische kwaliteit en uitstraling van het vastgoed.

Zorgpartijen waarderen de dienstverlening van Wetland Wonen, deze is snel en adequaat. Wel stellen zij dat Wetland Wonen goed is in 'standaardwerk'. Echter zodra iets daarvan afwijkt, wordt het 'moeilijk'. HVZ ondersteunt dit: 'Wetland Wonen zou flexibeler mogen zijn.' Een voorbeeld is het eisen van het verwijderen van het behang bij mutatie van een woning waar de huurder al 40 jaar huurt. Zij pleiten voor meer 'maatwerk' in dienstverlening en minder 'eenheidsworst'. Ook vragen de huurders aandacht voor de klantvriendelijkheid en bejegening door medewerkers en hun dienstverlenende houding. Dat geldt voor de balie en telefoon. De bejegening bij incasso's is in hun ogen te streng, wanneer het trouwe huurders betreft.

Gemeenten en HVZ zijn van mening dat duurzaamheid meer aandacht vraagt. Hier is nog veel te doen. Programma's zijn teruggeschroefd (Warm voor weinig) en Wetland Wonen is hierin te afwachtend en te weinig creatief. Ook mag Wetland Wonen meer aandacht hebben voor energieopwekking via bijvoorbeeld zonnepanelen.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,7.

Gemeenten waarderen de prestaties van Wetland Wonen in de jaren 2012 en 2013. Zij zijn minder tevreden over de periode daarna waarin investeringen werden stopgezet. Wetland Wonen maakt wel plannen, maar de uitvoering stukt. Tegelijkertijd echter, zijn er wel investeringen gedaan in Zwolle. In Zwartewaterland wordt in 2016 een gezamenlijk woonbehoefteonderzoek uitgevoerd, op basis waarvan de opgave kan worden geformuleerd. Steenwijkerland vraagt naast aandacht voor nieuwbouw, ook aandacht voor transformatie van woningen. In Steenwijkerland is in 2015 gezamenlijk met de andere corporaties een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd.

HVZ geeft aan dat het aantal woningen dat wordt gebouwd voldoet aan de behoefte. De huurdersorganisatie vraagt zich af of er geïnvesteerd wordt in het juiste type woningen. Er zouden meer betaalbare seniorenwoningen moeten komen volgens HVZ. Ook vraagt HVZ aandacht voor de verkoop van bezit; 'het zijn de goedkope woningen die Wetland Wonen verkoopt, terwijl daar juist vraag naar is'.

Zorgpartijen waarderen dit onderdeel hoger dan gemeenten en HVZ. Wetland Wonen investeert in renovatie, terwijl nieuwbouw misschien goedkoper is. Dat doet zij omwille van de doelgroep die dan niet hoeft te verhuizen en dat is een goede zaak. JP van de Bent waardeert het dat Wetland Wonen investeert in Zwolle, terwijl de lokale corporaties dat niet willen doen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,9.

Gemeenten waarderen de inzet als ruim voldoende. Zij zijn wel van mening dat Wetland Wonen proactiever mag worden en meer moet initiëren. De gemeente moet nog veel zelf aangeven. Belangrijke vraag volgens de gemeenten is hoe als netwerk in te springen op leefbaarheid. Leefbaarheid is een coproductie, waarbij burgerparticipatie een belangrijke pijler is. Wetland Wonen doet volgens de gemeenten in de prestaties voor leefbaarheid niet onder voor andere corporaties.

HVZ stelt dat Wetland Wonen haar steentje bijdraagt aan de leefbaarheid en dat er meerdere partijen zijn die zich daarvoor in moeten zetten. De rekening voor leefbaarheid ligt nog te vaak bij de huurder. HVZ stelt daarom een fonds voor waaraan door alle burgers en bedrijven wordt bijgedragen. Ook pleit HVZ voor een wijkbeheerder per kern.

Zorgpartijen zijn van mening dat Wetland Wonen haar best doet, en meer realiseert dan strikt noodzakelijk is. Er is waardering voor het contact met maatschappelijk werk en er zijn wijkbijeenkomsten.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,8.

Alle partijen zijn hier zeer tevreden over. Er is voldoende overleg en men weet elkaar te vinden. Wetland Wonen is sterk in de relatie volgens de gemeenten. HVZ waardeert de relatie zeer en voelt zich goed betrokken en geïnformeerd. Zorgpartijen vinden Wetland Wonen zeer toegankelijk: Er is bereidheid om te luisteren, er is begrip voor de andere kant, Wetland Wonen kijkt goed naar belangen.

c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

Hierbij is er een behoorlijk verschil in waardering. Alle partijen waarderen de invloed als voldoende. De gemeenten zijn kritischer op de invloed (6,5) dan zorgpartijen (7,7) en huurders (7,0). Beide gemeenten verwachten een meer proactieve houding van Wetland Wonen, meer denken in kansen.

HVZ ervaart ruim voldoende invloed. De inbreng wordt zeker meegenomen, al is dat niet altijd (objectief) zichtbaar. HVZ voelt zich serieus genomen, gehoord en is van mening dat Wetland Wonen rekening houdt met haar mening, adviezen en voorstellen.

Zorgpartijen zijn tevreden over hun invloed en waarderen het dat ze betrokken zijn geweest bij het ondernemingsplan van Wetland Wonen.

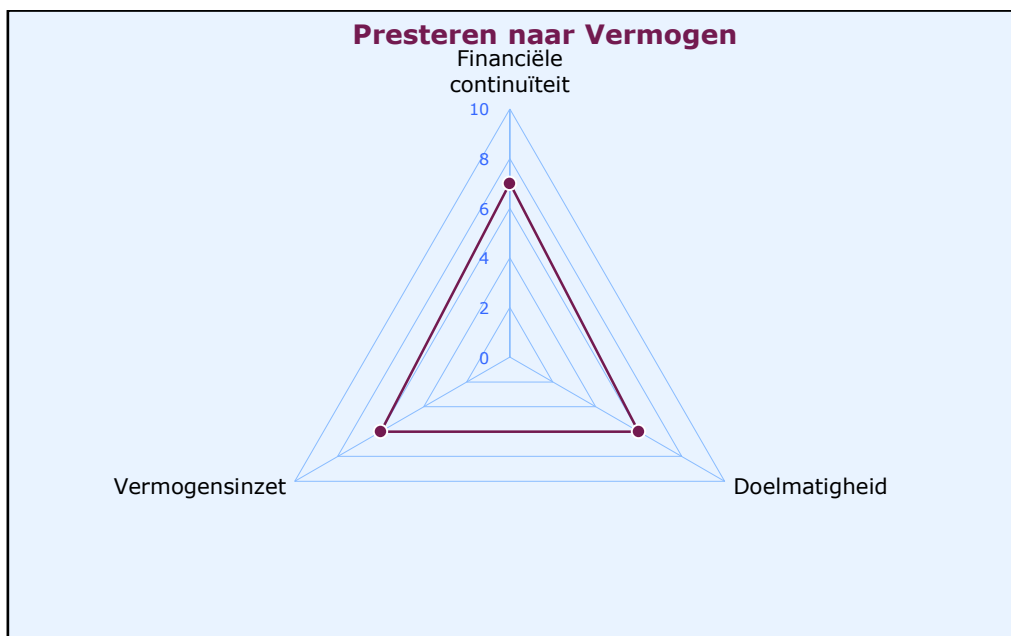
4 Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden. Er wordt gekeken of er een onderbouwde visie is op het vermogen en de inzet daarvan zonder het voortbestaan van de corporatie in gevaar te brengen.

De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- financiële continuïteit;
- doelmatigheid;
- vermogensinzet.

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7	30%
Doelmatigheid	6	30%
Vermogensinzet	6	40%
Gemiddelde score	6,3	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Wetland Wonen heeft van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) gedurende de visitatieperiode positieve oordelen ontvangen ten aanzien van solvabiliteit en continuïteit. Wetland Wonen is alle jaren door het WSW kredietwaardig bevonden. In november 2012 heeft het WSW - evenals bij veel andere corporaties - tijdelijk het faciliteringsvolume op nul gezet. Wetland Wonen voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen.

De corporatie heeft een duidelijke visie op haar vermogen met als belangrijkste doelstelling het borgen van financiële continuïteit. Het financiële resultaat van Wetland Wonen moet zodanig zijn dat het de continuïteit van de organisatie waarborgt, het de realisatie van volkshuisvestelijke doelstellingen mogelijk maakt en dat de organisatie kan voldoen aan de interne en externe normen van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties. Hiervoor heeft Wetland Wonen kritieke succesfactoren benoemd: het realiseren van een positieve (operationele)kasstroom, creëren van budgetdiscipline, beperken van schulden en het beperken van onrendabele investeringen. Prestatie indicatoren zijn ICR, LTV, Bruto/Netto-ratio, IRR bij nieuwbouw investeringen. De corporatie voldoet ruim aan de ondergrens van deze kengetallen.

Wetland Wonen heeft in 2013 een herziening gemaakt van haar begroting en haar beleidsplan. Dit werd ingegeven door de verhuurdersheffing en het kabinetsbeleid. Er is een intensievere financiële sturing en bedrijfsvoering zichtbaar vanaf dat moment. Assetmanagement is ingevoerd en er zijn rendementseisen geformuleerd.

Pluspunt: scenario's, inspelen op risico's en sturing op kasstromen

Wetland Wonen heeft in haar ondernemingsplan en begroting scenario's geformuleerd (mooi weer, slecht weer en het 'waarschijnlijke' scenario). De corporatie heeft een actief risicomanagement, waarbij er een opslag op de normgetallen vanuit de toezichthouder is gelegd. De grote component zorgvastgoed leidt tot deze risico-opslag. Ook stuurt Wetland Wonen actief op optimalisatie van kasstromen door goed ontwikkeld portefeuillebeleid, treasurymanagement, rendementseisen aan vastgoed, budgettering en besparing.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel ook als voldoende met een 6.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe 2014	2012: 1.366 2013: 897 2014: 982	2014: 916	2014: 923
Toename netto bedrijfslasten 2009-2012 (CiP 2013) toename 2012-2014*	15,7% -28,2%	2,4%	-0,5%
Aantal vhe per fte	2012: 100 2013: 108 2014: 113	2014: 108	2014: 102
Personeelskosten per fte	74.191	76.340	74.321

Bron: Autoriteit woningcorporaties, *Corporatie in Perspectief 2014*

*Uit de gegevens blijkt dat in 2012 de hoge bedrijfslasten een incidenteel karakter hadden, dus de afname is relatief.

Wetland Wonen heeft een doelmatigheidsslag gemaakt sinds 2012. De nettobedrijfslasten liggen in 2014 nog iets boven het landelijk gemiddelde en dat van de referentiegroep. Wel is de formatie is teruggebracht van 36 fte naar 30 fte eind 2014. Dat resulteert in een groter aantal vhe per fte. Hier scoort Wetland Wonen beter dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Dat geldt ook voor de personeelskosten per fte. Wetland Wonen stuurt op termijn op 1 fte per 125 vhe. Afwijkingen ten opzichte van de referentiegroep zitten vooral in externe tijdelijke kosten door inhuur van personeel en advies (treasury en juridisch).

De commissie ziet dat Wetland Wonen doelmatig werkt en de ambitie heeft om de efficiency verder te verbeteren: onder andere door de invoering van een nieuw primair systeem, budgettering en creëren van budgetdiscipline en kritischer te zijn op inhuur. Wetland Wonen wil naast haar basisorganisatie een flexibele schil opbouwen om pieken op te vangen en voor specifieke kennis. Inhuur vindt dan plaats op projectbasis en wordt ingeleend of ingekocht bij collega corporaties (voor bijvoorbeeld treasury, incasso, vastgoedbeheer en nieuwbouw).

Wetland Wonen heeft een doelmatige bedrijfsvoering en werkt daar zichtbaar aan.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en/of zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties. Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6 als voldoende.

Wetland Wonen kan de inzet van haar maatschappelijke vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren. Het vermogen wordt ingezet waar de vraag hoog is, voor kwaliteitsverbetering, voor huisvesting voor ouderen. De inzet is een continue afweging.

Wetland Wonen heeft naast de normen van de toezichthouder en WSW ook eigen normen voor haar vermogenspositie die daarboven liggen. De hogere eigen normen komen voort uit een risicobuffer o.a. voor het zorgvastgoed (15% van het bezit) waarvan de verhuurbaarheid in de toekomst wellicht onder druk komt. Een ander risico is de krimp in het werkgebied.

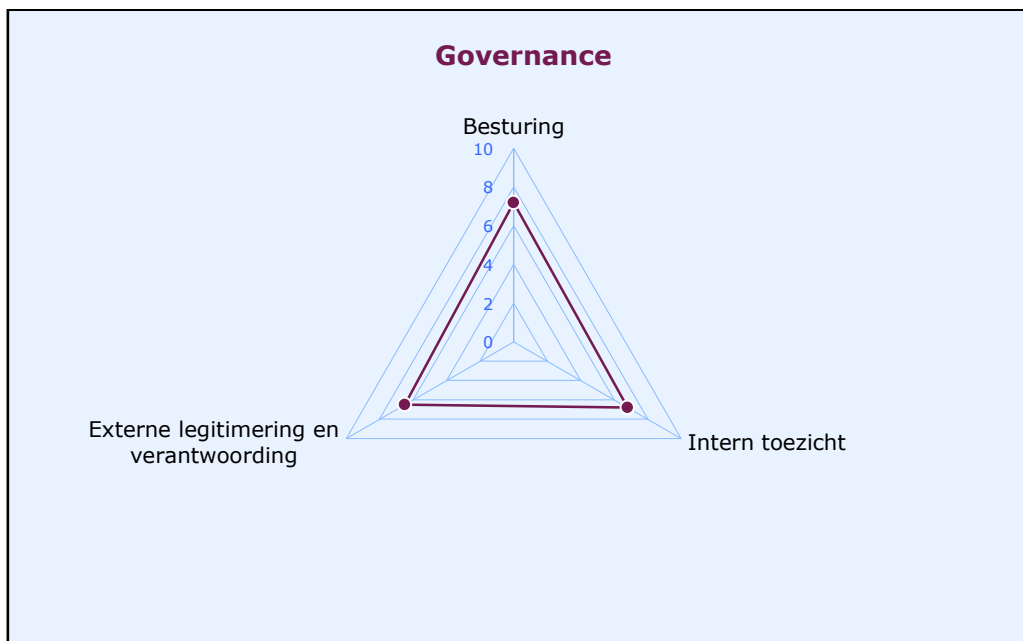
Wetland Wonen investeert in Zwolle. Dit komt voort uit de intentie om de vrijkomende (financiële) middelen, voor zover deze niet nodig zijn voor het kwalitatief instant houden van de woningvoorraad in het primaire werkgebied, te investeren in een woningmarkt waar de sociale huurvoorraad nog groei kent. Dit maakt de rendementen minder afhankelijk van de ontwikkelingen in het krimpgebied en zorgt voor een blijvende kasstroom. Wetland Wonen wil daarmee ook op lange termijn het rendement van het bestaande vastgoed kunnen waarborgen om dit in te zetten voor de sociale doelgroep.

De commissie constateert dat Wetland Wonen een aantal jaren in de visitatieperiode niet heeft geïnvesteerd, mede ingegeven door het Rijksbeleid. Er is twee jaar niet gehandeld naar de financiële mogelijkheden. Eind 2013 heeft Wetland Wonen zich herpakt. De commissie vraagt zich af of Wetland Wonen realistisch is geweest in de financiële vertaling van haar risico's en of ze daarmee niet een te grote buffer heeft aangehouden. Wetland Wonen is voorzichtiger geweest dan achteraf nodig was.

5 Governance

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.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
Besturing			7,2
- Plan		7,5	
<i>Visie</i>	8		
<i>Vertaling doelen</i>	7		
- Check		7	
- Act		7	
Intern toezicht			6,8
- Functioneren RvC		6,3	
<i>Samenstelling van de RvC</i>	7		
<i>Rolopvatting als toezichhouder, werkgever en klankbord</i>	6		
<i>Zelfreflectie</i>	6		
- Toetsingskader		7	
- Toepassing Governancecode		7	
Externe legitimering en verantwoording			6,5
- Externe legitimatie		7	
- Openbare verantwoording		6	
Gemiddelde score			6,8

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2 gemiddeld.

Plan

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende tot goed met een 7,5.

Bij de planfase beoordeelt de commissie twee onderdelen: visie en vertaling doelen.

Deze twee onderdelen worden hieronder toegelicht.

Visie

Wetland Wonen heeft een actuele visie geformuleerd op haar toekomstig functioneren.

