

Visitatierapport de Woningstichting

periode 2015-2018

de Woningstichting



Rapportinformatie

Auteur : Visitatiecommissie
Versie : 1.0
Status : definitief
Datum : 11 december 2019

Versiebeheer

Versie	Gewijzigd door	Opmerking
0.9	Opgesteld door visitatiecommissie	Concept ter bespreking met corporatie Niet bestemd voor publicatie
1.0 concept	Visitatiecommissie	Versie beoordeling aan Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Niet bestemd voor publicatie
1.0 definitief	Visitatiecommissie	Definitief rapport na controle van SVWN op het correct toepassen van de geldende methodiek en de transparantie van de beoordeling Bestemd voor publicatie

Visitatiecommissie

Joos Jacobs (voorzitter)
Theo Dijt
Adriaan de Man

Inhoudsopgave

Inleiding.....	5
1 De Woningstichting, haar ambities, bestuur en toezicht en werkgebied.....	6
1.1 De Woningstichting.....	6
1.2 Interne organisatie en toezicht	6
1.3 Het werkgebied.....	7
Deel I Maatschappelijk presteren in het kort.....	9
2 Het maatschappelijk presteren van de Woningstichting.....	11
2.1 Recensie: Wat bevlogen mensen doen...ook in roerige tijden.....	11
2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties	14
2.3 Samenvatting per perspectief.....	15
Deel II Toelichting per perspectief.....	21
3 Presteren naar Opgaven en Ambities.....	23
3.1 De opgaven in het werkgebied	23
3.2 Kwaliteit van prestatieafspraken.....	25
3.3 Wonen, welzijn en leefbaarheid.....	26
3.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	30
3.5 Duurzaamheid	33
3.6 Ambities.....	35
3.7 Oordeel presteren naar opgaven en ambities	36
4 Presteren volgens belanghebbenden.....	37
4.1 De belangrijkste belanghebbenden van de Woningstichting.....	37
4.2 Wonen, welzijn en leefbaarheid volgens belanghebbenden	38
4.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid volgens belanghebbenden	39
4.4 Duurzaamheid volgens belanghebbenden	40
4.5 Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie volgens belanghebbenden	41
4.6 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid volgens belanghebbenden.....	42
4.7 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.....	42
4.8 Oordeel presteren volgens belanghebbenden	45
5 Presteren naar vermogen	47
5.1 Visie op inzet van het vermogen	47
5.2 Oordeel presteren naar vermogen	48
6 Governance.....	49
6.1 Strategievorming en sturing op maatschappelijke prestaties	49
6.2 Maatschappelijke Oriëntatie Raad van Commissarissen	51
6.3 Externe legitimatie en verantwoording	52
6.4 Oordeel governance	53
Deel III Bijlagen.....	55
Bijlage 1 Visiterend bureau en visitatiecommissie.....	57
Bijlage 2 CV's visitatoren	59

Bijlage 3 Bronnenlijst.....	65
Bijlage 4 In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen	72
Bijlage 5 Position Paper de Woningstichting	74
Bijlage 6 Tabellen bij hoofdstuk 3	78
Bijlage 7 Visitatieaanpak	95
Bijlage 8 Wijze van beoordeling.....	99

Inleiding

Voorwoord

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van de Woningstichting. De visitatie is uitgevoerd door Pentascop in de periode van september 2019 tot en met december 2019.

De Woningstichting heeft er veel aan gedaan om de visitatiecommissie haar werk te laten doen. Ze heeft documenten geleverd, ze heeft ons in contact gebracht met haar medewerkers en belanghebbenden en heeft het proces uitstekend gefaciliteerd. De visitatiecommissie waardeert de Woningstichting voor haar medewerking tijdens de visitatie en wenst haar veel succes bij de realisatie van haar ambities.

De visitatie

De Woningstichting gebruikt de visitatie als verantwoording naar haar belanghebbenden. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de versie 6.0 van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland). Voor de beoordeling hanteren we de normen zoals die in het visitatiekader zijn vastgelegd voor corporaties groter dan 1.000 verhuureenheden.

Januari 2019 heeft de Woningstichting Pentascop opdracht gegeven om een visitatie uit te voeren. De visitatiecommissie bestond uit Joos Jacobs (voorzitter), Theo Dijt en Adriaan de Man (visitatoren). In bijlage 1 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie omvat de periode 2015 tot en met 2018.

De methodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bevat voorschriften ten aanzien van de beoordeling en de minimale eisen om te voldoen aan het ijkpunt. Voor de beoordelingen hanteert Pentascop conform deze eisen een 10-puntschaal waarbij het ijkpunt een 6 is. Deze schaal is opgenomen in bijlage 8. De wijze van beoordeling wordt in bijlage 8 verder toegelicht. Het proces, de stappen en het kader van de visitatie zijn in bijlage 7 beschreven.

Opbouw van het rapport

De opbouw van dit rapport is als volgt.

- In hoofdstuk 1 wordt een beschrijving gegeven van de Woningstichting, de organisatie en het werkgebied.
- In Deel I wordt het maatschappelijk presteren in het kort weergegeven.
 - In hoofdstuk 2 staat een samenvatting van de oordelen in de vorm van de recensietekst, de prestaties in beeld met de integrale scorekaart en een korte samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.
- In Deel II zijn de oordelen onderbouwd.
 - In hoofdstuk 3 worden de prestaties van de Woningstichting ten opzichte van de landelijke en lokale opgaven beoordeeld en tevens de mate waarin haar ambities in lijn zijn met deze opgaven.
 - In hoofdstuk 4 wordt het oordeel van de belanghebbenden van de Woningstichting weergegeven.
 - In hoofdstuk 5 wordt het oordeel gegeven over het presteren naar vermogen.
 - In hoofdstuk 6 staat het oordeel over governance.
- In Deel III zijn de bijlagen opgenomen.

1 De Woningstichting, haar ambities, bestuur en toezicht en werkgebied

1.1 De Woningstichting

De Woningstichting is een corporatie met ruim 5.100 woningen in de gemeente Wageningen. Haar bezit bestaat voor het grootste deel uit meergezinswoningen (54,8%) en voor 42,3% uit grondgebonden woningen. Circa 3% bestaat uit onzelfstandige kamers (met zorg). Er zijn nog ruim 750 andere verhuureenheden waarvan het merendeel parkeerplaatsen en garages zijn. Daarnaast is er bedrijf onroerend goed en maatschappelijk onroerend goed (*Corporatie in Perspectief 2017*).

In haar Ondernemingsplan 2017-2020 verwoordt de Woningstichting haar missie als volgt: *“Samen thuis in de buurt: Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij bieden een thuis voor onze bewoners in de buurt, een plek waar men prettig woont. Dit doen we samen met bewoners, gemeente en netwerkpartners. Wij werken op een transparante, maatschappelijk en financieel verantwoorde manier.”*

Deze missie is door de Woningstichting uitgewerkt naar vier kernopgaven:

1. *Betaalbaarheid & Beschikbaarheid: “De Woningstichting ziet het als haar opgave met name huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens te bouwen en beheren. Deze woningen moeten functioneel en prijsflexibel zijn met het oog op de differentiatie binnen de doelgroep, maar ook vanwege de verwachte afname in de vraag naar woningen na 2020. Zo kunnen we in de toekomst passende huisvesting blijven leveren.”*
2. *Leefbaarheid: “Wij zijn proactief in buurten en bij woningtoewijzing om bij te dragen aan een prettige en veilige woonomgeving (en problemen te voorkomen of tijdig te signaleren). We stimuleren en faciliteren dat bewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen woonomgeving. Dit doen we samen met bewoners en onze netwerkpartners.”*
3. *Wonen, Zorg en Welzijn: “Wij willen er samen met gemeente, zorg en welzijnspartners en in overleg met onze bewoners voor zorgen dat onze (oudere) huurders zelfstandig kunnen blijven wonen, waar nodig met behulp van zorg en welzijn. (langer zelfstandig blijven wonen wil niet zeggen langer in hetzelfde huis blijven wonen).”*
4. *Duurzaamheid: “Wij zetten in op verduurzaming van onze woningen, onder de voorwaarde dat de woonlasten van onze bewoners stabiliseren of verminderen.”*

De visie van de Woningstichting kent een duidelijke prioritering: *“Ons eerste aandachtspunt is en blijft om de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de benodigde voorraad aan sociale huurwoningen in stand te houden en de kwaliteit daarvan ook voor de toekomst te waarborgen.”*

De Woningstichting is door de Aedes Benchmark ingedeeld in de grootteklasse 5.000-10.000 vhe's.

1.2 Interne organisatie en toezicht

De Woningstichting is een stichting en wordt geleid door een directeur-bestuurder. Het toezicht op de Woningstichting wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit 5 leden.

Gedurende de visitatieperiode zijn er meerdere bestuurswisselingen geweest. Het begon met het vertrek van de toenmalige bestuurder in 2015. Daarna heeft een toenmalig lid van de RvC drie maanden als waarnemend directeur-bestuurder opgetreden. Per 25 december 2015 is een interim directeur-bestuurder aangesteld en vanaf 1 januari 2018 is de huidige directeur-bestuurder in dienst.

Bij de Woningstichting werken eind 2018 53 medewerkers in 46,5 fte.

1.3 Het werkgebied

De Woningstichting is actief in de gemeente Wageningen. Een gemeente met bijna 38.500 inwoners, waaronder circa 10.000 studenten. De totale woningvoorraad bestaat uit ongeveer 14.700 woningen, waarvan 51% huurwoningen en 49% koopwoningen. Daarnaast heeft Wageningen nog circa 7.000 studenteenheden, waarvan er 4.200 eigendom zijn Idealis, corporatie voor studentenhuisvesting (*ABF Research Woningmarktverkenning 2015 – 2030, 2015*).

De Woningstichting heeft in 2016 circa 5.100 huurwoningen in bezit, dat is 68% van de huurwoningen in Wageningen en betreft ongeveer 35% van de totale zelfstandige woningvoorraad (*Portefeuilleplan 2017 – 2026*).

De woningen van de Woningstichting zijn gebouwd in de volgende perioden (bron CiP 2017):

< 1945	1945-1969	1970-1989	1990-2009	> 2010
8,0%	35,5%	42,8%	7,7	6,1%

Wageningen is een studentenstad. Studenten in Wageningen kunnen met name terecht bij Idealis of in de particuliere verhuur. Afgestudeerden kunnen wel terecht bij de Woningstichting.

Vanwege de studenten heeft Wageningen een relatief jonge leeftijdsopbouw, maar zij kent ook een toenemende vergrijzing.

Uit het woningmarktonderzoek van 2015 uitgevoerd door ABF Research komt dat tot 2029 een behoefte is aan 500 sociale huurwoningen, waarvan al 350 sociale huurwoningen in 2020. Gezien deze opgave is een zoektocht naar geschikte locaties daarvoor van belang (*Woonvisie Gemeente Wageningen 2016 – 2025*). Deze behoefte is bijgesteld naar 250 tot 300 sociale huurwoningen in de periode 2019 – 2028 naar aanleiding van een onderzoek door de gemeente Wageningen in 2019 (*Woningmarktstrategie 2019 – 2022*).

Per 1 januari 2017 zijn landelijk nieuwe woningmarktregio's gevormd. Het werkgebied maakt deel uit van de woningmarktregio Food Valley. In de woningmarktregio werkt de Woningstichting samen met de collega-corporaties Woonstede, Idealis, Rhenam Wonen, Patrimonium woonservice, de Veenendaalse Woningstichting en Woningstichting Barneveld onder de noemer DeelGoed.

In paragraaf 3.1. wordt verder ingegaan op de kenmerken van het werkgebied en de specifieke opgaven binnen het werkgebied.

Communicatie
Huurderswereld
Thuis*geven
Zorgvuldig
Brede*ondersteuning
Samenwerken
Samen
Sociaal
Statushouders
In*ontwikkeling
Samen*werken
Samenwerking
Betrokken
Betrouwbaar
DichtbijBetrokkenheid
Verantwoordelijk
Korte*lijntjes
Onzekerheden

2 Het maatschappelijk presteren van de Woningstichting

Dit hoofdstuk bevat het oordeel van de visitatiecommissie over het maatschappelijk presteren van de Woningstichting in het kort. Eerst volgt de recensie waarin de visitatiecommissie een beschouwing geeft over het maatschappelijk functioneren van de corporatie. Daarna is het oordeel in een scorekaart weergegeven. Tot slot volgt een samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.

2.1 Recensie: Wat bevlogen mensen doen...ook in roerige tijden

De Woningstichting laat zich in haar ondernemingsplan 2017– 2020 ‘Samen thuis in de buurt’ zien als een ambitieuze corporatie, die bewust de keuze maakt om zich van maatschappelijke vastgoedondernemer naar een sociale volkshuisvester te ontwikkelen. De titel van het ondernemingsplan en de verwoording van de missie en kernopgaven van de Woningstichting benadrukken dat. De betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de voorraad sociale huurwoningen voor de bewoners en de kwaliteit daarvan staat voorop. De Woningstichting wil haar doelen ook met huurders, gemeenten en andere partners bereiken en daarmee letterlijk en figuurlijk een ‘samen thuis’ realiseren.

De visitatiecommissie ziet dit terug in de aansprekende projecten die de Woningstichting in de afgelopen periode in de nieuwbouw en groot onderhoud heeft gerealiseerd (onder andere Torckdael, Patrimonium en Pomona/Asterstraat) en projecten die nog in voorbereiding zijn (Wijken van de Toekomst de Nude en de Benedenbuurt). Deze hoge ambities en prestaties worden herkend en gewaardeerd door de belanghouders in het oordeel over de prestaties over de afgelopen vier jaar. Tegelijkertijd zien de belanghouders dat in die bevlogenheid en de veelheid aan plannen de focus ontbreekt. De Woningstichting zelf herkent dat ook en is op de meeste punten iets kritischer over haar prestaties in de afgelopen periode dan de belanghouders. De visitatiecommissie denkt dat nog duidelijker keuzes maken binnen de ambities de Woningstichting naar de toekomst nog verder zal brengen dan ze nu al is.

Het ondernemingsplan is tot stand gekomen midden in de visitatieperiode in 2017 onder leiding van de destijds aangestelde interim-bestuurder en sloot de turbulente eerste fase van de periode 2015-2018 af. De bestuurswisselingen in de afgelopen jaren hebben natuurlijk impact op de medewerkers en het management van de Woningstichting gehad. Des te positiever waardeert de visitatiecommissie dat de Woningstichting door is blijven gaan met de uitvoering van haar plannen. Ook de externe belanghouders geven aan dat de Woningstichting steeds zichtbaar en benaderbaar is gebleven. De bevlogenheid van medewerkers heeft ervoor gezorgd dat de daadkracht in roerige tijden overeind bleef.

De begin 2018 aangetreden nieuwe bestuurder zet de beleidslijnen van het ondernemingsplan voort en zij heeft een eigen stijl en aanpak. In de position paper herkent de visitatiecommissie dat ook. Daarin geeft de Woningstichting aan dat er zal worden bijgestuurd op actuele en toekomstige ontwikkelingen. Zo is duurzaamheid een thema waarop de gemeente Wageningen hoge ambities heeft die gericht zijn op CO2-neutraal in 2030 in plaats van 2050. De Woningstichting zal op basis van haar beleid, de afwegingen in de woonlasten voor haar bewoners, de beschikbare middelen en haar visie op de portefeuille een standpunt over duurzaamheid moeten bepalen en uitdragen. Als het gaat om het huisvesten van kwetsbare groepen geeft ze in de position paper aan dat de vraagstukken in de wijken toenemen. Om daar een antwoord op te geven versterkt ze de lijnen en samenwerkingen met netwerkpartners in het sociale- en zorg-domein. Dit wordt herkend door de partners.

In het voorgaande visitatierapport was al vastgesteld dat de Woningstichting een specifieke vorm van overleg met haar huurders kent, die een brede vertegenwoordiging van de huurders betreft bij de

corporatie. In de afgelopen periode heeft de Woningstichting deze overlegvorm verder uitgewerkt tot een vorm waarin themagroepen met elkaar de prestatieafspraken voorbereiden. Ook monitoren de themagroepen de prestatieafspraken. In deze thema-groepen zijn naast de huurders ook vertegenwoordigers van de gemeente en zo nodig andere belanghebbenden betrokken. Hiermee geeft zij op een mooie manier invulling aan het verbeterpunt uit de vorige visitatie om meer vooraf in dialoog en co-creatie met belanghouders samen te werken. Sterker nog, zij heeft een bijzondere vorm om te komen tot prestatieafspraken ontwikkeld. De Woningstichting werkt daarnaast met een de participatiecommissie (voorheen de agenda- commissie) van huurders waar de input uit de themagroepen bij elkaar wordt gebracht voor het integrale overleg van huurders met de Woningstichting en de gemeente. In de afgelopen periode is gebleken dat deze vorm voor de diverse deelnemers veel tijd en inzet vraagt en is men toe aan een volgende stap in de ontwikkeling. De reacties en opmerkingen van de Woningstichting en belanghebbenden in deze visitatie geven aan dat het leren en ontwikkelen in de samenwerking met belanghouders doorgaat. De visitatiecommissie waardeert dat de Woningstichting deze bijzondere participatiewijze al lerend met betrokkenen verder vormgeeft en constateert dat ze daarmee de verbeterpunten uit de voorgaande visitatie oppakt.

Het aantal prestatieafspraken en plannen is groot en nog niet altijd even meetbaar en concreet. Mede daardoor is niet alles haalbaar en worden zaken vooruitgeschoven of komen er nieuwe plannen. De belanghebbenden ervaren soms dat de Woningstichting die nieuwe plannen in het overleg inbrengt zonder huurders, de gemeente en/of andere belanghebbenden voldoende (vooraf) mee te nemen in het 'waarom' van de voornemens. De visitatiecommissie denkt dat meer focus en steeds weer teruggaan naar 'de bedoeling' die is vastgelegd in de missie en visie van de Woningstichting en de woonvisie van Wageningen kan helpen om de bijdragen van de Woningstichting in de gezamenlijke afspraken scherper te krijgen.

De Woningstichting is een financieel gezonde corporatie, die in staat is om haar plannen en ambities naar de toekomst toe uit te voeren. Daarbij geven externe ontwikkelingen zoals duurzaamheidsinvesteringen in de bestaande voorraad extra druk op de financiën in de toekomst. Evenals de in het portefeuilleplan voorziene groot-onderhoud opgave in de woningvoorraad. Mede daarom voert de Woningstichting een voorzichtig financieel beleid gericht op een vermogensbuffer om onverwachte tegenvallers op te kunnen vangen. Het in 2019 te herijken portefeuilleplan zal dit beleid verder onderbouwen. De vermogensinzet is primair gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid, en daarnaast op leefbaarheid. De visitatiecommissie ziet dat de Woningstichting de inzet van haar vermogen transparant en inzichtelijk verantwoordt in het jaarverslag, maar het zou aan kracht kunnen winnen als zij in een integrale visie naar de toekomst aangeeft hoe zij het vermogen over haar doelen verdeelt.

De visitatiecommissie heeft in het gesprek met de RvC ervaren dat de afgelopen jaren vooral gekleurd zijn door de bestuurswisselingen en de turbulentie die daaruit voort is gekomen. De raad is daar zichtbaar en begrijpelijkerwijs veel meer mee bezig geweest dan met de verdere uitbouw van haar maatschappelijke oriëntatie en haar netwerkrol, zoals die in haar toezichtvisie is weergegeven. In de laatste jaren is de raad van samenstelling veranderd, waarmee ook invulling is gegeven aan het verbeterpunt uit de voorgaande visitatie om een lid met een volkshuisvestelijk profiel aan te trekken. Samen met de in 2018 aangetreden nieuwe voorzitter is de toezichtvisie herijkt. De vraag die de raad zich nu kan stellen is welke invulling van het toezicht bij de Woningstichting voor de komende tijd nodig is en hoe de raad op basis daarvan haar maatschappelijke oriëntatie het beste kan invullen.

Verbeterpunten:

- Gebruik het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan om in de missie en visie nog scherper 'de bedoeling' ('waarom doe je het') van de Woningstichting te definiëren in samenspraak met alle belanghebbenden.
- Kies een paar grote thema's waar de Woningstichting voor staat en die ze wil realiseren, om zo de doe-kracht te kanaliseren en ook echt te blijven focussen.
- Neem in het overleg met belanghebbenden over plannen en projecten hen vooraf meer mee in het 'waarom' daarvan (en dus de relatie met de visie en 'de bedoeling' van de Woningstichting).
- Blijf verder leren en verder ontwikkelen in de unieke en brede vorm van huurdersparticipatie, zodat deze in de toekomst voor alle betrokkenen effectief is en van toegevoegde waarde blijft.
- Maak de prestatieafspraken concreet, beperk ze en richt de rol en bijdrage van ieder van de betrokkenen daarin; neem daarin duidelijk een eigen standpunt in.
- Maak integraal helder welk deel van het vermogen ingezet gaat worden voor de verschillende doelen en overleg met de belangrijke belanghebbenden over de (maatschappelijke) impact van de keuzes die worden gemaakt.
- Bepaal als RvC de wijze waarop in de komende periode het toezicht het beste vorm kan krijgen mede in relatie tot het nieuw op te stellen ondernemingsplan en geef een daarbij passende verdere invulling aan de maatschappelijke oriëntatie van de raad.

2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties

De integrale scorekaart van de Woningstichting ziet er als volgt uit.

Perspectief				Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities						
Thema	1	2	3			
Prestaties in het licht van de opgaven	6,8	7,1	7,0	7,0	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven				8	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden						
Thema	1	2	3			
Prestaties	7,3	7,3	6,6	7,1	50%	7,2
Tevredenheid relatie en communicatie				7,5	25%	
Tevredenheid invloed op het beleid				7,1	25%	
Presteren naar Vermogen						
Vermogensinzet				7	100%	7,0
Governance						
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming			7	7	33%
	Prestatiebesturing			7		
Maatschappelijke oriëntatie RvC				6	6	33%
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimering			8	7,5	33%
	Openbare verantwoording			7		

* De thema's zijn:

1. Wonen, welzijn en leefbaarheid;
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
3. Duurzaamheid.

Hierna volgt een samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.

2.3 Samenvatting per perspectief

Presteren naar Opgaven en Ambities

Voorafgaand aan de beoordeling van de prestaties is de kwaliteit van de prestatieafspraken beoordeeld. De Woningstichting maakt al sinds 2011 met de gemeente en sinds 2017 met de huurders en gemeente prestatieafspraken. Sinds 2017 zijn de huurders nadrukkelijk betrokken via een getrapt systeem van specifieke werkgroepen die zowel onderwerpen voor de prestatieafspraken bespreken als monitoren en een 'algemene' begeleidingscommissie, waarin weer vertegenwoordigers van de werkgroepen deelnemen, en waar de finale prestatieafspraken worden besproken. Een uniek en mooi systeem om huurders actief te laten participeren en die de kwaliteit van het samenwerkingsproces tussen alle partijen enorm heeft verbeterd. Verder constateert de visitatiecommissie dat de gemeente Wageningen heel ambitieus is in haar doelstelling om Wageningen in 2030 klimaatneutraal te maken en die doelstelling ook neerlegt bij de Woningstichting. Ze verschillen daarbij van mening over de haalbaarheid hiervan omdat de Woningstichting ook graag haar bezit betaalbaar wil houden voor haar doelgroep.

De visitatiecommissie kent een 7,3 toe voor de prestaties naar Opgaven en Ambities. De opbouw is hieronder kort weergegeven.

Voor de prestaties op het gebied van wonen, welzijn en leefbaarheid kent de visitatiecommissie een 6,8 toe. De Woningstichting realiseert de opgaven en ambities die ze op dit gebied heeft afgesproken. Een van de afspraken is inwoners zo zelfstandig mogelijk laten wonen in een woning op maat met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat. Om dat te realiseren werkt de Woningstichting onder andere samen met gemeente en maatschappelijke organisatie in het Kernteam om bijzondere doelgroepen via maatwerk te kunnen ondersteunen. Zij heeft een Visie op Wonen en Zorg gemaakt met de gemeente op basis van allerlei gegevens van specifieke onderzoeken over en onder de verschillende bijzondere doelgroepen. Ook werkt de Woningstichting aan het levensloopbestendig maken van haar woningen via een oppluspakket en heeft ze 580 woningen hiervoor gelabeld. Een andere afspraak is dat bijzondere doelgroepen zoveel mogelijk geïntegreerd in diverse buurten wonen. Zij realiseert dit via diverse activiteiten waaronder een goed contact met gemeente over spreiding van bijzondere doelgroepen over de wijken. De visitatiecommissie vindt dat de Woningstichting pro actiever kan zijn in het zoeken naar alternatieven op de afspraak transformatie van bestaande gebouwen, mede vanwege het gebrek aan grondposities. Ten aanzien van de leefbaarheid heeft ze onder andere woonconsulenten en buurtbeheerders gekoppeld aan een buurt. Dit werkt goed om de leefbaarheid te behouden/versterken en eventuele problemen 'achter de voordeur' te signaleren. Voor het openbaar groen heeft ze diverse afspraken gemaakt met de gemeente, maar ook op specifieke plekken met bewoners. Tevens ondersteunt en stimuleert de Woningstichting zoveel mogelijk bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid.

Voor de prestaties op het gebied van de betaalbaarheid en beschikbaarheid kent de visitatiecommissie een 7,1 toe. De Woningstichting realiseert de opgaven en ambities die ze op dit terrein heeft gemaakt. Voor de vraag van voldoende kernvoorraad in de toekomst lijkt het erop met de bouwplannen dat ze die gaat realiseren. Om voldoende sociale huurwoningen voor haar doelgroep beschikbaar te hebben heeft ze circa 700 woningen met label niet-DAEB naar DAEB omgezet. Ruim 89% van haar huurders woont passend en zij voert al jaren een gematigd huurbeleid. De gewenste doorstroming van minimaal 25 ouderen per jaar van een eengezinswoning naar een ouderenwoning haalt ze niet ondanks de inzet van een ouderenmakelaar en het beleid van verhuizen met behoud van de huidige huurprijs. In de visitatieperiode heeft ze 160 woningen gesloopt en 149 teruggebouwd in de wijk Patrimonium. Ze had het plan om 81 sociale huurwoningen te bouwen, daarvan zijn er 79 gerealiseerd onder andere in Torckdael en Nieuw Kortenoord.

Voor de prestaties op gebied van duurzaamheid kent de visitatiecommissie een 7,0 toe. De Woningstichting realiseert de opgaven en ambities die ze op dit gebied heeft gemaakt. Doelstelling van de Woningstichting is dat duurzaamheidsmaatregelen leiden tot stabilisering en/of daling van de

totale woonlasten van bewoners. Bij elke nieuwbouw- en groot onderhoud locatie kijkt ze ook of er meer geïnvesteerd kan worden in duurzaamheid. Ze werkt samen met gemeente, bewoners en andere partijen bij onder andere het onderzoek naar de mogelijkheid van het gebruik van de restwarmte van Parenco voor 6500 woningen, ten gunste van de energietransitie in de wijken van de toekomst de Nude en de energietransitie in de Benedenbuurt. Ze investeert vraag gestuurd op verzoek van een huurder in energiemaatregelen tegen een rendabele huurverhoging. Ze verwacht in 2021 gemiddeld energielabel B te realiseren.