De visitatiecommissie waardeert dit met een 8. De corporatie denkt vooruit en maakt scenario's en risicoinventarisaties.

Pluspunten: actieve visiebepaling (en actualisatie daarvan) in samenhang met omgevingsontwikkelingen en behoeften van doelgroep en belanghebbenden

Beleid komt tot stand op basis van omgevingsanalyses, scenarioplanning en risicoanalyse.

Er is een professioneel en in de organisatie verankerde plannings- en begrotingscyclus met beleidsplannen, jaarkalender en een (meer)jarenbegroting.

In 2013 is er een nieuw beleidsplan gemaakt en is de visie geactualiseerd, ingegeven door economische ontwikkelingen en rijksbeleid. Dit heeft geleid tot verzakelijking en sterkere sturing. Deze wijzigingen zijn met belanghebbenden besproken. Assetmanagement is geïntroduceerd.

Er zijn jaarlijkse woningmarktrapportages waarin marktontwikkelingen en verhuurbaarheid nauw worden gevolgd, vervolgens past Wetland Wonen haar beleid hier op aan.

Wetland Wonen heeft in 2012 kernenvisies opgesteld. Deze zijn in 2015 herijkt.

De kernenvisies beschrijven de marktpotentie en daaruit voortvloeiend de vastgoedstrategie per kern.

Pluspunt: vertaling van visie in concrete operationele doelen binnen een samenhangend raamwerk

Het beleidsplan Zinvol en Efficiënt bevat concrete doelen die zijn uitgewerkt op de velden van het INK-model. Elk veld bevat kritieke succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen, hetgeen sturing mogelijk maakt. De volkshuisvestelijke prestatievelden zijn hiermee gedekt.

Check

Wetland Wonen voldoet wel aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende met een 7.

Wetland Wonen beschikt over een breed monitoring- en rapportagesysteem waarmee prestaties actief worden gevolgd.

Pluspunt: integraliteit van de rapportage en actief benutten van de rapportage

Wetland Wonen heeft kwartaal- en maandrapportages en volgt daarin ontwikkelingen en prestaties actief op de onderdelen van het INK-Model. Dat gebeurt integraal: Zo zijn er interne sturingsvelden (leiderschap, beleid, medewerkers, middelen, processen) en inhoudelijke resultaatvelden (klant, klant en maatschappij, medewerkers, bestuur en financiers).

Het presteren wordt met 'smilies' gepresenteerd in een overzichtelijk dashboard.

Afwijking van de norm wordt gevolgd en toegelicht. Marktrisico's en financiële risico's zijn goed in beeld.

Act

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende met een 7.

Wetland Wonen stuurt actief bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd van wat is voorgenomen. De beleidscyclus is goed ontwikkeld.

Pluspunt: analyse van afwijkingen en bijsturing

Bij afwijking van beleid en presteren wordt een managementrapportage opgesteld met daarin de geschetste situatie en mogelijkheden tot bijsturen.

Voorbeelden zijn de klantscores, de benchmarkscores en brief met opmerkingen van het CFV over aanlevering van data. Geconstateerde afwijkingen in rapportages leiden na bespreking in managementvergaderingen tot verbeterplannen.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten.

Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

De commissie beoordeelt het intern toezicht gemiddeld met een 6,8.

Functioneren RvC

Bij het functioneren van de RvC beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

Hieronder worden deze onderdelen besproken en het oordeel toegelicht.

- **Samenstelling van de RvC**

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Er is een profielschets die past bij de aard en activiteiten van de corporatie. De werving is openbaar en er is aandacht voor deskundigheid van de leden van de RvC.

De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende met een 7.

De RvC van Wetland Wonen bestaat uit 5 leden. Aan de RvC is gedurende de visitatieperiode invulling gegeven conform de geldende profielschets van Wetland. Commissarissen zijn geselecteerd op basis van openbare werving en twee leden hebben zitting op voordracht van de huurders. De profielschets sluit aan bij de aard en activiteiten van de corporatie.

Expertises staan genoemd in de profielschets en zijn gedekt. Relatief veel commissarissen hebben een achtergrond in de zorg, achterliggende reden is dat Wetland Wonen zeer actief is op dat veld. De raad zou zelf wat versterking willen op het deskundigheidsveld 'organisatie'. De commissie acht de diverse deskundigheden (ook de volkshuisvestelijke en financiële deskundigheid) ruim voldoende vertegenwoordigd. Er is een helder rooster van aftreden met (her)benoemingstermijnen.

Er is aandacht voor deskundigheidsbevordering van de Raad. Er zijn o.a. themabijeenkomsten en een aantal leden neemt deel aan de intervisiebijeenkomsten met de VTW. In 2015 heeft de Raad een studiebijeenkomst wonen en zorg georganiseerd met externe belanghebbenden.

Pluspunt: actieve wijze van benutten van profielschets

De profielschets is periodiek onderdeel van gesprek en wordt ook bij herbenoemingen actief gehanteerd. Herbenoemingen zijn zodoende geen automatisme.

- **Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel als voldoende met een 6.

De RvC heeft bij de uitoefening van haar functie aandacht voor zowel het financieel als maatschappelijk presteren van de organisatie.

De RvC is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord en weet daar balans in te vinden. Alle rollen komen voldoende tot uiting door kritisch toezicht te houden, jaarlijkse gesprekken te voeren over het functioneren van de directeur-bestuurder en op de nodige momenten een goed klankbord te bieden.

Het samenspel tussen bestuurder en RvC is constructief, zakelijk en professioneel.

Er is voldoende aandacht voor de balans tussen afstand en betrokkenheid. Zowel Raad als bestuurder beamen dat. De basis voor toezicht is vertrouwen gecombineerd met een kritische houding.

De informatievoorziening is op orde. De Raad is voornemens om een scherpere prioritering van stukken te maken en in de verslagen de aard van de beraadslagingen meer uit te laten komen.

De Raad vindt het belangrijk voeling te hebben met de werkorganisatie en daar ook gekend te zijn. Er is periodiek contact met het MT, OR, huurdersorganisatie en accountant.

De Raad heeft ook actief voeling met het werkgebied, is aanwezig op belangrijke formele momenten en legt desgewenst contact met bestuurders van maatschappelijke belanghebbenden. Er wordt actief aandacht besteed aan wat er leeft bij belanghebbenden. De leden van de Raad nemen regelmatig deel aan regionale en nationale themabijeenkomsten.

- **Zelfreflectie**

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel als voldoende met een 6.

Het zelfkritisch vermogen van de RvC is in de ogen van de visitatiecommissie goed ontwikkeld. Er is een open en zelfkritische houding. Er wordt jaarlijks stil gestaan bij het eigen functioneren en de relatie met de bestuurder.

De RvC bespreekt eens per jaar buiten aanwezigheid van de bestuurder haar functioneren. In 2015 is een zelfevaluatie gehouden met externe begeleiding. Belangrijke thema's die aan de orde zijn gekomen waren de diversiteit in inhoud, de samenwerking, het inwerkprogramma, het kritisch vermogen, governance en beschikbaarheid. Bij de zelfevaluatie worden scorelijsten ingevuld, zodat elke commissaris is betrokken. De verslagen van de zelfevaluaties zijn summier en in de voortgangsbewaking zou met meer structuur te winnen zijn.

Toetsingskader

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel ruim voldoende met een 7.

De RvC hanteert een actueel toetsingskader en geeft daar ook inzicht in. Het toetsingskader bestaat uit de beleidsvisie Zinvol en Efficiënt, de kernvisies, het strategisch voorraadbeleid, het jaarplan, het treasuryjaarplan, prestatieafspraken met de beide gemeenten, het convenant met de huurdersorganisatie, het treasurystatuut en het investeringsstatuut. Er zijn diverse verantwoordingsdocumenten met daarin toetsingspunten aangereikt aan de Raad door de bestuurder en de organisatie.

Pluspunt: compleetheid van het toetsingskader en wijze van hanteren

Alle vereisten in het toetsingskader zijn aanwezig. Het belanghebbendenmanagement wordt actief benut. Voorgenomen beleid wordt voorbesproken met de RvC. Hierbij is zowel aandacht voor de financiële als voor de maatschappelijke invalshoek. Het toetsingskader is de basis voor het overleg met de bestuurder en het houden van toezicht.

Toepassing Governancecode

Wetland Wonen voldoet wel aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel ruim voldoende met een 7.

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt in het jaarverslag. Taak en werkwijze van het bestuur en Raad corresponderen met bepaling II.1 van de governancecode 2011. Zittingstermijnen van commissarissen worden niet overschreden, de bezoldiging van de commissarissen is op orde en er worden geen leningen aan commissarissen verstrekt.

Pluspunt: actieve wijze van omgaan met de governancecode

De commissie heeft geconstateerd dat de elementen in de governancecode voldoende doorleeft zijn bij de RvC en dat zij daadwerkelijk gedreven is om het goed te doen. Bij afwijkingen wordt actie ondernomen. Voorbeeld: In 2014 heeft de een commissaris op eigen initiatief de Raad verlaten omdat hij wethouder werd in de gemeente Meppel. Deze twee functies waren naar zijn mening niet met elkaar verenigbaar. De code bood die ruimte wel omdat Wetland Wonen niet in de gemeente Meppel actief is. Een ander voorbeeld is de zorgvuldige aanpak om herbenoemingen geen vanzelfsprekendheid te laten zijn.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Externe legitimatie

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende met een 7. Wetland Wonen voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de governancecode en de Overlegwet.

Pluspunt: actieve en passende manier waarop de corporatie belanghebbenden betreft

Wetland Wonen bespreekt haar strategische beleidsvoornemens met haar belanghebbenden op een actieve manier; in het bijzonder gemeenten en de huurdersorganisatie HVZ. Het ondernemingsplan Zinvol en efficiënt is besproken met belanghebbenden. Dat gold ook voor het eerdere beleidsplan. Opmerkingen van belanghebbenden zijn opgenomen in het document. Ook de kernvisies zijn tot stand gekomen in overleg met diverse professionele belanghebbenden en lokale partijen. In het ondernemingsplan is een belanghouderanalyse opgenomen waarin de benadering van belanghebbenden staat. Huurdersorganisatie HVZ wordt conform de Overlegwet betrokken bij het overleg met de corporatie. Er is structureel overleg met de gemeenten.

Openbare verantwoording

Wetland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel als voldoende met een 6.

Actuele beleidsdocumenten (kernvisies, beleidsplan) en jaarverslagen zijn leesbaar en zijn terug te vinden op de website. In het ondernemingsplan zijn de uitkomsten en verschillen van inzicht in een consultatieronde onder belanghebbenden opgenomen. Wetland Wonen verantwoordt de gerealiseerde prestaties in haar jaarverslagen. Er wordt teruggekoppeld wat is gerealiseerd en patronen met voorgaande jaren zijn zichtbaar.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport



Nieuwbouw stadsboerderij Doelenstraat 2 Vollenhove

Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Wetland Wonen Groep

Jaar visitatie : 2016

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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 Stichting Wetland Wonen Groep hebben.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : donderdag 28 januari 2016

Handtekening :

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a dotted line.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wetland Wonen te VOLLENHOVE

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Ondergetekende verplicht 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.

Naam : de heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20-02-1959

Handtekening

Datum : 29-01-2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H.D. Albeda", written over a horizontal dotted line.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wetland Wonen te VOLLENHOVE

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Ondergetekende verplicht 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.

Naam : mevrouw T. Booi

Geboortedatum : 23-07-1955

Handtekening : 

Datum : 29-01-2016

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wetland Wonen te VOLLENHOVE

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Ondergetekende verplicht 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.

Naam : de heer drs. G.T.J. Terlingen

Geboortedatum : 29-08-1975

Handtekening

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G.T.J. Terlingen', written over a horizontal dotted line.

Datum : 18-02-2016

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)

Korte kennismaking

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.

Reeds gevisiteerd

- 2005 De Woonschakel Westfriesland, Medemblik
- 2005 Woningstichting Eerbeek, Eerbeek
- 2007 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
- 2008 Gemeente Hoorn, Hoorn
- 2009 Hestia Groep, Landgraaf
- 2009 Woonstade, Groningen
- 2010 Domaas, Limburg
- 2010 Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
- 2010 Woningstichting Kessel, Kessel
- 2010 Woningstichting Roermond, Roermond
- 2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
- 2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
- 2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
- 2011 Alphons Ariëns, Druten
- 2011 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
- 2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
- 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
- 2012 VitaalWonen, Limbricht
- 2012 Woningstichting Naarden, Naarden
- 2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
- 2013 Woonwaard, Alkmaar

- 2013 wonenCentraal, Alphen a/d Rijn
- 2013 De Woonschakel, Medemblik
- 2014 Stek, Lisse
- 2014 Eemland Wonen, Baarn
- 2014 Woonstichting Vooruitgang, Sassenheim
- 2014 Woonstede, Ede
- 2014 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2014 De Goede Woning, Apeldoorn
- 2014 De Woonmensen, Apeldoorn
- 2014 Ons Huis, Apeldoorn
- 2015 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2015 Dudok Wonen, Hilversum
- 2015 Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenaar
- 2015 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2015 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2015 Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond, Amsterdam Z-O
- 2016 Woningstichting Maasvallei Maastricht, Maastricht
- 2016 Stichting Wetland Wonen Groep, Vollenhoven
- 2016 Woonstichting Land van Altena, Nieuwendijk
- 2016 Woonstichting de Kernen, Hedel

Specifieke deskundigheid

- Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als voorzitter van stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, ondermeer 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

Kort CV

- Geboren in 1959
- Opleiding: Kandidaats en leraaropleiding Wiskunde; diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden, publieke sector in control
- 1982-1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer
- 1990-1999 Beleidsfuncties ondermeer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix
- 1999-2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren
- 2005-heden Zelfstandig adviseur

Nevenfuncties

- 2006-heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- 2008-2012 Voorzitter VVE de Kersentuin
- 2012-2013 Lid Monitoring Governance Verzekeraars
- 2013-heden Voorzitter commissie Advies Stichting Toetsing Verzekeraars

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



Algemeen commissielid

T. Booi (Tineke)

Korte kennismaking

In mijn werkzame leven heb ik veel voor en met corporaties gewerkt. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met beleidsmatige vraagstukken, zoals woonmarketing, het opstellen van woonvisies, het ontwikkelen van prestatieafspraken en het vormen van samenwerkingsverbanden tussen corporaties en andere partijen. Ook ben ik actief op het gebied van governancevraagstukken en ontwikkeling van 'moresprudentie'. Daarnaast vervul ik diverse toezichthoudende functies bij corporaties, het merendeel op voordracht van huurdersorganisaties. De affiniteit met huurdersbelangengroepen stamt uit het begin van mijn loopbaan. Ik ben na mijn studie begonnen als consulent bij het LOBH, een van de voorlopers van de Woonbond. Vervolgens ben ik overgestapt naar het NCIV, koepelorganisatie voor corporaties, die later samen met de NWR op is gegaan in Aedes. Daarna heb ik gewerkt als directeur bij de Werkgroep '2Duizend en Laagland'Advies. Door mijn werk heb ik een brede kennis van de volkshuisvesting en het werken van corporaties in verschillende omstandigheden. Mijn huidige functie is zelfstandig adviseur binnen het netwerk ORKA-advies, werkzaam op het gebied van stedelijke ontwikkeling en wonen.

Visitaties

Bij visitaties kijk ik met een generalistische blik naar de prestaties van corporaties. Ik kijk naar het integrale functioneren en ga op zoek naar het verhaal achter de documentatie en cijfers. Ik vind het belangrijk om door te vragen bij de gesprekspartners om een goed inzicht te krijgen in de gevisiteerde corporatie en de wijze waarop de belanghebbenden de prestaties waarderen. Daar ligt voor mij de basis van de beoordeling en de uiteindelijke rapportage. Een goede visitatie biedt een corporatie leerpunten waarmee zij verder stappen kan zetten in haar ontwikkeling. Ook hebben belanghebbenden uiteindelijk een rapport in handen, waarmee zij verder in gesprek kunnen gaan met hun corporatie. Zo kan de verantwoording van corporaties meer inhoud krijgen.

Reeds gevisiteerd

- 2002 Huis & Erf, Schijndel
- 2005 Stichting Tablis Wonen, Sliedrecht
- 2005 Stichting Wooncom, Emmen
- 2007 Hengelose Bouwstichting Ons Belang (Midterm Review), Hengelo
- 2010 De Vooruitgang, Volendam
- 2011 Stichting Zaandamse Volkshuisvesting, Zaandam
- 2011 Welbions, Hengelo
- 2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch
- 2014 Woonstichting Vooruitgang, Sassenheim
- 2014 Woonstichting SSW, De Bilt
- 2014 Pré Wonen, Velsbroek
- 2015 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2015 Centrada, Lelystad
- 2015 Beter Wonen Vechtdal, Hardenberg
- 2015 Trivire, Dordrecht
- 2015 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl, Eindhoven
- 2016 Stichting Wetland Wonen Groep, Vollenhoven

2016 Woonstichting `thuis, Eindhoven
2016 Wassenaarse Bouwstichting, Wassenaar

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de corporatiesector
- Uitgebreide kennis en ervaring met toezichhoudende functies

Kort CV

- Geboren in 1955
- Opleiding: Sociale academie (Arbeidsverhoudingen)
- 1979-1981 Consulent bij LOBH (nu Woonbond)
- 1981-1989 Adviseur bij NCIV (huidige Aedes)
- 1989-2001 Coördinator Wonen, na 1991 directeur, bij Werkgroep '2Duizend (het latere Laagland'Advies, overgegaan in Atrivé)
- 2001-heden Senior Consultant bij ORKA-advies

Nevenfuncties

- 1999-2007 Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Dudok en Dudok Wonen te Hilversum
- 2006-heden Bestuurslid stichting Standplaats Driebergen
- 2009-2010 Lid raad van commissarissen bij Poort6 te Gorinchem
- 2010-heden Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Viveste te Houten
- 2011-heden Bestuurslid 100% Heuvelrug
- 2012-heden Vicevoorzitter raad van commissarissen bij WSG te Geertruidenberg

Meer informatie: <http://www.linkedin.com/pub/tineke-booij/3/104/742>



Secretaris

Drs. G.T.J. Terlingen (Guus)

Korte kennismaking

Mijn motto: "Strategie is wat je doet!"

Het realiseren van 'publieke waarde' vind ik een essentieel uitgangspunt.

Bruggenbouwen, lijnen uitzetten en belangen vertalen naar gemeenschappelijke doelen.

Strategie moet verbinden, maar ook logisch en praktisch zijn. Uiteindelijk is strategie toch vooral de kunst van het doen.

Vanuit het concept 'de fitte organisatie' help ik organisaties bij verandering, samenwerking en het halen van doelen. Voordat ik bij Raeflex kwam, heb ik als secretaris bij KWH diverse visitaties gedaan.

Visitaties

Bij visitaties vervul ik de rol van secretaris. Ik geef samen met de contactpersoon van de corporatie de planning vorm en bewaak de voortgang van het traject. Ik zorg er voor dat de commissie over voldoende informatie beschikt om tot een goed oordeel te komen en doe de penvoering van het rapport. Daarnaast ondersteun ik de visitatiecommissie inhoudelijk. Ik kijk naar het brede functioneren van de corporatie rekening houdend met de lokale context en krachtenveld. Ik let in het bijzonder op hoe de organisatie tot keuzes komt, de dynamiek binnen de organisatie en de verbinding met de strategische partners. Visiteren is natuurlijk verantwoording afleggen, maar nog meer leren en verbeteren. Ik streef ernaar een visitatietraject en -rapport te leveren waarmee een corporatie verder kan.

Reeds gevisiteerd

- 2008 Stichting Bo-Ex, Utrecht
- 2008 Stichting Woonlinie, Woudrichem
- 2009 Bernardus Wonen, Oudenbosch
- 2009 TBV Wonen, Tilburg
- 2009 BrabantWonen, Oss
- 2010 Stichting Wonen Zuid, Roermond
- 2010 Woningstichting GoedeStede, Almere
- 2010 Stichting WOONopMAAT, Heemskerk
- 2011 Stichting Woonvisie, Ridderkerk
- 2015 SallandWonen, Raalte
- 2016 Stichting Wetland Wonen Groep, Vollenhoven
- 2016 Stichting Elken, Heerenveen

Specifieke deskundigheid

- Kwartiermaken publieke waarde
- Strategie, brede ervaring in de wereld van het wonen en de zorg
- Transitie management en organisatieontwikkeling
- Procesbegeleiding, samenwerking, fusies en allianties
- Visitaties, audits en evaluaties, INK
- Opleider, trainer en moderator
- Specialist o.g.v. legitimiteit, invloed en zeggenschap

Kort CV

- Geboren in 1975
- 1999 HEAO
- 2002 UvT master Beleids- en Organisationswetenschappen
- 2001-2013 Gerrichhauzen en Partners
- 2013-heden FRAEY, Partners in Publieke Waarde
- Diverse bijdragen voor Building Business, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, Aedes forum en eigen blog

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/guusterlingen>

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktrapportage verslagjaar 2014 • Woningmarktrapportage_managementletter verslagjaar 2015 • Kernvisies 19-09-2012 • managementletter woningmarktrapportage • bijlage woningmarktrapportage • managementletter woningmarktrapportage • Vastgoedrapportage • Samenvatting beleidscyclus • huurbeleid • Verkoopbeleid 2015 • Aanpassing verkoopbeleid • beleid Sociaal beheer 2015 en verder-v2 • energiebeleid 2011-2020 • factsheet woningmarktrapportages • Kernvisies 2012 • Kernvisies HERIJKT 2015 • leefbaarheid 2010-2014 • sociaal statuut bij wijkvernieuwing • Warm voor Weinig_brochure_december 2015 • Wensportefeuille Huuropbouw TAM 6 juli 2015 • Voortgang organisatieontwikkeling • HRM beleidsplan • Beleidsplan 2010-2014_In de kern aanwezig • Organisatieinrichting • Zinvol en Efficient beleidsplan 2013-2017 • Addendum Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012 • Werkafspraken Wonen januari 2016_zwartewaterland • Woningmarktonderzoek Steenwijkerland Definitief • convenant wonen welzijn en zorg Zwartewaterland sept 2010 • concept prestatieafspraken 2014-2018 Zwartewaterland • Definitieve versie prestatieafspraken juli 2009 • Prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid Steenwijkerland 2015-2017 • Woonplan3 Zwartewaterland • Gevoeligheidsanalyses en scenario's • 20151112 scenario ivm verlagen streefhuurpercentage • Begroting 2012_concept 9_wk_mmt_def • herziene begroting uitgangspunten • 130116 Herziene_begroting_2013_RvC_ex_bijlagen wk • Wetland Wonen - investeringsstatuut - dd 28-02-2013 v4-3-13_2.docx • 2013 11 04 concept 3e kwartaal 2013 def • Inkoopbeleid_def • Controllerscommentaar Q3 • Kwartaalrapportage 2014 Q3

	<ul style="list-style-type: none"> • Controllerscommentaar 3e kwartaal 2015 • kwartaalrapportage 3e kwartaal 2015 • 2012 11 06 3e kwartaal 2012 • Jaarplan 2015 • Jaarplan begroting 2016 e.v. • Jaarverslag 2012-2014 • Jaarverslag 2015 concept 30 03 2016 • wwg - rapportage financiële sturing (def)
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • agenda 's en verslagen gemeente Steenwijkerland 2012-2015 • agenda 's en verslagen gemeente Zwartewaterland 2012-2015 • voortgangslijst projecten • Gespreksonderwerpen belangenver Vollenhove 2012-2015 • Gespreksonderwerpen Cie Wonen Steenwijkerland • Participatie plan huurders • samenwerkingsovereenkomst huurdersvereniging • Verslagen overleg huurdersorganisatie 2012-2015 • Dashboard 2013 KWH • Dashboard 2015 KWH • Overzicht Plaatselijke Belangen • Verslagen bewonerscie Vierhoek 2014-2015-2 • Verslagen bewonerscie Vierhoek 2014-2015 • verslagen bewonerscommissie Perelaar 2012-2015 • Verslagen overleg Cie Wonen Zwartewaterland 2012-2015
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Agenda en verslag RvC 2012-2015 • bestuursreglement_def.doc • Aanpassing statuten WWG • Toezichtskader-2 • Toezichtskader-3 • Risico-analyse • Risicoanalyse zorgvastgoed20160329-2 • Aedescode • Bestuursreglement Wetland Wonen • Governance Code woningcorporaties • Integriteitscode • Profielschets RvC_van website • Reglement Huurderscommissaris-2 • Reglement RvC • strategische risico-analyse RvC • Verslag evaluatie RvC
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Aedes benchmark 2015-2 • 2015 Concept Acc verslag Wetland 2015 - 20160330 • ML Wetland Wonen 2015 - 20160127 • WWG accountantsverslag 2013 definitief • Wetland Wonen Groep ML interimcontrole 2011 (2) • ML 2012 Wetland Wonen 11 febr 2013 docx • Wetland Wonen managementletter tussentijds 2010 16-3-2011 • Accountantsverslag WWG 2014 - DEF • DEF ML WWG 2014 - getekend • Management letter Wetland 2013 def • Wetland - Accountantsverslag 2012 concept • CIP verslagjaar 2013 • CIP verslagjaar 2014 • analyse_cip_2013 • samenvatting_cip_2013 • toezichtsbrieven WSW en CFV 2012-2105

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal 8 face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Wetland Wonen. Ook is er een rondleiding langs het bezit van Wetland Wonen geweest.

Raad van commissarissen

Annete Stekelenburg (voorzitter)

Pieter Albracht

Bert Aukema

Directeur/bestuurder

Marcel Timmerman

Managementteam

Karen Langevoort

Jeroen Dekker

Willem Kuipers

OR

Adrie Pouwels (voorzitter)

Herman Laarman

Lucas Bruins

Gemeente Zwartewaterland

Gerrit Knol (wethouder)

Anja Herskamp (beleidsmedewerker wonen)

Gemeente Steenwijkerland

Bert Dedden (wethouder)

Jenny Botter (beleidsmedewerker wonen)

Huurdersvereniging Zwartewaterwiede

Mw. J. v.d. Linde-Reinink

Mw. G. van Eerten-Post

Dhr. K. Beens

Dhr. J. Koning

Mw. T. Trinks-Oenema

Dhr. H. Lok

Mw. G. Driegen-Ziel

Mw. P.J.A. van Hilten

Dhr. R. de Heij

Zorgpartijen

Lida oosterwijk (JP van den Bent)

Hermien van Helsdingen (Ijsselheem)

Bastiaan Willekes (ZONL)

Bijlage 5 Prestatietabel

GELEVERDE PRESTATIES OP DE PRESTATIEVELDEN 2012 -2015



HUISVESTING PRIMAIRE DOELGROEP: SCORE 7,0

De prestatietabel is gemaakt met benchmarkgegevens uit corporatie in perspectief (CIP), dit betreft de verslagjaren 2012, 2013 en 2014. Benchmarkgegevens over 2015 komen pas in het najaar van 2015 beschikbaar. De prestaties over 2015 zijn gebaseerd op het jaarverslag 2015, dat formeel wordt goedgekeurd in de RvC vergadering van 5 april 2016.

WONINGTOEWIJZING EN DOORSTROMING

Beschikbaarheid woningen

Eenheden huurwoningen naar huurprijsklasse (2012-2014 CIP, 2015 jaarverslag)

	2015	2014	2013	2012
goedkope huur	465	444	471	578
betalbare huur	2304	2304	2304	2341
hoge huur	338	363	355	229
boven huurtoeslaggrens	10	31	32	32
Totaal	3117	3142	3162	3180

Definitie netto huurklasse 2014: goedkoop <€ 389.05, betaalbaar €389.05-€596.75, hoge huur < € 699.48.

Eenheden huurwoningen naar huurprijsklasse per gemeente (jaarverslagen)

Gemeente Zwartewaterland

	goedkoop	%	betaalbaar	%	duur	%	totaal
2015	255	14,5	1285	73,3	213	12,1	1753
2014	243	13,8	1264	71,6	258	14,6	1765
2013	256	14,6	1255	71,7	240	13,7	1751
2012	329	18,2	1166	64,6	310	17,2	1805

Definitie netto huurklasse 2014: goedkoop <€ 389.05, betaalbaar €389.05-€596.75, duur > € 596.75

Gemeente Steenwijkerland

	goedkoop	%	betaalbaar	%	duur	%	totaal
2015	210	15,5	1019	75,3	125	9,2	1354
2014	201	14,6	1040	75,7	133	9,7	1374
2013	220	15,8	1041	74,8	131	9,4	1392
2012	255	18,6	964	70,3	153	11,1	1372

Definitie netto huurklasse 2014: goedkoop <€ 389.05, betaalbaar €389.05-€596.75, duur > € 596.75

Gemeente Zwolle (jaarplan 2016)

In het beleidsplan is gekozen om de woningvoorraad uit te breiden naar de gemeente Zwolle. In voorbereiding zijn 35 appartementen aan de Esdoorn.

samenstelling bezit (CIP, jaarverslag 2015)

	2015	2014	2013	2012
Huurwoningen (incl woonwagens)	3117	3142	3162	3180
onzelfstandige wooneenheden	256	256	256	256
Garages	36	36	36	36
bedrijfsruimtes, winkels, overig	11	12	17	18
Totaal	3420	3446	3471	3490

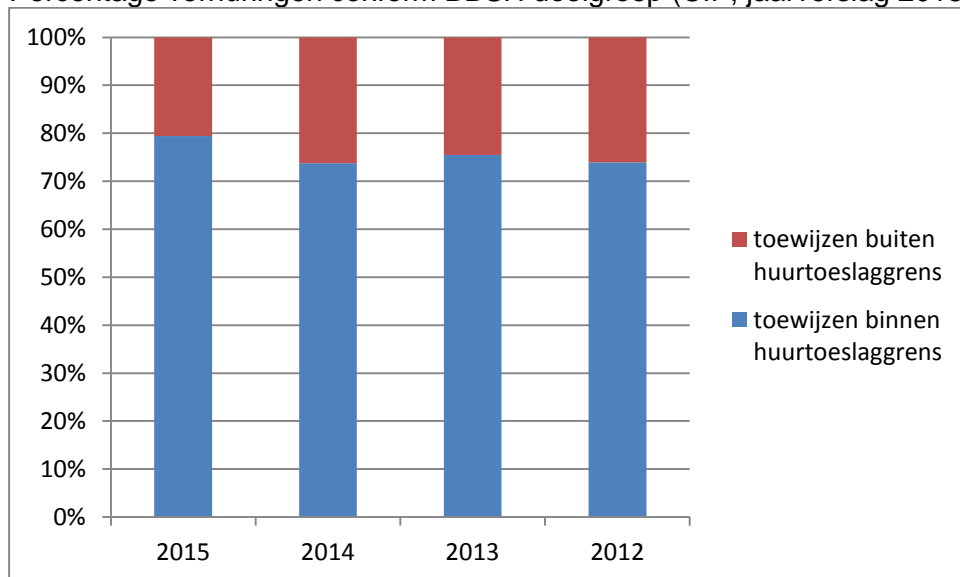
Passend toewijzen (volgens Europese regelgeving en wet op huurtoeslag)

% verhuur sociale huurwoningen volgens Europese regelgeving 90 % norm (jaarverslagen)

Jaar	% toewijzingen
2015	94,1%
2014	93,7%
2013	92,6%
2012	93,5%

Tenminste 90 % van de sociale huurwoningen (huur < € 710.68 prijspeil 2015) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015).

Percentage verhueringen conform BBSH doelgroep (CIP, jaarverslag 2015)



BBSH doelgroep: eenpersoonshuishoudens =< € 21.950, meerpersoonshuishoudens < € 29.800 of € 29.825 (prijspeil 2015).