Voor het onderdeel Ambities kent de visitatiecommissie een 8,0 toe. In het ondernemingsplan en het portefeuilleplan heeft de Woningstichting ambities en doelstellingen geformuleerd die passen bij de ontwikkelingen in de maatschappelijke context van de regio. In haar ondernemingsplan maakt de Woningstichting helder wat haar opgaven, doelen en ambities zijn en zij maakt deze zoveel mogelijk SMART.

Kijken we naar de aard van de ambities en doelen dan ziet de visitatiecommissie dat de Woningstichting een veelheid aan ambities heeft die in het laatste ondernemersplan geclusterd zijn rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid; leefbaarheid; wonen, zorg en welzijn; en duurzaamheid. De rode draad in alle vier de onderwerpen is voldoende kwalitatieve woonruimte voor een betaalbare prijs voor haar primaire doelgroepen. Daar staat de Woningstichting voor en dat regelt ze in samenwerking met haar belangrijkste partner de gemeente Wageningen en in samenspraak met haar huurders via de participatiecommissie en de verschillende bewonerscommissies.

Presteren volgens Belanghebbenden

De prestatie op dit perspectief wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,2. De belanghebbenden zijn in het algemeen tevreden over de prestaties van de Woningstichting.

Wonen, welzijn en leefbaarheid is gewaardeerd met een 7,3. De huurders vinden dat de Woningstichting beter en anders kan omgaan met overlast gevende huurders in de woningen. Bijvoorbeeld ook door de omwonenden eerder te informeren en betrekken. Overigens is er ook begrip voor de inspanningen van de Woningstichting binnen de beperkte handelingsruimte die zij door alle regelgeving heeft. De gemeente en andere belanghebbenden zijn positiever over de prestaties en waarderen de inzet van de Woningstichting op welzijn en leefbaarheid met ruim voldoende tot goed. Verbeterpotentieel ligt er in het verder samenwerken in de aanpak van overlast gevende huurders.

De prestaties op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid worden gewaardeerd met een 7,3. De huurders zijn met een 6,3 het minst tevreden: ze vinden dat er te weinig passende woningen zijn voor de behoefte van de diverse doelgroepen, met name in het betaalbare segment. De gemeente is zeer tevreden over de prestaties op de betaalbaarheid, maar minder op die van de beschikbaarheid. Hoewel ze weet dat het lastig is, vindt ze dat de Woningstichting creatiever kan zijn in het realiseren van nieuwbouwprojecten. De overige partijen sluiten zich hierbij aan. De inzet op betaalbaarheid is prima, maar de beschikbaarheid voor specifieke doelgroepen is echt een issue. Daar waar die wel kunnen worden gerealiseerd verloopt de samenwerking met de Woningstichting prima.

De prestaties voor duurzaamheid zijn gewaardeerd met een 6,6. De waardering van de belanghebbenden loopt ook hier uiteen. De huurders zijn het minst tevreden met een 5,3 omdat de Woningstichting naar hun mening wel haar best doet, maar zich te veel laat leiden door het ambitieuze beleid van de gemeente. Daarnaast wordt te weinig ingespeeld op de mogelijkheden voor verduurzaming tijdens regulier en groot onderhoud. De gemeente erkent dat zij ambitieus is en vindt dat de Woningstichting zich binnen haar mogelijkheden positief en actief opstelt, maar in de communicatie over duurzaamheidsmogelijkheden en acties naar haar huurders nog wel wat kan winnen. Overige partijen zien dat de Woningstichting zowel lokaal (bijv. de energie-coöperatie in de Benedenbuurt) als regionaal (Regionale Energie Strategie) een actieve rol speelt in

duurzaamheidsinitiatieven. De Woningstichting kan meer communiceren wat ze al doet en waarom bepaalde keuzes gemaakt worden, bijvoorbeeld in verband met de betaalbaarheid.

De belanghebbenden zijn in het algemeen met een 7,5 tevreden over de relatie en de communicatie met de Woningstichting. De huurders waarderen de relatie en communicatie met de nieuwe bestuurder en het management van de Woningstichting positief maar worden graag eerder geïnformeerd en meegenomen in de besluitvorming. De gemeente is (zeer) tevreden over de contacten maar ziet wel dat beide partijen soms scherper in de afspraken kunnen zijn. Overige partijen waarderen het positief dat ze vaste aanspreekpunten bij de Woningstichting hebben.

De belanghebbenden geven een 7,1 voor hun mate van invloed op het beleid van de corporatie. De huurders vinden de invloed op het beleid met 6,2 voldoende. Soms hebben ze zeker invloed en soms niet. Ze snappen dat er grenzen zitten aan de invloed, maar zouden die grenzen graag vooraf helderder hebben. De gemeenten is tevreden en wil nog wel meer samen optrekken met de Woningstichting. De overige partijen voelen zich gehoord, maar weten niet altijd of ze veel invloed hebben.

Het proces van de totstandkoming, besluitvorming en monitoring van de prestatieafspraken verloopt langs de lijnen van de specifieke participatie-vorm van de Woningstichting, waarin huurders en de gemeente samen met de Woningstichting betrokken zijn. Deze vorm voldoet steeds beter, zorgt voor een brede vertegenwoordiging en ontwikkelt zich van jaar tot jaar verder door. Alle betrokkenen vinden het aantal prestatieafspraken nog te veel en de concreetheid daarvan nog voldoende, en ondernemen gezamenlijk stappen om daarin verdere verbetering te brengen.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt de visie op de inzet van het vermogen van de Woningstichting met een 7,0.

De Woningstichting verantwoordt in haar jaarverslagen 2017/2018 transparant hoeveel vermogen ze investeert op de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit van woningen en beheerlasten. Dat doet ze door een vergelijking te maken tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Hieruit blijkt dat de inzet van haar vermogen in lijn is met de beleidskeuzes zoals die in het ondernemingsplan zijn verwoord. De primaire beleidsfocus en de besteding van het vermogen is de laatste jaren nadrukkelijk op de betaalbaarheid (en daarna op de beschikbaarheid). Daarnaast wordt er nog slechts gericht en bescheiden ingezet op Niet-DAEB woningen voor middeninkomens om de doorstroming te faciliteren en bevorderen. En de Woningstichting kiest ook bewust voor aanwezigheid in de buurten wat leidt tot hogere beheerlasten.

De Woningstichting heeft de visie op de inzet van haar vermogen voor een deel in het ondernemingsplan, voor een deel in het portefeuilleplan etc. vastgelegd, maar nog niet in een samenhangend document. De Woningstichting wil dit wel gaan doen in het nieuwe ondernemingsplan en in vervolg op herijking van het portefeuilleplan, die in 2019 is gepland. Het is nu nog vooral achteraf en verklarend in het jaarverslag en niet vooruitziend.

De huidige financiële positie van de Woningstichting is gezond en haar toekomstige plannen zijn tot nu toe financieel te realiseren. In 2018 heeft de Woningstichting het (financiële) risicomanagement besproken en aangescherpt. Op basis van de uitkomsten van de scenario-analyses heeft men de interne normen scherper gesteld dan de externe normen. Zo houdt de Woningstichting voldoende buffer om flexibel risico's op te vangen, zonder dat er te veel geld op de plank blijft liggen.

De afgelopen jaren zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten licht gestegen. In de gehele periode 2015 - 2018 behoorde de Woningstichting tot de C-klasse (minst efficiënte corporaties). De hoogte van de

bedrijfslasten is deels te verklaren door extra kosten van ICT-projecten in de afgelopen jaren, maar ook door incidentele kosten in de afgelopen turbulente periode. De Woningstichting verwacht dat de bedrijfslasten vanaf 2020 zullen kunnen dalen.

De Woningstichting kan zich verbeteren door expliciet een visie uit te werken welke vermogensinzet voor de verschillende maatschappelijke doelen maximaal mogelijk wordt geacht, naast het deel dat als buffer voor toekomstige opgaven en niet-beïnvloedbare risico's achter de hand wordt gehouden. Ook zou ze hierover met haar belanghebbenden in overleg kunnen gaan.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,8.

Het onderdeel Strategievorming en prestatiebesturing waardeert de visitatiecommissie gemiddeld met een 7,0. De visitatiecommissie waardeert het onderdeel Strategievorming met een 7,0. De Woningstichting heeft in de tweede helft van de visitatieperiode gewerkt met het ondernemingsplan Samen thuis in de buurt waarin de strategie van de Woningstichting helder is beschreven en uitgewerkt naar vier kernopgaven met een duidelijke prioritering. Aan deze kernopgaven zijn doelen en activiteiten gekoppeld en vertaald naar Kritische succesfactoren en Kritische prestatie-indicatoren. Deze bieden voldoende basis om te monitoren in hoeverre de Woningstichting op koers ligt. Het ondernemingsplan wordt jaarlijks getoetst en indien nodig geactualiseerd. Het ondernemingsplan is tot stand gekomen met inbreng van belanghebbenden. Het ondernemingsplan en portefeuilleplan zijn gebaseerd op meerdere (kwantitatieve en kwalitatieve) woningmarktonderzoeken.

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel Sturen op maatschappelijke prestaties met een 7,0. De Woningstichting volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties middels voortgangsrapportages (vier per jaar) en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Door de vertaling in KPI's hebben de doelen in de loop van de visitatieperiode aan concreetheid en meetbaarheid gewonnen. Daardoor kan beter bijgestuurd worden bij afwijkingen in relatie tot de visie en doelen.

De maatschappelijke oriëntatie van de raad wordt door de visitatiecommissie gewaardeerd met een 6,0. De Raad van Commissarissen heeft een visie op haar maatschappelijke rol en heeft deze in de toezichtvisie beschreven. In de achterliggende turbulente periode met de bestuurswisselingen heeft de primaire focus van de raad in de jaren 2015 tot en met 2017 om begrijpelijke redenen meer bij de continuïteit en de invulling van bestuur van de Woningstichting gelegen. Nu daarin stabiliteit is bereikt, is de raad samen met haar nieuwe voorzitter stappen aan het zetten om haar visie op de maatschappelijke oriëntatie en netwerkrol te herijken. De invulling van deze rol is onderwerp van gesprek in de raad en ze wil zich daar verder in ontwikkelen op een manier die past bij de toekomstige strategie en ondernemingsplan van de Woningstichting.

De externe legitimering en openbare verantwoording van de Woningstichting beoordeelt de visitatiecommissie met een 7,5. De visitatiecommissie constateert dat de Woningstichting goed extern gelegitimeerd is en waardeert dat met een 8,0. De Woningstichting betreft haar belanghebbenden actief bij haar beleid en beheer. Dit doet ze door regelmatig overleg te hebben met de gemeente, de huurders en bewonerscommissies. In het bijzonder onderscheidt de Woningstichting zich door de unieke vorm van participatie, die zij in samenspraak met de huurders en de gemeente heeft ontwikkeld rondom de voorbereiding, totstandkoming, besluitvorming en monitoring van de prestatieafspraken. Bovendien ontwikkelt ze deze manier van werken samen met de huurders en de gemeente op basis van de ervaringen samen lerend door.

De belanghebbenden geven aan dat ze tevreden zijn over de wijze waarop de Woningstichting informatie ophaalt om haar dienstverlening verder te verbeteren. De openbare verantwoording is



gewaardeerd met een 7,0. De Woningstichting beschrijft haar voorgenomen en gerealiseerde prestaties in het jaarverslag en publiceert dit op de website. Verder werkt de Woningstichting met digitale nieuwsbrieven en op de website incidenteel met filmpjes om haar huurders te informeren. Ze maakt meer dan gemiddeld actief gebruik van social media.



A word cloud of Dutch terms related to social housing performance. The words are arranged in a roughly circular pattern around the central word 'Samen'. The words include: Duurzaamheid, Gezamenlijk, Bewust, Belangrijk, Sociaal, Maatwerk, Passie, Samen, Afgewogen, Ontwikkeland, Betrokkenheid, Bevlogen, and Opbouwend. The words are in various colors: green, blue, red, yellow, and teal.

Duurzaamheid
Gezamenlijk
Bewust
Belangrijk
Sociaal
Maatwerk
Passie
Samen
Afgewogen
Ontwikkeland
Betrokkenheid
Bevlogen
Opbouwend

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk is beoordeeld hoe de prestaties van de Woningstichting bijdragen aan de realisatie van de opgaven. Daarnaast is beoordeeld of de eigen ambities passen bij de opgaven. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een aantal thema's uit de prestatieafspraken, eventueel aangevuld met onderwerpen uit landelijke/regionale convenanten of de rijks prioriteiten. Voor de Woningstichting zijn de thema's de volgende:

- Wonen, Welzijn en Leefbaarheid;
- Betaalbaarheid en Beschikbaarheid;
- Duurzaamheid.

In de position paper, de zelfevaluatie, de interne validatiegesprekken en de organisatiedialoog heeft de Woningstichting haar eigen beeld over haar functioneren en de thema's gegeven. Het oordeel van de visitatiecommissie is gebaseerd op de feitelijke prestaties. De verificatie van deze prestaties heeft plaatsgevonden aan de hand van documentatie van de corporatie en de interviews.

Het hoofdstuk begint met de belangrijkste opgaven in het werkgebied.

Vervolgens is het oordeel van de visitatiecommissie weergegeven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en van het proces om te komen tot prestatieafspraken.

Daarna zijn per thema beschreven:

- het oordeel van de visitatiecommissie;
- de opgaven en de prestaties;
- het zelfbeeld van de Woningstichting.

De feitelijke prestaties van de Woningstichting zijn opgenomen in tabellen. Deze zijn terug te vinden in bijlage 6. De waardering is gebaseerd op de tabel in bijlage 8. De cijfers in de tabellen zijn eerst per onderwerp (een prestatieafpraak of een daarvan afgeleide ambitie) toegekend. Het gemiddelde van deze cijfers is het oordeel per thema. Wanneer de feitelijke prestaties in belangrijke mate de prestatieafspraken evenaren, krijgt de Woningstichting een 6,0 op die prestaties. Pluspunten kunnen worden verkregen door het evenaren of overtreffen van de prestaties, een lagere realisatie in het belang van de maatschappelijke doelen, actieve wijze van handelen, complexiteit van de opgave en creativiteit in realiseren van de opgave. Een 7,0 of ruim voldoende is een pluspunt. Wanneer de Woningstichting de afspraak geheel realiseert krijgt ze dus een pluspunt. Dit lichten we niet apart toe. Als zij wegens andere redenen een of meerdere pluspunten krijgt, wordt dit nader toegelicht bij de afspraak. Minpunten worden toegekend wanneer niet of onvoldoende wordt voldaan aan de prestatieafspraken en wanneer niet of onvoldoende gehandeld is om de prestaties te realiseren. Deze worden ook toegelicht.

In paragraaf 3.6 is aangegeven in welke mate de ambities van de Woningstichting passen bij de opgaven en of de afwijkingen voldoende zijn verklaard.

Het hoofdstuk sluit af met een totaaloverzicht van het presteren naar Opgaven en Ambities.

3.1 De opgaven in het werkgebied

De Woningstichting is in Wageningen de grootste corporatie. Hieronder staan de kenmerken en opgaven beschreven.

In 2016 heeft de gemeente de Woonvisie Wageningen 2016 – 2025 'Samen Wonen' opgesteld in samenwerking met de verschillende stakeholders die actief zijn op het terrein van wonen in

Wageningen. De belangrijkste focus van de Woonvisie is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. Het gaat daarbij niet over het toevoegen en aanpassen van woningen, maar vooral ook om de wijze hoe er gewoond wordt, maatwerk, differentiatie en duurzaamheid van de woningvoorraad spelen hierin een grote rol. Enkele doelstellingen zijn:

- Nieuwe woningen voor oudere inwoners; bouwen voor ouderen brengt doorstroming op de woningmarkt en draagt bij aan doelstelling om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.
- Nieuwbouw voor studentenkamers. Op die manier dat deze bij mogelijke terugval eenvoudig omgezet kunnen worden in reguliere woonruimte.
- Transformatie van leegstaande gebouwen is een kans om beschikbaarheid te vergroten, zowel voor studentenhuysvesting en statushouders als voor kwetsbare personen met een urgente woonvraag.
- Maatwerk in wonen, met als uitgangspunt dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
- Gedifferentieerde buurten zijn doorgaans daadkrachtige buurten in tegenstelling tot eenzijdige buurten.
- Duurzaamheid in wonen, de gemeente heeft de doelstelling om al in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van de sociale woningvoorraad heeft een belangrijke focus.
- De wijk van de toekomst de Nude, het toekomstbestendig maken van de wijk door onder andere woningaanbod meer geschikt te maken voor senioren, energietransitie en daarmee woonlasten verlagen en het komen tot een meer gedifferentieerd woningaanbod.
(*Woonvisie 2016 – 2025, Samen Wonen*).

Aanvullend op de Woonvisie hebben de gemeente Wageningen en de Woningstichting in 2018 een onderzoek laten doen naar scenario's huishoudensontwikkeling waarin rekening wordt gehouden met mogelijke economische, maatschappelijke en woningmarktontwikkelingen die van invloed zijn op de (aard van de) vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente. In 2017 had Wageningen ruim 38.000 inwoners (circa 22.200 huishoudens) waarvan een derde jonger dan 25 jaar. Deze groep bestaat voor het grootste deel uit studenten.

De verwachting is dat het aantal (reguliere; niet studenten) huishoudens in de periode 2017 tot 2032 met ongeveer 10% zal groeien, met name door vergrijzing. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt toe van 25% (2017) naar 37% (2032). Het aantal jonge huishoudens (jonger dan 25 jaar, exclusief studenten) zal dalen van 5% (2017) naar 2% (2032). En het aantal huishoudens tussen 25 en 65 jaar neemt in de eerste jaren toe en zal daarna afnemen, in 2017 nog 70% van het totaal en in 2032 volgens prognose 61%. Wat dit betekent voor de ontwikkeling van de omvang van de corporatiedoelgroep is via drie scenario's van economische ontwikkeling en inkomensgroei (0%, 0,4% en 0,8%) geschetst.

De Woningstichting gaat daarbij uit van het midden scenario (0,4% jaarlijkse inkomensgroei) welke aansluit bij de trendmatige inkomensgroei in Nederland. In dat midden scenario neemt het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep toe van 7.510 in 2017 naar 7.765 huishoudens in 2032. Een toename van 3,5%. Voor de totale omvang van de benodigde sociale kernvoorraad betekent dat die met 290 woningen dient te groeien in vijftien jaar. Daarnaast wordt er door het langer zelfstandig wonen van ouderen, en daarmee een toename van de levensverwachting met 1 jaar, een behoefte gezien in een extra gefaseerde groei met 190 corporatiewoningen tot 2032. Tevens verwacht zij tot 2021 ook een extra behoefte van ruim 150 woningen ten behoeve van de instroom van statushouders.
(*Scenario's Huishoudensontwikkeling 2017 – 2032, Compaenen*)

In haar portefeuilleplan 2017 – 2026 geeft de Woningstichting aan dat de omvang van de kernvoorraad licht stijgt de komende jaren en dat die voldoende is voor de vraag. Zij wil dat minimaal 75% van haar sociale woningvoorraad in de goedkope en betaalbare voorraad wordt verhuurd. Bijna een derde van het bezit heeft in 2016 een economische levensduur van 15 jaar of lager en wanneer er niet geïnvesteerd wordt loopt dat in 10 jaar op tot bijna 50% van het bezit. Dat vraagt forse

investeringen van de Woningstichting de komende jaren. Dit geeft haar ook de kans haar bezit verder te verduurzamen.

De Woningstichting en de gemeente hebben weinig tot geen eigen grondposities waardoor het niet gemakkelijk is om geschikte en betaalbare grondposities te vinden voor sociale nieuwbouw.

3.2 Kwaliteit van prestatieafspraken

In deze paragraaf wordt de kwaliteit van de prestatieafspraken en het lokale proces van totstandkoming en evaluatie beoordeeld. Dat doen we aan de hand van de criteria (cursief) uit het visitatiestelsel.

De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken 'SMART'?

De afspraken worden gebaseerd op de Woonvisie die de gemeente Wageningen met de betrokken stakeholders heeft opgesteld. De afspraken hebben betrekking op alle voor de volkshuisvesting relevante onderwerpen. De afspraken zijn uitgebreid op alle drie de onderwerpen, Wonen, gezondheid en leefbaarheid, Betaalbaarheid en beschikbaarheid en Duurzaamheid, en zijn in specifieke deelonderwerpen verder uitgewerkt. De uitwerking varieert van intentioneel, voornemens en gaan doen van onderzoeken tot concrete activiteiten. Het valt de visitatiecommissie op dat er een groot aantal prestatieafspraken is gedefinieerd als onderzoek. De prestatieafspraken hebben een looptijd van 4 jaar welke jaarlijks via een bod worden geactualiseerd. De landelijke opgaven zijn geïntegreerd in de prestatieafspraken. De Woningstichting geeft zelf aan dat diverse deelafspraken uit de prestatieafspraken kunnen omdat het reguliere taken van een wooncorporatie zijn. De visitatiecommissie is het daarmee eens, het aantal (deel)afspraken wordt dan minder en het geheel makkelijker te monitoren.

De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

Ten aanzien van de wederkerigheid in de afspraken wordt per afspraak expliciet aangegeven welke partij welke afspraken voor haar rekening neemt. Voor de periode 2011 – 2015 en 2016 hebben de gemeente en de Woningstichting prestatieafspraken gemaakt. In 2017 hebben de gemeente, de Woningstichting, Idealis en beider huurdersorganisaties gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt en in 2018 hebben de Woningstichting, haar huurders en de gemeente samen prestatieafspraken gemaakt. Dat laatste jaar hebben ze dat gedaan via een 'begeleidingscommissie' met vertegenwoordigers van huurders, de Woningstichting en de gemeente, welke gedrieën in overleg de prestatieafspraken bespreken en bepalen en het voorstel maken voor het bod aan de gemeente. Dit heeft de invloed van de huurdersorganisatie met name het laatste jaar vergroot en de kwaliteit van het samenwerkingsproces verbeterd.

De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

Op initiatief van de Woningstichting is de begeleidingscommissie gevormd om huurders meer te betrekken bij de prestatieafspraken. Via op thema's georganiseerde werkgroepen met huurders bespreken en monitoren ze de prestatieafspraken. Deze feedback wordt met huurders uit de verschillende werkgroepen in de begeleidingscommissie ingebracht om de definitieve prestatieafspraken te maken. De visitatiecommissie vindt dit een hele mooie manier om huurdersparticipatie vorm te geven en heeft deze intensieve manier van samenwerking en leren met elkaar nog niet eerder gezien. De Woningstichting en de gemeente hebben veel contact en werken goed samen op activiteiten op alle drie de onderwerpen van de prestatieafspraken, zoals bij het Startpunt (informatieloket), het Kernteam (dat op de thema's wonen, gezondheid en leefbaarheid

boven de materie, partijen en belangen uit, met oplossingen komt), de woonvisie (betaalbaarheid en beschikbaarheid) en bij de energietransitie 'wijk van de toekomst' de Nude (duurzaamheid). Er is regelmatig formeel en informeel overleg tussen de Woningstichting en de gemeente.

De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Andere partijen worden wel genoemd als mogelijke partner in de uitvoering van onderdelen van de prestatieafspraken, maar zijn, zoals de visitatiecommissie concludeert uit de prestatieafspraken, niet als zodanig betrokken bij het maken daarvan.

De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd tussen huurders, gemeente en de Woningstichting. Zowel op procesniveau als op inhoudelijk niveau. Bijstelling/actualisering vindt plaats in de voorbereiding (begeleidingsgroep voor de prestatieafspraken vanaf 2018) voor het bod en wordt (met reden) aangegeven welke gerealiseerd zijn, lopend of niet meer opportuun.

Andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

De gemeente Wageningen is ambitieus in haar doelstelling om Wageningen in 2030 klimaatneutraal te maken en ze heeft die doelstelling ook neergelegd bij de Woningstichting. Ze verschillen daarbij van mening over de haalbaarheid hiervan, omdat de Woningstichting haar bezit ook betaalbaar wil houden voor haar doelgroep. Daarnaast valt het op dat de relaties tussen alle betrokken stakeholders goed zijn met korte lijntjes naar elkaar, waardoor vraagstukken snel opgepakt worden.

3.3 Wonen, welzijn en leefbaarheid

3.3.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 6,8 toe voor de prestaties van de Woningstichting op het gebied van wonen, welzijn en leefbaarheid. De Woningstichting realiseert de opgaven en ambities die ze op dit terrein heeft afgesproken. Hiermee presteert ze ruim voldoende.

De Woningstichting heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 1 in bijlage 6 aangevuld met toelichtingen vanuit gesprekken.

Inwoners zo zelfstandig mogelijk laten wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat

- Gedurende de visitatieperiode was de opgave dat de Woningstichting samen met gemeente en zorgpartijen een sluitend netwerk voor zorg en ondersteuning bijzondere doelgroepen zou realiseren. Dat heeft/hebben ze gedaan via de samenwerking in het Kernteam van verschillende specialisten met o.a. financiële, juridische en sociale expertise, onder regie van 't Startpunt. De Woningstichting heeft ruim voldoende voldaan aan deze afspraak.
- De Woningstichting wilde 5 Woonservicepunten (maatschappelijk vastgoed) realiseren in de visitatieperiode. Zij heeft 3 Woonservicepunten gerealiseerd: in Torckdael, de duurzame school De Bijenkorf en Ons Huis (2011). Zij geeft aan dat aan de andere 2 geen behoefte meer is en dat het lastig is geïnteresseerde partijen te vinden die hier invulling aan willen geven. Zij presteert op deze afspraak een voldoende.
- Samenwerking met de gemeente en maatschappelijke partners in één centraal (telefonisch en digitaal) loket wonen, zorg en welzijn waar bewoners terecht kunnen met al hun vragen op deze

drie gebieden. Dit is gerealiseerd via het Startpunt en de Woningstichting presteert hierop ruim voldoende.