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Samenstelling bezit, in percentage van de voorraad (CIP)

	2014	2013	2012
eengezinswoningen	74,2%	74,4%	74,0%
meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen	4,0%	4,0%	4,4%
meergezinswoning met lift	14,2%	14,2%	14,1%
Hoogbouw	0,0%	0,0%	0,0%
onzelfstandige overige wooneenheden	7,5%	7,5%	7,5%
Totaal	100%	100%	100%

Woningzoekenden naar gemeente (jaarverslagen 2012-2015)

	2015	2014	2013	2012
Steenwijkerland	431	585	642	514
Zwartewaterland	776	988	988	807
Geen voorkeur	509	317	420	406
Totaal	1716	1890	2050	1727

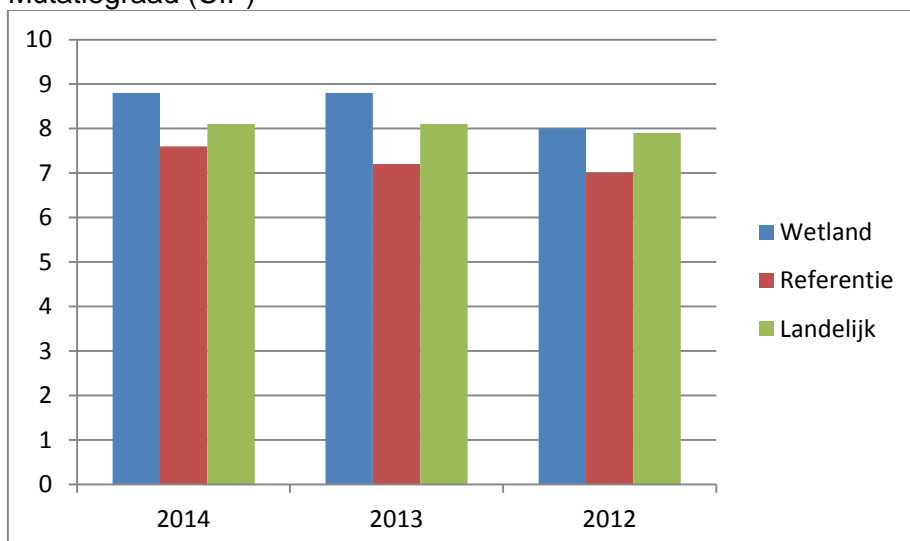
Reactiegraad per gemeente (jaarverslagen 2012-2015)

	2015	2014	2013	2012
Steenwijkerland	4	4	8	10
Zwartewaterland	9	6	11	18
Totaal	7	5	9	14

Gemiddeld aantal reacties per advertentie, uitgezonderd advertenties waarop geen enkele reactie is gekomen.

Wachlijst/slaagkans

Mutatiegraad (CIP)



Mutatiegraad per gemeente: (jaarverslagen 2012-2015)

	2015	2014	2013	2012
Steenwijkerland	7,7	10,2	9,9	7,5
Zwartewaterland	8,4	9,5	7,8	8,4
Totaal	8,7	9,8	8,8	8

Actief woningzoekenden (jaarverslagen 2014 en 2015)

	2015	2014
actief woningzoekenden	270	278

Actief woningzoekenden: aantal ingeschreven woningzoekenden die in een half jaar gereageerd hebben op een gepubliceerde woning

Inschrijfduur nieuwe huurders totaal (woningmarktrapportages)

	2015	2014	2013	2012
tot 1 jaar	55%	57%	30%	45%
1 tot 3 jaar	23%	21%	38%	34%
langer dan 3 jaar	22%	22%	19%	18%

Gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die in voorkomend jaar een huurwoning hebben betrokken, procentueel verdeeld.

Inschrijfduur nieuwe huurders (factsheet woningmarktrapportages)

Zwartewaterland

	2015	2014	2013	2012
tot 1 jaar	51%	53%	26%	40%
1 tot 3 jaar	27%	22%	38%	42%
langer dan 3 jaar	23%	25%	17%	15%

Gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die in voorkomend jaar een huurwoning hebben betrokken, procentueel verdeeld.

Inschrijfduur nieuwe huurders (factsheet woningmarktrapportages)

Steenwijkerland

	2015	2014	2013	2012
tot 1 jaar	72%	68%	38%	52%
1 tot 3 jaar	11%	16%	36%	30%
langer dan 3 jaar	18%	16%	20%	16%

Gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die in voorkomend jaar een huurwoning hebben betrokken, procentueel verdeeld.

Leegstand

Huurderving als percentage van de te ontvangen huur (CIP, jaarverslag 2015)

	2015	2014	2013	2012
% huurderving	1,1 %	1,9%	1,0%	1,4%

Ontwikkeling verhuurbaarheid (woningmarktrapportages)

De verhuurbaarheid van woningen kan op diverse manieren worden beoordeeld. Belangrijke constatering is dat we, met uitzondering van de seniorencomplexen in Giethoorn en Wanneperveen, geen structurele leegstand hebben. Woningen worden altijd binnen enkele weken verhuurd. Ook zien we dat de dalende lijn in reactiegraad is gekeerd, het aantal reacties in 2015 bedraagt gemiddeld 7. Wel stijgt het aandeel advertenties waarop geen enkele reactie komt (2015: 14 % en 2014: 10 %). Ook is aantal uniek reacties in 2015 fors minder dan in 2014.

BETAALBAARHEID

Huurprijnsbeleid

Gemiddelde huurprijs per maand en als percentage van de maximaal toegestane huur (CIP)

huurprijnsbeleid (CIP)	2014	2013	2012
huurprijs per maand per wooneenheid	€ 520	€ 497	€ 470
huurprijs per maand huurwoningen	€ 493	€ 470	
huurprijs per maand onzelfst wooneenheden	€ 851	€ 826	
huur /maximaal toegestane huur DAEB (%)	62,8%	61,4%	62,0%

De jaarlijkse huurprijsaanpassing is in belangrijke mate afhankelijk van het rijksbeleid (jaarverslagen)

Huurverhoging	max toegestaan	realisatie Wetland
2015 tot en met € 34,229	2,50%	1,00%
> € 34.229 < € 43.786	3,00%	1,00%
> € 43.786	5,00%	2,00%
2014	4,00%	3,60%
2013	2,50%	2,50%
2012	2,30%	2,30%

Kernvoorraad

Tijdens het doorlopen van de beleidscyclus is het percentage van de toekomstige woningvoorraad per huurprijsklasse vastgesteld (2016-04-02 samenvatting beleidscyclus)

wensportefeuille obv passendheid	< 500	500-575	575-618	618-700	>700
compact wonen	75%			25%	
compact wonen gelijkvloers	75%			25%	
ruim wonen	65%		10%		25%
ruim wonen gelijkvloers	75%			25%	
zelfstandig wonen met zorg	75%			25%	

Aanpak huurachterstanden

Huurachterstand (CIP, 2015 jaarverslag)

	2015	2014	2013	2012
Percentage (%)	1,20%	1,10%	1,20%	1,00%

Huurachterstanden als percentage van de jaarhuur.

Aantal huisuitzettingen (jaarverslagen)

	2015	2014	2013	2012
aantal vonnissen	38	45	37	44
aantal ontruimingen	7	10	3	7

Beleid sociaal beheer, februari 2015

We faciliteren bewoners die extra ondersteuning nodig hebben

- We hanteren een streng doch rechtvaardig huurincassobeleid. We werken hiervoor samen met gemeente, schuldhulpverlening en deurwaarder. Hiermee proberen we te voorkomen dat onze klanten in een negatieve spiraal komen van financiële problemen.
- In overleg met gemeente en zorg en welzijnsorganisaties worden multiprobleem situaties besproken en afgestemd wat betreft plan van aanpak. We nemen hiertoe deel aan het Afstemmingsoverleg Vangnet gemeente Steenwijkerland, en het Zorgoverleg gemeente Zwartewaterland

Jaarverslag 2015:

- Van de ontruiming in het verslagjaar was er één als gevolg van overlast. De rest van de ontruiming vond plaats vanwege huurachterstand. Bij één ontruiming werd een hennepplantage aangetroffen.

Jaarverslag 2014

- Er is een grote stijging van het aantal ontruiming ten opzichte van het vorige verslagjaar. Van deze ontruiming waren er 3 vanwege hennepcultuur, waarvan 1 in Steenwijkerland en 2 in Zwartewaterland.

Jaarverslag 2012

- Wetland Wonen Groep hanteert een "strakke" incassoprocedure gericht op het voorkomen van achterstanden.

HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN: SCORE 8,0*Huisvesting bijzondere doelgroepen*

Toewijzing ouderen (CIP) en statushouders (jaarverslagen)

	2015	2014	2013	2012
toewijzing woonegelegenheden aan ouderen		74	63	66
toewijzing ouderen als(%van het totaal		27,0%	22,7%	27,7%
toewijzing statushouders (aantal woningen)	22	9	10	3

Verkregen urgenties (jaarverslagen)

	2015	2014	2013	2012
Sociaal	13	12	13	10
Medisch	8	4	4	3
Totaal	21	16	17	13

Jaarverslag 2015:

- Voor het verlenen van medische of sociale urgentie zijn richtlijnen opgesteld en volgt altijd een gesprek met de woonconsulent. Als urgentie wordt verkregen, krijgt de woningzoekende extra punten waarmee hij zelf op een woning kan reageren.
- Wetland wonen heeft in het verslagjaar 22 woningen verhuurd aan vergunninghouders (9 in Steenwijkerland en 13 in Zwartewaterland).

Jaarverslag 2014:

- Wetland Wonen heeft in 2014 9 woningen verhuurd aan in totaal 36 statushouders.

Jaarverslag 2013

- Wetland Wonen heeft in 2013 10 woningen verhuurd aan in totaal 28 statushouders.

Jaarverslag 2012

- Wetland Wonen heeft in 2012 drie woningen verhuurd aan in totaal 12 statushouders.

Wonen en zorgenheden

Aantal woningen bestemd voor ouderen, gehandicapten en overige bijzondere doelgroepen (CIP)

	2014	%	2013	%	2012	%
Nultredenwoningen	789	23,2%	789	22,7%	789	23,0%
Ouderenwoningen	543	16,0%				
ouderenwoningen/gehandicapten			704	20,3%	704	20,5%
bestemd voor overige bewoners	246	7,2%	246	7,1%	246	7,2%
verhuurd aan zorginstelling intramuraal	282	8,3%				

Maatregelen bijzondere doelgroepen

Jaarverslag 2015

- Onze inzet is mensen zolang mogelijk in de vertrouwde omgeving te laten wonen. Wetland Wonen werkt daarin nauw samen met zorgleveranciers in ons werkgebied. Wetland Wonen is vertegenwoordigd in diverse overlegcommissies inzake wonen en zorg. In 2015 had Wetland Wonen contacten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, JP van den Bentstichting, FRION, InteraktContour en de Zonnehuis Groep.
- Aan Philadelphia Zorg worden woonvoorzieningen voor meervoudig gehandicapte kinderen verhuurd in Zwartsluis en Genemuiden. Ouderen met een verstandelijke beperking worden gehuisvest in woonzorgcentrum de Meente.
- Meer opmerkingen zie hieronder bij jaarverslag 2012

Jaarverslag 2014

- Onze inzet is mensen zolang mogelijk in de vertrouwde omgeving te laten wonen. Wetland Wonen werkt daarin samen met zorgleveranciers in ons werkgebied. Verder is Wetland Wonen vertegenwoordigd in diverse overlegcommissies inzake wonen en zorg. In 2014 had Wetland Wonen contacten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, JP van den Bentstichting, FRION.
- In Vollenhove zijn cliënten van JP van den Bentstichting gehuisvest in aanleunwoningen in het complex Nieuw Clarenberg.
- Aan Philadelphia Zorg worden woonvoorzieningen voor meervoudig gehandicapte kinderen verhuurd in Zwartsluis en op 2 locaties in Genemuiden. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om ouderen met een verstandelijke beperking in of nabij het woonzorgcentrum de Meente te huisvesten.
- Meer opmerkingen zie hieronder bij jaarverslag 2012

Jaarverslag 2013

- In 2013 had Wetland Wonen contacten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, JP van den Bentstichting, FRION.
- Aan Philadelphia Zorg worden woonvoorzieningen voor meervoudig gehandicapte kinderen verhuurd in Zwartsluis en op 2 locaties in Genemuiden.
- Meer opmerkingen zie hieronder bij jaarverslag 2012

Jaarverslag 2012

- Onze inzet is mensen zolang mogelijk in de vertrouwde omgeving te laten wonen. Wetland Wonen wil samen met zorgleveranciers op basis van belanghebbendenhip onroerend goed projecten realiseren. Wetland Wonen is vertegenwoordigd in diverse overlegcommissies inzake wonen en zorg. In 2012 had Wetland Wonen contacten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, JP van den Bentstichting, FRION, Interakt Contour en Eleos.
- Wetland Wonen Groep verhuurt in **Hasselt** ten behoeve van woonzorgconcern IJsselheem een verzorging- en verpleeghuis van resp. 30 en 31 plaatsen.
- In **Genemuiden** heeft Wetland Wonen Groep 31 verpleegplaatsen die worden verhuurd aan Woonzorgconcern IJsselheem.
- In **Vollenhove** zijn er 24 verpleegplaatsen in het woon-zorgcomplex Nieuw Clarenberg, die worden geëxploiteerd door Zorggroep Oude en Nieuwe Land.
- In **Blokzijl** worden 12 verpleegplaatsen aan ZONL verhuurd – deze zijn in 2012 opgeleverd.
- In **Zwartsluis** zijn plannen in voorbereiding voor de realisatie van een aantal verpleegplaatsen in samenwerking met Woonzorgconcern IJsselheem.

- Wetland Wonen is eigenaar van Nieuw Clarenberg (50 verzorgingsplaatsen in Vollenhove) en van Zonnewiede (20 verzorgingsplaatsen in Giethoorn) en De Hazelaar (30 verzorgingsplaatsen in Hasselt). Zie ook hiervoor.
- Aan zorginstelling FRION verhuurt Wetland Wonen in Zwartsluis 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke handicap.
- Wetland Wonen werkt nauw samen met de JP van den Bentstichting. Wetland Wonen verhuurt aan haar een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten als onderdeel van de Hazelaar in Hasselt en een gelijksoortige woonvoorziening in Genemuiden. In Hasselt is een dagbesteding opgeleverd en in exploitatie genomen en een woonvoorziening in voorbereiding. In Vollenhove is eveneens een woonvoorziening in voorbereiding.
- Aan Philadelphia Zorg worden woonvoorzieningen voor meervoudig gehandicapte kinderen verhuurd in Zwartsluis en op 2 locaties in Genemuiden. Onderzocht wordt de mogelijkheid om ouderen met een verstandelijke beperking in of nabij het woonzorgcentrum de Meente te huisvesten. Hiervoor is op 4 september een intentieovereenkomst getekend.
- Initiatieven in Steenwijk en Zwolle met Interakt Contour voor mensen met een niet aangeboren hersenletsel hebben geen doorgang gevonden. Ditzelfde geldt voor een initiatief in Kampen met de JP van den Bentstichting.
- Aan Jabadoe kinderdagopvang heeft Wetland Wonen in 2012 een kinderdagopvang in Steenwijk verhuurd welke in 2011 is gerealiseerd.

Beleidscyclus 2015 (2016-04-02 samenvatting beleidscyclus)

- Blokzijl: Het verkoopprogramma wordt uitgebreid. Een groter aandeel koopwoningen in de starterscategorie is belangrijk voor het behoud van met name gezinnen in de kern en kan bijdragen aan vermindering van uitstroom.
- Sint Jans klooster: In 2015 wordt een beslissing genomen omtrent het braakliggend terrein aan de Molenstraat. Hierbij wordt een keus gemaakt tussen braak laten liggen of verkoop ten behoeve van de bouw van koopwoningen voor starters.

KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN WONINGBEHEER: SCORE 7,0

WONINGKWALITEIT

Prijs kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal punten en puntprijs woningwaardering huurwoningen (CIP en jaarverslag 2015)

Jaar	aantal punten	puntprijs (x€ 1,00)
2015	159 (DAEB)	
2014	154 (DAEB)	3,19
	270 (niet DAEB)	4,26
2013	154 (DAEB)	3,05
	254 (niet DAEB)	3,67
2012	151 (DAEB)	2,86
	244 (niet DAEB)	4,38

In 2015 heeft zich een stelselwijziging voorgedaan.

Onderhoud van de woongelegenheden € per gewogen vhe (CIP)

	2014	2013	2012
Klachtenonderhoud	167	135	203
Mutatieonderhoud	91	176	226
planmatig onderhoud	702	1495	982
totaal onderhoud	960	1806	1411

Verbetering van de woongelegenheden (CIP)

	2014	2013	2012
totaal aantal woningverbeteringen	153	246	43
totaal investering in woningverbetering (* € 1000)	1.983	3.117	141
investering per verbeterde woongelegenheden (€)	12.961	12.671	3.279

Conditie en onderhoudstoestand x € 1.000 (jaarverslagen/jaarrekeningen)

jaar	klachten- onderhoud	mutatie- onderhoud	planmatig onderhoud, + investeringen	W&V	geactiveerd
2015	€ 703	€ 143	€ 3.094	€ 3.052	€ 679
2014	€ 571	€ 312	€ 3.113	€ 3.290	€ 2.296
2013	€ 562	€ 1.347	€ 8.793	€ 5.301	€ 3.612
2012	€ 591	€ 776	€ 3.474	€ 4.464	€ 1.840

Klachten en mutatieonderhoud(jaarverslagen)

	2015	2014	2013	2012
aantal reparatieverzoeken per woning	1,21	1,07	1,09	1,26
aantal keren mutatieonderhoud per woning	0,09	0,11	0,08	0,08

Jaarverslag 2015

- De onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd op basis van het assetmanagement en de meerjarenonderhoudsbegroting die daarvan is afgeleid. Realisatie van de onderhoudsbegroting vindt plaats door uitvoering van planmatig onderhoud, investeringen en contractonderhoud. Planmatig- en contractonderhoud zijn reguliere onderhoudswerkzaamheden om het vastgoed in stand te houden. Investerings maatregelen die worden genomen om de levensduur te verlengen of het betreft te activeren onderhoud, door het aanbrengen van isolerende maatregelen eventueel in combinatie met aanbrengen van centrale verwarming.
- Het planmatig onderhoud betrof onder meer het schilderen van 401 volledige woningen en bij 86 woningen is lijstwerk geschilderd. In 55 woningen is planmatig de c.v.-ketel vervangen. Grootonderhoud is uitgevoerd in Blokzijl aan 15 woningen, in Sint Jansklooster aan 16 woningen en in Hasselt aan 24 woningen.

Jaarverslag 2014

Kern	aantal woningen
Blokzijl	12
Giethoorn	32
St Jansklooster	8
Vollenhove	72 + alg ruimte
Wanneperveen	66
Zwartsluis	7
Hasselt	74
Genemuiden	91

Jaarverslag 2013

Kern	Omschrijving	aantal woningen
Giethoorn	Giethoorn-noord en v.d. Gootplantsoen	59
Giethoorn	Verwarmingsketels Zonnewiede	55
Vollenhove	Warmte units vervangen Nieuw Clarenberg	158
Vollenhove	won. Wijk Rollecate	72
Zwartsluis	isolaties 8 portiekwon. Marijkestraat	8
Zwartsluis	Planmatig onderhoud exterieur en isolaties 34 won. Baanstraat	34
Zwartsluis	Schilderwerk, kozijnherstel en isolaties	89
Zwartsluis	G.O. Nieuwesluis	102
Hasselt	interieur De Kamp en Oudendijk	11
Hasselt	Schilderwerk, kozijnherstel en isolaties	70
Hasselt	kozijnvervangng W. v. Russellstr	42
Hasselt	levensduurverlenging aanleun	30
Genemuiden	Schilderwerk, kozijnherstel en beglazing	42
Diverse	Ketelvervangng	102
Diverse	Valbeveiliging	90

Jaarverslag 2012

Kern	Omschrijving	aantal woningen
Vollenhove	27 won. W. de Lillestr. Eo.	27
Vollenhove	72 won. Wijk Rollecate	72
Wanneperveen	6 won. Siebenweg kozijnvervangng etc	6
Zwartsluis	102 won. Nieuwesluis	102
Hasselt	32 won. W. v. Russellstraat eo., kozijnvervangng etc.	32
Genemuiden	20 won. Marijkestr, v. Galenstr.	20

Bij de projecten W. de Lillestraat en W. van Russellstraat zijn extra (niet begrote) isolatie werkzaamheden uitgevoerd. Het project Nieuwesluis kende een erg gunstige aanbesteding.

Bij alle bovengenoemde projecten zijn naast de onderhoudswerkzaamheden ook isolerende maatregelen getroffen. Voor de isolerende maatregelen wordt een kleine vergoeding in de huur gevraagd volgens de regeling "Warm voor weinig". Deze regeling in combinatie met een goede voorlichting heeft er toe geleid dat er een hoge deelname wordt bereikt.

KWALITEIT DIENSTVERLENING

Klanttevredenheid

Om een KWH label te ontvangen moeten de scores op alle onderdelen minimaal een 7 zijn, behalve voor Ontevreden / Klachten behandelen, daarvoor is de norm 6,5.

KWH meting (KWH klantvizer 2013 en dashboard)

	2015	2013
bereikbaarheid (contact)	7,5	7,2
communicatie en informatie		7,2
woning zoeken	7,5	7,3
nieuwe woning	7,6	7,4
huur opzeggen	7,9	8
reparaties	7,7	8,3
onderhoud	7,7	7,5
ontevredenheid	6	6,4
totaal	7,4	7,4

Jaarverslag 2015

- De uitkomsten van de Aedes-benchmark waren voor wat betreft de klanttevredenheid onder onze huurders teleurstellend. We “scoren” weliswaar een ruime 7, maar blijven daarmee wel achter op het gemiddelde van de sector. Dit is voor ons reden om voor 2016 nogmaals extra aandacht te besteden aan onze klantgerichtheid.
- Er zijn geen geschillen voorgelegd aan de geschillencommissie.

Jaarverslag 2014

- In 2014 is er een geschil geweest inzake een erfgrenssituatie. Wetland is niet in het gelijk gesteld en heeft zich geconformeerd aan de uitspraak.

Jaarverslag 2013

- In 2013 is er geen geschil voorgelegd.

ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Duurzaamheid (jaarverslag 2013)

Wetland Wonens ambitie om in 2020 de woningvoorraad op gemiddeld energielabel B te hebben is in de begrotingen verwerkt. Nieuwbouwwoningen hebben minimaal energielabel A.

Jaarverslag 2015

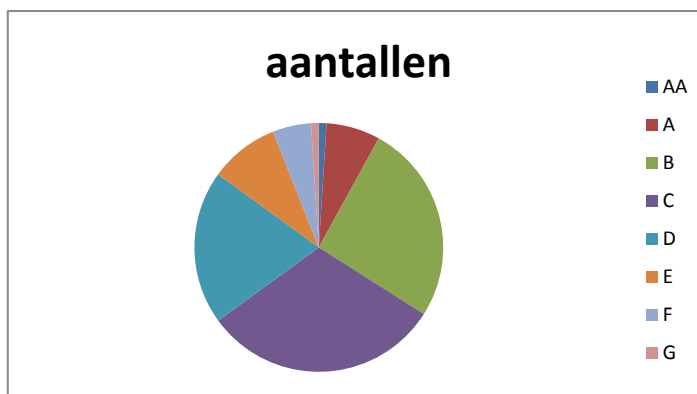
- Investeringsmaatregelen die worden genomen om de levensduur te verlengen of het betreft te activeren onderhoud, door het aanbrengen van isolerende maatregelen eventueel in combinatie met aanbrengen van centrale verwarming

Investering in energie x € 1.000 (CIP)

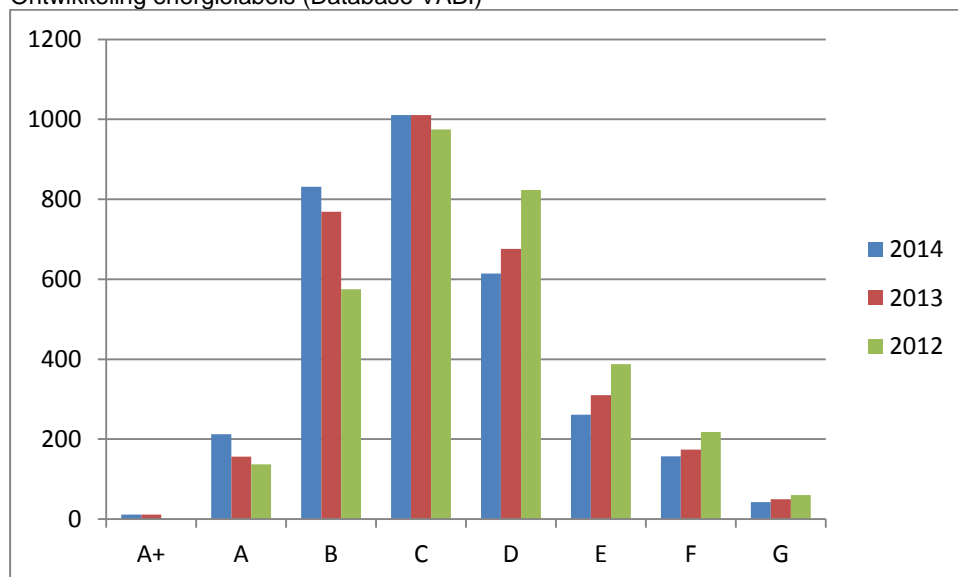
Energie	2014	2013	2012
Totaal aantal energiemaatregelen	193	373	0
Totaal investering in energiemaatregelen (€)	€ 399	€ 1.204	0

Verdeling energielabels (CIP verslagjaar 2014)

energielabel	aantallen
AA	34
A	238
B	883
C	1053
D	680
E	306
F	170
G	34



Ontwikkeling energielabels (Database VABI)



Aantallen in VABI zijn ongelijk aan de aantallen in primair systeem, in VABI zitten geen verpleeg- en verzorgenheden.

	2014	2013	2012
A+	11	11	0
A	212	156	137
B	831	769	575
C	1011	1011	975
D	614	676	823
E	261	310	388
F	157	174	218
G	43	50	60

(DES)INVESTERINGEN IN VASTGOED: SCORE 8,0**ONTWIKKELING VAN DE PORTEFEUILLE***Nieuwbouw*

Aantallen nieuwbouw (jaarverslagen)

Jaar	Totaal	nieuwbouw huur	nieuwbouw koop
2015	0	0	0
2014	2	2	0
2013	38	22	16
2012	16	7	9

Sloop

Aantallen sloop/uit exploitatienemen(jaarverslagen)

Jaar	aantallen
2015	3
2014	2
2013	26
2012	2

Verbetering bestaand bezit

Verbetering van de woonegelegenheden x € 1.000 (CIP)

woningverbetering	2014	2013	2012
Totaal aantal woningverbeteringen	153	246	43
Totaal investering in woningverbetering (€)	€ 1.983	€ 3.117	€ 141

Maatschappelijk vastgoed

Toevoeging/aanpassing maatschappelijk vastgoed (jaarverslagen)

Jaar	Omschrijving
2015	Onderhoud aan de complexen Weidegreven (Genemuiden) en Schrijverswegje (Hasselt) is gecombineerd en samengevoegd met vernieuwingsinvesteringen. Schrijverswegje is gereed gemaakt voor mensen met een beperking (JP van den Bent).
2014	Cliënten van JP van den Bent zijn gehuisvest in woonzorgcomplex Nieuw Clarenberg (Vollenhove)
2012	Zwartsluis het project van 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking, samen met FRION, opgeleverd. Met belanghouders is een toekomstvisie in de maak voor seniorenhuisvesting in Genemuiden. In Blokzijl zijn 12 verpleegplaatsen opgeleverd, twee seniorenappartementen zijn verbouwd tot praktijkruimte voor gezondheidsdiensten

Verkoop

Aantallen verkochte woningen(jaarverslagen)

Jaar	aantallen
2015	36
2014	20
2013	14
2012	16

Jaarverslag 2015

- In **Belt-Schutsloot** is geen mutatie in het bezit geweest. In **Blokszijl** is een woning verkocht
- In zowel **Giethoorn**, **Sint Jansklooster** als **Wanneperveen** is de voorraad verminderd als gevolg van verkoop van respectievelijk, 2, 3 en 2 woningen.
- In **Vollenhove** zijn 4 woningen toegevoegd aan de huurvoorraad. Deze woningen maken deel uit van het project "Drok" en waren gebouwd voor de verkoop. Vanuit het bestaande bezit zijn 7 huurwoningen verkocht. Daarnaast zijn 6 woningen verkocht aan de gemeente. In **Hasselt** zijn er 9 woningen verkocht. Een complex met seniorenappartementen aan het Schrijverswegje is gereed gemaakt voor mensen met een beperking.
- Met de verkoop van 3 woningen is het aantal woningen in **Zwartsluis** verminderd. In 2015 zijn in **Genemuiden** 3 woningen verkocht.

Jaarverslag 2014

- In **Hasselt** is een verzakte woning gesloopt. Verder zijn er 4 woningen verkocht.
- Met de verkoop van 2 woningen is het aantal woningen in **Zwartsluis** verminderd.
- In 2014 zijn in **Genemuiden** 4 woningen verkocht. Van de aangekochte panden in het centrum is het besluit genomen om deze niet te gaan slopen voor een vervangende nieuwbouw, maar om ze in de huidige staat te verkopen. Hiervan is 1 woning reeds in verhuur.
- In **Vollenhove** is het project Doelenstraat (2 woningen) toegevoegd aan de voorraad. De plannen voor huisvesting van mensen met een beperking in het plan Canneveltstraat is beëindigd. Deze cliënten zijn of worden nu gehuisvest in het woonzorgcomplex Nieuw Clarenberg. Vanuit het bestaande bezit zijn 4 huurwoningen verkocht.
- In **Sint Jansklooster** is in 2014 1 woning verkocht. De woningvoorraad in **Giethoorn** is door verkoop met 2 woningen verminderd. In **Blokszijl** en **Belt-Schutsloot** zijn geen mutaties in het bezit geweest.
- De woningvoorraad in **Wanneperveen** is afgenomen als gevolg van de verkoop van 4 woningen en het uit exploitatie nemen van 1 appartement.

Jaarverslag 2013

- In **Hasselt** zijn 3 woningen verkocht in 2013. De aanleunwoningen bij woonzorgcentrum de Hazelaar hebben een onderhoudsgreep gehad. Voor een complex met seniorenwoningen geldt een verhuurstop om het gebouw gereed te maken voor mensen met een handicap.
- In 2013 is in **Genemuiden** 1 woning verkocht.
- In **Vollenhove** is in het centrum het plan Drok bestaande uit 7 koop- en 6 sociale huurwoningen opgeleverd. Opgeleverd zijn in het kader van herstructurering eveneens 13 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Canneveltstraat. Vanuit het bestaande bezit zijn 4 huurwoningen verkocht.
- De herstructurering in **Sint Jansklooster** is in verband met de verhuurdersheffing en de uitgevallen markt vraag on hold gezet. In 2013 is een woning verkocht.
- De woningvoorraad in **Giethoorn** is door verkoop met 3 woningen verminderd.

- In **Blokzijl** en **Zwartsluis** zijn geen mutaties in het bezit geweest.
- Er zijn drie nieuwbouw huurwoningen en drie koopwoningen opgeleverd in **Belt-Schutsloot**.
- De woningvoorraad in **Wanneperveen** is afgenomen als gevolg van de verkoop van 2 woningen.

Jaarverslag 2012

- In de periode 2001 – 2012 werden in totaal 324 woningen verkocht. Eind 2012 zijn nog 162 huurwoningen voor de verkoop via het Fijn Kopen-concept bestemd en zijn er 468 woningen gelabeld als Fijn Kiezen woning.
- De woningvoorraad in **Wanneperveen** is afgenomen als gevolg van de verkoop van 1 woning.
- Er zijn 4 woningen verkocht in **Zwartsluis**. Het project van 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking, samen met FRION, is opgeleverd.
- Er zijn plannen voor de herontwikkeling van woon- en zorgcentrum De Schans dat eigendom is van woonzorgconcern IJsselheem en voor het tegenovergelegen Besto-terrein in het licht van het verder te ontwikkelen woonservicegebied.
- In **Hasselt** zijn 2 woningen verkocht in 2012. In voorbereiding blijft een project van 10 appartementen voor senioren in de wijk Santvoirt. Opgeleverd zijn in 2012: 7 sociale huur- en 9 koopwoningen in het uitbreidingsplan Om de Weede en een dagactiviteitencentrum voor mensen met een verstandelijke beperking van de JP van den Bentstichting.
- In 2012 is in **Genemuiden** 1 woning verkocht. Met belanghouders is een toekomstvisie in de maak voor seniorenhuisvesting in Genemuiden.
- In **Vollenhove** was een project van 13 koopwoningen in het centrum van de stad in voorbereiding; de aankoop van de grond is in 2012 gerealiseerd. Het plan is gewijzigd en in uitvoering genomen bestaat nu uit 7 koop- en 6 sociale huurwoningen. Er zijn 3 huurwoningen verkocht. De voorbereidingen voor de volgende fase herstructurering Canneveltstraat zijn in volle gang alsmede van de herontwikkeling van de wijk Doelenstraat – Molenberg-Clarenberglaan. In uitvoering genomen zijn eveneens 13 huurwoningen en 6 koopwoningen Canneveltstraat.
- De herstructurering in **Sint Jansklooster** is in voorbereiding. In 2012 is een woning verkocht.
- De woningvoorraad in **Giethoorn** is door verkoop met 2 woningen verminderd.
- In **Blokzijl** zijn 12 verpleegplaatsen opgeleverd. Twee seniorenappartementen zijn verbouwd tot praktijkruimte voor gezondheidsdiensten.
- Een van de twee panden die bestemd waren voor een maatschappelijke invulling is verkocht.