- Borging goede zorg op voorhand bij plaatsing urgenten en bijzondere doelgroepen in de samenwerking met 't Startpunt en het Kernteam. Tussen 2015 en 2018 heeft de Woningstichting jaarlijks tussen de 11 en 47 mensen met een sociale of medische urgentie gehuisvest. Zij heeft een planregisseur ingezet en de samenwerking met 't Startpunt en Kernteam loopt goed. Vanwege haar inspanningen en regierol krijgt de Woningstichting een tweede pluspunt op deze afspraak en presteert hierop goed.
- Conform de overeenkomst huisvesting bijzondere doelgroepen draagt de Woningstichting zorg voor vervolghuisvesting van dak- en thuislozen in de maatschappelijke opvang. Tussen 2016 en 2018 heeft zij jaarlijks tussen de 4 tot 10 mensen gehuisvest volgens deze regeling. De Woningstichting heeft ruim voldoende voldaan aan deze afspraak.
- Containerwoningen voor mensen met weinig perspectief, waarbij de gemeente de locatie en de vergunningen regelt. De Woningstichting geeft aan dat de gemeente geen geschikte locatie heeft kunnen vinden waardoor zij geen containerwoningen heeft kunnen plaatsen. Omdat de visitatiecommissie geen nadere (extra) inspanningen ziet van de Woningstichting op deze afspraak beoordeelt zij deze als in belangrijke mate aan de afspraak voldaan en presteert zij daarmee voldoende.
- Opstellen Visie Wonen en Zorg in samenwerking met de gemeente, op basis van kwalitatief behoefte onderzoek. Vanuit eerdere onderzoeken door de Woningstichting zoals het 'seniorenonderzoek', 'woningmarktonderzoek', 'huisvestingsonderzoek maatschappelijke organisaties' en 'woonwensenonderzoek' (2017) heeft zij samen met de gemeente een Visie Wonen en Zorg inclusief planning en monitoring gemaakt. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Sinds 2011 werken de Woningstichting en de gemeente samen in de overeenkomst uitvoering woonvoorzieningen in het kader van de WMO, welke zij jaarlijks evalueren. In de visitatieperiode heeft de Woningstichting jaarlijks tussen de 26 en 42 aanpassingen in het kader van de WMO gedaan. Zij presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Coördinatie WMO-voorziening of aanpassingen die niet onder de WMO vallen. De Woningstichting heeft een klantreis georganiseerd om goed in kaart te brengen waar de behoeften liggen in aanpassing proces WMO. Verbeterpunten die naar voren kwamen zijn betere voorlichting, communicatie en onderlinge afstemming. Zij wil samen met de gemeente een handreiking WMO opstellen en die gaan implementeren. De Woningstichting voldoet ruim voldoende aan deze afspraak.
- Gemeente en de Woningstichting leveren maatwerk bij het realiseren van mantelzorgunits. De mantelzorgers zijn opgenomen in de urgentieregeling. Er is echter weinig vraag naar mantelzorgunits. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Woonbelevingsonderzoek (kwalitatief woningmarktonderzoek). De Woningstichting en de gemeente hebben diverse onderzoeken laten doen naar de woonwensen. Onder ander via een leefbaarheidsmonitor (2015), een pilot belevingsonderzoek (2016) en een woonwensenonderzoek onder 700 huurders (2017) met een verdieping in een werksessie met lokale ('helden') professionals om te kijken waar de vragen en kansen lagen. Geplande vervolghoors (2018) met huurders zijn wegens weinig animo niet door gegaan. De thema's zijn echter wel besproken met de bewonerscommissies. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- Verkenning behoeften ontmoetingsruimten tegen eenzaamheid. De Woningstichting heeft de uitvraag opgenomen in het kwalitatief woningmarktonderzoek, waarvan de resultaten worden meegenomen in de Visie Wonen en Zorg. Daarnaast heeft zij in de visitatieperiode ontmoetingsruimten gecreëerd bij de Florahof en Olympiaplein. Zij presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Opplussen/levensloop bestendig maken van woningen. De Woningstichting zet het oppluspakket in bij groot onderhoud in bestaande bouw op locaties waar de strategische keus is gemaakt om ouderen te huisvesten. Haar ambitie om 100 woningen op te plussen (2015) heeft zij bijgesteld naar opplussen op basis van vraag (2016). Zij heeft 580 woningen gelabeld als oppluswoningen

en 30 woningen in het complex Rooseveltweg opgeplust. Daarnaast heeft zij enkele woningen bij mutatie opgeplust. De Woningstichting realiseert hiermee haar afspraak ruim voldoende.

- Om de leefbaarheid en de betrokkenheid van bewoners in buurten te versterken faciliteert de Woningstichting een klussendienst met name voor achterpaden en semi openbaar gebied, onderhoud voor- en achtertuinen van bewoners die dat zelf niet meer kunnen en kleine klusjes. Sinds 2016 wordt de klussendienst gefinancierd door de gemeente en uitgevoerd door Solidez. De Woningstichting levert nog steeds klussen aan voor de klussendienst. Zij presteert op deze afspraak ruim voldoende.

Gemiddeld presteert de Woningstichting op de afspraak 'Inwoners zo zelfstandig mogelijk laten wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat' ruim voldoende.

Bijzondere doelgroepen wonen zoveel mogelijk geïntegreerd in diverse buurten

- Conform het convenant buurtbemiddeling draagt de Woningstichting jaarlijks € 15.000 bij voor buurtbemiddeling. Tot en met 2021 dragen de Woningstichting en de gemeente financieel bij aan buurtbemiddeling. Jaarlijks zijn er vanaf 2016 tussen de 11 en 22 bemiddelingen. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- De Woningstichting en gemeente streven naar spreiding van mensen uit bijzondere doelgroepen bij toewijzing huisvesting over de wijken, voorwaarde daarbij is dat de wijk voldoende draagkracht heeft. De Woningstichting heeft dit gerealiseerd en presteert daardoor ruim voldoende op deze afspraak.
- Jaarlijks geeft de Woningstichting de gemeente en de huurders inzicht in de plaatsing van bijzondere doelgroepen (sociale en medisch urgenten, huurders van een WMO-woning, statushouders en cliënten van maatschappelijke- of zorginstellingen). Deze toewijzingen vinden gedeeltelijk plaats buiten het woonruimteverdeelsysteem (Huiswaarts.nu) om. Het aantal varieert jaarlijks tussen 60 en 90 toewijzingen. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- De Woningstichting participeert in de werkgroep beschermd wonen. In 2018 is de werkgroep, na een tijdelijke stop om doelen opnieuw vast te stellen, weer gestart. De gemeente heeft de regie. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- De Woningstichting realiseert indien financieel haalbaar in Rustenburg (Torckdael) twee kleinschalige woonvormen voor (meervoudig) gehandicapte kinderen in samenwerking met ouders die daarvoor een aanvraag hebben ingediend. Zij heeft dit gerealiseerd voor een groep van zes en een groep van acht jong volwassenen. Tevens is de Woningstichting gestart met de verkenning van het initiatief beschermd wonen voor jongeren met autisme ('t Groene Hofje). Zij presteert ruim voldoende op deze afspraak.

Gemiddeld presteert de Woningstichting op de afspraak 'Bijzondere doelgroepen wonen zoveel mogelijk geïntegreerd in diverse buurten' ruim voldoende.

Wageningen biedt ondersteuning bij en denkt mee over de transformatie van bestaande gebouwen (zoals bij scheiden wonen en zorg en bij kantoren).

De gemeente en de Woningstichting verkennen de haalbaarheid en zoeken naar mogelijkheden om leegstaand vastgoed te transformeren. De Woningstichting investeert waar mogelijk in de transformatie van bestaande gebouwen naar geschikte woonruimte. Zij denkt actief mee in mogelijke locaties en rekent op de bereidwilligheid van de eigenaren en betaalbaarheid van het vastgoed. Zij heeft een verkenning gedaan naar het Stads kantoor en de Olympiahall, de gemeente heeft daar andere keuzes gemaakt. De visitatiecommissie vindt dat dit een onderdeel is waar de Woningstichting pro actiever in kan zijn omdat er geen tot weinig grondposities in Wageningen beschikbaar zijn. De commissie begrijpt dat dit geen makkelijke opgave is, echter ziet zij geen onderzoek naar alternatieven op dit gebied. Zij beoordeelt de prestatie in belangrijke mate voldaan en daarmee voldoende.

Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, is huisvesting voor ouderen beschikbaar in de nabijheid van diensten en voorzieningen, zoals openbaar vervoer, supermarkt en huisarts of zorgsteunpunt

- De Woningstichting, gemeente huurdersorganisaties en bewoners verkennen gezamenlijk aan welke voorwaarden woningen en locaties voor ouderen moeten voldoen. Dit onderwerp was onderdeel van het kwalitatieve en kwantitatieve behoeftenonderzoek waarvan de resultaten worden opgenomen in de Visie Wonen en Zorg. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Ouderenwoningen Stads kantoor. Ambitie om een plan in te dienen voor het Stads kantoor voor ouderenhuisvesting dichtbij voorzieningen (mits een sluitende businesscase haalbaar is). Vanwege de hoge verkoopprijs door de gemeente (tegen het hoogste bod) was het niet haalbaar om in het pand sociale huurwoningen voor ouderen te realiseren. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.

Gemiddeld presteert de Woningstichting op de afspraak 'zelfstandig wonen ouderen, nabij voorzieningen' ruim voldoende.

In Wageningen wordt kwalitatief en kwantitatief ingezet op meer openbaar groen, groene speelplekken en zo veel mogelijk behoud van bestaande goede kwaliteiten bij gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw

- De Woningstichting en gemeente verkennen in hoe zij om gaan met de ver-/aankoop van snippergroen ten behoeve van een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte. Gemeente en de Woningstichting hebben concrete afspraken gemaakt over snippergroen, onder andere wanneer er door nieuwbouw of renovatie behoefte is aan extra ruimte om een pand gaan ze met elkaar hierover in gesprek om te inventariseren of het mogelijk is om snippergroen over te nemen. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Samen met bewoners het openbaar groen op het Witmondplein en Patrimonium inrichten. Dit is gerealiseerd samen met bewoners en gemeente. De Woningstichting presteert op dit punt ruim voldoende.
- Realiseren minidierenpark in combinatie met beweegtuintuin voor ouderen en mogelijke dagbesteding voor mensen met een beperking. De Woningstichting heeft dit gerealiseerd in het kader van de overgangsregeling van de Herzieningswet, zij presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Leefbaarheid kwetsbare buurten borgen en vergroten, onder meer via buurtbeheerder en woonconsulent per buurt. De Woningstichting heeft 4,5 fte gereserveerd voor deze functies. De buurtbeheerders en woonconsulenten zijn zichtbaar en actief in de kwetsbare buurten. Ze zijn partner in wijkgericht werken en medeverantwoordelijk voor de uitvoering van de wijkagenda's. De Woningstichting realiseert haar plannen op deze afspraak en presteert daarmee ruim voldoende.
- De Woningstichting en gemeente werken aan het in goede staat houden van bestaand openbaar groen (in bezit van de gemeente) ten behoeve van de leefbaarheid van woonwijken. Onderhoud openbaar groen is taak van de gemeente, echter blijft het een aandachtspunt voor gesprek met elkaar volgens de Woningstichting. Zij realiseert hiermee haar plannen op deze afspraak grotendeels en presteert hiermee voldoende.
- Faciliteren en stimuleren bewonersinitiatieven om bewoners meer verantwoordelijkheid te laten nemen voor de woonomgeving. De Woningstichting participeert in de warmtecoöperatie Benedenbuurt en samen met wooninitiatief Centraal Wonen heeft zij onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een wooncoöperatie. Haar grondregel is wanneer bewoners een initiatief hebben, bekijkt zij hoe zij bewoners kan ondersteunen en faciliteren. Vanwege haar actieve rol in ondersteuning en facilitering krijgt de Woningstichting een tweede pluspunt op deze afspraak en zij presteert daarmee goed.
- Ondersteuning leefbaarheidsinitiatieven. Op aanvraag van huurders ondersteunt de Woningstichting leefbaarheidsinitiatieven in buurten. Daarnaast reserveert ze jaarlijks € 10.000 voor de professionalisering van de bewonerscommissies en krijgen bewonerscommissies jaarlijks € 30.000 voor uitvoering van leefbaarheidsinitiatieven. De Woningstichting heeft op dit punt diverse activiteiten ontplooid zoals specifieke activiteiten uit buurtplannen: onderhoud tuinen,

achterpaden, inzet buurtbeheerder, initiatieven van bewoners om eigen complex schoon te maken en buurtinitiatieven ondersteund etc. Daarnaast heeft zij participatie met haar huurders verder ontwikkeld via de Participatiecommissie, waar huurders mede in actief zijn, en organiseert zij regelmatig themabijeenkomsten voor huurders. De visitatiecommissie kent de Woningstichting op deze afspraak een tweede pluspunt toe op de actieve manier waarop zij het participatieproces met huurders heeft georganiseerd, zij presteert op deze afspraak goed.

Gemiddeld presteert de Woningstichting op 'behoud bestaande goede kwaliteiten en ontwikkeling gebied' ruim voldoende.

3.3.2 Zelfbeeld over Wonen, welzijn en leefbaarheid¹

De Woningstichting beoordeelt haar prestaties op dit prestatieveld met een 7, het gewenste cijfer is een 7. De Woningstichting vindt dat er een goede balans is tussen de gerealiseerde en de gewenste prestaties en dat zij goed samenwerkt met haar belanghouders en netwerkpartners onder andere via het Kernteam en 't Startpunt. Ook vindt ze dat er een goede bewonersparticipatie is en dat door haar woonconsulenten en buurtbeheerders de leefbaarheid van buurten verbeterd.

In de dialoog is door medewerkers aangegeven dat de samenwerking op dit gebied met maatschappelijke partners werkt en dat er minder problemen in Wageningen lijken te zijn omdat er maatwerk geleverd wordt. De aan de buurten gekoppelde buurtbeheerder en woonconsulent werpen haar vruchten af. Zowel bij de troep op de straat aanpakken als herkennen van problemen achter de voordeur en multi-probleemgezinnen. Daarnaast zien de medewerkers nog wel een neiging om bij een probleem direct te gaan rennen in plaats van een stapje terugnemen en overleggen, en te bekijken bij welke organisatie de vraag hoort. Zij vinden ook dat de Woningstichting meer vanuit eigen visie keuzes mag maken op wonen, welzijn en zorg.

3.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

3.4.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,1 toe voor de prestaties van de Woningstichting op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. De Woningstichting realiseert de opgaven en ambities die ze op dit terrein heeft afgesproken. Hiermee presteert ze ruim voldoende.

De Woningstichting heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 2 in bijlage 6 aangevuld met informatie uit gesprekken.

Voor Wageningse huishoudens met een laag (of lager) middeninkomen is voldoende passende woonruimte beschikbaar

- Voldoende kernvoorraad sociale huurwoningen. Samen met gemeente bepaalt de Woningstichting de kernvoorraad onder andere via een gezamenlijk woningmarktonderzoek, welke mede de basis vormde voor de gemeentelijke Woonvisie 2016-2026. In 2018 bestond de kernvoorraad uit 5.070 woningen. In 2021 verwacht men dat die kernvoorraad een omvang tussen de 5.204 en 5.384 sociale huurwoningen dient te hebben. Gezien de plannen lijkt het dat de Woningstichting dit gaat realiseren. Zij presteert daarmee op deze afspraak ruim voldoende.
- Op basis van de woonmonitor maken de Woningstichting, huurders en gemeente vanaf 2017 voor het volgende jaar concrete afspraken over het realiseren van de benodigde kernvoorraad. Een

¹ Het zelfbeeld is geen onderdeel van de visitatiemethodiek en is niet meegenomen in de beoordeling door de visitatiecommissie. In bijlage 8 onder het kopje 'lerende organisatie' is toegelicht waarom dit is opgenomen.

afpraak voor 2018 was het doen van een schaarste onderzoek voor bepaalde doelgroepen. Uit dit schaarste onderzoek kwam naar voren dat er in Wageningen behoefte is aan 'middenhuur-woningen' in de prijs categorie € 725 tot € 900. De realisatie van nieuwbouw 'middenhuur-woningen' vindt de Woningstichting niet tot haar primaire taak horen. Zij heeft een bestaand aanbod 'middenhuur-woningen' in deze prijsklasse voor de middeninkomens. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.

- Huisvesten Statushouders. Samen met de gemeente en collega Idealis heeft zij afspraken gemaakt om statushouders zo goed mogelijk te huisvesten. De Woningstichting behaalt jaarlijks haar taakstelling en in 2017 was haar prestatie hierin zeer goed met ruim 40% boven de taakstelling. Op deze afspraak heeft ze meer gedaan dan van haar gevraagd werd en presteert ze meer dan ruim voldoende.
- Woonruimte statushouders. In Wageningen wordt er voor gekozen om statushouders volgens de urgentieregeling te huisvesten zowel in zelfstandige woonruimte als woonruimte met gedeelde voorzieningen. Zij realiseerde jaarlijks tussen de 8 en 27 kamergewijze huisvesting voor statushouders. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.

Gemiddeld presteert de Woningstichting op de afspraak 'voldoende passende woonruimte' ruim voldoende.

In 2020 woont minimaal 75% van onze doelgroep bij ons met een acceptabele woonlast (mede in relatie tot duurzaamheid)

- Samen met de huurdersorganisatie organiseerde de Woningstichting een woonlastenonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt (2018) dat 89% van de huurders passend woont. Tevens voert de Woningstichting alle jaren een gematigd huurbeleid en is zij in 2016 gestart met het aanpassen van de streefhuren. Zij krijgt twee pluspunten vanwege haar aandacht voor gematigd huurbeleid en omdat ze haar norm van minimaal 75% heeft voor een acceptabele woonlast (passend woont) ruim overstijgen. Zij presteert op deze afspraak goed.
- Schuldhulpverlening. De Woningstichting hecht veel waarde aan het voorkomen van huurachterstanden. Zij is onder andere partner van de gemeente bij het schuldhulpverleningsproces met andere zorgpartijen. Zij heeft het initiatief genomen om te kijken hoe ze met andere partijen binnen de schuldhulpverlening proactief kunnen samenwerken. Vanwege dat initiatief krijgt de Woningstichting een tweede pluspunt op deze afspraak, zij presteert daarmee goed.
- Sinds 2010 heeft de Woningstichting een laatste kansbeleid voor notoire overlastbezorgers met speciale huurcontracten om daarmee overlast in wijken te verminderen. Jaarlijks varieerden deze 'huurovereenkomst laatste kans' tussen de 3 tot 8 overeenkomsten. Zij voldoet hiermee aan de afspraak en presteert ruim voldoende.
- De Woningstichting bestrijdt actief woonfraude. Jaarlijks zijn er tussen de 9 tot 20 meldingen van woonfraude. Zij presteert op deze afspraak ruim voldoende

Gemiddeld presteert de Woningstichting op de afspraak 'acceptabele woonlast' meer dan ruim voldoende.

In Wageningen zijn voldoende sociale huurwoningen aanwezig, verspreid over diverse buurten. Binnen deze buurten zijn de sociale huurwoningen gedifferentieerd naar prijsklasse

- Passende huurwoningen ouderen. De Woningstichting heeft als doelstelling dat jaarlijks minimaal 25 ouderen doorstromen van een eengezinswoning naar een ouderenwoning, vanuit het principe 'op vrijwillige basis'. Een ouderenmakelaar wordt ingezet om doorstroming te bevorderen. Zij realiseert jaarlijks tussen de 3 en 7 doorstromingen. De Woningstichting realiseert hiermee niet haar doelstelling op deze afspraak en presteert hierop onvoldoende.
- Verhuisdrempel ouderen verlagen. Om ouderen te verleiden om te verhuizen naar een kleinere woning heeft de Woningstichting het beleid dat ouderen kunnen verhuizen met behoud van hun huidige huurprijs. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- Herstructurering sloop en vervangende nieuwbouw. De gemeente en de Woningstichting zijn samen verantwoordelijk voor de herstructurering. De Woningstichting stelt jaarlijks € 70.000 in

fte's beschikbaar, financiert professionele ondersteuning voor bewonersondersteuning door Solidez en heeft als doelstelling dat gemiddeld 50% sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Bij de herstructurering van Patrimonium zijn 160 woningen gesloopt en 149 nieuw teruggebouwd waarvan 32 koopwoningen. Ruim 50% van de bewoners heeft gebruik gemaakt van de terugkeer mogelijkheid. De Woningstichting presteert hiermee ruim voldoende op deze afspraak.

- Vrije sector huurwoningen. Om haar sociale voorraad op peil te houden in relatie met de behoefte brengt de Woningstichting een gedeelte van haar toekomstige vrije sector voorraad (Niet-DAEB) terug. In 2016 heeft zij die teruggebracht van 1.100 naar 560 woningen en in 2017 van 560 naar 420 woningen. Zij krijgt bij de realisatie van deze afspraak hier een tweede pluspunt omdat ze in tijden van tekort woningen terugbrengt naar de sociale voorraad. Zij presteert daarmee goed.
- Nieuwbouw. Jaarlijks bespreekt de Woningstichting haar projectenplanning (nieuwbouw, herstructurering, infrastructurele werken) met de gemeente om werkzaamheden op elkaar af te stemmen. Het plan was 81 sociale huurwoningen te bouwen in de visitatieperiode. Zij heeft er 79 gerealiseerd. Daarnaast zijn er op Torckdael nog vrije sector huur, koopappartementen en een parkeergarage opgeleverd evenals de duurzame basisschool de Bijenkorf. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.

Gemiddeld presteert de Woningstichting op de afspraak 'voldoende sociale huurwoningen' ruim voldoende.

Te (ver)bouwen woningen richten zich bij voorkeur op de ontbrekende (betaalbare) segmenten in de woningmarkt

- Huisvesting meerdere doelgroepen. Samen met gemeente en Idealis is het idee van gemengd wonen besproken, in 2018 werd verkend of er een pilot gestart kon worden met ouderen en studenten in een gebouw. In 2018 is het eerste deel van het onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is er een huiskamerproject gestart in de wijk Patrimonium onder het programma 'inclusieve wijk' voor een periode van een jaar. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Levensloopbestendige nieuwbouw. Partijen houden sinds 2017 in de ontwerpfase van hun gebouwen rekening met flexibiliteit ten behoeve levensloopbestendigheid. In 2017 zijn 18 sociale en 26 vrije sector levensloopbestendige huurwoningen opgeleverd. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.

Gemiddeld presteert de Woningstichting op de afspraak 'ontbrekende (betaalbare) segmenten' ruim voldoende.

3.4.2 Zelfbeeld over Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De Woningstichting scoort haar prestaties op dit prestatieveld zelf met een 7 en gewenst is een 8. De Woningstichting vindt haar kerntaak het huisvesten van mensen met een smalle beurs in betaalbare, goed onderhouden en sociale huurwoningen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Wageningen zijn haar allerhoogste prioriteit. Omdat zij en de gemeente Wageningen weinig tot geen grondposities hebben, is zij voor het bouwen van de extra benodigde sociale huurwoningen afhankelijk van de markt. Zij vindt dat ze met Torckdael en Patrimonium mooie projecten heeft gerealiseerd.

De medewerkers geven aan dat doorstroming van ouderen van een eengezinswoning naar een kleinere woning heel moeilijk is omdat huurders moeilijk in beweging te krijgen zijn, onder andere vanwege het financiële plaatje. Persoonlijk contact kan in die doorstroming helpen. Dat persoonlijk contact goed werkt hebben ze gemerkt bij de herstructurering van Patrimonium waar de huurders tot op detailniveau betrokken zijn. Wel kan daar nog een betere balans in zijn tot welk niveau. Aandachtspunt is wel dat er voldoende woningen voor ouderen en eenpersoonshuishoudens voor de toekomst zijn. Huurders zijn betrokken om samen een goed huurbeleid neer te zetten. Het is goed dat een aantal woningen uit de vrije sector teruggegaan zijn naar de sociale sector en goed dat de wachttijd voor urgente woningzoekers met het lotingsysteem is verlaagd. Medewerkers vinden wel dat de communicatie bij passend toewijzen beter mag naar de huurder. En bij wijzigingen in het beleid

moeten ze niet de huurder vergeten te informeren. Ook een duidelijke keuze maken tussen betaalbaarheid en duurzaamheid en deze duidelijk verankeren.

3.5 Duurzaamheid

3.5.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,0 toe voor de prestaties van de Woningstichting op het gebied van duurzaamheid. Hiermee presteert ze ruim voldoende op dit onderdeel.

De Woningstichting heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 3 in bijlage 6 aangevuld met opbrengsten uit gesprekken.

Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners

- Duurzaamheid bij nieuwbouw. De Woningstichting onderzoekt bij elk groot onderhoud of nieuwbouwlocatie of meer geïnvesteerd kan worden in duurzaamheid, afhankelijk van financiën en/of locatie. Waarbij ze anders gebruik willen maken van bewezen energiesystemen die gemakkelijk te hanteren zijn door de huurders. Bij de herstructurering van Patrimonium heeft de Woningstichting een EPC waarde van 0,4 gerealiseerd en is voorbereiding voor gasloos geregeld. Bij Torckdael maakt ze gebruik van een innovatief energiesysteem dat een optimum heeft in maximale energiebesparing en beheersbaar blijvende woonlasten. En met de Bijenkorf heeft ze de meest duurzame school van Wageningen gerealiseerd. De Woningstichting heeft daarmee aan haar afspraak voldaan en presteert hiermee ruim voldoende.
- Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot stabilisering/daling totale woonlasten bewoners. Sinds 2018 is het uitgangspunt bij onderhoud van de Woningstichting dat zij geen huurverhogingen vraagt bij energetische toevoegingen. Onderzoek naar samenwerking met Coöperatie Vallei Energie over een postcoderoosproject met zonnepanelen bleek onvoldoende aantrekkelijk voor Vallei Energie en huurders. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- Haalbaarheid regionaal open warmtenet. De Woningstichting blijft aangehaakt bij de plannen om de restwarmte van Parenco te gebruiken om 6300 woningen in Wageningen te verwarmen en heeft daarvoor een intentieovereenkomst ondertekent. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- De gemeente werkt samen met de Woningstichting en bewoners aan een plan van aanpak voor afvalscheiding. Bij wijzigingen in de afvalverzameling communiceert de Woningstichting hier actief over in overleg met bewonerscommissie(s) van het complex. De gesprekken hierover lopen nog. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende.
- Bij renovatie van keukens wordt met de gemeente bekeken wat de mogelijkheden voor verbetering van afvalscheiding zijn in de keuken. Dit project is niet gestart wegens ander inzicht. De gereserveerde communicatiemiddelen worden ingezet voor grootschalig onderhoud. Op deze afspraak presteert de Woningstichting ruim voldoende.
- Inzet energiecoach. De Woningstichting, huurdersorganisaties en gemeente verkennen hoe praktisch invulling te geven aan duurzaam gedrag van bewoners. De Woningstichting stelt € 50.000 beschikbaar en gemeente levert een bijdrage in uren, communicatiemiddelen en energiecoaches. De Woningstichting en gemeente zijn gestart met een energiecoach in Kortenoord en Torckdael. Door capaciteitsgebrek bij gemeente is onvoldoende inzet gepleegd voor meer invulling. De Woningstichting heeft aan haar afspraak voldaan en presteert ruim voldoende.
- Wijk van de toekomst de Nude. Samen met alle belanghebbenden inclusief netwerkbedrijf Alliander wil de Woningstichting en gemeente energietransitie in de Nude vorm gaan geven. De wijkvisie Energietransitie wordt ontwikkeld. De procesbegeleider Nude wijk van de Toekomst is aangenomen. Deze wordt bekostigd door gemeente en de Woningstichting. Voor 2018 is, naast

de gemeente en de Woningstichting, ook het Gelders Energie Akkoord om bijdrage in dit project gevraagd. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.