LEEFBAARHEID

Uitgaven leefbaarheid in € / vhe (CIP)



Bijdrage Leefbaarheid (jaarverslagen)

	2015	2014	2013	2012
Vrouwenopvang Overijssel	€ 19.447	€ 19.231	€ 18.706	€ 18.217
Opvang daklozen	€ 10.995	€ 10.990	€ 10.836	€ 10.524
In Balans		€ 20.201	€ 18.252	€ 20.954
Sponsoring en evenementen		€ 8.625		€ 18.035
bijdrage leefbaarheid derden tbv huurders /tuinonderhoud c.a.	€ 27.016	€ 21.517	€ 10.719	€ 18.247
Overig	€ 6.333	€ 4.591	€ 6.159	€ 16.489
Totaal	€ 63.791	€ 85.155	€ 64.672	€ 102.466

Jaarverslag 2014

- Ter ondersteuning van duurzame leefbaarheidsinitiatieven in de kernen is het Wikafonds door Wetland Wonen in het leven geroepen. Hiervoor is jaarlijks € 25.000 beschikbaar. In het verslagjaar is in totaal € 13.289 uit het fonds toegekend, waarvan een deel betrekking heeft op voorgaande jaren.
- Met een aantal organisaties zijn in het verleden afspraken gemaakt waarmee (financiële) verplichtingen gemoeid zijn. Aflopende afspraken worden opnieuw beoordeeld op de dan geldende inzichten en wet en regelgeving.

Jaarverslag 2013

- Ter ondersteuning van duurzame leefbaarheidsinitiatieven in de kernen is het Wikafonds door Wetland Wonen in het leven geroepen. Hiervoor is jaarlijks € 25.000 beschikbaar. In het verslagjaar is in totaal € 5.091 uit het fonds toegekend.

Jaarverslag 2012:

- Wetland Wonen Groep hecht veel waarde aan een leefbare woonomgeving. Herstructurering van onze wijken is voor ons één van de middelen om dit te bereiken.
- Wetland Wonen heeft per kern een visie over de ontwikkelingsrichting opgesteld. Deze kernvisies zijn in 2012 besproken met onze belanghouders en vastgesteld.
- Medewerkers van de stichting In Balans, een organisatie die mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt helpt te re-integreren, worden ingezet in het kader van buurt- en wijkbeheer.

- De vernieuwing van buurten en wijken versterkt de leefbaarheid van kernen. In vrijwel alle kernen vindt herstructurering plaats van ons bezit. Ten behoeve van de uitvoering van projecten geldt het met de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede overeengekomen sociaal statuut.
- Zo nodig wordt met de gemeente een samenwerkings- en of realisatieovereenkomst gesloten, waarin taken, verantwoordelijkheden en kostenverdeling m.b.t openbaar gebied worden geregeld.
- In het verslagjaar zijn ontwikkelingstudies verricht voor de wijken en buurten Rollecate in Vollenhove, Vicariehof in Hasselt, Giethoorn Noord, Schrijverswegje in Hasselt en Scheepvaartlaan in Zwartsluis.
- Ter ondersteuning van duurzame leefbaarheidsinitiatieven in de kernen is het Wikafonds door Wetland Wonen in het leven geroepen. Hiervoor is jaarlijks € 25.000 beschikbaar. In het verslagjaar is in totaal € 11.268 uit het fonds toegekend voor 7 initiatieven.

Beleidscyclus 2015 (2016-04-02 samenvatting beleidscyclus)

- Tijdens het doorlopen van de beleidscyclus zijn alle complexen beoordeeld op markt, techniek, plattegrond, leefbaarheid en financieel rendement.
- De beoordeling is uitgevoerd door zowel kwalitatieve en kwantitatieve analyses. Voor de kwalitatieve analyse zijn medewerkers van Wetland Wonen geïnterviewd.
- De gemiddelde waardering voor de leefbaarheid in buurten is 6,3. Daarbij zijn in 2015 alleen medewerkers bevraagd.

WIJK EN BUURTBEHEER/AANPAK OVERLAST

Overlast (maandrapportages december 2013-2015)

	totaal 2015	totaal 2014	totaal 2013
Burenoverlast	45	35	45
Verwaarlozing tuin	53	17	32
Verwaarlozing woning	9	4	16
Achterpaden, erfafscheiding e.d.	5	4	4
Totaal	112	60	97

Beleid sociaal beheer februari 2015

We streven naar het minimaliseren van burenoverlast

- Overlastmeldingen worden zo snel mogelijk opgepakt, samen met andere direct betrokkenen. Uitgangspunt is daarbij dat niet wij het probleem oplossen maar de betrokken partijen zelf. Wetland Wonen bemiddelt om te komen tot een duurzame oplossing.
- Bij extreme overlast worden duidelijke afspraken met bewoner gemaakt en de naleving wordt gecontroleerd. Zonodig wordt na zorgvuldige dossiervorming een ontruimingsprocedure ingesteld.
- Wij bestrijden hennepsteelt in ons bezit. Hiertoe zijn afspraken gemaakt met politie en gemeente.

Wat doet Wetland Wonen om het werkgebied leefbaar te houden?

Ten eerste zorgen we ervoor dat ons woningbezit 'er goed bij staat'.

- De onderhoudsstaat van onze woningen is op het gewenste niveau. Groot onderhoud en planmatig onderhoud (zoals schilderwerk, voegwerk etcetera) aan woningen en woonomgeving wordt periodiek uitgevoerd
- Bij groot- of planmatig onderhoud of op individueel verzoek worden energiebesparende maatregelen aangebracht in overleg met bewoner(s)

- Ons woningbezit is voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk
- Regelmatig worden huurders gewezen op en gestimuleerd om rookmelders te plaatsen om de veiligheid te verbeteren

Daarnaast zorgen we ervoor dat onze buurten een leefbare aanblik bieden.

- Periodiek worden alle achter- en zijpaden van woningen in bezit bij Wetland Wonen geïnspecteerd en zonodig onderhouden
- We beschikken over een actief team van vaklieden en opzichters wat dagelijks in de wijk aanwezig is en contact heeft met bewoners. Signalen worden teruggekoppeld mocht daar aanleiding toe zijn voor verdere behandeling
- Als het tuinonderhoud te wensen overlaat worden huurders hierop aangesproken. Als dit na herhaaldelijk verzoek niet verbetert, wordt de tuin door Wetland Wonen opgeruimd, op kosten van de bewoner.
- Jaarlijks in het voorjaar wordt een stimuleringsactie georganiseerd, waarbij het onderhouden van de tuinen op een positieve manier onder de aandacht van de huurders wordt gebracht.
- Bij mutatie wordt de tuin beoordeeld door de opzichter. Grote bomen of struiken, die dicht bij de erfafscheiding of woning staan en in de toekomst een probleem kunnen vormen, worden verwijderd.
- Als achterpaden slecht verlicht zijn kunnen de bewoners samen een verzoek indienen bij Wetland Wonen voor het plaatsen van buitenverlichting met bewegingssensor. Deze worden aangesloten op de aanwezige electra in schuur of berging. Kosten voor de armatuur en plaatsing zijn voor Wetland Wonen, de kosten voor de electra en eventuele vervanging van de lamp zijn voor de bewoners zelf.
- Overige verzoeken voor bijdragen in de fysieke leefbaarheid worden per geval beoordeeld. Indien mogelijk wordt een bijdrage via het WIKA fonds gedaan.

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelen te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities;
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt de onderstaande meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance kijkt de visitatiecommissie eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Als dat het geval is, beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve zin afwijkt. In dat geval worden er pluspunten gegeven. Wanneer de corporatie niet aan het ijkpunt voldoet, wordt automatisch een 5 of lager gegeven. De commissie zal in dat geval aangeven op welke onderdelen de corporatie niet voldoet (minpunten).

Cijfer	Benaming	Prestatie
1	zeer slecht	
2	slecht	
3	zeer onvoldoende	
4	ruim onvoldoende	
5	onvoldoende	
6	voldoende	Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek)
7	ruim voldoende	
8	goed	
9	zeer goed	
10	uitmuntend	

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

De meetschaal van 1 (zeer slecht) tot 10 (uitmuntend) wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Maaïke Hiemstra mei 2016.

Inleiding

De Governancecode woningcorporaties 2015 is ingedeeld in vijf principes die leidend zijn voor alle bestuurders en interne toezichhouders van woningcorporaties. Het is voor leden van Aedes en de VTW verplicht de code te volgen. Het gaat bij de naleving van de code in grote mate om cultuur, houding en gedrag, aangezien de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. Toch bevat de code veel concrete bepalingen die bestuurders en toezichhouders moeten naleven en waar ze in sommige gevallen niet van mogen afwijken. Met deze checklist kunt u monitoren of de betreffende woningcorporatie de Governancecode goed naleeft en zien waar de corporatie haar beleid of praktijk moet bijstellen.

De 'pas toe-bepalingen', de bepalingen waarvan niet mag worden afgeweken, zijn in dit hulpinstrument vetgedrukt. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient de woningcorporatie echter nog steeds in de geest van het principe te handelen en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt.

PRINCIPES EN BEPALINGEN

		TOEGEPAST	UITGELEED	N.V.T.	ACTIEPUNT	MEER INFORMATIE
1	Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht					
	<i>Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. De corporatie is integer en heeft een open cultuur, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC zijn daarin een voorbeeld voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.</i>					
1.1	Bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezicht houden.	x				
	Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen.	x				
	Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de strategie.	x				
	Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van het beleid.	x				
	Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de financiering	x				
	Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de onderlinge samenwerking in rollen.	x				
	De RvC beschrijft in de visie haar rol als werkgever.	x				VTW-publicaties die ingaan op de rollen van de RvC: 'De werkgeversrol van de Raad van Commissarissen bij woningcorporaties', 'Commissaris bij een woningcorporatie, een vak apart!' en 'volkshuisvestelijk toezicht; Een herziene handreiking bij het interne toezicht op het maatschappelijk presteren van woningcorporaties' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
	De RvC beschrijft in de visie haar rol als werkgever.	x				
	De RvC beschrijft in de visie haar rol als toezichhouder.	x				
	De RvC beschrijft in de visie haar rol als klankbord.	x				
	De RvC beschrijft in de visie haar taakuitoefening als intern toezichhouder.	x				De door de VTW geformuleerde 'Randvoorwaarden goed intern toezicht' geeft commissarissen handvatten voor een goede invulling van de dagelijkse toezichtspraktijk (www.vtw.nl/faq/goed-intern-toezicht/randvoorwaarden-goed-toezicht).
1.2	Bestuur en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie.	x				
	Hun gedrag is van invloed op het functioneren en de reputatie van de organisatie en de gehele sector.	x				
	Bestuur en RvC besteden aandacht aan het intern en extern communiceren van kernwaarden.	x				
	Bestuur en RvC zorgen voor bekendheid van de Governancecode 2015.				x	
	Het aspect 'voorbeeldfunctie' is een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe bestuurders en commissarissen.	x				
1.3	Het bestuur streeft een cultuur na en schept voorwaarden voor het zorgvuldig voorbereiden en nemen van besluiten.	x				
	Het bestuur schept voorwaarden voor het uitvoeren van toezicht op de genomen besluiten.	x				
	Als voorbeeld dienen daarbij de volgende aspecten:					
	- Informatie en documentatie zijn voor bestuur en RvC tijdig beschikbaar.	x				
	- Er is voldoende tijd voor discussie, in het bijzonder wanneer het gaat om belangrijke, complexe en strategische besluiten.	x				
	- Er worden duidelijke afspraken gemaakt over proces, planning en wijze van uitvoering.	x				
	- Afwegingen die een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming worden vastgelegd ten behoeve van navolgbaarheid van besluitvorming.	x				Zie de VTW-publicatie: 'Naar een toezichts- en toetsingskader voor woningcorporaties'.
	- Het bestuur communiceert tijdig met de RvC over te nemen besluiten en evalueert het besluit.	x				
	- Bestuur en RvC voorkomen en vermijden tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid aan eerdere besluitvorming. Bestuurders en commissarissen zorgen voor voldoende ruimte en vrijheid om beslissingen uit het verleden - in de context van toen genomen - ter discussie te stellen.	x				
1.4	Het bestuur zorgt voor een interne gedrags- of integriteitscode. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen.	x				Zie de publicatie van VTW en Aedes: 'Tussen regels en gedrag; Een handboek integriteitsbeleid voor woningcorporaties'. Op de website van Aedes zijn voorbeelden te downloaden van integriteitscodes.

	Het bestuur zorgt voor een klokkenluidersregeling.	x				Op de website van Aedes zijn voorbeelden te downloaden van klokkeluidersregelingen (www.aedes.nl/content/artikelen/bedrijfsvoering/governance-en-integriteit/opstellen-integriteitsbeleid/tips-bij-het-opstellen-van-uw-eigen-klokkenluiders.xml).
	Het bestuur publiceert de interne gedrags- of integriteitscode en de klokkenluidersregeling op de website van de corporatie.	x				
1.5	Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie.	x				Het betreft de klachtenregeling als bedoeld in artikel 55b lid 3 van de Herzieningswet. Aedes heeft een voorbeeldregeling op de website (www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/bewonersparticipatie-en-zelfbeheer/voorbeeld-klachtenreglement-klachtencommissies.xml).
	In dit verslag geeft het bestuur tochtig over:					
	- De aard van de klachten.	x				
	- De mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben.	x				
	- De wijze waarop de klachten zijn opgevolgd.	x				
	In het jaarverslag staat een samenvatting van dit verslag.	x				
1.6	Bestuurders en commissarissen hebben een kritische en open geest.	x				
	Bestuurders en commissarissen hebben durf, denken onafhankelijk, zijn bereid tot samenwerking en hebben oog en respect voor elkaars rollen.	x				
1.7	Leden van bestuur en RvC dragen actief bij aan voorwaarden die goede besluitvorming mogelijk maken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen.	x				
	Daarbij gaat het onder meer om					
	- onderling respect	x				
	- goed luisteren	x				
	- oog voor andere invalshoeken	x				
1.8	Leden van bestuur en RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen.	x				Zie het aanbod van PE-activiteiten door Aedes, VTW en marktpartijen op de website van Aedes (www.aedes.nl/content/artikelen/bedrijfsvoering/permanente-educatie/aanbod/aanbod-opleidingen.xml).
	Bij die kennisontwikkeling wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag.	x				
	De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing.	x				Aedes heeft dit vastgelegd in een Reglement Permanente Educatie. Het PE-systeem van de VTW is goedgekeurd door de ALV 18 november 2014 en is beschreven in de notitie 'PE-systeem commissarissen' (www.vtw.nl/permanente-educatie-commissarissen) en http://www.vtw.nl/pe_systeem_q_a .
	In het jaarverslag worden in het verslagjaar behaalde PE-punten van bestuur en RvC vermeld.	x				Opgave van punten geschiedt per persoon per jaar.
2	Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.					Zie informatie op de VTW-website over de 'Aanspreekbare commissarissen' (http://www.vtw.nl/de-aanspreekbare-commissaris-2015).
	<i>Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel en over de strategische keuzes die het heeft gemaakt. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.</i>					
2.1	Het bestuur legt in het strategisch ondernemingsplan vast wat zij ziet als haar maatschappelijke doelen.	x				
	Het bestuur legt in het strategisch ondernemingsplan vast wat zij ziet als haar operationele doelen.	x				
	Het bestuur legt in het strategisch ondernemingsplan vast wat zij ziet als haar financiële doelen.	x				
	Dit wordt vastgesteld door het bestuur.	x				
	Dit wordt goedgekeurd door de RvC.	x				
	De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarbij de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen. In volgorde van belang:					participatiebeleid
	- de (toekomstige) bewoners	x				
	- de gemeente	x				
	- andere belanghebbende partijen	x				
	De corporatie is eindverantwoordelijk voor de afweging van belangen en de keuzes die op basis daarvan gemaakt worden (zie ook principe 4).	x				
2.2	Het bestuur legt de wijze van besluitvorming over majeure onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, voor zover niet expliciet geregeld in de wet en/of in de statuten, vast in een bestuursreglement.	x				Artikel 26.1-3, 28 en 31.1. van de Herzieningswet geeft voor de wijze van besluitvorming en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvT dwingende bepalingen.
2.3	In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke resultaten van de corporatie.	x				
	In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde operationele resultaten van de corporatie.	x				
	In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde financiële resultaten van de corporatie.	x				
	Daarbij geeft het bestuur aandacht aan de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie).	x				
	Daarbij geeft het bestuur aandacht aan de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit).	x				De jaarrekening wordt volgens artikel 35.3 van de Herzieningswet bij een stichting vastgesteld door de RvT. Deze taakverdeling wijkt daarmee niet af van hetgeen in het huidige vennootschapsrecht geregeld is. In het vennootschapsrecht komt het begrip goedkeuren niet (meer) voor. Daar geldt dat opstelling van de jaarrekening een taak van het bestuur is en wordt ondertekend door bestuur en RvC. Vaststellen is de taak van de AvA. Bij een vereniging gebeurt de vaststelling in beginsel door de algemene vergadering of ledenraad, tenzij de statuten die bevoegdheid aan de RvT geven.
	De corporatie maakt het jaarverslag openbaar.	x				Zoals door plaatsing op de website van de corporatie.
2.4	Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau.	x				Artikel 53a lid 1 Herzieningswet verplicht Aedes-leden en niet-leden tot visitatie. Alle documenten over visitatie vindt u hier: www.visitaties.nl/196/documenten.html