- **Energietransitie Benedenbuurt.** Onder regie van de gemeente verkennen de Woningstichting, gemeente en bewoners op basis van onderzoek de technische haalbaarheid voor energietransitie Benedenbuurt. De verkenning loopt nog steeds. Vanuit 'proeftuin Aardgasvrije wijken' heeft de Benedenbuurt een subsidie ontvangen. Gemeente, de Woningstichting en bewonerscoöperatie Warmtenet Oost Wageningen (WOW) continueren de samenwerking met het doel om een warmtenet in de Benedenbuurt te realiseren. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- **Duurzaamheidsmaatregelen meerjaren onderhoudsbegroting en strategisch vastgoedbeleid.** De Woningstichting volgt voor onderhoudsprojecten de meerjaren onderhoudsbegroting. De uitvoering van maatregelen is gebaseerd op de onderhoudsstaat en het strategisch vastgoedbeleid. Bewoners worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij wat dit voor hun woonlasten betekent. In de visitatieperiode hebben in 728 woningen groot onderhoud plaats gevonden. Op deze afspraak presteert de Woningstichting ruim voldoende.
- **De Woningstichting investeert vraag gestuurd (op verzoek van de huurder) in duurzaamheid tegen een rendabele huurverhoging.** Huurders kunnen tegen huurverhoging individuele woningverbeteringen aanvragen, waaronder isolatie en zonnepanelen. Via de website zijn individuele energetische elementen aan te vragen. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- **De Woningstichting past het milieubeleidsplan aan op basis van de duurzaamheidsambities in het nieuwe ondernemingsplan.** Onderdeel in dit plan is de routekaart naar CO₂-neutraal in 2050. Huurders en gemeente zijn betrokken. Op basis van deze routekaart heeft de Woningstichting inzichtelijk gemaakt wat er nodig is aan maatregelen en investeringen om in 2050 CO₂ neutraal te zijn. In 2019 gaat zij op basis van die gegevens haar portefeuilleplan aanpassen. Ze heeft geconstateerd dat de gevraagde investering groot is en dat zij daarin keuzes zal moeten maken. Voor wat betreft duurzaamheid is haar visie dat zij de warmtevraag zoveel mogelijk wil terugdringen (isoleren) en de resterende warmtebehoefte zo groen mogelijk wil invullen. Op deze afspraak presteert de Woningstichting ruim voldoende.
- **Samen met huurdersorganisatie gaat de Woningstichting zoeken naar duurzaamheid ambassadeurs in de wijken.** Duurzaamheid ambassadeurs zijn onderdeel van het project 'energiecoach'. Hierbij is extra aandacht voor huurders waarbij de woonlasten (te) hoog zijn. De Woningstichting en gemeente kijken samen waar duurzame aanpassingen in de woning of het woongedrag gedaan kunnen worden, die direct een besparing opleveren in de woonlasten. De Woningstichting presteert ruim voldoende op deze afspraak.
- **Verbetering energielabel.** De Woningstichting heeft de ambitie om tussen 2016 en 2020 bij 495 appartementen 2 labelstappen te verbeteren. Die ambitie is deels gehaald en deels loopt die nog. De Woningstichting verwacht in 2021 gemiddeld label B te realiseren. Zij presteert daarmee op deze afspraak ruim voldoende.
- **De Woningstichting stelt in 2018 een visie op voor haar complexen in de Nude.** Het traject Wijk van de Toekomst dient als input voor deze visie. De initiatieffase ligt ter besluitvorming bij de RvC en is inmiddels goedgekeurd. De Woningstichting presteert op deze afspraak ruim voldoende. Gemiddeld presteert de Woningstichting op deze afspraak 'duurzaamheid' ruim voldoende.

3.5.2 Zelfbeeld over Duurzaamheid

De Woningstichting scoort haar eigen prestaties op dit prestatieveld zelf met een 8 en een gewenst cijfer van een 7. De Woningstichting vindt dat ze veel heeft gedaan op duurzaamheid. In de bouw van nieuwe complexen en bij groot onderhoud zoekt zij naar de beste manieren om de woningen zo energiezuinig mogelijk te maken en als het kan meer dan het bouwbesluit. Dat heeft ze onder andere gedaan in Torckdael. Ze hebben veel zonnepanelen geïnstalleerd en doen mee met een aantal duurzaamheidsinitiatieven als Parengo en de wijken van de toekomst de Nude en de Benedenbuurt.

De medewerkers vinden dat ze zich heel erg met de ambitie van de gemeente heeft geïdentificeerd en geprobeerd heeft alles te doen om die ambitie te halen. Ze vinden dat er de afgelopen tijd een gezonde beweging van ideologie naar realisme is gemaakt, er wordt vaker de 'waarom-vraag' gesteld. Duurzaamheid wordt meer gekoppeld met betaalbaarheid, het moet voor de huurders betaalbaar blijven. Veel duurzaamheidsmaatregelen worden via individuele woonverbetering gedaan. Energiecoaches kunnen helpen om mensen te leren om te gaan met nieuwe apparatuur. Zeker in bestaande bouw is dat belangrijk omdat mensen hun 'oude' gewoonten blijven toepassen. De medewerkers geven aan dat communicatie naar huurders, maar ook intern (het eigen vastgoedinformatiesysteem) beter kan over de apparatuur in het huis.

3.6 Ambities

De eerste vraag voor deze beoordeling is of de Woningstichting haar eigen ambities en doelstellingen heeft geformuleerd. In haar ondernemingsplannen periode 2013 - 2017 en periode 2017 - 2020 en het portefeuilleplan heeft de Woningstichting haar ambities en doelstellingen geformuleerd die passen bij de ontwikkelingen in de maatschappelijke context van de regio. Het ondernemingsplan en het portefeuilleplan sluiten aan bij de onderwerpen van de prestatieafspraken. In haar ondernemingsplannen maakt de Woningstichting helder wat haar opgaven, doelen en ambities zijn en zij maakt deze zoveel mogelijk SMART.

Kijken we naar de aard van de ambities en doelen dan ziet de visitatiecommissie dat de Woningstichting een veelheid aan ambities heeft die in het laatste ondernemersplan geclusterd zijn rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid; leefbaarheid; wonen, zorg en welzijn; en duurzaamheid. De rode draad in alle vier de onderwerpen is voldoende kwalitatieve woonruimte voor een betaalbare prijs voor haar primaire doelgroepen. Daar staat de Woningstichting voor en dat regelt ze in samenwerking met haar belangrijkste partner de gemeente Wageningen en in samenspraak met haar huurders via de participatiecommissie en de verschillende bewonerscommissies. Een van de grote uitdagingen voor de Woningstichting is naast een goede kernvoorraad sociale huurwoningen met een kleine uitbreiding, haar kernvoorraad de komende jaren toekomstbestendig houden. Ze actualiseert de ambities regelmatig en is daarin heel ambitieus (de veelheid). Wel zou ze creatiever kunnen zijn in vraagstukken die er lokaal spelen, zoals in de grondposities, waar ze mogelijk meer kan doen. Ze denkt na over DAEB en niet-DAEB, waarbij ze bewust woningen overhevelt naar de sociale voorraad.

De Woningstichting krijgt een 8 voor ambities. Ze voldoet aan het ijkpunt en krijgt pluspunten voor de manier waarop ze betaalbaarheid continu vertaalt in haar plannen en activiteiten en de manier waarop ze de samenwerking met haar stakeholders vorm geeft welke past in de Wageningse situatie, én in het bijzonder de manier hoe ze de huurders betreft bij haar activiteiten.

3.7 Oordeel presteren naar opgaven en ambities

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar opgaven en ambities van de Woningstichting als volgt.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Per prestatieveld	Oordeel	Weging in eindoordeel
Presteren naar opgaven			
• Wonen, welzijn en leefbaarheid	6,8	7,0	75%
• Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7,1		
• Duurzaamheid	7,0		
Ambities		8,0	25%
Eindoordeel presteren naar Opgaven en Ambities		7,3	

4 Presteren volgens belanghebbenden

De vraag die volgens het visitatiekader moet worden beantwoord, is in welke mate de belanghebbenden tevreden zijn over:

- de maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- de relatie met de corporatie en haar wijze van communiceren;
- de mate van invloed op het beleid van de corporatie;
- de mening van de gemeente en huurdersvertegenwoordiging over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

Bovendien kunnen de belanghebbenden conform het visitatiestelsel aangeven wat de corporatie in de toekomst kan verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen of die te overtreffen.

In deze visitatie zijn de volgende personen betrokken door middel van individuele gesprekken over het maatschappelijk presteren van de Woningstichting: de wethouder wijken, ruimtelijke ordening, cultuur en warmtetransitie en de beleidsmedewerker wonen en projectleider warmtetransitie van de gemeente Wageningen alsmede 5 huurdersleden van de Participatiecommissie van de Woningstichting. Daarnaast is er een belanghebbendendialoog gehouden. Daarbij waren 23 vertegenwoordigers van de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties, politie, lokale energie-coöperatie, bouwbedrijven en huurders aanwezig.

Het overzicht van de externe belanghebbenden met wie de visitatiecommissie heeft gesproken, is te vinden in Bijlage 4 'In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen'.

Twee opmerkingen vooraf bij dit hoofdstuk.

- Zoals het visitatiestelsel vraagt, zijn in dit hoofdstuk de meningen van de belanghebbenden weergegeven zoals zij die naar voren hebben gebracht tijdens de gesprekken en dialogen. De commissie beoordeelt deze niet in dit hoofdstuk (conform het stelsel).
- Aanvullend op de visitatiemethodiek is aan externe gesprekspartners gevraagd om de prestaties te beoordelen naar 'huidig' en 'gewenst'. Hierbij gaat het om de beoordeling van de geleverde prestaties (huidig) en de wensen ten aanzien van het onderwerp achteraf bezien over de beoordeelde periode (gewenst). Vooral het verschil tussen 'huidig' en 'gewenst' is belangrijk; bij een groot verschil is de beoordelaar meer (on)tevreden dan bij een klein verschil. De scores zijn dus altijd relatief ten opzichte van elkaar. Het cijfer voor 'gewenst' heeft geen invloed op de beoordeling van de prestaties door de belanghebbenden zoals in dit hoofdstuk weergegeven. In onze visie geeft het cijfer voor 'gewenst' kleur aan de cijfers zoals die door de belanghebbenden zijn gegeven voor de huidige situatie en neutraliseert het enigszins het feit dat elke beoordelaar een eigen voorkeur heeft voor bepaalde cijfers. In de gesprekken en dialogen gebruiken we eventuele verschillen tussen de cijfers voor 'huidig' en 'gewenst' om door te vragen naar wat de corporatie in de ogen van de gesprekspartners te veel of te weinig heeft gedaan.

4.1 De belangrijkste belanghebbenden van de Woningstichting

De Woningstichting noemt als haar belangrijkste belanghebbenden:

- De huurders, vertegenwoordigd in de Participatiecommissie (PC), werk- en themagroepen en bewonerscommissies;
- de gemeente Wageningen, Startpunt Wageningen en Kernteam;
- zorg- en welzijnsorganisaties zoals Solidez, Zideris, 's Heeren Loo, Welsaem, politie, Diaconaal WMO platform, RIBW, Isofa, Opella;
- Stedelijke werkgroep;
- de collega-corporatie Idealis en de andere corporaties in de Regio Food Valley;

De Participatiecommissie (PC) van de Woningstichting is een zelfstandige en onafhankelijke commissie voor, door en van huurders. De PC bestaat uit 5 huurders en 2 medewerkers van de Woningstichting. De PC vertegenwoordigt alle huurders van de Woningstichting op beleidsniveau; ze denkt, praat en beslist mee over de dienstverlening van de Woningstichting. Op deze manier vervult de PC haar rol van procesbewaker; zij bewaakt, is klankbord en geeft gevraagd en ongevraagd advies of de Woningstichting wel de huurder meeweegt in haar processen en of ze dat zorgvuldig doet. De PC bewaakt ook of de werkgroepen met een goed advies komen en wat de Woningstichting daar al dan niet mee doet.

De PC onderhoudt contact met de Raad van Commissarissen, de bestuurder en het management van de Woningstichting en is partij bij het maken van lokale prestatieafspraken met de gemeente Wageningen. De PC heeft veelvuldig contact met de Woningstichting.

Voor de gemeente Wageningen is de Woningstichting samen met collega-corporatie Idealis een belangrijke partner in het uitvoeren van het volkshuisvestingsbeleid.

De partners op het gebied van zorg en welzijn zijn ook belangrijke partners voor de Woningstichting. Op belangrijke dossiers werkt de Woningstichting samen met deze partners, ook in overkoepelende samenwerkingsverbanden zoals het Startpunt en het Kernteam.

De Woningstichting werkt samen met de corporaties in de Regio Food Valley. Met een zestel van deze collega-corporaties wordt samengewerkt in een samenwerkingsverband genaamd DeelGoed. Deze samenwerking richt zich op het verkennen en realiseren van mogelijkheden om samen slimmer te werken en kennis en capaciteit te delen (bijv. op het gebied van control).

4.2 Wonen, welzijn en leefbaarheid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	6,3	8,3
Gemeente	8,0	8,0
Overige partijen	7,2	8,2
Gemiddeld	7,3	8,2

De belanghebbenden waarderen de prestaties van de Woningstichting op 'Wonen, welzijn en leefbaarheid' als ruim voldoende. Het gemiddelde cijfer is een 7,3 waarbij er een spreiding in de individuele waardering is van 6 tot 8.

De huurders geven de Woningstichting een 6,3. De PC vindt dat de Woningstichting beter en anders om kan gaan met overlast gevende huurders in de woningen. Zo wordt er pas met ingang van het laatste jaar meer aandacht gegeven aan de omwonenden van overlast gevende huurders. Een ander voorbeeld zijn de vijf woonservicepunten, die door de bundeling van maatschappelijk partners zouden bijdragen aan aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, die dan langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Uiteindelijk zijn in deze periode maar twee van de vijf servicepunten opgeleverd, terwijl er wel degelijk behoefte aan is. Soms ligt het niet aan de Woningstichting, zoals bij het niet realiseren van de containerwoningen voor mensen die niet in een wijk kunnen wonen. Overigens is de mening over dit onderwerp niet eensluidend in de PC. Sommige leden hebben er meer begrip voor dat de Woningstichting vaak niet veel handelingsruimte heeft, door de vele regelgeving die er is. Een verbeterpunt zou zijn als je 'bijzondere' doelgroepen niet alleen zou concentreren in de sociale wijken, maar ook meer zou kunnen spreiden op locaties in de duurdere wijken.

De gemeente waardeert de prestaties met een 8,0. In de breedte is de Woningstichting zeer actief op Welzijn en Leefbaarheid. Ze komen de afspraken na, hoewel die ook nog wel wat meer SMART zouden kunnen zijn. De Woningstichting is goed verankerd in de wijken, men kent de huurders. Een mooi voorbeeld is het beschikbaar maken van een woning in de wijk Patrimonium om overlast ter plekke te beperken, dat is een mooi initiatief. De gemeente ziet ook de worsteling die er bij de Woningstichting soms is rond bijzondere doelgroepen. Zij zijn binnen Wageningen wel de enige partij die voor de huisvesting daarvan verantwoordelijk zijn en dat kan lastig zijn. De Woningstichting doet wat ze kan, maar kan ook niet alles oplossen. Een verbeterpunt is dat de Woningstichting nog sterker kan worden op het gebied van woon/zorg combinaties en het beleid op dat terrein; zo bleef onnodig lang onduidelijk tussen de gemeente en de Woningstichting wie nu in de lead was om een visie op woon/zorg-beleid te schrijven.

De overige partijen geven gemiddeld een 7,2. Men geeft aan dat de Woningstichting gegeven de omstandigheden ruim voldoende heeft gepresteerd, er is veel aandacht voor de diverse bijzondere doelgroepen, maar de Woningstichting kan dit niet alleen en moet dit met de andere partners en gemeente oppakken. De Woningstichting bijvoorbeeld creëert een ontmoetingsplek voor ouderen (die nog thuis wonen), maar dan moet de exploitatie door een andere (zorg-/welzijns-)partij geregeld zijn. Soms gaat dat vanzelf, maar als er een kartrekker op de locatie wegvalt dan houdt het vaak op. De buurtbeheerders van de Woningstichting vervullen hun rol goed en leveren een goede bijdrage aan de leefbaarheid, van signaleren/acteren op (grof-)vuil dumping tot overlast van huurders. Er is meer gezamenlijke coördinatie, samenwerking en communicatie (ook met omwonenden) nodig bij de plaatsing van lastige huurders in de wijken. Het Kernteam biedt daar nu mogelijkheden voor.

De belanghebbenden kennen gemiddeld een 7,3 toe aan de prestaties van de Woningstichting op dit gebied. De gewenste prestatie of waardering is 8,2. Voor de huurders zou plaatsing en spreiding van bijzondere doelgroepen meer aandacht mogen krijgen. Voor de gemeente doet de Woningstichting het goed onder de gegeven situatie. De meeste overige partijen zien verbeterpotentieel in het verder versterken van de gezamenlijke aanpak van bijvoorbeeld overlast gevende huurders. Een partij adviseert aan de Woningstichting om ook tijdig te escaleren naar andere partners en niet zelf alles op te willen lossen als ze er niet uitkomt.

4.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	6,3	8,5
Gemeente	8,5	8,5
Overige partijen	7,0	8,1
Gemiddeld	7,3	8,4

De belanghebbenden waarderen de prestaties van de Woningstichting op Betaalbaarheid en Beschikbaarheid als ruim voldoende. Het gemiddelde cijfer is een 7,3 waarbij er een spreiding in de individuele scores is van 5 tot 9.

Huurders geven de Woningstichting een 6,3. De PC is van mening dat er te weinig passende woningen zijn voor de behoefte. Het roept verbazing op als er woningen aan de verhuur worden onttrokken om te dienen als opvang-, logeer- of pilot gasloos-huis als de wachtlijst nog zo lang is, ook al zijn het er maar enkele. De PC wordt hierover niet (vooraf) geïnformeerd. Ook aan de scheefhuur (te laag inkomen voor te dure woning) kan bij de toewijzing meer actief gedaan worden vinden de huurders.

De gemeente waardeert de geleverde prestaties met een 8,5. De waardering voor de betaalbaarheid is hoger dan voor de beschikbaarheid. Op dat laatste punt valt nog wel wat te winnen voor de Woningstichting. Zo mag men wel wat assertiever en ondernemender zijn door zelf meer grondposities te verwerven en/of zelf contact met ontwikkelaars op te nemen. Een percentage van 30% sociaal bij nieuwbouwprojecten wordt in 2019 door de gemeente ingevoerd. Gelet op de beperkte bouwlocatie-mogelijkheden in Wageningen wordt het vasthouden van de goede score naar de toekomst alleen maar lastiger.

De overige partijen waarderen de inzet en prestaties van de Woningstichting met een 7. Ze vinden de betaalbaarheid in orde maar de beschikbaarheid echt een issue. Zeker ook als het gaat om woningen voor bijzondere doelgroepen (begeleid wonen en levensloopbestendig voor ouderen). Een zorgpartij merkt op dat de Woningstichting prima meedenkt om een pand geschikt te maken voor de doelgroep. Een andere partij ziet in de nieuwbouwprojecten relatief veel dure sociale en vrije sector woningen, en vraagt zich af of dat wel aansluit op de behoefte? Iemand stelt dat afgestudeerde studenten en buitenlandse onderzoekers die in Wageningen willen blijven ook weinig huisvestingsmogelijkheden hebben. Een ander brengt in dat “Ook de ‘ecodorpen’ rond Wageningen deels echt door beschikbaarheidsproblemen ontstaan”.

De belanghebbenden kennen gemiddeld een 7,3 toe voor de prestaties van de Woningstichting voor betaalbaarheid en beschikbaarheid. De gewenste waardering is een 8,4. De huren zijn betaalbaar en er is (tijdige) aandacht voor huurachterstanden. De huurders vinden dat er te weinig goedkope eengezinswoningen zijn. De gemeente denkt dat er creatiever geacteerd kan worden op zoek naar de mogelijkheden voor nieuwbouwprojecten. Overige partijen vinden dat doorstroming bevorderen door ‘ouderen-makelaar’ een goed idee is, maar vaak stagneert de doorstroming doordat de huren bij mutatie worden opgetrokken.

4.4 Duurzaamheid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	5,3	7,5
Gemeente	7,5	8,0
Overige partijen	7,0	7,9
Gemiddeld	6,6	7,8

De belanghebbenden waarderen Duurzaamheid als bijna ruim voldoende. Ze geven gemiddeld een 6,6 met een spreiding in de individuele waarderingen van 5 tot 8.

De huurders waarderen de Woningstichting op dit gebied met een 5,3. De PC is van mening dat de Woningstichting goed haar best doet maar stukken beter kan. De Woningstichting leunt veel te veel op het beleid van de gemeente en neemt niet zelf een standpunt in. De wil is er wel maar de kennis is er niet. Er wordt te weinig ingespeeld op de mogelijkheden van extra duurzaamheidsinvesteringen in woningen bij regulier en groot onderhoud. Er is een pilot Nul-op-de-meter woning geweest, maar die is nu verkocht. Ook in de wijk de Nude (‘wijk van de toekomst’) is door het slecht verloopende participatieproces geen duidelijkheid over de duurzaamheidsplannen.

De gemeente waardeert Duurzaamheid gemiddeld met een 7,5. De gemeente zelf is zeer ambitieus. Ze vindt vermindering van CO2-uitstoot het belangrijkste, maar het moet ook betaalbaar zijn (voor de woningcorporatie en de huurders), zeker voor de sociale groep. De gemeente merkt dat er bij de Woningstichting geen ‘supergroene’ voorvechter is, die puur het belang van de duurzaamheid inbrengt. Maar de Woningstichting stelt zich positief op, bijvoorbeeld in de gesprekken over het wamtenet en bij de Benedenbuurt (energie-coöperatie). De Woningstichting is best actief op

duurzaamheid, maar laat soms ook nog wat liggen in de communicatie daarover. Verbeterpunten bij onderhoud zijn:

- Label B nastreven bij groot onderhoud is in orde, maar soms kan het ook in één keer beter.
- De huurders ook in algemeenheid meer ruimte geven om spouwmuurisolatie en zonnepanelen toe te passen.

De overige partijen waarderen Duurzaamheid met een 7,0. Een collega-corporatie merkt op dat de Woningstichting zowel lokaal als in de regio actief is: de bestuurder van de Woningstichting is ook trekker van de Regionale Energie Strategie: daarin wordt onder meer onderzocht wat we kunnen doen met de warmte van Parenco en hoe we eerst de huizen isoleren. De Woningstichting bouwt zorgvuldig de aanpak op. Er is tijd tot 2050, het moet wel betaalbaar blijven. De Woningstichting heeft al veel gedaan, maar moet meer communiceren daarover en waarom bepaalde keuzes worden gemaakt. Ook moet zij duidelijk maken wat wel en wat niet kan en wanneer.

De belanghebbenden kennen gemiddeld een 6,6 toe voor de prestaties van de Woningstichting op Duurzaamheid en geven een gewenste score van 7,8. Voor de huurders zou de Woningstichting meer moeten inzetten op duurzaamheid, ook bij groot en regulier onderhoud; tegelijkertijd zien ze dat het een erg lastige taak is. De gemeente geeft aan dat de Woningstichting actiever zou kunnen aanhaken bij de slimme innovaties en instrumenten die bij andere corporaties al zijn beproefd.

De Benedenbuurt is aan het onderzoeken om van het gas af te gaan. Hoe de wijk verwarmen in combinatie met verduurzamen van de woningen. De gemeente, de Woningstichting en de bewoners werken hier als collectief aan. Dat is vernieuwend en komt in het nieuws. Tot nu toe worden er alleen nog uren ingezet en wordt het gezien als leertraject. De afspraken die je samen maakt en de techniek (warmtenet) kan ten goede komen voor andere wijken.

4.5 Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	6,8	8,8
Gemeente	8,3	8,3
Overige partijen	7,4	8,3
Gemiddeld	7,5	8,5

De belanghebbenden waarderen de relatie en communicatie met de Woningstichting met een 7,5 als bijna goed. De spreiding in de individuele scores loopt van 5 tot 10.

De huurders geven een 6,8. De PC is tevreden over de relatie met de huidige bestuurder. Met de voorgaande bestuurder en de interim-bestuurder liep de samenwerking stroever. Maar ook nu is er nog veel verbetering mogelijk. De PC wil graag meer vooraf meegenomen worden in de besluitvorming. Nu is voorafgaand aan een meeting niet altijd duidelijk wat de Woningstichting in gaat brengen, dat kan beter. En waarom moet alles digitaal, graag meer informatie op papier. Helemaal aan de start in 2014 van de PC was het nog beter dan nu.

De gemeente geeft een 8,3 voor de relatie en communicatie met de Woningstichting. De relatie is goed. Soms houdt de Woningstichting de kaarten wat tegen de borst: er worden dan geen stukken met de gemeente gedeeld, waardoor die ook niet goed kan meedenken. Er is veel communicatie onderling, maar men is niet altijd even scherp in de afspraken, waardoor er toch onduidelijkheid blijft. Dit is een verbeterpunt voor beiden.

De overige partijen zijn in zijn algemeenheid met een 7,4 ook tevreden over de relatie met de Woningstichting en de communicatie. Men geeft aan dat er korte lijnen zijn. Het was de afgelopen jaren mede door de wisselingen in contactpersonen bij de Woningstichting wel eens wat onrustig.

De tevredenheid over de relatie en communicatie wordt door de belanghebbenden gewaardeerd met gemiddeld een 7,5. De gewenste score is 8,5. De huurders worden graag eerder geïnformeerd over voorstellen en besluiten. De gemeente merkt soms dat de onderlinge communicatie over een onderwerp binnen de Woningstichting beter kan. Andere partijen vinden het positief dat ze vaste aanspreekpunten hebben gekregen bij de Woningstichting.

4.6 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	6,2	8,6
Gemeente	8,0	8,0
Overige partijen	7,1	7,9
Gemiddeld	7,1	8,2

De belanghebbenden vinden met een 7,1 dat ze ruim voldoende invloed hebben op het beleid van de Woningstichting. De spreiding van individuele scores loopt van 6 tot 9.

De PC geeft met een 6,2 een voldoende voor haar invloed op het beleid van de Woningstichting. Soms is die invloed er wel en soms niet. De PC snapt dat er grenzen zitten aan de invloed die ze kan hebben op bepaalde onderwerpen, zoals bijvoorbeeld het huurbeleid; het zou helpen als de Woningstichting daar transparanter over is. Als het nodig is dan houdt de PC ook haar standpunt vast als ze bijvoorbeeld te laat informatie ontvangt en dan geen goede beslissing kan nemen, of ze het ergens echt niet mee eens is.

De gemeente is met een 8,0 goed tevreden over de mate van invloed op het beleid van de Woningstichting. De gemeente zou nog wel meer samen op willen trekken met de Woningstichting. Waarom niet een gezamenlijke functionaris aantrekken om dat te onderstrepen of letterlijk bij elkaar gaan werken (kantoorruimte delen), want er kan best nog wel meer samen dan nu het geval is.

De overige partijen zijn tevreden over de mate van invloed en geven gemiddeld een 7,1. Ze voelen zich gehoord, maar weten niet altijd of ze veel invloed hebben. De Woningstichting wordt ervaren als een betrouwbare en deskundige partner, die goed wil en kan samenwerken.

De belanghebbenden beoordelen de mate van invloed op het beleid met gemiddeld een 7,1 en het gewenste cijfer was een 8,2. Dit zou voor de huurders positiever zijn als er meer onderbouwing vooraf van onderwerpen was en ook achteraf meer toelichting wanneer een voorstel van de PC niet wordt meegenomen. De gemeente stelt dat er soms onderling zaken worden afgesproken die ze niet waar kunnen maken (zowel de gemeente als de Woningstichting); dan moeten ze dat eerder bij elkaar checken om misverstanden te voorkomen. Een andere partij zou graag meer meegenomen willen worden bij de overwegingen van beslissingen van de Woningstichting.

4.7 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek

Aan de Participatiecommissie (PC), de gemeente en de Woningstichting hebben we gevraagd wat zij van de kwaliteit van de prestatieafspraken vinden en het proces in de lokale driehoek. Per groep belanghebbenden hebben we deze gerangschikt.