	De RvC stelt dit toetsingskader op in samenwerking met het bestuur.					Daarin kunnen bijvoorbeeld de volgende onderwerpen worden opgenomen: maatschappelijke resultaten; efficiëntie, betaalbaarheid en beschikbaarheid; de manier waarop risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie worden ingeschat en hoe daarmee wordt omgegaan; de manier waarop invulling wordt gegeven aan opdrachtgeverschap: hoe wordt omgegaan met het afsluiten van contracten en/of samenwerkingsverbanden met derden; de kwaliteit van de interne risicobeheersing; de financiële verslaggeving; naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; naleving van de Governancecode. Voor meer informatie over welke informatie de RvC nodig heeft, wat de kwaliteit van deze informatie moet zijn en in welke omstandigheden informatie betekenis krijgt, zie de VTW-publicatie: 'Informatievoorziening aan toezichthouders van woningcorporaties' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
3.14	De RvC maakt jaarlijks een verslag van de werkzaamheden en publiceert dat in het jaarverslag.	x				Het gaat hier om alle bepalingen uit de Governancecode, niet alleen de bepalingen die de RvC aangaan. In het najaar van 2015 publiceert de VTW een handreiking over het RvC-jaarverslag.
	In het verslag legt de RvC vast welke bepalingen van de Governancecode niet werden toegepast en met welke motivering hiervan is afgeweken.				x	De 'pas toe-bepalingen', de bepalingen waarvan niet mag worden afgeweken, zijn in dit hulpinstrument vetgedrukt. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt.
3.15	De honorering van commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in het jaarverslag vermeld.	x				De ALV van de VTW heeft op 20 april 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging in de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector (RvC-leden: maximaal 7,7% en RvC-voorzitters: maximaal 11,55%). Zie: www.vtw.nl/honorering-corporatiecommissaris .
	De honorering van commissarissen wordt op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.	x				De honorering per persoon.
3.16	Een evenwichtig samengestelde RvC betekent verscheidenheid. Om dit te bevorderen stelt de RvC een profielschets op.	x				Denk daarbij aan geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Zie ook de VTW-publicatie: 'Intern toezicht; Het team en de spelers. Criteria voor goed intern toezicht' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
	In deze schets worden eisen gesteld aan de samenstelling van de RvC. Deze eisen moeten er voor zorgen dat de RvC naast een diverse samenstelling ook de juiste kennis en ervaring in huis heeft.	x				Zoals ervaring in de volkshuisvesting, financiële kennis en ervaring, deskundigheid op het gebied van HR, bestuurlijke ervaring bij naar omvang gelijkwaardige of grotere organisaties, relevante vastgoedexpertise en juridische kennis. In de profielschets kunnen ook kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen ten aanzien van diversiteit worden vastgelegd.
3.17	De gevolgde procedure van werving en selectie van leden van het bestuur en RvC wordt in het jaarverslag verantwoord.	x				De VTW publiceert in het najaar een 'Richtlijn Werving en Selectie Bestuurders' en een 'Richtlijn Werving en Selectie Commissarissen'. Op dit moment is een 'Toolkit Werving en Selectie toezichthouders in 20 stappen' beschikbaar (www.vtw.nl/toolkit).
	Vacatures worden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opgesteld via bijvoorbeeld een advertentie.	x				
	De RvC kiest hierin onafhankelijk. Het bestuur heeft een adviserende rol.	x				
3.18	Het bestuur en de RvC zorgen voor de juiste ondersteuning van en samenwerking met de huurders(organisatie) bij hun voordracht van commissarissen als bedoeld in de Herzieningswet.	x				Herzieningswet artikel 30.9 regelt het aantal zetels waarvoor de huurdersorganisaties voordrachten kunnen doen afhankelijk van de omvang van de raad. Zie voor de ondersteuning ook de Overlegwet Huurders- Verhuurder.
	Voor de op voordracht van de huurdersorganisatie(s) benoemde commissarissen gelden dezelfde criteria en vereisten als voor de andere commissarissen.	x				De handreiking van VTW en de Nederlandse Woonbond biedt een kader voor de profielschets, werving en selectie, de benoeming en de rol en taak van de 'huurderscommissaris' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
3.19	De RvC maakt een rooster van aftreden dat zodanig is ingericht dat de continuïteit wordt gewaarborgd.	x				
	Het rooster wordt gepubliceerd in het jaarverslag.	x				
	Het rooster wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.	x				
3.20	Leden van de RvC worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.	x				Termijn is voorgeschreven in de Herzieningswet in de artikelen 30 lid 2 en 4.
3.21	Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen.	x				Daarbij kunt u denken aan de volgende zaken: de verantwoordelijkheden van een commissaris; de risico's die zijn verbonden aan het werk als commissaris; algemene financiële en juridische zaken; de financiële verslaggeving; kennis over volkshuisvesting; opleiding en educatie; de Governancecode en de naleving daarvan.
3.22	De voorzitter van de RvC zorgt ervoor of ziet er op toe dat:					
	a) De vergaderingen efficiënt, effectief en in een open sfeer plaatsvinden, waarin alle leden gelijkwaardig kunnen participeren en tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak.	x				
	b) De RvC als team goed kan functioneren; alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk, maar de voorzitter draagt hiervoor een specifieke verantwoordelijkheid.	x				
	c) Contacten tussen de RvC en bestuur, ondernemingsraad, (vertegenwoordigers van) bewoners en andere belanghouders goed verlopen.	x				
	d) Commissarissen een introductie- en opleidingsprogramma volgen.				x	
	e) De leden van het bestuur en RvC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren.	x				
3.23	De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit). Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie.	x				Artikel 30 lid 11 sub b schrijft voor dat de corporatie de procedure en frequentie moet vastleggen in de statuten. Zie ook de VTW-publicaties 'Evaluatie van de raad van commissarissen en zijn leden' en 'Functioneren van de RvC; Onderzoek naar de effectiviteit van het functioneren van raden van commissarissen in woningcorporaties en de invloed van 'soft controls' en 'soft skills' (http://www.vtw.nl/overzicht-publicaties).

	De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het functioneren van individuele leden van de RvC.					x	
	Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.	x					
	Waar nodig worden afspraken gemaakt met betrekking tot het functioneren van (leden van) de raad.	x					
3.24	De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde 'informatiehaarplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant of derden (zoals het management, adviseurs, de interne auditor of controller of de externe toezichthouder).	x					
	Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de woningcorporatie. Het bestuur wordt daarvan vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgewenst bij helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn.	x					
3.25	De woningcorporatie verstrekt commissarissen geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen ontplooiën geen activiteiten die in concurrentie treden met de woningcorporatie, nemen geen schenkingen aan van de corporatie en haar relaties en verschaffen geen voordelen aan derden op kosten van de woningcorporatie. Commissarissen verrichten buiten hetgeen volgt uit hun functie als toezichthouder geen werkzaamheden voor de corporatie. Deze eisen worden voorzien van normen vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.	x					Aedes heeft daarvan voorbeelden op de website.
3.26	Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie.	x					
3.27	Iedere commissaris kan kritisch en onafhankelijk bijdragen aan het toezicht van de RvC. De RvC stelt van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden en meldt dat in het jaarlijks verslag van de RvC. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Herzieningswet in acht.	x					De Herzieningswet artikel 30 lid 6 geeft daarvoor de onverenigbaarheden.
3.27	De RvC legt in zijn reglement vast hoe deze handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen bij leden van de raad van bestuur, leden van de RvC en de externe accountant (zie ook bepaling 3.8).	x					
3.28	In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC.				x		Hieronder is te verstaan de situatie dat vanuit de werkorganisatie of door inzet van een externe geen adequate oplossing voorhanden is. Dat sluit aan bij artikel 25.7 van de Herzieningswet, waarin staat dat de statuten voorschriften moeten bevatten omtrent de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van de bestuurders, voorlopig in het bestuur wordt voorzien.
	Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan.				x		Artikel 30 lid 11 a van de Herzieningswet bepaalt dat de corporatie de wijze waarop daarin wordt voorzien in de statuten moet vastleggen.
3.29	De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht. Daarbij geldt dat: a. De RvC voor iedere commissie een reglement opstelt waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. b. In het jaarverslag de samenstelling, het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden worden vermeld. c. De RvC van iedere commissie een verslag van de overleggen ontvangt; d. De auditcommissie en de remuneratiecommissie niet worden voorgezeten door de voorzitter van de RvC.					x	De RvC ziet dit als een actiepoint. De discussie moet worden gevoerd of het zinvol is om subcommissies in te stellen.
						x	
						x	
						x	
						x	
4	Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen						
	<i>Woningcorporaties zorgen voor woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De maatschappelijke doelen worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen en staan ze open voor feedback en discussie over de keuzes ten aanzien van de inzet van maatschappelijke middelen.</i>						
4.1	Het bestuur legt vast wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en onderhoudt contact met hen.	x					
	Het bestuur bekijkt periodiek of het met alle relevante belanghebbenden in gesprek is.	x					
4.2	Het bestuur voert overleg met de eigen in haar woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties of bewonerscommissies.	x					Zie ook artikel 43 lid 2 Woningwet 2015 (wetten.overheid.nl/BWBR0005181/). Als er geen overkoepelende organisatie is in de zin van de Overlegwet (wetten.overheid.nl/BWBR0005181/) vindt overleg plaats met de bewonerscommissies. Het overleg met de bewonersorganisaties is uitgewerkt in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (www.officielebekendmakingen.nl/stb-2015-231.html).
	Het overleg heeft onder meer betrekking op betaalbaarheid, de voorgenomen werkzaamheden en welke bijdrage daarmee wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de desbetreffende regio geldt.	x					Meer informatie: Dossier "Bewonersparticipatie en zelfbeheer" (www.aedes.nl/content/dossiers/bewonersparticipatie-en-zelfbeheer.xml) en Dossier "Stakeholders en woningcorporaties" (www.aedes.nl/content/dossiers/stakeholders-en-woningcorporaties.xml#Stakeholders%20en%20corporaties)
4.3	Het bestuur schept randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.	x					
4.4	Het bestuur respecteert de rol van de gemeente en voert daarmee overleg.	x					Zie ook artikel 43 en 44 Woningwet 2015 (wetten.overheid.nl/BWBR0005181/). Het overleg met de gemeente is uitgewerkt in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (www.officielebekendmakingen.nl/stb-2015-231.html).
	Het bestuur maakt prestatieafspraken met de gemeente over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid.	x					Zie ook artikel 43 en 44 Woningwet 2015 (wetten.overheid.nl/BWBR0005181/). Het maken van prestatieafspraken met de gemeente is uitgewerkt in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (www.officielebekendmakingen.nl/stb-2015-231.html).
4.5	Overige als belanghebbend beschouwde partijen worden actief betrokken bij (de vormgeving van) het beleid van de corporatie.	x					

	Het bestuur maakt zichtbaar met wie het belanghebbendenoverleg is gevoerd.	x				
4.6	Het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden.	x				
4.7	De RvC oriënteert zich regelmatig over wat er onder de gemeenten leeft.	x				Meer informatie over de relatie tussen het intern toezicht en de externe omgeving: 'De aanspreekbare commissaris' (www.vtw.nl/de-aanspreekbare-commissaris-2015).
	De RvC oriënteert zich regelmatig over wat er onder (vertegenwoordigers van) huurders leeft.	x				
	De RvC oriënteert zich regelmatig over wat er onder andere belanghebbende partijen leeft.	x				
	De RvC legt aan die belanghebbenden periodiek verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden.	x				Meer informatie: VTW-publicatie 'De commissaris en visitatie. Intern toezicht bij externe verantwoording' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
4.8	In het ondernemingsplan wordt aan onderstaande onderwerpen ruim aandacht besteed:	x				
	- Wie de corporatie als belanghebbende partijen beschouwt.	x				
	- Met welke belanghebbende partijen de corporatie contact heeft.	x				
	- Met welke belanghebbende partijen de corporatie in gesprek is.	x				
	- Het overleg van de corporatie met de huurdersorganisaties of bewonerscommissies	x				
	- De randvoorwaarden die corporatie schept om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.				x	actiepunt bij totstandkomen van nieuw beleidsplan
	- Het overleg van de corporatie met de gemeente over de prestatieafspraken.	x				
	- Met wie en hoe de corporatie het belanghebbendenoverleg heeft gevoerd over (de vormgeving van) het beleid en de behaalde prestaties.	x				actiepunt bij totstandkomen van nieuw beleidsplan
	- De gesprekken tussen de RvC en bestuur over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden.	x				actiepunt bij totstandkomen van nieuw beleidsplan
	- De oriëntatie van de RvC over wat er onder de gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders leeft.	x				actiepunt bij totstandkomen van nieuw beleidsplan
	- Het periodiek afleggen van verantwoording door de RvC aan de gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere belanghebbende partijen over de wijze waarop de RvC toezicht heeft gehouden.	x				actiepunt bij totstandkomen van nieuw beleidsplan
	In het jaarverslag wordt aan onderstaande onderwerpen ruim aandacht besteed:					
	- Wie de corporatie als belanghebbende partijen beschouwt.	x				
	- Met welke belanghebbende partijen de corporatie contact heeft.	x				
	- Met welke belanghebbende partijen de corporatie in gesprek is.	x				
	- Het overleg van de corporatie met de huurdersorganisaties of bewonerscommissies.	x				
	- De randvoorwaarden die corporatie schept om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.				x	actiepunt bij totstandkomen van nieuw beleidsplan
	- Het overleg van de corporatie met de gemeente over de prestatieafspraken.	x				
	- Met wie en hoe de corporatie het belanghebbendenoverleg heeft gevoerd over (de vormgeving van) het beleid en de behaalde prestaties.	x				
	- De gesprekken tussen RvC en bestuur over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden.	x				
	- De oriëntatie van de RvC over wat er onder de gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders leeft.	x				
	- Het periodiek afleggen van verantwoording door de RvC aan de gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders over de wijze waarop de RvC toezicht heeft gehouden.	x				
5	Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten.					
	<i>Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.</i>					Zie de VTW-publicatie: 'Commissaris bij een woningcorporatie: Toezicht op het financieel beleid' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
5.1	Het bestuur brengt de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie in kaart.	x				Voor bepalingen 5.1-5.4 zie ook artikel 55a Woningwet 2015 (wetten.overheid.nl/BWBR0005181/) en artikel 27 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (www.officiëlebekeendmakingen.nl/stb-2015-231.html).
	Het bestuur hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's.	x				
	Het bestuur verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over:					
	- het opdrachtgeverschap van corporaties	x				
	- het sluiten van contracten	x				
	- samenwerkingsverbanden en grote transacties met derden	x				
5.2	Het bestuur stelt een treasurystatuut op en bespreekt dit met de RvC. Treasury van de corporatie heeft geen winstoogmerk maar staat ten dienste van het risicobeleid. In het statuut worden in ieder geval het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico beschreven.	x				Meer informatie over de financiën bij woningcorporaties en de rol en betekenis daarvan in de uitoefening van het interne toezicht bij woningcorporaties: VTW-publicatie 'Commissaris bij een woningcorporatie: Toezicht op het financieel beleid' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties), Dossier "Financiën" op Aedes.nl (www.aedes.nl/content/dossiers/financi-n-n.xml) en Dossier "Risicomanagement" op Aedes.nl (http://www.aedes.nl/content/dossiers/risicomanagement.xml).
	De RvC keurt het treasurystatuut goed.	x				
	Het bestuur stelt een investeringsstatuut op en bespreekt dit met de RvC.	x				
	De RvC keurt het investeringsstatuut goed.	x				
5.3	Het bestuur stelt een beleggingsstatuut op.	x				Woningcorporaties moeten een beleggingsstatuut opstellen, waarin zij beschrijven hoe hun organisatie is ingericht met betrekking tot beleggen. Dat staat in de Beleidsregels Verantwoord Beleggen door Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, die het ministerie van BZK op 30 januari 2015 publiceerde.