De prestatieafspraken worden binnen de Woningstichting samen met de PC en de gemeente voorbereid in themagroepen op de diverse inhoudelijke onderwerpen (Duurzaamheid, betaalbaarheid

etc.). Ieder lid van de PC is betrokken bij een thema. De monitoring van de afspraken gebeurt ook in de thema-groepen. Participatie op basis van de Overlegwet vindt plaats met de PC.

Participatiecommissie

De PC ervaart het als lastig dat ze min of meer verplicht zijn om als PC-lid ook in een van de themagroepen aanwezig te zijn, om het van daaruit weer in de PC te kunnen bespreken. Een ander had wel weer bij meer themagroepen willen zijn. De PC en het proces neemt zo veel tijd in beslag, hoewel er in de loop van de tijd wat meer routine ontstaat. De Woningstichting maakt de planning en dat is wel eens lastig, omdat ze er dan niet altijd kunnen zijn.

Het proces met de Woningstichting gaat prima. De PC heeft een goede procesbegeleider die hen in het proces terzijde staat en dat verhoogt de effectiviteit van de inbreng.

Met de gemeente verliep het proces in de eerste jaren heel stroef. Er kwamen steeds andere mensen van de gemeente die dan niet goed bijgepraat waren. Soms krijg je de indruk dat het ze te veel is om in de themagroepen deel te nemen. Nu is de sfeer beter, maar de Woningstichting staat dicht bij de PC dan de gemeente. Er zijn prestatieafspraken, maar er staan erg veel ambities in en weinig concrete dingen. Nu is er onderscheid gemaakt tussen prestatieafspraken en werkafspraken, die meer structureel en on-going zijn. Dat wordt als een verbetering ervaren.

Gemeente

De gemeente vindt het aan de ene kant een saamhorig proces (in goede afstemming met elkaar), maar aan de andere een 'rommelig' proces. Door de indeling in werkgroepen en themabijeenkomsten is het een ingewikkeld proces met veel huurders, en ook veel evaluatiemomenten. Het kost veel tijd en levert dan in verhouding te weinig op. Gemeente heeft voorgesteld om het opnieuw vaststellen van de prestatieafspraken eens in de twee jaar te doen, maar de huurders willen dat niet. Inhoudelijk vindt de gemeente dat de afspraken concreter en harder mogen, en specifiekere qua cijfers. Het zijn er ook heel veel, kan het niet wat minder. De grootste vraag is nu: wat en waar ga je bouwen? Dus daar moeten afspraken over komen. De indruk bestaat dat het bod eerst met de huurders wordt afgestemd en dat dan pas de gemeente in het proces komt. Dan lijkt het op twee partijen tegen één.

4.7.1 Verbeterpunten voor de corporatie volgens belanghebbenden

Hieronder staat eerst een lijst met verbeterpunten per groep belanghebbenden. Daarna volgt een lijst met uitspraken die belanghebbenden hebben gedaan op de vragen waarin de Woningstichting uitblinkt en waarin de Woningstichting kan verbeteren.

Huurders

- Voor alleenstaande jongeren wordt niet gebouwd, hoewel dat in het woonlastenonderzoek wel een doelgroep was.
- Beter letten op mensen met 'rugzakjes' in de wijk: pro-actiever daarin zijn.
- Duurzaamheid en gasloos geeft onzekerheid: Wat wordt bijgebouwd aan installaties? Wat gebeurt er? Wat kost het?
- Eens per jaar met alle belanghebbenden/disciplines aan tafel zitten, want dat verruimt de blik enorm.

Gemeente

- Er is veel bezit uit de jaren 70, er moet veel worden getransformeerd naar 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Nog beter worden in woon/zorg-combinaties en beleid op dat terrein.
- Veel statushouders zitten nog op kamers, maar stromen door naar grotere woningen i.v.m. gezinshereniging. Dat is een zorgpunt voor de gemeente en de Woningstichting.
- Grondposities zijn in handen van ontwikkelaars: als de Woningstichting daar nadrukkelijk meer mee in contact treden.
- Richting huurders en gemeente een duidelijke positie innemen over duurzaamheid.

Overige partijen

- Transformeren van grote woningen naar meer kleine woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Beschikbaarheid is niet alleen probleem van de Woningstichting, betrek daar meerdere partijen bij (ook particuliere verhuurders).
- Elkaar aanvullen en indien nodig zorgpartijen eerder inschakelen en gebruik maken van elkaars kennis en ervaring.
- Meer investeren in bestaande bouw in plaats van scholen en nieuwbouw, meer zonnepanelen op flatgebouwen.
- Eerst isoleren en/of zonnepanelen en pas na een jaar huurverhoging: zodat de huurder eerst kan ervaren wat de woonlasten/rendement zijn, en daar de huurprijs op aangepast wordt.
- Start communicatie over duurzaamheidsmaatregelen direct bij de start: de onzekerheid mag erin zitten als de perspectieven maar helder zijn. Term 'van het gas af' afschaffen.
- Bij groot onderhoud kunnen de aannemers bij 'aan huis' opname vragen wat de woonwensen zijn om eventuele doorstroming te bevorderen.
- Meer ruimte bieden aan verschillende woonvormen: meer inspelen op de behoefte.
- Meer meeliften op collectieve isolatie/duurzaamheidsvragen van huurders en dat faciliteren.
- Voor duurzaamheid/isolatie alleen 'no regret'- maatregelen nemen.

De visitatiecommissie heeft daarnaast aan belanghebbenden gevraagd in enkele woorden aan te geven waarin de Woningstichting uitblinkt ('Tops') en waarop ze zich nog kan verbeteren ('Tips'). Hieronder de uitspraken.

Waar is de Woningstichting goed in?

*'samenwerking woonconsulenten',
'open communicatie',
'benaderbaarheid bestuurder',
'goed in beeld',
'goede samenwerking',
'laagdrempeligheid',
'samenwerking',
'betrouwbaarheid',
'samenwerking',
'goede samenwerking',
'betrokkenheid en motivatie',
'goede samenwerking en recent een echte partner',
'goede partner, betrouwbaar',
'fijne betrouwbare partner'.*

Wat kan de Woningstichting beter doen?

*'beter nadenken over wie waar te plaatsen',
'kleur eens buiten de regels',
'kijk ook in andere gemeenten',
'wees creatief',
'omwonenden van overlastgevers ook benaderen',
'let op wie waar past',
'verbeter de communicatie',
'eenzaamheid is een probleem van de mensen zelf',
'kijk goed naar wonen en zorg',
'communicatie verbeteren',
'zoek elkaar op en maak gebruik van kwaliteiten',
'deel overwegingen en problemen',
'eerder informeren over nieuwe voornemens',
'overleg zo houden',*

*'blijf inzetten op verbinden van alle partijen',
'je hoeft het niet alleen te doen',
'goede mensen op de goede plek houden',
'doe jezelf niet te kort, maak ook keuzes',
'deel je overwegingen',
'geef aan waarom je dingen doet'.*

4.8 Oordeel presteren volgens belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen het presteren volgens belanghebbenden als volgt.

Presteren volgens belanghebbenden	Huurders	Gemeente	Overige partijen	Gemiddeld	Totaal gemiddeld
Presteren op het gebied van					
• Wonen, Welzijn en Leefbaarheid	6,3	8,0	7,2	7,3	7,1
• Betaalbaarheid en Beschikbaarheid	6,3	8,5	7,0	7,3	
• Duurzaamheid	5,3	7,5	7,0	6,6	
Relatie en communicatie met corporatie	6,8	8,3	7,4	7,5	7,5
Invloed op beleid corporatie	6,2	8	7,1	7,1	7,1
Eindoordeel presteren volgens belanghebbenden					7,2²

² De waardering van de prestaties telt voor 50% mee in het cijfer en de andere twee onderdelen voor elk 25%.

5 Presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk wordt de beoordeling van het presteren naar vermogen weergegeven. De vraag wordt beantwoord of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

De visitatiemethodiek kiest de volgende invalshoeken om een oordeel te geven over het Presteren naar Vermogen.

- Welke visie heeft de corporatie op haar huidige en toekomstige financiële mogelijkheden, welke keuzes maakt ze daarbij en hoe worden die verantwoord?
- Heeft de corporatie een beleid op de maatschappelijke/volkshuisvestelijke effecten die ze wil bereiken en hoe ze haar vermogen daarvoor wil inzetten?
- Heeft de corporatie een beeld van wat zij aan financieel resultaat of rendement had kunnen realiseren en van welke opbrengsten zij heeft afgezien met het oog op de maatschappelijke doelstellingen (visie op de financiële 'offers' en daarmee de visie op maatschappelijk rendement)?
- Welke afwegingen maakt de corporatie bij de inzet of vergroting van haar vermogen voor de verschillende maatschappelijke doelen, en hoe maakt ze die inzichtelijk bij voorbeeld aan de hand van scenario-analyses of financiële (beslissings-)modellen?

5.1 Visie op inzet van het vermogen

Bij vermogensinzet beoordeelt de visitatiecommissie of, en op basis waarvan, de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties vormgeeft en verantwoordt.

De Woningstichting verantwoordt in haar jaarverslagen 2017 en 2018 hoeveel vermogen ze maatschappelijk investeert op de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit van woningen en beheerlasten. Dat doet ze door een vergelijking te maken tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Hieruit blijkt dat de inzet van haar vermogen in lijn is met de beleidskeuzes zoals die in het ondernemingsplan zijn verwoord. De primaire beleidsfocus en de besteding van het vermogen is de laatste jaren nadrukkelijk op de betaalbaarheid (en daarna op de beschikbaarheid). De doelgroep heeft echt moeite om passende woningen te vinden en daar wil de Woningstichting betaalbare woningen voor aanbieden. De Woningstichting heeft in de visitatieperiode bewust een flink deel van haar Niet-DAEB bezit omgezet in DAEB woningen. Daarnaast wordt er voor de toekomst nog slechts gericht en bescheiden ingezet op Niet-DAEB woningen voor middeninkomens mede om de doorstroming te faciliteren en bevorderen. De bedrijfslasten van de Woningstichting zijn hoger dan gemiddeld, onder andere omdat zij in haar strategie bewust kiest voor aanwezigheid in de buurten.

De Woningstichting heeft de visie op de inzet van haar vermogen voor een deel in het ondernemingsplan, voor een deel in het portefeuilleplan etc. vastgelegd, maar nog niet in een samenhangend document. De Woningstichting wil dit wel gaan doen in het nieuwe ondernemingsplan en in vervolg op herijking van het portefeuilleplan, die in 2019 is gepland. Het is nu nog vooral achteraf en verklarend in het jaarverslag en niet vooruitziend.

De huidige financiële positie van de Woningstichting is gezond en haar toekomstige plannen zijn tot nu toe financieel te realiseren. In 2018 heeft de Woningstichting het (financiële) risicomanagement besproken en aangescherpt. In de gesprekken over risicobereidheid is vastgesteld dat het belangrijk is om flexibel te zijn en om niet beïnvloedbare risico's op te vangen. Er zijn diverse scenario-analyses uitgevoerd om dit inzichtelijk te maken. Op basis van de uitkomsten van de scenario-analyses heeft de Woningstichting de interne normen scherper gesteld dan de externe normen (bijv. loan to value (LTV) op 70%). Zo houdt de Woningstichting voldoende buffer om flexibel risico's op te vangen, zonder dat er te veel geld op de plank blijft liggen. Voor investeringen gaat de Woningstichting uit van kasstromen en het beschikbare vermogen dat er jaarlijks is.

De externe toezichthouders (WSW en Aw) constateren beiden dat de Woningstichting in de visitatieperiode voldoet aan alle normen voor wat betreft de financiële ratio's (ICR, DSCR, loan-to-value en de solvabiliteit). De Aw heeft in het voorjaar van 2017 wel aangedrongen op een strakkere aansturing van de herziening van het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie, de nieuwe organisatiestructuur, het risicomanagementplan, alsmede de tijdige werving van de nieuwe bestuurder. In het voorjaar van 2018 stelt de Aw vast dat deze punten door de Woningstichting voortvarend zijn opgepakt. Het WSW constateert in 2018 verder dat de operationele kasstroom en de financiële positie gezond zijn, maar tekent hierbij aan dat door de inrekening van 'zachte projecten' de LTV-ratio in 2021 licht wordt overschreden als daar door de Woningstichting niet op wordt bijgestuurd.

De afgelopen jaren zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten licht gestegen. In de gehele periode 2015 tot en met 2018 behoorde de Woningstichting tot de C-klasse.

Aedes Benchmark	2015	2016	2017	2018
Bedrijfslasten per vhe	€ 1.107	€ 1.108	€ 1.130	€ 1.213
Relatieve positie bedrijfslasten	C	C	C	C

Aedes benchmark, gemiddelde bedrijfslasten per vhe en relatieve positie

De hoogte van de bedrijfslasten is deels te verklaren door extra kosten van ICT-projecten in de afgelopen jaren, maar ook door incidentele kosten in de afgelopen turbulente periode. De Woningstichting verwacht dat de bedrijfslasten in de toekomst vanaf 2020 zullen kunnen gaan dalen.

De Woningstichting kan zich verbeteren door expliciet een visie uit te werken welke vermogensinzet voor de verschillende maatschappelijke doelen maximaal mogelijk wordt geacht naast het deel dat als buffer voor toekomstige opgaven en niet-beïnvloedbare risico's achter de hand wordt gehouden. Ook zou ze hierover met haar belanghebbenden in overleg kunnen gaan.

5.2 Oordeel presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt de vermogensinzet van de Woningstichting met een 7,0.

De Woningstichting voldoet aan het ijkpunt omdat ze verantwoordt hoe ze haar vermogen inzet voor maatschappelijke prestaties. Ze is transparant over de inzet van haar vermogen. Ze krijgt een pluspunt omdat ze een prioritering heeft aangebracht op welke wijze ze haar maatschappelijk vermogen wenst in te zetten. Ze heeft daarnaast door risicomanagement en scenario-analyse vastgesteld welk deel als buffer achter de hand moet worden gehouden.

De Woningstichting kan verder verbeteren door expliciet een visie naar de toekomst uit te werken welke vermogensinzet voor de verschillende maatschappelijke doelen maximaal mogelijk wordt geacht en hierover met haar belanghebbenden in overleg te gaan.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen van de Woningstichting als volgt.

Presteren naar vermogen	Weging	Cijfer
Oordeel vermogensinzet	100%	7

6 Governance

In dit hoofdstuk wordt een oordeel gegeven over de vraag of de corporatie goed en verantwoord wordt geleid. De visitatiecommissie heeft hiertoe drie onderdelen beoordeeld:

1. strategievorming en sturing op prestaties;
2. maatschappelijke oriëntatie van de Raad van Commissarissen;
3. externe legitimatie en verantwoording.

Hieronder zijn de bevindingen van de visitatiecommissie in beeld gebracht. Bij de beoordeling geldt het visitatiekader als referentie.

6.1 Strategievorming en sturing op maatschappelijke prestaties

Dit onderdeel omvat de onderdelen Strategievorming (Plan) en Sturing op prestaties (Check en Act). Het accent ligt op de relatie met de lokale context en niet op de financiële en risicochecks (dat doet de Aw). De visitatiecommissie heeft zich een oordeel gevormd over de kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk. Deze beoordeling is gebaseerd op beleidsdocumenten, rapportagesystemen en gesprekken met in ieder geval de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

6.1.1 *Strategievorming*

Het ijkpunt voor het onderdeel strategievorming is dat de Woningstichting een actuele lange termijn visie heeft op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

De Woningstichting heeft in de visitatieperiode gewerkt met twee opvolgende ondernemingsplannen. In de periode tot 2017 gold het plan Samen Wonen, Leven en Ondernemen (2013 – 2017), daarna gevolgd door het plan Samen thuis in de buurt, dat geldt voor de periode 2017 - 2020. In dit laatste plan zijn de opgaven en de rol die de Woningstichting wil en kan spelen beschreven op de vier thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Leefbaarheid
3. Wonen, zorg en welzijn
4. Duurzaamheid

In Samen thuis in de buurt richt de Woningstichting zich in haar missie op het beheren en bouwen van betaalbare en duurzame woningen voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. En op een thuis voor haar bewoners in de buurt, een plek waar men prettig woont. In het voorafgaand ondernemingsplan was de missie iets meer gedefinieerd richting maatschappelijk vastgoedondernemer.

Per thema zijn in het ondernemingsplan doelstellingen geformuleerd, die zijn uitgewerkt in kritische succesfactoren en kritische prestatie-indicatoren (KPI's). Daar waar nodig/nuttig toegespitst op de realisatiejaren van het ondernemingsplan. In het plan zijn deze missie, opgaven en doelstelling ook door vertaald naar doelstellingen en KPI's voor de bedrijfsvoering/financiën en personeel en organisatie.

In het ondernemingsplan is de koers in doelstellingen geconcretiseerd. Intern is het ondernemingsplan de basis onder het portefeuilleplan 2017 – 2026 en wordt ieder jaar vertaald in een activiteiten-

begroting en een financiële begroting. Hierin worden de acties en te behalen resultaten geconcretiseerd en meetbaar gemaakt.

Jaarlijks wordt in de voorbereiding van de jaarlijkse activiteiten-begroting en financiële begroting stilgestaan bij de realisatie van het ondernemingsplan. De jaarplannen worden daarbij op de realisatie en ontwikkelingen getoetst en daar waar nodig bijgesteld. De concreetheid van de vertaling van de doelen en KPI's uit het ondernemingsplan naar de activiteitenbegroting en jaarbegrotingen neemt gedurende de visitatie-periode toe, waardoor de jaarlijkse activiteiten en prioriteiten helder en goed te monitoren zijn.

Het ondernemingsplan Samen thuis in de buurt 2017-2020 is gebaseerd op een uitgevoerde scenarioplanning met de RvC, met inbreng vanuit medewerkersbijeenkomsten en middels een dialoogbijeenkomst met externe belanghebbenden zoals gemeente, huurders en zorg- en welzijnsorganisaties. Zowel ondernemingsplan als portefeuilleplan zijn daarnaast onderbouwd door een woningmarktonderzoek voor Wageningen dat in 2015 is uitgevoerd.

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel Strategievorming met een 7. De Woningstichting voldoet aan het ijkpunt. Zij heeft haar visie vertaald naar kernthema's met duidelijke doelen en activiteiten en biedt daarmee voldoende basis om deze te monitoren. Er is een pluspunt voor de vanaf het ondernemingsplan Samen thuis in de buurt in 2017 concretere vertaling van de visie naar doelen en KPI's waardoor deze gemakkelijker te monitoren zijn.

6.1.2 Sturing op maatschappelijke prestaties

Het ijkpunt voor dit onderdeel is dat de Woningstichting periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd:

- in eerste instanties door acties om doelen alsnog te realiseren (1^e orde sturing);
- in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2^e orde sturing).

De Woningstichting werkt met uitvoerige voortgangsrapportages (4 maal per jaar) om de voortgang van de jaarlijkse activiteiten-begroting en de financiële begroting te bewaken. De voortgangsrapportage bevat daarnaast ook informatie over specifieke aandachtspunten/projecten in een jaar (zoals Compliance en Governance, Organisatieontwikkeling en Implementatie Woningwet) en een overzicht van de lopende nieuwbouw en groot onderhoud projecten. De financiële en governance informatie is primair voor de Auditcommissie, maar het document wordt aan de gehele RvC toegezonden. De voortgangsrapportage volgt de in de ondernemingsplannen geformuleerde doelstellingen en de vertaling daarvan naar de activiteiten-begroting en financiële begroting. Ook hier geldt dat de concretere vertaling van die doelstellingen in het ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt' naar Kritische Succesfactoren en KPI's ertoe leidt dat vanaf 2018 beter bijgestuurd kan worden bij afwijkingen van de realisatie ten opzichte van de meer SMART geformuleerde doelen.

De status van de realisatie wordt aangegeven via een kleurencode en tekstuele toelichting en zo nodig worden bijsturingen aangegeven. In de rapportages is niet 1-op-1 terug te vinden wat de stand van zaken is aangaande de prestatieafspraken, maar het ondernemingsplan en de jaarlijkse activiteiten begroting volgen vanaf 2017 wel op hoofdlijn dezelfde indeling, zodat een en ander in die zin aansluit en herleidbaar is. Verbeterpunt is dat de benaming en indeling van hoofdstukken en prestatievelden in diverse documenten soms niet 1-op-1 aansluit.

De voortgangsrapportages worden besproken in het Managementteam en daarna in de RvC. Op basis hiervan worden eventuele maatregelen genomen of zo nodig doelen tussentijds bijgesteld.

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel Sturen op maatschappelijke prestaties met een 7,0. De Woningstichting volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen

maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Ze voldoet daarmee aan het ijkpunt. Ze krijgt een pluspunt omdat sinds het ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt' er een duidelijkere relatie gelegd wordt tussen scherper geformuleerde doelen in het ondernemingsplan, de jaarlijkse activiteiten-begrotingen en de prestatieafspraken. Er kan daardoor beter bijgestuurd worden bij afwijkingen.

6.2 Maatschappelijke Oriëntatie Raad van Commissarissen

In dit onderdeel is beoordeeld hoe actief, zorgvuldig en transparant de Raad van Commissarissen haar functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk vormgeeft.

De Raad van Commissarissen houdt ruim voldoende toezicht op de corporatie en haar maatschappelijke opgaven. Ze heeft een visie op haar maatschappelijke rol en heeft deze in de toezichtvisie beschreven. Daarin is ook expliciet de netwerkrol van de RvC benoemd. De RvC van de Woningstichting functioneert vooral op strategisch niveau en volgt daar waar sprake is van een omvangrijk risico, of omvangrijke investeringen (bijvoorbeeld vastgoedprojecten), ook de uitvoering van het beleid. De RvC en het bestuur streven na dat het toezicht preventief actief wordt ingevuld.

In de eerste jaren van de visitatieperiode is de raad zeer actief betrokken geweest bij het bestuur door het vertrek van de bestuurder in 2015, gedurende de periode van de interim-bestuurder, en bij de werving van de nieuwe bestuurder in 2017. Gezien deze hectische periode, is het logisch dat de RvC zaken de afgelopen tijd meer gedetailleerd heeft willen monitoren. De raad heeft op haar extra inzet en functioneren in deze periode ook actief gereflecteerd in de jaarlijkse zelfevaluaties, waarvan enkele met externe begeleiding. Men is trots op de medewerkers van de Woningstichting die ondanks de turbulente periode operationeel zijn doorgegaan en mooie nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten zoals Torckdael en Patrimonium hebben gerealiseerd.

Vanaf 2018 is nu een andere situatie ontstaan waarbij ook een andere invulling past van de toezichthoudende rol en een nieuwe manier van samenwerken met de huidige bestuurder. De leden kijken daar erg naar uit, omdat dat nu juist ook de reden is geweest deze positie te willen bekleden, namelijk het fundamenteel bijdragen aan de missie van de Woningstichting. Dat vraagt impliciet om een externe gerichtheid op afstand. Recent is in de nieuwe samenstelling van de RvC met de nieuwe voorzitter de toezichtvisie herijkt en daarin is de Netwerk/ambassadeursrol van de RvC nog nadrukkelijker benoemd en uitgewerkt. Men verwacht veel van het komende traject op weg naar het nieuwe ondernemingsplan in 2020.

De raad is vanaf 2018 meer in contact met en vergaart informatie van belanghebbenden en de maatschappij door haar regelmatige bijeenkomsten met de Participatiecommissie, de OR en door deel te nemen aan themadagen met huurders, belanghouderbijeenkomsten, medewerkersbijeenkomsten etc.. Ook vindt er periodiek afstemming met het lokale bestuur en andere corporaties (via DeelGoed) plaats. De raad heeft hierdoor goed zicht op wat er leeft en speelt bij belanghebbenden en in de maatschappelijke omgeving.

De kennis en ervaring van de RvC bestrijkt een breed spectrum aan vakgebieden en competenties. Met de recente benoemingen van nieuwe leden is ook de volkshuisvestelijke kennis aangevuld.

Alles overziend is de raad na een eerste periode waar de aandacht primair is uitgegaan naar het bestuur van de Woningstichting, nu meer actief in de invulling van haar maatschappelijke oriëntatie. Dit is nadrukkelijk onderwerp van gesprek, ze wil breder informatie vergaren, maatschappelijk aanspreekbaar zijn en tegelijk gepast afstand houden.

De visitatiecommissie beoordeelt de Woningstichting op dit punt met een 6,0. Ze voldoet aan het ijkpunt. Ze is zich aantoonbaar bewust van haar maatschappelijke rol als toezichthouder van

de Woningstichting in het lokale netwerk. Na een turbulente periode van bestuurswisselingen ontstaat er nu meer ruimte voor de raad om haar toezicht en maatschappelijke oriëntatie op een wijze passend bij de huidige situatie van de Woningstichting invulling te geven. Onder meer in het kader van de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan zal dit in de komende periode verder vorm kunnen krijgen.

6.3 Externe legitimatie en verantwoording

6.3.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie stelt vast dat de Woningstichting ruim voldoende extern gelegitimeerd is. De Woningstichting betreft de diverse groepen belanghebbenden op een actieve wijze. Er vindt zeer regelmatig overleg plaats met de gemeente, de participatiecommissie (PC) en bewonerscommissies. In het kader van de totstandkoming van de prestatieafspraken worden er rond de diverse thema's bewonerswerkgroepen geformeerd en bijeenkomsten georganiseerd waar de input en meningen van de bewoners worden opgehaald. De gemeente en de PC zijn hierbij betrokken. De wijze waarop de Woningstichting de bewonersparticipatie ter voorbereiding en monitoring van de prestatieafspraken heeft georganiseerd is uniek en leidt tot een brede betrokkenheid van huurders in het proces. Bovendien heeft de Woningstichting in de visitatieperiode de wijze van werken van deze manier van participeren verder ontwikkeld in samenspraak met de huurders en de gemeente. Ze heeft zich daarbij als lerende organisatie opgesteld en de resultaten van evaluaties meegenomen om verdere verbeteringen te realiseren.

Ook maakt de Woningstichting actief gebruik van haar bewonerscommissies in de wijken en complexen. Die worden betrokken bij de voorbereiding van (groot-) onderhoudswerkzaamheden in hun wijk en zijn ook voor andere buurtgerelateerde aangelegenheden het eerste aanspreekpunt voor de Woningstichting.

Bij het tot stand komen van het ondernemingsplan 2017 - 2020 zijn de diverse belanghouders in een stakeholderbijeenkomst betrokken. De contacten met overige stakeholders en partijen zoals zorg- en welzijnsinstellingen zijn sinds de komst van de nieuwe bestuurder in 2018 weer verder geïntensiveerd. Recentelijk hebben er bijeenkomsten met belanghouders plaatsgevonden waarin de plannen en resultaten van 2018 en de richtingen voor de toekomst zijn toegelicht en input en reacties van belanghebbenden zijn opgehaald. Dit gebeurde onder meer met behulp van een 'serious game', waarin de belanghebbenden spelenderwijs worden meegenomen in de investeringskeuzes en -afwegingen waar een woningcorporatie als de Woningstichting voor staat.

Middels het samenwerkingsverband DeelGoed met zes andere woningcorporaties in de Regio Food Valley stemt de Woningstichting regionale ontwikkelingen af en wordt kennis en ervaring gedeeld.