	De RvC keurt het beleggingsstatuut goed.	x				
5.4	De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen.	x				
5.5	Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie ten behoeve van (het toezicht op) de risicobeheersing. Hieronder kan worden verstaan:					
	1. Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen.	x				
	2. Handleidingen en procedures voor het opstellen van de financiële verslaggeving;	x				
	3. Periodieke monitoring en rapportages waarmee al gedurende een jaar inzicht wordt gegeven in de (financiële) prestaties van de corporatie.	x				
	4. Criteria die worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van contracten en/of samenwerkingsverbanden met derden;	x				
	5. Criteria die worden gehanteerd bij het doen van (des)investeringen in vastgoed.	x				
	6. Vergelijkende benchmarks (waaronder in ieder geval de Aedes-benchmark). Hierbij worden de prestaties van de corporatie vergeleken met die van andere corporaties.	x				
	7. Inzicht in en toezicht op de soft controls; dit zijn gedragsbeïnvloedende omstandigheden op het persoonlijk functioneren van medewerkers.	x				
5.6	In geval van een eventuele sanering van de corporatie laat de corporatie, die bij de organisatie die de saneringsfunctie (gemandateerd) vorm geeft een saneringsplan indient, zich adviseren door een in te stellen adviescommissie vanuit Aedes. De corporatie verstrekt deze adviescommissie de benodigde informatie zodat deze een verantwoord en gedegen advies over het saneringsplan kan uitbrengen. Dit advies maakt onderdeel uit van de saneringsaanvraag van de betreffende corporatie.	x				
5.7	Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen zoals bedoeld in 5.5, besteedt het bestuur, vanuit zijn eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat appelleert aan het persoonlijk handelen van alle betrokkenen, en waarvan een invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's.	x				
	Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen zoals bedoeld in 5.5, besteedt de RvC, vanuit zijn eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat appelleert aan het persoonlijk handelen van alle betrokkenen, en waarvan een invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's.	x				Meer informatie over cultuur en gedrag binnen de RvC: VTW-publicatie 'Functioneren van de RvC. Onderzoek naar de effectiviteit van het functioneren van raden van commissarissen in woningcorporaties en de invloed van 'soft controls' en 'soft skills' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
5.8	De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal acht jaar.				x	Zie artikel 37 Woningwet 2015 (wetten.overheid.nl/BWBR0005181/). Voor bepaling 5.8 geldt een overgangsregeling. Deze houdt in dat corporaties die op grond van bepaling 5.8 van accountant moeten wisselen, de gelegenheid krijgen dit uit te stellen tot uiterlijk 1 januari 2017. Hierdoor blijft bepaling 5.8 van kracht en hoeft de Governancecode niet te worden aangepast. Leden die van de overgangsregeling gebruik willen maken kunnen dit bij Aedes gemotiveerd aangeven. Aedes en VTW gaan deze motivaties niet beoordelen maar vinden het wenselijk te monitoren hoeveel corporaties hiervan gebruik willen maken.
	In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.			x		
	Ter vergroting van de transparantie wordt het selectieproces van de accountant toegelicht in het jaarverslag.				x	de accountantsselectie vindt momenteel plaats
	Ter vergroting van de transparantie worden de redenen die aan de wisseling ten grondslag liggen toegelicht in het jaarverslag.				x	
5.9	De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het vigerende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.	x				Meer informatie over de verhouding tussen de RvC en de externe accountant is te vinden in de VTW-publicatie: 'De relatie tussen de RvC, het bestuur en de accountant: Spel met meerwaarde' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
5.10	De externe accountant wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controle.				x	
	De auditcommissie (voor zover aanwezig) wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controle.			x		
	De externe accountant rapporteert aan de RvC over zijn bevindingen.	x				
	De externe accountant rapporteert aan het bestuur over zijn bevindingen.	x				
5.11	Het bestuur maakt ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.				x	
	De auditcommissie (voor zover aanwezig) maakt ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.				x	
	De beoordeling wordt besproken in de RvC.	x				
	De RvC meldt de belangrijkste conclusies in het jaarlijks verslag van RvC, dat onderdeel uit maakt van het jaarverslag.	x				

Bijlage 8 Position paper



Visie document Wetland Wonen Groep

Profiel

Wetland Wonen Groep is een woningcorporatie met ca. 3.400 verhuureenheden in de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland, in de Kop van Overijssel. We zien onszelf als plattelandscorporatie met veelal kleinschalige op maat gesneden lokale projecten en initiatieven. We zoeken onze legitimatie niet in wet- en regelgeving, maar in zinvolle projecten en lokale betrokkenheid.

De opgave voor een woningcorporatie is een vrij eenvoudige. Dat weerspiegelt zich ook in de missie van Wetland Wonen:

“Wetland Wonen zorgt voor voldoende goede duurzame huurwoningen tegen betaalbare prijzen voor huishoudens die het moeilijk hebben op de woningmarkt in de Kop van Overijssel”.

We hebben ons in het beleidsplan Zinvol & Efficiënt de volgende doelen gesteld:

1. *Tevreden klanten* – maatstaf hiervoor is het (behouden van) het KWH-label
2. *Tevreden medewerkers* – hieraan werken we door middel van competentieontwikkeling van onze medewerkers
3. *Het bieden van een duurzame sociale huurwoningvoorraad in de Kop van Overijssel* – we hebben hiertoe onze wensportefeuille en de maatregelen om die te realiseren in beeld gebracht
4. *Het vitaal onderdeel zijn van het regionaal maatschappelijk netwerk* – goede samenwerking met onze belanghouders is hiervoor de basis en die leggen we vast in (prestatie)afspraken met onze gemeenten, de huurdersvereniging en andere partijen zoals zorginstellingen
5. *Borgen van de financiële continuïteit* – dit realiseren we door kritisch te zijn op onze uitgaven en investeringen.

Deze doelstellingen hebben we geoperationaliseerd in onze jaarplannen en we werken er aan met 35 enthousiaste medewerkers. Leidraad vormen daarbij onze kernwaarden: *Betrokken, Zinvol en Actief Rentmeesterschap*.

Woningmarktpositie

We verwachten dat de vraag naar sociale huurwoningen niet zal groeien en in delen van de regio zelfs zal afnemen door demografische ontwikkelingen (krimp, ontgroening en vergrijzing) en overheidsmaatregelen (focus op de doelgroep). Pasten we in het verleden door sloop en vervangende nieuwbouw en verkoop in kwalitatieve en kwantitatieve zin onze woningvoorraad daarop aan, de komende periode zal dit meer gaan middels verkoop. Uiteraard houden we daarbij rekening met de huidige instroom van mensen met een verblijfsstatus.

Wetland Wonen beschikt over een sterke financiële positie. Deze is ruimer dan noodzakelijk is voor de opgaven die wij op dit moment zien in ons werkgebied. Door onze financiële middelen in te zetten voor nieuwbouw in sociale huurwoningen in de gemeente Zwolle, waar de druk op sociale huurmarkt groot is, willen we onze middelen volkshuisvestelijk op zinvolle wijze inzetten, grip houden op de middelen die zijn opgebracht door onze huurders en de schaal van onze organisatie in stand houden, zodat we ons blijvend kunnen inzetten in onze kerngemeenten: bij onze huurders en woningzoekenden in Zwartewaterland en Steenwijkerland ligt onze primaire betrokkenheid. Onze strategie heeft de instemming van de gemeente Steenwijkerland en onze huurdersvereniging.

Onze woningzoekenden hoeven over het algemeen en gemiddeld genomen niet lang op een huurwoning te wachten. We richten ons vrijwel uitsluitend op huishoudens die volgens de wet- en regelgeving tot de doelgroep behoren. Ons huurbeleid is daarop afgestemd: 75% van ons bezit heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Niet-DAEB-bezit stoten we zoveel mogelijk af.

Onze woningvoorraad staat er in technische zin goed bij, maar vraagt wel om aandacht als het gaat om verduurzaming, aanpassing aan demografische ontwikkelingen en betaalbaarheid. De maatregelen die wij nemen zijn gebaseerd op onze filosofie van actief rentmeesterschap en hebben hun beslag gekregen in de wensportefeuille. Het motto is "krimp voor kwaliteit".

De afgelopen jaren hebben we een aantal herstructureringsprojecten afgerond; de komende jaren worden ze afgerond in Sint Jansklooster, Vollenhove en Hasselt en vindt de opstart plaats van een aantal nieuwe initiatieven. Maatregelen die we nemen bereiden we voor met onze bewoners, gemeente en eventueel andere belanghouders, zoals plaatselijk belang.

Voor ons hele bezit hebben we ingezet op verduurzaming: de doelstelling alle woningen in 2020 van schilisolatie te hebben voorzien ("label B") heeft, ondanks het feit dat reeds tweederde over een groen label beschikt en we onze zittende huurders middels een aantrekkelijke regeling een comfortabele woning met een lagere energierekening bieden, de komende jaren nog een versnellingslag nodig. De plannen daarvoor worden uitgewerkt.

De (technische) ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming uitmondend in bijvoorbeeld "nul-op-de-meter"-initiatieven gaan razendsnel. Wetland Wonen heeft ook een tweetal van dergelijke projecten in voorbereiding. Wij zijn ons er van bewust van de voortrekkersrol die Wetland Wonen daarin kan (blijven) vervullen. Uitgangspunten zijn beperking van de woonlasten van onze huurders en een duurzame samenleving.

We doen investeringen in leefbaarheid uitsluitend daar waar het een aantoonbare directe relatie heeft met ons vastgoed. We blijven bewonersinitiatieven stimuleren en ondersteunen bijvoorbeeld met ons WIKAFonds.

Bijzondere doelgroepen

We vinden het belangrijk dat mensen met een beperking en ouderen met een zorgbehoefte in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daartoe hebben wij kleinschalig initiatieven gerealiseerd met (ouders van toekomstige) bewoners, lokale partijen, zorgaanbieders en gemeenten in bijvoorbeeld Blokzijl, Vollenhove, Genemuiden en Hasselt. We willen betrokken blijven bij de realisatie van dergelijke initiatieven –nu ook in Zwolle. Het uitgangspunt is daarbij "normaal" wonen, dus geen specifiek zorgvastgoed. Een groot deel van ons woningbezit is reeds geschikt voor ouderen en mensen met een beperking. Wij onderzoeken hoe we deze doelgroep kunnen faciliteren om ook in de "reguliere" bestaande woningvoorraad (langer) te kunnen laten wonen.

Waar het moeilijker is voor mensen om in de eigen omgeving te blijven zoals voor daklozen, vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld en mensen met een niet aangeboren hersenprobleem, realiseren we (al dan niet samen met andere corporaties) voorzieningen in de centrumgemeente Zwolle.

Belanghouders en bewonersparticipatie

We hebben over het algemeen goede relaties met onze belanghouders. We weten hun te vinden en zij ons.

Onze belangrijkste partner, naast de beide gemeenten, is de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede (HVZ). Zij vertegenwoordigt onze huurders: een derde van de huurders is lid. Wij ervaren haar als een kritische betrouwbare partner die ons op constructieve wijze van repliek dient als het nodig is en gezamenlijk met ons optrekt als het kan. Wij achten ons mede verantwoordelijk voor de continuïteit van de HVZ en ondersteunen haar waar mogelijk.

Vanuit het brede perspectief van bewonersparticipatie betrekken we in een vroegtijdig stadium bewoners bij onze initiatieven en projecten. We zijn daarbij op zoek naar nieuwe vormen van participatie die nog beter aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van onze bewoners.

We merken dat andere belangrijke partners van ons in het sociale domein, gemeente en zorgaanbieder, evenals wij, te maken hebben (gekregen) met nieuwe wet- en regelgeving waarop geanticipeerd moet worden. Het biedt voor hun uitdagingen die de focus dreigen te verleggen van *gemeenschappelijke ambitie en partnership* naar *interne focus en eigen belang*.

Enerzijds leidt dit er bij ons toe dat we kritisch kijken naar de risico's in de verbintenissen met zorgaanbieders, anderzijds biedt dit voor ons de noodzaak op zoek te gaan naar nieuwe en vernieuwde verbindingen met en netwerken van maatschappelijke organisaties. Immers, in een samenleving die complex is en complexer wordt, lijken er geen partijen meer te zijn die de "lead" nemen in het helpen oplossen van "wicked problems", zoals eenzijdige wijkopbouw en segregatie, de toestroom van vreemdelingen en integratie, de behoefte aan wonen met zorg en het aanbod van wonen en zorg.

De belangrijkste opgave voor Wetland Wonen is vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid de "lead" te nemen als medespeler in het creëren van nieuwe of vernieuwde netwerken van maatschappelijke organisaties om zo denk- en daadkracht te bundelen .

Onze relatie met beide gemeenten is goed. Als het gaat om "volkshuisvesting" weten we elkaar te vinden, delen we op hoofdlijnen dezelfde visie en trekken we gezamenlijk op. We verwachten dat naar de toekomst toe deze partnerrelatie (zijn beslag krijgend in prestatieafspraken) bestendig wordt.

Naast samenwerking met maatschappelijke belanghouders, is samenwerking met strategische leveranciers een belangrijk item. We streven naar langdurige relaties waarbij we elkaars expertise verbinden en aldus meerwaarde creëren, bijvoorbeeld door lagere kosten, kwalitatief betere eindproducten en hogere klanttevredenheid. Dit krijgt vorm in resultaatgericht samenwerken en ketenintegratie (bij planmatig onderhoud), design & build (bij projectontwikkeling) en outsourcing (de systeem-hardware).

Klanttevredenheid

De operationalisering van de nieuwe wet- en regelgeving ((inkomenstoets, passendheidstoets, strakkere en uitgebreide verantwoordingsplicht enz.) vraagt veel van onze medewerkers en heeft ons afgeleid van de aandacht voor de klant. Hoewel wij de afgelopen jaren een voor de sector gemiddelde klanttevredenheids-score boekten en over het KWH-label beschikken, is positie in de Aedes-benchmark ten aanzien van dit aspect voor ons teleurstellend en niet wenselijk. Het is aanleiding om kritisch na te gaan hoe onze klantgerichtheid verder verbeterd kan worden. De eerste stappen zijn gezet.

Technologische ontwikkelingen die het mogelijk maken de klant nog beter opmaat en via verschillende kanalen te bedienen hebben onze aandacht: naast ketenintegratie aan de achterkant (zoals bij planmatig onderhoud) willen we aan de voorkant onze klanten een deel van de processen over laten nemen. Naast het bestaande klantcontactcenter wordt een digitaal klantportaal ingericht en gaan we gebruikmaken van social media.

Bedrijfsvoering

Onze financiële positie is goed. Neemt niet weg dat we nog een aantal efficiency-slagen kunnen maken. De afgelopen jaren zijn we in fte afgenomen van 36 naar 30. Dit is helaas ten koste gegaan van een werkervaringsplek voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Wel bieden we ruim baan aan stagiaires van MBO- en HBO-opleidingen. Vorig jaar en dit jaar maken we slagen in de verbetering van onze bedrijfsvoering door de implementatie van een nieuw primair systeem. We zijn kritischer geworden op het aantrekken van externe adviseurs en inleenkrachten. Investeringsalternatieven worden nadrukkelijk afgewogen tegen het maatschappelijk en financieel rendement.

Naast het optimaliseren van processen en systemen is er veel aandacht voor management- en medewerker-ontwikkeling. Op basis van onze kerncompetenties, *klantgericht*, *samenwerken* en *resultaatgericht* zijn afdelings- en functiecompetenties opgesteld en worden medewerkers door hun managers daarop situationeel aangestuurd. De opleidingsbehoefte wordt hierop afgestemd.

Onze opgaven de komende jaren

Onze belangrijkste opgaven voor de toekomst zijn in contact blijven met de bewoner(s) van onze woningen en ons laten leiden door hun behoeften en niet door wet- en regelgeving; ervoor zorgen dat onze woningvoorraad aan blijft sluiten bij de (financiële) mogelijkheden van onze doelgroep; verder uitvoeren van de transformatieopgaven en de verduurzaming van onze woningvoorraad; er voor zorgen dat het voor onze huurders en andere bewoners prettig wonen blijft in onze wijken en kernen door o.a. door het voorkomen van eenzijdige wijkopbouw; het (helpen) opzetten van (ver)nieuw(d)e netwerken van maatschappelijke organisaties om maatschappelijke uitdagingen, zoals wonen met zorg, aan te gaan.

Dé randvoorwaarde om hieraan op goede wijze invulling te kunnen geven is dat onze medewerkers zich blijvend ontwikkelen om aan alle veranderingen het hoofd te kunnen bieden..

We hechten veel waarde aan deze visitatie. Het biedt ons handvatten om ons beleidsplan *Zinvol en efficiënt* te evalueren en de basis te leggen voor een nieuw beleidsplan.

April 2016

Marcel Timmerman, directeur-bestuurder