De belanghebbenden geven aan dat ze tevreden zijn over de wijze waarop de Woningstichting informatie ophaalt om haar dienstverlening verder te verbeteren. In het algemeen verantwoordt de Woningstichting zich ruim voldoende naar haar omgeving en betreft ze de belangen van haar belanghebbenden in haar eigen plannen.

De Woningstichting scoort op dit onderdeel een 8,0. Ze voldoet aan het ijkpunt en krijgt twee pluspunten voor het actief betrekken van externe partijen bij de totstandkoming van haar beleid en ondernemingsplan en voor de manier waarin ze op structurele een lerende wijze vormgeeft aan de brede betrokkenheid van haar huurders en de gemeente bij de voorbereiding, totstandkoming, monitoring en evaluatie van de prestatieafspraken.

6.3.2 Openbare verantwoording

De Woningstichting beschrijft haar voorgenomen en gerealiseerde prestaties in haar ondernemingsplan en jaarverslagen en publiceert deze op haar website. De prestaties, de realisatie en de afwijkingen of wijzigingen zijn in het jaarverslag op een goede en uitgebreide wijze inzichtelijk gemaakt. Er zijn populaire samenvattingen van het jaarverslag in de vorm van infographics op de website en eenmalig in de plaatselijke krant beschikbaar. Ook worden de prestatieafspraken op de website gepubliceerd. De realisatie van de prestatieafspraken wordt niet een-op-een extern verantwoord. Verder werkt de Woningstichting met digitale nieuwsbrieven en op de website incidenteel met filmpjes om haar huurders over projecten te informeren. Ze maakt meer dan gemiddeld actief gebruik van social media zoals Facebook en Twitter.

We beoordelen de prestaties van de Woningstichting met een 7,0. De Woningstichting voldoet aan het ijkpunt en krijgt een pluspunt omdat de voorgenomen en gerealiseerde prestaties uitgebreid en helder zijn opgenomen in het jaarverslag en door het actief gebruik maken van social media zoals Facebook en Twitter.

6.4 Oordeel governance

Op basis van het visitatiekader beoordeelt de visitatiecommissie de governance van de Woningstichting als volgt.

Governance		Oordeel	Weging	Gemiddeld
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7	33%	7,0
	Sturing op prestaties	7		
Maatschappelijke oriëntatie RvC		6	33%	6,0
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	8	33%	7,5
	Openbare verantwoording	7		
Eindoordeel Governance				6,8



Bijlage 1 Visiterend bureau en visitatiecommissie

N.b. In verband met de privacy is in ons dossier de ondertekende versie met handtekeningen beschikbaar.

Onafhankelijkheidsverklaring Pentascop

Pentascop verklaart hierbij dat de visitatie van de Woningstichting in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Pentascop heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Plaats	Datum	Naam, functie
Amersfoort	04-12-2019	Joos Jacobs, Directeur Pentascop

Onafhankelijkheidsverklaring Joos Jacobs

Joos Jacobs verklaart hierbij dat de visitatie van de Woningstichting in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Joos Jacobs heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Joos Jacobs geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Joos Jacobs geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de Woningstichting hebben.

Plaats	Datum	Naam
Amersfoort	04-12-2019	Joos Jacobs

Onafhankelijkheidsverklaring Theo Dijt

Theo Dijt verklaart hierbij dat de visitatie van de Woningstichting in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Theo Dijt heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Theo Dijt geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Theo Dijt geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de Woningstichting hebben.

Plaats	Datum	Naam
Amersfoort	04-12-2019	Theo Dijt

Onafhankelijkheidsverklaring Adriaan de Man

Adriaan de Man verklaart hierbij dat de visitatie van de Woningstichting in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Adriaan de Man heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Adriaan de Man geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Adriaan de Man geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de Woningstichting hebben.

Plaats	Datum	Naam
Amersfoort	04-12-2019	Adriaan de Man

Bijlage 2 CV's visitatoren

CV Joos Jacobs



Curriculum vitae

Joos Jacobs

Woonplaats: Maastricht
Geboortedatum: 16-01-1959

Persoonlijk profiel

Joos is enthousiast en gedreven.

Ze is kritisch en reflecterend en laat mensen in hun waarde. Ze brengt energie en rust. Wat haar opvalt deelt ze op een open manier. Bekijkt alle kanten en ontdekt nieuwe invalshoeken. Ze is scherp en zacht. Werkt vanuit de overtuiging dat we allemaal willen dat het goed is. Voor iedereen en dan bedoelt ze echt iedereen.

Ze heeft het vermogen om in alle geleidingen van organisaties mensen aan het denken te zetten. Ze te laten reflecteren op zichzelf en hun eigen bijdrage. Tot actie te komen.

"Joos geeft je het gevoel dat het goed komt".

Specialiteit

Verandering die je zelf teweeg brengt.
Implementatiekunst.

Ervaring met

Zakelijke dienstverlening

- Organisatieverandering
- Leiderschap en Teamontwikkeling
- (Sales)-coaching

Maatschappelijke –en zorgorganisaties

- Begeleiden transitie

Wooncorporaties

- Visitaties
- Fusiebegeleiding
- Voorzitter stakeholders-dialogen
- Organisatieontwikkeling
- Effectiviteit en efficiency trajecten
- Coaching

Industrie

- Training en advies
- Reorganisatie begeleiding
- Coaching

Gemeente & overheid

- Begeleiden verticale samenwerking
- Samenwerking corporaties en prestatieafspraken
- Projectleiding provincie

Zorginstellingen

- Implementatie nieuwe visie

Opdrachtgevers

- Rabobank
- Randstad
- Trajekt
- Rijkswaterstaat
- Gemeente Eindhoven
- Gemeente Maastricht
- Kleine Meierij
- GGN
- Woonbedrijf
- Brabant Zorg
- DSM
- Provincie Limburg
- Brainport Eindhoven

Rollen

- Voorzitter visitatie-commissies
- Begeleider leergang Implementatiekunst
- Voorzitter dialogen/symposia
- Sparring partner
- Verandercoach
- Programma-manager
- Trainer
- Lezingen implementatiekunst

Persoonlijke ontwikkeling

Joos volgde een organisatieadviesopleiding en een postdoctorale opleiding verandermanagement. Daarvoor een HBO opleiding cultureel werk. En diverse trainingen; management, sales, projectleiding, en meer.

Projecten Pentascop (een selectie)

Visitaties

Voorzitter visitatiecommissies Zayaz, Domijn, Tiwos, Acantus, Tablis Wonen, Beter Wonen IJsselmuiden, Valburg, Accolade, Thuisvester, AlleeWonen, Talis, Idealis, Wooncompagnie, Woongoed Middelburg, Veenendaalse Woningstichting, Woonbron Rotterdam enz.

HeemWonen, 2017

Bij strategie passende organisatiestructuur ontwerpen met brede groep mensen in de organisatie. OR en Directie begeleiden nieuwe invulling zeggenschap.

Divers, jaarlijks

Begeleiden leergang Implementatiekunst voor diverse bedrijven en organisaties.

Portaal, 2016-2017

Onderzoek beleving stakeholders Portaal (landelijk).

Rabobank, 2017

Verandering Audit afdeling Rabobank centraal; sparring partner/coach en overdragen visie/methodiek.

Trajekt, 2015-2017

Begeleiden transitie Trajekt Maastricht.

Gemeente Groningen, 2017

Met Gemeente Groningen verandertraject DMO ontwikkelen vanuit implementatiekunst.

Teambegeleiding van diverse teams waaronder Randstad Uitzendorganisatie, Brabant Wonen, enz.

Coachen van diverse leidinggevenden, bv. directeur Leger des Heils, directeur Strategie en Beleid Wonen Breburg, enz.

ChangeMirror® als evaluatie verandertraject bij de Adviesgroep van De Alliantie.

Begeleiden positionering strategie en adviesafdelingen van diverse wooncorporaties.

Voorheen

Managementrol

Regiodirecteur Zuid-Nederland Capability (1999 – 2006)
Commercieel en operationeel verantwoordelijk voor 4 vestigingen in Zuid-Nederland

Senior adviseur woningcorporaties

Atrivé, Linos Advies, Heerlen (1993 – 1999)
Begeleiden van veranderingen in het kader van de verzelfstandiging van wooncorporaties. Fusiebegeleiding, kwaliteitsprojecten, ondernemingsplanning, organisatieontwikkeling en coaching.

Trainersrol

Trainer/adviseur Odyssee (1982 – 1993)
Profit sector. Ondersteunen van mensen in organisaties bij de –verdere- ontwikkeling van vaardigheden en creativiteit

Daarnaast

Vice-Voorzitter van de Raad van Toezicht van Xonar Maastricht
Jeugdzorg (mei 2013 – heden)

Lid van de Raad van Commissarissen Wonen Zuid
Wooncorporatie (tot juli 2016)

CV Theo Dijt



Curriculum vitae

Drs. Theo P.S. Dijt

Woonplaats: Hazerswoude Dorp
Geboortedatum: 28 juni 1956

Persoonlijk profiel

Theo is ondernemer en heeft sinds 1990 ervaring in het opzetten en uitbouwen van organisaties en het ontwikkelen van de talenten van mensen die daarin werken.

Hij is mede-oprichter van Pentascop en Onbegrensd Talent.

Het bij elkaar brengen van mensen en met hen realiseren van creatieve (nieuwe) business opportuniteiten is zijn lust en zijn leven. Theo combineert zijn positieve en constructieve instelling met pragmatische creativiteit en bedrijfsmatig inzicht.

Hij is doelgericht, een doerzetter en enthousiasmerend. Humor en relativeringsvermogen houden hem zonder moeite staande. Hij koppelt strategisch inzicht aan een sterke praktische en oplossingsgerichte instelling. Hij heeft daarbij oog voor haalbaarheid en de 'menselijke maat'.

Ervaring met

Zakelijke dienstverlening

- Organisatieverandering
- Leiderschap en Teamontwikkeling
- (Business-) coaching
- Procesverbetering
- Implementatie informatie-systemen

Wooncorporaties

- Toezichthouder
- Visitaties
- Stakeholders-dialogen
- Effectiviteit en efficiency trajecten

Banken- en Verzekeringen

- Training en advies
- Inclusieve arbeidsorganisatie
- Coaching en begeleiding

Gemeente & overheid

- Begeleiden verticale samenwerking
- Advies over inclusieve arbeidsmarkt
- Interim 'aanjager' banenafpraak

Opdrachtgevers

- Regio Gooi en Vechtstreek
- Gemeente Hilversum
- Woningcorporaties
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Utrecht
- Postkantoren
- NS
- KPN
- Aegon
- UWV
- SNS
- Rabobank
- en vele andere grote en middelgrote bedrijven/organisaties

Rollen

- Ondernemer/directeur
- Interim-manager
- Managementconsultant/begeleider
- Adviseur
- Programma- en project manager
- Manager bedrijfsvoering
- Implementator
- Business developer en innovator

Persoonlijke ontwikkeling

Theo heeft na het Gymnasium Bèta een Doctoraal Bedrijfseconomie/-kunde afgerond. Daarnaast diverse studies en opleidingen gevolgd om bruggen te kunnen bouwen in bedrijven en organisaties. Enerzijds inhoudelijk, zoals Project- en programmamanagement, AMBI, Informatie-management en een postdoctorale opleiding Marketing Strategie, anderzijds ook Filosofie voor managers, Fast Growth voor snelle groeiende bedrijven en Spiritueel Leiderschap. Hij heeft tevens de opleiding tot Organic Coach afgerond.

Projecten (een selectie)

Diverse opdrachtgevers Management-consultant/adviseur (2013 - 2018)
Ingezet op diverse projecten als begeleider/adviseur bij (de visitatie van) wooncorporaties en als uitvoerend projectmanager/aanjager voor de realisatie van de Banenafpraak in de Arbeidsmarktregio Gooi en Vechtstreek.

Diverse opdrachtgevers Projectleider en/of adviseur (2008 – 2018)

- Actief in de opzet en begeleiding van projecten voor de instroom van medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt in grote en kleine organisaties (onder meer bij SNS Reaal, Aegon, RaboBank, Telegraaf Media groep, Shell, Ordina etc.)
- Opzet/uitvoering van pilot-projecten voor innovatieve werkwijzen in de re-integratie van werkzoekenden (o.a. in gemeente Utrecht, Hilversum en de Regio Gooi en Vechtstreek)
- Hands-on betrokken bij werving, selectie, plaatsing en begeleiding van medewerkers met arbeidsbeperking.

Amtrada (2012) Projectleiding en managementadvies
Projectleiding en –begeleiding van het in kaart brengen en doen van verbetervoorstellen voor de werk- en besturingsprocessen van een groothandel in Cacao en Koffie.

Gemeente Alkmaar (2011) Management consultant voor directieteam
Organisatie brede scan naar de diversiteit binnen de gemeentelijke organisatie in het kader van de strategische personeelsplanning 2010-2015, alsmede het doen van gerichte voorstellen tot het verhogen van de diversiteit.

Hogeschool Arnhem/Nijmegen (2010) Senior adviseur
Advies en begeleiding College van Bestuur en interne projectmanager Advies over de implementatie van strategisch beleidsplan, onder meer via het opzetten van 'leergroepen' rond roostering en planning

Pentascop (1990 – 2009) Mede-ondernemer, projectmanager, adviseur
Initiator, mede-ondernemer, project- en implementatiemanager: voorbereiding van de (partiële) verwerving of opzet en begeleiden van de integratie van/samenwerking met diverse nieuwe bedrijfsactiviteiten.
Adviseur/sparringpartner directie, lid stuurgroep, programma-manager, implementatiemanager: organisatie brede uitrol van complexe (bedrijfsvoerings-) informatiesystemen en herinrichting van bedrijfsprocessen.

Voorheen

Ondernemer en managementrol Onbegrensd Talent, Utrecht (2008 – heden)
Onbegrensd Talent is een sociale onderneming die voor werkgevers adviseert over en bemiddelt bij de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (gehandicapten, allochtonen, ouderen etc.) binnen hun organisatie.
Primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de dienstverlening, markten en accounts en de aansturing van de operationele bedrijfsvoering en organisatie. Daarnaast als senior-consultant en projectleider ingezet op projecten bij klanten.

Ondernemer en Senior Consultant Trices, Gouda (2009 – 2018)
Trices is een onderneming gericht op advies, ontwerp en uitvoering van projecten op het gebied van proces-, project- en informatiemanagement. Actief op terrein van commercie, coaching, opleiding en uitvoering van projecten. Daarnaast medeverantwoordelijk voor de bedrijfsvoering.

Senior Consultant Pandata, Rijswijk (1987 – 1990)
Implementatie informatiesystemen en bedrijfsprocessen in overheid en bij telecommunicatiebedrijven

Hoofd bedrijfs-economische zaken Provinciale Waterstaat Noord-Holland, Haarlem (1982 – 1987)
Verantwoordelijk voor Begroting, Jaarrekening, management-rapportages en bedrijfseconomische advisering

Daarnaast

Vice-voorzitter en commissaris bedrijfsvoering/financiën bij HaBeKo Wonen, Hazerswoude
Wooncorporatie (januari 2017-heden)

Lid van de Raad van Toezicht bedrijfsvoering/financiën bij Raedelij, Utrecht
Eerstelijns gezondheidszorg (2006 -2014)

Penningmeester van Social Venture Network Nederland, Amsterdam
MVO-ondernemersnetwerk (2008 -2018)



Curriculum vitae

Drs. Adriaan Th. de Man

Woonplaats: Amstelveen
Geboortedatum: 19-02-1964

Persoonlijk profiel

'Als je blijft geloven wat je altijd geloofde, zul je blijven denken wat je altijd al dacht en zul je blijven krijgen wat je altijd al kreeg'

Adriaan wil mensen inspireren en prikkelen om uit hun comfortzone te treden en daarmee hen verder te helpen ontwikkelen en nieuwe mogelijkheden zien. Hij verbindt daarbij gevoel en ratio, bovenstroom en onderstroom, persoonlijke ontwikkeling en team/organisatie ontwikkeling, toekomst ambitie en werken in het hier en nu. En gaat daarbij op zoek naar 'Neue Kombinationen' in zowel het verbinden van mensen, ideeën en processen.

Vanuit een scherp observatievermogen kan Adriaan snel teruggeven wat er speelt bij individuen en/of teams en vanuit die duidelijkheid werken aan meerwaarde voor iedereen. Hij gebruikt daarvoor onder ander de door hemzelf ontwikkelde vorm 'schaduwcoaching'.

Specialiteit

Persoonlijke ontwikkeling in relatie tot team- en organisatieontwikkeling
Schaduwcoaching.

Ervaring met

Zakelijke dienstverlening

- Leiderschap en Teamontwikkeling
- Ondernemerschap, bedrijfs- en persoonlijke groei
- (Schaduw)coaching
- Leermanager van meerjarige leertrajecten

Maatschappelijke –en zorgorganisaties

- Teamontwikkeling

Wooncorporaties

- Visitaties
- Schrijven ondernemersplan

Industrie

- Management development trajecten
- Ondernemerschap, bedrijfs- en persoonlijke groei
- Schaduw(coaching)
- Leermanager van meerjarige leertrajecten

Gemeente & overheid

- Leergang Ambtelijk Opdrachtgeverschap
- Leiderschap en Teamontwikkeling
- Leermanager van meerjarige leertrajecten
- (Schaduw)coaching

Opdrachtgevers

- Gemeente Amsterdam
- Rijkswaterstaat
- Provincie Friesland
- Inspectie voor Leefomgeving en Transport
- De Baak
- KTBA
- Zayaz
- ABN AMRO
- Stichting MEE
- Delft Instruments
- Volker Wessels
- Programma Groeiversneller

Rollen

- Trainer
- Leermanager/facilitator
- Schaduwcoach
- Intervisiebegeleider
- Accountmanager
- Trainingsacteur
- Lid visitatiecommissies Voorzitter visitatie-commissies
- Sparring partner
- Verandercoach
- Programma-manager

Projecten (een selectie)

Diverse opdrachtgevers Management-consultant/adviseur (2013 - 2018)
Ingezet op diverse projecten als begeleider/adviseur bij (de visitatie van) wooncorporaties en als uitvoerend projectmanager/aanjager voor de realisatie van de Banenafspraken in de Arbeidsmarktregio Gooi en Vechtstreek.

Diverse opdrachtgevers Projectleider en/of adviseur (2008 – 2018)

- Actief in de opzet en begeleiding van projecten voor de instroom van medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt in grote en kleine organisaties (onder meer bij SNS Reaal, Aegon, RaboBank, Telegraaf Media groep, Shell, Ordina etc.)
- Opzet/uitvoering van pilot-projecten voor innovatieve werkwijzen in de re-integratie van werkzoekenden (o.a. in gemeente Utrecht, Hilversum en de Regio Gooi en Vechtstreek)
- Hands-on betrokken bij werving, selectie, plaatsing en begeleiding van medewerkers met arbeidsbeperking.

Amtrada (2012) Projectleiding en managementadvies
Projectleiding en –begeleiding van het in kaart brengen en doen van verbetervoorstellen voor de werk- en besturingsprocessen van een groothandel in Cacao en Koffie.

Gemeente Alkmaar (2011) Management consultant voor directieteam
Organisatie brede scan naar de diversiteit binnen de gemeentelijke organisatie in het kader van de strategische personeelsplanning 2010-2015, alsmede het doen van gerichte voorstellen tot het verhogen van de diversiteit.

Hogeschool Arnhem/Nijmegen (2010) Senior adviseur
Advies en begeleiding College van Bestuur en interne projectmanager Advies over de implementatie van strategisch beleidsplan, onder meer via het opzetten van 'leergroepen' rond roostering en planning

Pentascop (1990 – 2009) Mede-ondernemer, projectmanager, adviseur
Initiator, mede-ondernemer, project- en implementatiemanager: voorbereiding van de (partiële) verwerving of opzet en begeleiden van de integratie van/samenwerking met diverse nieuwe bedrijfsactiviteiten.
Adviseur/sparringpartner directie, lid stuurgroep, programma-manager, implementatiemanager: organisatie brede uitrol van complexe (bedrijfsvoerings-) informatiesystemen en herinrichting van bedrijfsprocessen.

Voorheen

Ondernemer en managementrol Onbegrensd Talent, Utrecht (2008 – heden)
Onbegrensd Talent is een sociale onderneming die voor werkgevers adviseert over en bemiddelt bij de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (gehandicapten, allochtonen, ouderen etc.) binnen hun organisatie.
Primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de dienstverlening, markten en accounts en de aansturing van de operationele bedrijfsvoering en organisatie. Daarnaast als senior-consultant en projectleider ingezet op projecten bij klanten.

Ondernemer en Senior Consultant Trices, Gouda (2009 – 2018)
Trices is een onderneming gericht op advies, ontwerp en uitvoering van projecten op het gebied van proces-, project- en informatiemanagement. Actief op terrein van commercie, coaching, opleiding en uitvoering van projecten. Daarnaast medeverantwoordelijk voor de bedrijfsvoering.

Senior Consultant Pandata, Rijswijk (1987 – 1990)
Implementatie informatiesystemen en bedrijfsprocessen in overheid en bij telecommunicatiebedrijven

Hoofd bedrijfs-economische zaken Provinciale Waterstaat Noord-Holland, Haarlem (1982 – 1987)
Verantwoordelijk voor Begroting, Jaarrekening, management-rapportages en bedrijfseconomische advisering

Daarnaast

Vice-voorzitter en commissaris bedrijfsvoering/financiën bij HaBeKo Wonen, Hazerswoude
Wooncorporatie (januari 2017-heden)

Lid van de Raad van Toezicht bedrijfsvoering/financiën bij Raedelij, Utrecht
Eerstelijns gezondheidszorg (2006 -2014)

Penningmeester van Social Venture Network Nederland, Amsterdam
MVO-ondernemersnetwerk (2008 -2018)

Bijlage 3 Bronnenlijst

Onderstaand is een overzicht gegeven van de referentiedocumenten, zoals ontvangen en gebruikt door de visitatiecommissie.

Presteren naar Opgaven en ambities

Corporatie in Perspectief 2017, 2016, 2015
PnOA-01 Position paper de Woningstichting
Vragenlijst visitatie prestaties en zelfevaluatie de Woningstichting
PnOA-02-01 Begroting 2015 Activiteiten
PnOA-02-02 Begroting 2016 Activiteiten
PnOA-02-03 Begroting 2017 Activiteiten
PnOA-02-04 Begroting 2018 Activiteiten
PnOA-03-01 Ondernemingsplan 2013-2017 (Deel I en II)_de Woningstichting
PnOA-03-02 Ondernemingsplan 2013-2017 (doelstellingen 2014 - 2018)
PnOA-03-03 Ondernemingsplan 2017-2020
PnOA-03-03-A Uitnodiging personeelsbijeenkomst Koers en ondernemingsplan 2016
PnOA-03-03-B Uitnodiging belanghoudersbijeenkomst Koers en ondernemingsplan 2016
PnOA-03-03-C Ondernemingsplan - Presentatie belanghoudersbijeenkomst 2016
PnOA-03-03-D Ondernemingsplan - Belanghouders terugkoppeling
PnOA-03-03-E Terugkoppeling personeelsbijeenkomst koers en ondernemingsplan 2016
PnOA-03-04 Milieubeleidsplan 2013-2017_de Woningstichting
PnOA-03-05 Nota duurzaamheid 2018
PnOA-03-06 Informatieplan 2013-2017 (nu Organisatieontwikkelplan)_de Woningstichting
PnOA-03-07 Huurbeleid de Woningstichting 2015
PnOA-03-08 Huurbeleid 2015 in beeld
PnOA-03-08-A Verslag themabijeenkomst huurverhoging 2015 def
PnOA-03-09 Huurbeleid 2016 in beeld
PnOA-03-09-A Verslag themabijeenkomst huurverhoging 2016
PnOA-03-10 Huurbeleid 2017 in beeld
PnOA-03-10-A Verslag themabijeenkomst evaluatie huurbeleid en huurverhoging 13 februari 2017
PnOA-03-11 Huurbeleid 2018 in beeld
PnOA-03-11-A Verslag themabijeenkomst huurverhoging 15 januari 2018
PnOA-03-12 Passend Toewijzen 2017
PnOA-03-13 Participatiebeleid 2014
PnOA-03-14 Visie op leefbaarheid 2015
PnOA-03-15 Beleid woonfraude
PnOA-03-16 Asbestbeleid
PnOA-03-17 Inkoopbeleid
PnOA-03-18 Inkoopbeleid Vastgoed
PnOA-03-19 Scheidingsvoorstel 2017
PnOA-03-20 Scheidingsvoorstel Daeb Niet Daeb 2016
PnOA-03-21 Uitvoeringsplan_Regionale_ woonagenda_Regio Foodvalley_2018-2021
PnOA-04-01 Jaarverslag en jaarrekening 2015 de Woningstichting
PnOA-04-01-A Jaarverslag 2015 (populaire versie - infographic)
PnOA-04-02 Jaarverslag en jaarrekening 2016 de Woningstichting
PnOA-04-02-A Jaarverslag 2016 (populaire versie - infographic)
PnOA-04-03 Jaarverslag en jaarrekening 2017 de Woningstichting
PnOA-04-03-A Jaarverslag 2017 (populaire versie - infographic)
PnOA-04-04 Jaarverslag en jaarrekening 2018 de Woningstichting
PnOA-04-05 Populaire versie jaarverslag-2018.png
PnOA-05-01 Notitie verhuizen oudere bewoners van egw naar geschikte ouderenwoningen 2014
PnOA-05-02 Notitie ouderenproject dd 05102017
PnOA-05-03 Notitie ouderenproject 310518
PnOA-05-04 Notitie Ouderenproject 271118
PnOA-05-05 Eindrapportage pilot kamergewijze verhuur Wageningen 2015
PnOA-05-06 Evaluatie Kamergewijs huisvesten Wageningen
PnOA-05-07 Verslag verdiepingssessie wonen en zorg ouderen maart 2018

PnOA-05-08 Huisvesting Zorg en Welzijn (Rapportage huisvestingsplan 2018
 PnOA-06-01 Prestatieafspraken 2011-2015_de Woningstichting
 PnOA-06-02 Addendum 1 en 2 Prestatieafspraken 2011 - 2015
 PnOA-06-03 Bod op de Woonvisie 2016
 PnOA-06-04 Prestatieafspraken 2016 (2e addendum prestatieafspraken 2011-2015)
 PnOA-06-05 Plan van aanpak huisvesting statushouders 2016
 PnOA-06-05 Werkafspraken Idealis-gemeente-de Woningstichting kamergewijze verhuur statushouders 2016
 PnOA-06-06 Rol buurtbeheerder bij huisvesting statushouders
 PnOA-06-07 Bod op de Woonvisie 2017
 PnOA-06-08 Prestatieafspraken 2017-2021
 PnOA-06-09 Bod op de woonvisie 2018-2022
 PnOA-06-10 Prestatieafspraken 2018 tm 2022_de Woningstichting
 PnOA-06-11 Prestatieafspraken over snippergroen 2018
 PnOA-07-01 Faseverslag Rooseveltweg
 PnOA-07-02 Projectplan huisvestingsplan maatschappelijke organisaties 150317_300317 BV
 PnOA-07-03 Wijkvernieuwing Patrimonium Samenwerkingsovereenkomst Patrimonium
 PnOA-07-04 Wijkvernieuwing Patrimonium Sociaal plan
 PnOA-07-05 Regionale Intentie Overeenkomst Vallei Parenco en warmtenet
 PnOA-07-06 Nude Toekomst Integraal Ontwikkelplan
 PnOA-07-06-A Fasedocument Start Nude wijk van de toekomst
 PnOA-07-07 Intentieverklaring Duurzame warmte Benedenbuurt mei 2018
 PnOA-07-08 Buurtbeheerplan Bloemenbuurt
 PnOA-07-09 Buurtbeheerplan NoordWest - Kortenoord
 PnOA-07-10 Anterieure overeenkomst 1 Buurtseweg en Ireneschool
 PnOA-07-11 Addendum op Anterieure overeenkomst 1 Buurtseweg en Ireneschool
 PnOA-07-12 Anterieure Realisatie Overeenkomst Ireneplan
 PnOA-07-13 Nieuwsbrief 1 Ireneplan mei 2017 def
 PnOA-07-14 Nieuwsbrief 2 Ireneplan december 2017 def
 PnOA-07-15 Nieuwsbrief 3 Ireneplan zomer 2018
 PnOA-07-16 Nieuwsbrief 4 Ireneplan december 2018
 PnOA-07-17 Verslag overleg werkgroep Ireneplan 15 februari 2017
 PnOA-07-18 Verslag overleg werkgroep Ireneplan maart 2017
 PnOA-07-19 Verslag overleg werkgroep Ireneplan 26 september 2018
 PnOA-07-20 Verslag overleg werkgroep Ireneplan 4 juli 2018
 PnOA-07-21 Samenwerkingsovereenkomst Toekomstplan Julianastraat 2018
 PnOA-07-22 Verlenging intentieovereenkomst Bewonersvereniging Centraal Wonen het Punt
 PnOA-08-01 Portefeuilleplan 2017 tm 2026
 PnOA-08-02 Presentatie SBI 2018
 PnOA-08-03 Verschillen kwantitatieve strategie 2014-2016 de Woningstichting
 PnOA-09 Verkoopbeleid bezit_de Woningstichting
 PnOA-10-01 Marktonderzoek Woningmarktverkenning Wageningen 2015-2030 DEF
 PnOA-10-02 Woonwensenonderzoek Wageningen 2017
 PnOA-10-03 Woonlastenonderzoek wst Wageningen 2018
 PnOA-10-04 Schaarste onderzoek regio Foodvalley 2018
 PnOA-10-05 Rapport ouderenonderzoek 2018
 PnOA-10-06 Onderzoek Wageningen - scenario's huishoudensontwikkeling 2018
 PnOA-10-07 Woonmonitor woonruimteverdeling 2017
 PnOA-10-07 Woonmonitor woonruimteverdeling 2018
 PnOA-10-08 Huurdersonderzoek Duurzaamheid 2018
 PnOA-11-01 Samen Wonen woonvisie 2016-2025
 PnOA-11-02 Klimaatplan-Wageningen 2017-2021
 PnOA-12-01 A Convenant Buurtbemiddeling 2018 tenm 2021
 PnOA-12-01 Convenant Buurtbemiddeling Wageningen 2005
 PnOA-12-02 Overeenkomst bijzondere doelgroepen gemeente en dW def
 PnOA-12-03 Definitieve notitie aansluiting TBW bij het Startpunt Wageningen 2016
 PnOA-12-04 Startpunt bemoeizorg en Kernteam
 PnOA-12-05 Hospice intentieverklaring 20-12-2017
 PnOA-12-06 Hospice Brief afspraken 2018
 PnOA-12-07 Overeenkomst minidierenpark + bijlagen

PnOA-12-08 Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Housing First dec 2017
 PnOA-12-09 Convenant woonfraude
 PnOA-12-10 Convenant WoonAdviesCommissie en de Woningstichting 2013

Presteren volgens belanghebbenden

PVB-06-01 Notulen Domein Minima en Schuldhulpverlening 20151005
 PVB-06-02 Notulen Domein Minima en Schuldhulpverlening 20151214
 PVB-06-03 Notulen Domein Minima en Schuldhulpverlening 19 september 2016
 PVB-06-04 Notulen Domein Minima en Schuldhulpverlening 19 december 2016
 PVB-06-05 Notulen Domein Minima en Schuldhulpverlening 3 april 2017
 PVB-06-06 Notulen Domein Minima en Schuldhulpverlening 3 juli 2017
 PVB-06-07 Notulen Ontwikkeltafel Voorkomen van schulden en armoede 27 augustus 2018
 PVB-06-08 Notulen Ontwikkeltafel Voorkomen van armoede en schulden 26-11-18
 PVB-06-09 Notulen Domein schulddienstverlening 2 november 2015
 PVB-06-11 Notulen Domein Schulddienstverlening 18 december 2017
 PVB-06-12 Doorloopschema schulddienstverlening
 PVB-06-13 Visie schulddienstverlening februari 2016
 PvB-01-01 Verslag huisvestingsplan maatschappelijke organisaties 30 maart 2017
 PvB-01-02 Verslag 22 januari 2018 bijzondere doelgroepen
 PvB-01-03 Samenwerkingsovereenkomst Bewonerscommissie Bovenbuurt 2016
 PvB-01-04 Notulen BC Bovenbuurt 8 juli 2015
 PvB-01-05 Notulen BC Bovenbuurt november 2016
 PvB-01-06 Notulen BC Bovenbuurt 2 oktober 2017
 PvB-01-07 Notulen BC Bovenbuurt 23 november 2017
 PvB-01-08 Notulen BC Bovenbuurt 18 januari 2018
 PvB-01-09 Notulen BC Bovenbuurt 16 april 2018
 PvB-01-10 Notulen BC Bovenbuurt 12 september 2018
 PvB-01-11 Samenwerkingsovereenkomst Bewonerscommissie Centraal Wonen 2011
 PvB-01-12 Samenwerkingsovereenkomst de Nude
 PvB-01-13 Notulen BC de Nude 20151125
 PvB-01-14 Notulen BC de Nude 20151028
 PvB-01-15 Notulen BC de Nude 20160120
 PvB-01-16 Notulen BC de Nude 20160510
 PvB-01-17 Notulen BC de Nude 20161102
 PvB-01-18 Notulen BC de Nude 20170106
 PvB-01-19 Notulen BC de Nude 20180122
 PvB-01-20 Notulen BC de Nude 20180508
 PvB-01-21 Notulen BC de Nude 20180808
 PvB-01-23 Samenwerkingsovereenkomst Julianastraat
 PvB-01-24 Notulen BC Julianastraat 20171120
 PvB-01-25 Notulen BC Julianastraat 17 januari 2018
 PvB-01-26 Notulen BC Julianastraat 20180314
 PvB-01-27 Notulen BC Julianastraat 28 juni 2018
 PvB-01-28 Notulen BC Julianastraat 19 september 2018
 PvB-01-29 Notulen Julianastraat 20181010
 PvB-01-30 Samenwerkingsovereenkomst BC Otto van Gelreweg
 PvB-01-31 Notulen BC Otto van Gelreweg 18-05_2015
 PvB-01-32 Notulen BC Otto van Gelreweg 14-09_2015
 PvB-01-34 Notulen BC Otto van Gelreweg 02-05_2017
 PvB-01-35 Notulen BC Otto van Gelreweg 18-05-2018
 PvB-01-36 Notulen BC Otto van Gelreweg 7-12_2018
 PvB-01-37 Samenwerkingsovereenkomst BC Tarthorst 2013
 PvB-01-38 Notulen BC Tarthorst 20170606
 PvB-01-39 Notulen BC Tarthorst 20170912
 PvB-01-40 Notulen BC Tarthorst 20171031
 PvB-01-41 Notulen BC Tarthorst 20171212
 PvB-01-42 Notulen BC Tarthorst 20180220
 PvB-01-43 Notulen BC Tarthorst 20180424
 PvB-01-44 Notulen BC Tarthorst 20180726
 PvB-01-45 Notulen BC Tarthorst 20180828

PvB-01-46 Notulen BC Tarthorst 20181030
 PvB-01-47 Samenwerkingsovereenkomst BC De brakel
 PvB-01-48 Notulen BC De Brakel 28092017
 PvB-01-49 Notulen BC Brakel 12-02-2018
 PvB-01-51 Notulen BC Brakel 8-10-2018
 PvB-01-52 Notulen BC Riemsdijkstraat 22 juni 2015
 PvB-01-52 Samenwerkingsovereenkomst BC Riemsdijkstraat
 PvB-01-53 Notulen BC Riemsdijkstraat 02-11-2015
 PvB-01-54 Notulen BC Riemsdijkstraat 27-06-16
 PvB-01-55 Notulen BC Riemsdijkstraat 20-02-2017
 PvB-01-56 Samenwerkingsovereenkomst Olympiaplein oud
 PvB-01-57 Notulen BC Olympiahof 10-01-2017
 PvB-01-58 Notulen BC Olympiahof 7-03-2017
 PvB-01-59 Notulen BC Olympiahof 10-10-2017
 PvB-01-60 Notulen BC Olympiahof 10-04-2018
 PvB-01-61 Notulen BC Olympiahof nieuw 21-06-2016
 PvB-01-62 Notulen BC Olympiahof 19-06-2018
 PvB-01-63 Notulen BC Olympiahof 14-08-2018
 PvB-01-64 Notulen BC Olympiahof 9-10-2018
 PvB-01-65 Notulen BC Olympiahof 27-11-2018
 PvB-01-66 Samenwerkingsovereenkomst BC Schaepmanstraat
 PvB-01-67 Samenwerkingsovereenkomst BC Irene Struikenbuurt 2016
 PvB-02-01 Samenwerkingsovereenkomst Participatiecommissie 2018
 PvB-02-02 Flyer participatie commissie
 PvB-02-03 Notulen Participatiecommissie 15 januari 2015
 PvB-02-04 Notulen Participatiecommissie 2 maart 2015
 PvB-02-05 Notulen Participatiecommissie 13 april 2015
 PvB-02-06 Notulen Participatiecommissie 15 juni 2015
 PvB-02-07 Notulen Participatiecommissie 6 juli 2015
 PvB-02-08 Notulen Participatiecommissie 7 september 2015
 PvB-02-09 Notulen Participatiecommissie 9 november 2015
 PvB-02-10 Notulen Participatiecommissie 30 november 2015
 PvB-02-11 Notulen Participatiecommissie 11 januari 2016
 PvB-02-12 Notulen Participatiecommissie 29 februari 2016
 PvB-02-13 Notulen Participatiecommissie 4 april 2016
 PvB-02-14 Notulen Participatiecommissie 23 mei 2016
 PvB-02-15 Notulen Participatiecommissie 4 juli 2016
 PvB-02-16 Notulen Participatiecommissie 12 september 2016
 PvB-02-17 Notulen Participatiecommissie 20 februari 2017
 PvB-02-18 Notulen Participatiecommissie 3 april 2017
 PvB-02-19 Notulen Participatiecommissie 15 mei 2017
 PvB-02-20 Notulen Participatiecommissie 30 okt 2017
 PvB-02-21 Notulen Participatiecommissie 27 november 2017
 PvB-02-22 Notulen Participatiecommissie 11 januari 2018
 PvB-02-23 Notulen Participatiecommissie 22 februari 2018
 PvB-02-24 Notulen Participatiecommissie 5 april 2018
 PvB-02-25 Notulen Participatiecommissie 14 mei 2018
 PvB-02-26 Notulen Participatiecommissie 25 juni 2018
 PvB-02-27 Notulen Participatiecommissie 29 oktober 2018
 PvB-02-28 Notulen Participatiecommissie 26 november 2018
 PvB-03-01 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20150903
 PvB-03-02 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20151022
 PvB-03-03 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20151203
 PvB-03-04 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20160218
 PvB-03-05 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20160331
 PvB-03-06 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20160519
 PvB-03-07 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20160620
 PvB-03-08 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20161006
 PvB-03-09 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20161117

PvB-03-10 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20161222
 PvB-03-11 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20170323
 PvB-03-12 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20170518
 PvB-03-13 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20170914
 PvB-03-14 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20171113
 PvB-03-15 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20171214
 PvB-03-16 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20180308
 PvB-03-17 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20180410
 PvB-03-18 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20180712
 PvB-03-19 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20181105
 PvB-03-20 Agenda Bestuurlijk Overleg gemeente Wageningen 20181206
 PvB-04-01 KWH Huurlabel cijfers 2015.png
 PvB-04-02 KWH Huurlabel cijfers 2016
 PvB-04-03 KWH Huurlabel cijfers 2017.JPG
 PvB-04-04 KWH Huurlabel cijfers 2018
 PvB-04-05 Imagorapport stakeholders de Woningstichting 2017
 PvB-04-06 Imagorapport HUURDERS-de Woningstichting_2017
 PvB-04-07 Verslag klantreis wmo 2018
 PvB-04-07-A Verslag Actiepunten n.a.v. klantreis WMO 2018
 PvB-04-07-B Actiepunten n.a.v. klantreis WMO 2018
 PvB-04-08 Medewerkersonderzoek de Woningstichting 2018
 PvB-04-09 Medewerkersonderzoek de Woningstichting 2016
 PvB-04-10 Visitatierapport-2015-de-Woningstichting
 PvB-04-11 Reglement GeschillenAdviesCommissie _de Woningstichting
 PvB-04-12 Jaarverslag GeschillenAdviesCommissie 2015
 PvB-04-13 Jaarverslag GeschillenAdviesCommissie 2016
 PvB-04-14 Jaarverslag GeschillenAdviesCommissie 2017
 PvB-04-15 Jaarverslag GeschillenAdviesCommissie 2018
 PvB-05-01 Notulen stedelijke werkgroep 21 maart 2016
 PvB-05-02 Notulen stedelijke werkgroep 13 juni 2016
 PvB-05-03 Notulen stedelijke werkgroep 5 december 2016
 PvB-05-04 Notulen Stedelijke Werkgroep 22 mei en 1 mei 2017
 PvB-05-05 Notulen Stedelijke werkgroep 27 november 2017
 PvB-05-06 Notulen Stedelijke werkgroepo 12 februari 2018
 PvB-05-07 Notulen stedelijke werkgroep 19 maart 2018
 PvB-05-08 Notulen stedelijke werkgroep 30 april 2018
 PvB-05-09 Notulen Stedelijke werkgroep 24 sept 2018
 PvB-06-10 Notulen Schuldienstverlening Wageningen 20151223

Presteren naar Vermogen

PnV-01-01 Bedrijfslasten 2013-2017 de Woningstichting
 PnV-01-02 Brief aankondiging en verwijzing IBW 2016
 PnV-01-03 IBW per woningcorporatie
 PnV-01-04 IBW 2017 rekenmodel L0979 20170522
 PnV-01-05 IBW 2018
 PnV-01-06 IBW 2018 notitie
 PnV-02-01 Aw 2015 Toezichtbrief
 PnV-02-02 Aw 2016 integrale beoordeling
 PnV-02-03 Aw Toezichtbrief 2016
 PnV-02-04 Aw 2017 Definitieve brief Governance inspectie
 PnV-02-05 Aw 2017 - 2018 integrale oordeelsbrief
 PnV-02-06 Aw 2017-2018 brief
 PnV-02-07 Aw 2018 Oordeelsbrief
 PnV-03-01 Analyse Aedes benchmark 2015
 PnV-03-02 Analyse Aedes benchmark 2016
 PnV-03-03 Hoofddashboard Aedes-benchmark 2017
 PnV-03-04 Analyse Aedes Benchmark 2017
 PnV-03-05 Aedes Benchmark 2018
 PnV-04-01 brief WSW 2015_borgingsplafond
 PnV-04-02 brief WSW 2016_borgingsplafond en borgbaarheid

PnV-04-02-A brief WSW 2016 beoordeling business risks
 PnV-04-03 brief WSW 2017_borgingsplafond en borgbaarheid
 PnV-04-04 brief WSW 2018_borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling business risks
 PnV-05-01 Begroting 2015-2019 Financieel
 PnV-05-02 Begroting 2016-2020 Financieel
 PnV-05-03 Begroting 2017-2026 Financieel
 PnV-05-04 Begroting 2018-2027 Financieel
 PnV-05-05 Begroting 2019-2028 versie 2
 PnV-06-01 Investeringsstatuut 2011 inclusief actualisatie 2013
 PnV-06-02 Investeringsstatuut vanaf 2018
 PnV-06-03 Treasurystatuut 2015
 PnV-06-04 Treasurystatuut 2017
 PnV-06-05 Regeling Financieel Beleid en Beheer 2016
 PnV-06-07 Risicomanagement 2018 AC
 PnV-06-08 Risicomanagement 2018 AC
 PnV-07-01 Accountantsverslag 2015 EY
 PnV-07-02 Management Letter EY 2015
 PnV-07-03 Accountantsverslag 2016 EY
 PnV-07-04 Management letter EY 2016
 PnV-07-05 Accountantsverslag 2017 EY
 PnV-07-06 Managementletter EY 2016 Reactie dW
 PnV-07-07 Accountantsverslag 2018 EY
 PnV-07-08 Managementletter EY 2017_def
 PnV-07-09 Management letter EY 2018
 PnV-08-01 Scheidingsvoorstel Daeb Niet Daeb 2016
 PnV-08-02 Voorlopig Oordeel AW ontwerpvoorstel
 PnV-08-03 Huurders definitieve zienswijze
 PnV-08-04 Scheidingsvoorstel 2017
 PnV-08-05 Goedkeuring Aw scheidingsvoorstel

Governance

GvMP-01-01 2015 Voortgangsrapportage 1-2015_010415 RvT
 GvMP-01-02 2015 Voortgangsrapportage 2-2015_010715 RvT
 GvMP-01-03 2015 Voortgangsrapportage 3-2015 RvT
 GvMP-01-04 2015 Voortgangsrapportage 4-2015_091215 RvT
 GvMP-01-05 2016 Voortgangsrapportage 1-2016_300316 RvT
 GvMP-01-06 2016 Voortgangsrapportage 2-2016_070716 RvT
 GvMP-01-07 2016 Voortgangsrapportage 3-2016_051016 RvT
 GvMP-01-08 2016 Voortgangsrapportage 4-2016_081216 RvT
 GvMP-01-09 2017 Voortgangsrapportage 1-2017 RvC_29032017 RvC
 GvMP-01-10 2017 Voortgangsrapportage 2-2017 RvC_210617 RvC
 GvMP-01-11 2017 Voortgangsrapportage 3-2017 RvC_121017 RvC
 GvMP-01-12 2017 Voortgangsrapportage 4-2017 RvC_131217 RvC
 GvMP-01-13 2018 Voortgangsrapportage 1-2018 RvC_190418 RvC
 GvMP-01-14 2018 Voortgangsrapportage 2-2018 RvC_180618 RvC
 GvMP-01-15 2018 Voortgangsrapportage 3-2018 RvC_181018 RvC
 GvMP-01-16 2018 Voortgangsrapportage 4-2018 RvC_131218 RvC
 GvMP-02-1 RvC 2015 Agenda's en verslagen 2015
 GvMP-02-2 RvC 2016 Agenda's en verslagen 2016
 GvMP-02-3 RvC 2017 Agenda's en verslagen 2017
 GvMP-02-4 RvC 2018 Agenda's en verslagen 2018
 GvMP-03-01 Statuten de Woningstichting (van 20 mei 2003 tot 13 december 2016)
 GvMP-03-02 Statuten de Woningstichting (vanaf 13 december 2016)
 GvMP-03-03 Statuten de Woningstichting (vanaf 23 november 2018)
 GvMP-03-04 Reglement RvT (02-07-2014 tot 01-01-2017)
 GvMP-03-05 Reglement RvC (vanaf januari 2017)
 GvMP-03-06 Reglement Remuneratiecommissie (01-10-2007 tot 01-01-2017)
 GvMP-03-07 Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie (vanaf januari 2017)
 GvMP-03-08 Reglement Werving en Selectiecommissie (01-12-2008 tot 01-01-2017)
 GvMP-03-09 Reglement Auditcommissie (02-07-2014 tot 01-01-2017)

GvMP-03-10 Reglement Auditcommissie (vanaf januari 2017)
 GvMP-03-11 Reglement Directie (01-10-2007 tot 01-01-2017)
 GvMP-03-12 Reglement Bestuur (vanaf januari 2017)
 GvMP-03-14 Toezicht- en Toetsingskader dW RvC
 GvMP-03-15 Toezichtvisie RvC maart 2016
 GvMP-03-16 Profielschets RvC
 GvMP-03-16 Verslag 151209 zelfevaluatie RvT 9 december 2015
 GvMP-03-17 Verslag 161206 zelfevaluatie RvC 8 december 2016
 GvMP-03-18 Verslag 171213 zelfevaluatie RvC 13 december 2017
 GvMP-03-19 Verslag 181107 zelfevaluatie RvC 7 november 2018
 Visitatierapport, 2015

Extra

Duurzaamheid/Artikel Omroep Gelderland Gasopgave te groot voor Wageningen volgens de Woningstichting
 Duurzaamheid/Krantenartikel De Gelderlander Gasopgave te groot voor Wageningen volgens de Woningstichting.
 Loan to Value/PowerPoint AC-vergadering begroting 2019-2028
 Overzicht vastgoedstrategie 2017
 Prestatieafspraken/02-A Bewonersbijeenkomst rol huurders prestatieafspraken april 2016
 Prestatieafspraken/02-B Verslag startbijeenkomst woonvisie en prestatieafspraken mei 2016
 Prestatieafspraken/02-C Evaluatie prestatieafspraken 2016
 Prestatieafspraken/03-B Evaluatie proces prestatieafspraken 2017
 Prestatieafspraken/3-A Verslag kickoff prestatieafspraken 2017
 Prestatieafspraken/3-B Stavaza prestatieafspraken 1 september 2017
 Prestatieafspraken/4-A Verslag januari 2018 bijzondere doelgroepen
 Prestatieafspraken/4-B Verslag maart 2018 wonen en zorg ouderen
 Prestatieafspraken/4-C Verslag augustus evaluatie prestatieafspraken 2018
 Proces huurbeleid en huurverhoging/01-A Verslag themabijeenkomst huurders huurverhoging 2015
 Proces huurbeleid en huurverhoging/01-B Huurverhoging 2015 en reactie de Woningstichting
 Proces huurbeleid en huurverhoging/01-C Presentatie Themabijeenkomst Huurverhoging 2015
 Proces huurbeleid en huurverhoging/02-A Adviesaanvraag de Woningstichting huurverhoging 2016
 Proces huurbeleid en huurverhoging/02-B Advies bewonerscommissies huurverhoging 2016
 Proces huurbeleid en huurverhoging/02-C Reactie de Woningstichting advies huurders 2016
 Proces huurbeleid en huurverhoging/02-D Presentatie Themabijeenkomst Huurverhoging 2016
 Proces huurbeleid en huurverhoging/03-A Adviesaanvraag de Woningstichting huurverhoging 2017
 Proces huurbeleid en huurverhoging/03-B Advies Themagroep huurbeleid 2017
 Proces huurbeleid en huurverhoging/03-C Presentatie Themabijeenkomst Huurbeleid en huurverhoging in 2017
 Proces huurbeleid en huurverhoging/04-A Adviesaanvraag de Woningstichting huurverhoging 2018
 Proces huurbeleid en huurverhoging/04-B Advies Themagroep huurbeleid 2018
 Proces huurbeleid en huurverhoging/04-C Reactie de Woningstichting op antwoord adviesaanvraag huurders 2018
 Proces huurbeleid en huurverhoging/04-D Presentatie Themabijeenkomst Huurverhoging 2018
 Proces huurbeleid en huurverhoging/5 Overzicht huurverhogingen de Woningstichting 2015-2018
 Proces huurbeleid en huurverhoging/6 Proces huurverhoging met huurders en intern
 Statushouders/01 Cijfers taakstelling statushouders 2015 tm 2018
 Statushouders/02-A Plan van aanpak huisvesting statushouders 2015
 Statushouders/02-B Huisvestingsoverlegverslag statushouders 4-11-15
 Statushouders/02-C Huisvestingsoverlegverslag statushouders 21-12-2015
 Statushouders/03 Huisvestingsoverlegverslag statushouders 24-04-2017

2019

Activiteitenoverzicht 2019
 Agenda's en verslagen RvC 2019
 Bestuursverslag april 2019
 Bestuursverslag augustus 2019
 Bestuursverslag juni 2019
 Concept Toezichtvisie RvC 110919
 Jaarplan 2019
 Presentatie belanghoudersbijeenkomst de Woningstichting 16 mei 2019
 Verslag belanghoudersbijeenkomst 2019
 Woningmarktstrategie 2019 – 2022, onderzoek STEC groep voor gemeente Wageningen 2019

Bijlage 4 In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen

Tabel Interne deelnemers interviews en dialoog

Naam	Functie
Sander Gerritsen	voorzitter RvC
Maria van Schaijik	lid RvC
Clemens de Waal	lid RvC
Annelies Barnard	bestuurder
Jacqueline van Houten	manager finance & control
Martijn Heuperman	manager wonen / vastgoed
Evert Davelaar	controller
Cosmo Schuurmans	intern auditor
Marion Görlach	specialist verhuur en verkoop
Nathalie van der Slikke	hoofd wonen
Henk Wildeman	projectleider onderhoud
Cisca Geldof	medewerker huurincasso
Lenny van der Aa	communicatieadviseur
Jolanda van Soest	assistent controller
Christine Schoones	medewerker reparatie niet-planmatig onderhoud
Ellen Lamers	woonconsulent
Ronald van der Haas	projectleider nieuwbouw
Ingrid Welgraven	personeelsadviseur
Tessel Driesprong	portefeuillespecialist
Maurice Kersten	medewerker vastgoedbeheer
Erik Klomp	informatiespecialist
Ilse Schrijver	woonconsulent
Annemieke van Berkel	specialist finance
Paula Veenendaal	verhuurmedewerker

Tabel Externe deelnemers interviews en dialoog

Naam	Organisatie
Anne Jansen	Wethouder, Gemeente Wageningen
Wendy Thissen	Gemeente Wageningen
Cindy van Soest	Gemeente Wageningen
Netty van den Berg	Gemeente Wageningen
Sanne Meelker	Gemeente Wageningen
Conny in 't Veen	Huurder, Participatiecommissie
Mien van Rennes	Huurder, Participatiecommissie
Corry van Bokhorst	Huurder, Participatiecommissie
Lidy Toonen	Huurder, Participatiecommissie
Maartje Bulkens	Huurder, Participatiecommissie
Jacob Kroeze	Huurder
Esther van der Zee	Solidez
Ellen Scheenen	Solidez
Ad van Oostrum	Isofa
Louis Dibbets	Zideris
Wiro Pillen	Politie
Jaap Schouls	Diaconaal WMO platform Wageningen
Marian Teer	DeelGoed: Woonstede
Liesbeth Brouwer-de Jong	DeelGoed: Woningstichting Barneveld
Bart van As	DeelGoed: Idealis
Eef van Ralen	Aannemingsbedrijf Jansen van Ralen
Dave Baart	Aannemingsmaatschappij Bouman
Janneke Talman	WAC
Wanka Lelieveld	Energiecoöperatie 'WoW' (Benedenbuurt)
Emile Smaling	Kernteam Wageningen
Lilian Blanken	Startpunt
Janet Monsma	's Heeren Loo

Bijlage 5 Position Paper de Woningstichting

De Woningstichting wil graag een beeld krijgen van haar functioneren als maatschappelijke organisatie. Wij laten ons daarom dit jaar visiteren door Pentascopie. Met de visitatie willen wij verantwoording afleggen over onze maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar en ons handelen spiegelen om er naar de toekomst van te leren en zo (nog) betere resultaten te bereiken voor onze huurders en organisatie.

Wie we zijn?

Inmiddels bestaat de Woningstichting al bijna 100 jaar. 100 jaar waarin wij vanuit onze maatschappelijke opgave met veel plezier en betrokkenheid voor en met onze bewoners hebben gewerkt aan de volkshuisvestelijke opgave in Wageningen.

De Woningstichting heeft ruim 5.100 huurwoningen in Wageningen. Wageningen telt bijna 38.500 inwoners, waaronder circa 10.000 studenten. Wageningen heeft daardoor een relatief jonge leeftijdsopbouw maar kent vanzelfsprekend ook een toenemende vergrijzing. De stad Wageningen is een sterk stedelijk gebied met een toenemende multi-problematiek, die opvallend genoeg, vergelijkbaar is met grote steden. De Woningstichting verzorgt van oudsher de volkshuisvesting en onze collega corporatie in de stad, Idealis, verzorgt de huisvesting van studenten.

In ons ondernemingsplan zijn onze visie en strategie beschreven die wij jaarlijks uitwerken naar onze doelstellingenbegroting. In de periode van 2015 tot en met 2018 waren twee ondernemingsplannen van kracht: Ondernemingsplan: "Samen wonen, leven en ondernemen" (2013-2017) en Ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt' (2017-2020).

Onze kerntaak is altijd het huisvesten van de primaire doelgroep in betaalbare, goed onderhouden, sociale huurwoningen. Ten opzichte van de vorige visitatieperiode en met ons huidige ondernemingsplan is de Woningstichting zich echter wel aan het ontwikkelen van een maatschappelijk vastgoed georiënteerde organisatie naar een meer sociale klantgerichte organisatie, waarbij we het samenwerken met onze belanghouders en netwerkpartners centraal stellen om onze huurders een thuis in de buurt te bieden.

Eén van de belangrijke punten uit de vorige visitatie is het aanbrengen van focus; het bepalen van onze DNA. Dit aandachtspunt hebben we meegenomen in het opstellen van onze koers en ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt'.

'Samen thuis in de buurt'

Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien.

Wij bieden een thuis voor onze bewoners in de buurt, een plek waar men prettig woont. Dit doen we samen met bewoners, gemeente en netwerkpartners.

Wij werken op een transparante, maatschappelijk en financieel verantwoorde manier.

Onze kernwaarden Samen, Bewust en Vindingrijk zijn belangrijk voor de identiteit van onze organisatie en zijn zichtbaar in ons gedrag.

Samen

Wij willen verbonden zijn met onze huurders en de buurt waarin zij wonen. Samenwerking tussen huurders, gemeente, netwerkpartners en organisatie staat centraal; iedereen draagt zijn steentje bij.

Bewust

We zijn bewust en transparant over onze keuzes en verantwoorden ons hierover. De huurders, gemeente en netwerkpartners kunnen vertrouwen op de Woningstichting. We zijn betrouwbaar en houden ons aan gemaakte afspraken.

Vindingrijk

We werken oplossingsgericht (samen) en tonen lef. Daarbij durven we verantwoord grenzen op te zoeken. Huurders, gemeente en netwerkpartners ervaren ons als proactief. We zijn flexibel en goed in het samen bedenken van passende oplossingen (maatwerk).

Onze opgaven hebben wij in ons ondernemingsplan Samen thuis in de buurt vertaald in vier belangrijke thema's:

- Betaalbaarheid & beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen, zorg & welzijn
- Duurzaamheid

Met deze vier thema's sluiten we ook goed aan op de woonvisie van de gemeente Wageningen. Voor het realiseren van deze opgaven zorgen wij voor een professionele en een financieel gezonde organisatie. We werken graag samen met onze belanghouders (huurders en gemeente) en netwerkpartners en proberen in deze samenwerking vindingrijk te zijn. Onze opvatting hierbij is dat als we met elkaar in Wageningen bewust samenwerken, wij gezamenlijk meer kunnen realiseren dan ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Wat ligt achter ons?

De Woningstichting is altijd een zelfbewuste organisatie geweest, zich goed beseffend dat het haar verantwoordelijkheid is om zich in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgave in Wageningen. In de eerste jaren van deze visitatieperiode heeft de Woningstichting als maatschappelijk vastgoedondernemer mooie resultaten gerealiseerd, zoals de ontwikkeling van de buurt Torckdael en de herstructurering van de wijk Patrimonium.

De afgelopen visitatieperiode was ook de periode waarin wij de Woningwet hebben geïmplementeerd. De Woningwet heeft, naast duidelijkheid over de rol van de corporaties, ook veel (administratieve) lastendruk gebracht. Het implementeren van de Woningwet hielp ons meer focus aan te brengen, maar was ook voor een kleinere corporatie als de Woningstichting geen sinecure om te implementeren. We hebben hierbij onze huurders en de gemeente betrokken.

Met de vele brandhaarden in de wereld kwam er in 2015/2016 ook een grote opgave op ons pad om een groot aantal statushouders te huisvesten. In goede samenwerking met de gemeente hebben wij deze opgave voortvarend opgepakt en onze uitwerking van kamergewijze verhuur met extra begeleiding door onze buurtbeheerders, werd een voorbeeld voor andere gemeentes.

In ons ondernemingsplan Samen thuis in de buurt kiezen wij er bewust voor om ons te ontwikkelen van een maatschappelijk vastgoedbelegger naar een sociale volkshuisvester. We hebben onze focus hierop aangebracht en aangegeven waar wij door deze keuze wel en niet van zijn. Dat betekent niet dat wij onze handen aftrekken van alles wat buiten onze kerntaak valt. Wij staan voor de lokale maatschappelijke opgave die wij samen in de stad willen oppakken. Wij hebben ervoor gekozen onze maatschappelijke verbinding te versterken door een verschuiving in de houding van 'wij zijn er voor' naar 'wij zijn samen met' de Wageningse samenleving.

De relaties die de Woningstichting in de afgelopen jaren heeft opgebouwd met haar belanghouders en netwerkpartners zijn een belangrijk fundament om "Samen thuis in de buurt" goed vorm te kunnen geven.

We zoeken samen met onze partners naar oplossingen die een maximaal rendement hebben voor onze bewoners en respecteren ieders eigen verantwoordelijkheid in deze.

Veel energie is gestoken in het verbeterpunt van de vorige visitatie waaruit naar voren kwam dat de Woningstichting bij haar belanghouders en netwerkpartners meer input kan ophalen voor haar eigen beleidsvorming. Het vormgeven van ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt' hebben wij dan ook samen met onze belanghouders en netwerkpartners opgepakt. Ook in onze reguliere activiteiten zijn participatie en beleidsinvloed thema's die voortdurend onderwerp van gesprek zijn, waarbij wij de goede balans van 'invloed geven en verantwoordelijkheid nemen' telkens weer zoeken.

Maar wij sluiten daar waar mogelijk ook aan op de initiatieven van onze huurders zelf, zoals de mogelijke oprichting van een wooncoöperatie en de bewonerscoöperatie in de Benedenbuurt die haar eigen warmtebedrijf wil optuigen.

Wij maken jaarlijks prestatieafspraken met onze huurders (Participatiecommissie) en de gemeente Wageningen. Dat gebeurt op inhoud en in harmonie. We hebben met elkaar een prettig en constructief samenwerkingsklimaat weten te creëren in de afgelopen jaren. We analyseren samen de opgave(n) en benoemen op basis daarvan steeds gezamenlijk de belangrijke thema's en de te behalen doelen. De verdere uitwerking, monitoring en evaluatie gebeurt in werkgroepen bestaande uit huurders, medewerkers van de gemeente en de Woningstichting en in sommige gevallen aangevuld met netwerkpartners.

Intern is de afgelopen periode wat onrustig geweest als gevolg van meerdere bestuurswisselingen. Gelukkig is het de medewerkers ook in deze periode gelukt de blik naar buiten en op de opgave te houden. De meeste activiteiten uit onze ondernemingsplannen en onze doelstellingen hebben wij in de afgelopen jaren weten te realiseren.

Bij de digitalisering van onze dienstverlening hebben wij echter onze eigen ambities nog niet volledig weten te realiseren. Inmiddels realiseren wij ons dat het komen tot een digitale corporatie niet een doel op zich is. Het gaat er om met onze dienstverlening aan te sluiten bij de behoeftes van onze bewoners. Wij zijn trots op de waardering die wij van onze huurders krijgen, maar realiseren ons dat wij dit ook in de komende jaren willen vasthouden en waar mogelijk verder willen verbeteren.

Los van de nieuwbouwprojecten hebben wij ook in de bestaande woningvoorraad veel energie gestoken, waarbij projecten zoals de Kruisstraat en het grote project in de Pomona/Asterstraat maar enkele voorbeelden zijn.

Daarnaast hebben we samen met particuliere initiatiefnemers bijzondere projecten gerealiseerd zoals De Wijde Wereld en De Burgh.

Maar misschien wel het meest belangrijk is ons 'echte' werk: het verhuren en onderhouden van onze woningen en aandacht hebben voor onze huurders. Op deze manier bieden wij aan ruim 5.100 huishoudens een thuis in Wageningen en daar zijn wij trots op!

Wat willen we bereiken?

Wij hebben de ambitie om ook in de komende jaren onze bijdragen te blijven leveren aan de maatschappelijke opgave in Wageningen, vanuit onze sterke lokale verankering en de directe band met onze huurders. De Woningstichting is stevig gefundeerd in de lokale samenleving. Daarin schuilt voor een deel ook onze kracht. De beperkte schaalgrootte draagt bij aan de lokale verankering.

Veel medewerkers van de Woningstichting kennen hun huurders bij naam en veel huurders kennen onze medewerkers bij naam. De toegevoegde waarde van deze lokale verankering is wederzijdse betrokkenheid. Medewerkers staan dicht bij huurders en weten daardoor waar problemen spelen. Daardoor kunnen we een uitgestoken hand bieden wanneer huurders het, om uiteenlopende redenen, moeilijk hebben.

Onderwerpen als betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Wageningen blijven onze allerhoogste prioriteit. Voor het realiseren van de benodigde extra sociale huurwoningen zijn wij afhankelijk van de markt. De gemeente Wageningen en wij hebben weinig tot geen grondposities.

Daarbovenop zullen de komende jaren de thema's verduurzaming en wonen en zorg, en dan met name aandacht voor kwetsbare huurders, hoog op onze agenda staan.

Duurzaamheid is op dit moment het thema dat de volkshuisvesting bezighoudt. Overheden hebben grote ambities als het gaat om duurzaamheid; zo ook de gemeente Wageningen. Tegelijkertijd hebben wij in de samenleving nog onvoldoende visie op de manier waarop die ambities gerealiseerd kunnen worden of wie de rekening moet betalen. In onze visie is de beste manier om tot resultaten te komen gewoon te beginnen, maar de ontwikkelingen ook nauwlettend te blijven volgen. Door in eerste instantie onze woningen te isoleren en daarmee de warmtevraag kleiner te maken, werken wij aan de verduurzaming van onze voorraad maar ook aan de betaalbaarheid van de woonlasten van onze huurders. In de projectontwikkeling zoeken wij naar de beste manieren om de nieuw te bouwen woningen zo energiezuinig mogelijk te maken.

Als gevolg van de vermaatschappelijking van de zorg, het passend toewijzen en andere ontwikkelingen merken wij dat de kwetsbaarheid onder onze huurders toeneemt. Thema's als verward gedrag, leefbaarheid en veiligheid vragen ook in Wageningen aandacht. In de afgelopen jaren zijn in de samenwerking met onze netwerkpartners in het sociale domein flinke stappen voorwaarts gezet.

Om ook naar de toekomst te kunnen blijven zorgen dat iedereen een zo prettig mogelijk thuis heeft, wellicht met zorg en begeleiding, is de samenwerking samen thuis in de buurt essentieel. Ook naar de toekomst koesteren wij, en blijven wij investeren, in de goede samenwerking die wij met onze belanghouders en netwerkpartners hebben.

Het voorgaande vraagt ook wat van de eigen organisatie. De verwachting is dat met de invoering van de OOB (Organisaties van Openbaar Belang)-status de verantwoordingsdruk in de toekomst alleen maar verder toe zal nemen. Tegelijkertijd wordt het werk complexer. Van medewerkers zal dan ook meer gevraagd worden. We investeren in de organisatie, waarin proactief de blik naar buiten gericht is. Dit vraagt om flexibele medewerkers die hun verantwoordelijkheid mogen nemen en continue blijven werken aan hun eigen persoonlijke en professionele ontwikkeling. Ook de samenwerking met de collega-corporaties in ons samenwerkingsverband Deelgoed zal leiden tot verdere professionalisering en betere dienstverlening.

Tot slot

Terugkijken en vooruitkijken horen bij elkaar. Wij zijn trots op wat wij in de afgelopen jaren met elkaar voor de stad Wageningen hebben weten te realiseren. Tegelijkertijd realiseren wij ons dat de (toekomstige) opgave nog het nodige van ons zal vragen. Vanuit onze lokale verankering en met onze betrokken medewerkers en netwerkpartners heb ik er vertrouwen in dat wij 'Samen thuis in de buurt' blijven waarmaken. In 2020 gaan we opnieuw onze koers en missie beschouwen en stellen we een nieuw ondernemingsplan op. De input vanuit deze visitatieronde nemen wij hier graag in mee.

Annelies Barnard
Directeur/Bestuurder
de Woningstichting

Bijlage 6 Tabellen bij hoofdstuk 3

De feitelijke prestaties van de Woningstichting zijn per thema opgenomen in de volgende tabellen. De waardering is gebaseerd op de tabel in bijlage 8.

De cijfers in de tabellen zijn eerst onderwerp (een prestatieafpraak of een daarvan afgeleide ambitie) toegekend. Het gemiddelde van deze cijfers is het oordeel per thema.

Tabel 1 Opgaven en Prestaties Wonen, welzijn en leefbaarheid

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
EINDCIJFER Wonen, Welzijn en leefbaarheid		6,8
Inwoners zo zelfstandig mogelijk laten wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat.		6,9
<p>Sluitend netwerk voor zorg en ondersteuning bijzondere doelgroepen.</p> <p>2018/2017: de Woningstichting en gemeente werken samen aan het realiseren van een sluitend netwerk van zorgpartijen voor zorg en ondersteuning van bijzondere doelgroepen (regie door het Startpunt). 2016: Er is een bedrag gereserveerd voor uitvoering van buurtbemiddeling en 'zorgwekkende zorgmijders' etc. De Woningstichting rekent af op basis van casuïstiek. 2015: De Woningstichting continueert jaarlijkse bijdrage (€ 25.000) voor de inzet van professionals.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2015 t/m 2018: samenwerking met het Kernteam van verschillende specialisten met o.a. financiële, juridische en sociale expertise. De toegevoegde waarde van het Kernteam is dat er bij multi-problemen ook gekeken wordt naar de vraagstellingen vanuit multi-expertise om met elkaar tot een passende oplossingen te komen.</i></p>	7
<p>Woonservicepunten (maatschappelijk vastgoed)</p> <p>2015/2016: de Woningstichting realiseert vijf woonservicepunten: een multifunctioneel gebouw waarin maatschappelijke partners diensten kunnen aanbieden aan de buurt.</p> <p>De Woningstichting wil op de volgende locaties een Woonservicepunt realiseren: Rustenburg (Torckdael), 'Brede school' Ireneschool (De Bijenkorf), Ons Huis (opgeleverd in 2011), Omgeving Monuta/Patrimonium en Wageningen Noordwest</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2015 en 2016: In 2011 heeft de gemeente Wageningen het ruimtelijk model woonservicegebieden vastgesteld inclusief uitvoeringsagenda met steunpunten.</i></p> <p><i>Gerealiseerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Woonservicepunt in de buurt Torckdael (2015)</i> • <i>Duurzame school De Bijenkorf (2018) (Overgangsregeling Herzieningswet)</i> <p><i>Niet langer behoefte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Omgeving Monuta/Patrimonium en in de wijk Noordwest.</i> <p><i>Het is erg lastig om partijen te vinden die hier invulling aan geven. Het bezit staat nu of heeft lang leeggestaan. Een leerpunt is dat dergelijke voorzieningen zowel dragers als vragers nodig hebben, een vraaggerichte aanpak is passender.</i></p>	6
<p>Eén loketfunctie Wonen, Zorg en Welzijn</p> <p>2015/2016: De gemeente, de Woningstichting en maatschappelijke partners gaan samenwerken via een centraal (telefonisch en digitaal) loket op het gebied van zorg en welzijn (het Knooppunt). Bewoners kunnen hier met al hun vragen op het gebied van huisvesting, zorg en welzijn terecht</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2015 en 2016: is gerealiseerd via het Startpunt in 't Palet.</i></p>	7

<p>Borging goede zorg bij plaatsing urgenten en bijzondere doelgroepen.</p> <p>2017/2018: voorwaarde bij plaatsing van urgenten en bijzondere doelgroepen dat goede begeleiding en goede zorg (reeds vooraf) is geborgd, in samenwerking met het Startpunt en het Kernteam.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2017 en 2018: er is een planregisseur ingezet, de samenwerking met Startpunt en het Kernteam gaat goed.</p> <table border="1" data-bbox="808 261 1559 384"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal huurders met urgentie gehuisvest</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sociale urgentie</td> <td>20</td> <td>35</td> <td>39</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Medische urgentie</td> <td>13</td> <td>12</td> <td>8</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Aantal huurders met urgentie gehuisvest					Sociale urgentie	20	35	39	5	Medische urgentie	13	12	8	6	<p>8</p> <p>2^e pluspunt voor bijzondere inspanningen en integrale samenwerking in Kernteam</p>					
	2018	2017	2016	2015																							
Aantal huurders met urgentie gehuisvest																											
Sociale urgentie	20	35	39	5																							
Medische urgentie	13	12	8	6																							
<p>De Woningstichting draagt zorg voor vervolghuisvesting van dak- en thuislozen in de Maatschappelijke Opvang. Conform overeenkomst huisvesting bijzondere doelgroepen 2015.</p> <p>2018: 10-15 woningen 2017: 12 woningen. 2016: niet van toepassing. 2015: niet van toepassing.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <table border="1" data-bbox="808 459 1648 639"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal bemiddelingen Maatschappelijke opvang</td> <td>7</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>Overeenkomst huisvesting bijzondere doelgroepen gerealiseerd.</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Aantal bemiddelingen Maatschappelijke opvang	7	10	4	Overeenkomst huisvesting bijzondere doelgroepen gerealiseerd.	<p>7</p>															
	2018	2017	2016	2015																							
Aantal bemiddelingen Maatschappelijke opvang	7	10	4	Overeenkomst huisvesting bijzondere doelgroepen gerealiseerd.																							
<p>Containerwoningen (indien nodig) voor mensen met weinig perspectief. Gemeente regelt geschikte locatie en daarbij behorende vergunningen.</p> <p>2017/2018: 5 containerwoningen</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2017/2018: De gemeente heeft geen geschikte locatie voor het plaatsen van deze woningen. Zij gaan opnieuw kijken naar de mogelijkheden.</p>	<p>6</p>																									
<p>Opstellen Visie Wonen en Zorg door de gemeente en de Woningstichting op basis van kwalitatief behoefte onderzoek waarin de slaagkans op een passende woning (qua prijs en kwaliteit) wordt meegenomen inclusief afspraken over uitvoering en monitoring (2017/2018)</p>	<p>2018: Op basis van onderzoeken door de Woningstichting uitgevoerd zoals 'seniorenonderzoek', 'woningmarktonderzoek', 'huisvestingsonderzoek maatschappelijke organisaties', 'woonwensenonderzoek' (2017) en het 'woonlastenonderzoek' - welke inzicht geven in het aantal en type woningen en de voorzieningen die in de toekomst nodig zijn - heeft de Woningstichting samen met gemeente een Visie Wonen en Zorg inclusief planning en monitoring gemaakt.</p>	<p>7</p>																									
<p>WMO-overeenkomst en eventuele aanpassingen verwerken:</p> <p>2018, 2017, 2016 en 2015: de Woningstichting en gemeente werken sinds 2011 met de overeenkomst uitvoering woonvoorzieningen in het kader van de WMO. Deze overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: Geëvalueerd en aangepast. 2015 t/m 2017: WMO-overeenkomst geëvalueerd.</p> <table border="1" data-bbox="808 1129 1435 1283"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>In sanitaire ruimten</td> <td>7</td> <td>6</td> <td>18</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>In overige ruimten</td> <td>25</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Buiten de woning</td> <td>5</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Grote verbouwingen</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	In sanitaire ruimten	7	6	18	7	In overige ruimten	25	12	12	9	Buiten de woning	5	8	10	10	Grote verbouwingen	3	2	2	0	<p>7</p>
	2018	2017	2016	2015																							
In sanitaire ruimten	7	6	18	7																							
In overige ruimten	25	12	12	9																							
Buiten de woning	5	8	10	10																							
Grote verbouwingen	3	2	2	0																							
<p>Coördinatie WMO voorziening of aanpassingen die niet onder WMO vallen.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: Klantreis georganiseerd om in kaart te brengen waar behoefte aanpassing proces WMO ligt. Betere voorlichting, communicatie en onderlinge afstemming zijn de verbeterpunten uit</p>	<p>7</p>																									

	<p><i>klantreisonderzoek. Op basis van deze klantreis wil zij samen met gemeente handreiking WMO opstellen en implementeren.</i></p> <p><i>2017: project gecancelld.</i></p>	
<p>Realiseren mantelzorg units:</p> <p>2017: Gemeente en de Woningstichting zien leveren van maatwerk bij het realiseren van mantelzorg units als gezamenlijke verantwoordelijkheid.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2017: mantelzorgers zijn opgenomen in urgentieregeling. Er is weinig vraag naar mantelzorgunits.</i></p>	7
<p>Woonbelevingsonderzoek (Kwalitatief Woningmarktonderzoek):</p> <p>2018: In het eerste half jaar vinden workshops plaats met huurders naar aanleiding van het kwalitatief woningmarktonderzoek</p> <p>2017: de Woningstichting en gemeente voeren gezamenlijk het eventuele vervolg van de pilot woonbelevingsonderzoek Tarthorst uit.</p> <p>2016: De Woningstichting stelt capaciteit beschikbaar pilot belevingsonderzoek.</p> <p>2015: Gezamenlijk met gemeente opdracht gegeven voor onderzoek en opzetten leefbaarheidsmonitor.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Bijeenkomsten zijn niet door gegaan, vanwege gebrek animo huurders. De thema's zijn wel besproken met de bewonerscommissies.</i></p> <p><i>2017: Pilot belevingsonderzoek geen vervolg gekregen van gemeente. Participatie woonwensenonderzoek ruim 700 huurders.</i></p> <p><i>Om te verdiepen in het woonwensenonderzoek heeft de Woningstichting een werksessie met 'lokale helden', professionals met ervaring op het vlak van wonen en leven, gehouden. In deze sessie zijn thema's als eigenaarschap, participatie, betaalbaarheid, voorzieningen, gedrag en buurtprofilering besproken. Belangrijkste conclusies: in het Centrum en Kortenord liggen de kansen voor het oprapen en er is extra aandacht nodig op het sociale en/of fysieke vlak in de minder gewaardeerde wijken de Bloemenbuurt, de Buurt, de Nude en de Tarthorst.</i></p> <p><i>De resultaten zijn input voor buurtbeheerplannen om de vitaliteit van buurten te versterken, dit wil de Woningstichting doen samen met betrokken partijen.</i></p> <p><i>2016: Pilot gestart.</i></p> <p><i>2015: Leefbaarheidsmonitor gerealiseerd, maar niet met het gewenste resultaat.</i></p>	7
<p>Ontmoetingsruimtes realiseren tegen eenzaamheid</p> <p>2018/2017: de Woningstichting verkent de behoefte aan voorzieningen die mogelijkheid bieden tot ontmoeting en verkent hoe zij een bijdrage kan leveren aan het realiseren van ontmoetingsruimtes (op basis van behoefte onderzoek).</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Resultaten worden onderdeel van de Visie Wonen en zorg.</i></p> <p><i>2017: Uitvraag opgenomen in kwalitatief woningmarktonderzoek.</i></p> <p><i>In de afgelopen jaren heeft de Woningstichting ontmoetingsruimtes gecreëerd onder andere bij de Florahof en Olympiaplein.</i></p>	7
<p>Opplussen woningen (levensloopbestendig maken)</p> <p>2018/2017: de Woningstichting zet het oppluspakket in bij renovatie in bestaande bouw op locaties waar de strategische keus is gemaakt om ouderen te</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: 30 woningen in het complex Rooseveltweg opgeplust (aanpassingen gerealiseerd om het gemakkelijker te maken om er langer zelfstandig te kunnen blijven wonen) en in de afgelopen</i></p>	7

<p>huisvesten (bijv. in complexen met lift en nultredenwoningen).</p> <p>2016: De Woningstichting plust geen 100 woningen per jaar meer op tot nultredewoningen en wordt op basis van de vraag maatwerk geleverd.</p> <p>2015: De Woningstichting plust 100 woningen op tot nultredenwoningen en brengt hiervoor geen huurverhoging in rekening.</p>	<p><i>vier jaren heeft de Woningstichting elk jaar (ook) een beperkt aantal woningen bij mutatie opgeplust.</i></p> <p><i>De Woningstichting heeft 580 woningen gelabeld als oppluswoningen. In deze woningen worden opplusvoorzieningen aangebracht waardoor bewoners zo lang mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.</i></p>											
<p>Klussendienst</p> <p>2015/2016: Om de leefbaarheid en betrokkenheid van bewoners bij hun buurt te versterken en te vergroten wil de Woningstichting een klussendienst faciliteren: Voor onderhoud en de controle van achterpaden en semiopenbaar gebied; onderhoud van voor- en achtertuinen bij bewoners die daar zelf niet meer in kunnen voorzien; kleine klusjes voor huurders (zogenaamd huurdersonderhoud).</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2016: De Woningstichting heeft haar afspraken gerealiseerd. Vanuit de Woningstichting wordt nog steeds werk aangeleverd bij de klussendienst. Voor de gemeente geldt dat vanaf 2016 de klussendienst wordt gefinancierd vanuit de re-integratie doelen en de gemeente Wageningen hiertoe een overeenkomst heeft afgesloten met Solidez.</i></p> <p><i>2015: afspraken gerealiseerd.</i></p>	7										
<p>Bijzondere doelgroepen wonen zoveel mogelijk geïntegreerd in diverse buurten</p>		7										
<p>Buurtbemiddeling</p> <p>Conform het convenant Buurtbemiddeling draagt de Woningstichting jaarlijks € 15.000 bij aan professionele buurtbemiddeling. De afrekening van de buurtbemiddeling vindt daarbij plaats per casus. De bijdrage wordt jaarlijks geëvalueerd.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>Jaarlijks (tot en met 2021) dragen de gemeente en de Woningstichting financieel bij aan Buurtbemiddeling. In het convenant Buurtbemiddeling staan de samenwerkingsafspraken benoemd.</i></p> <table border="1" data-bbox="1005 895 1630 1015"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal bemiddelingen</td> <td>22</td> <td>17</td> <td>11</td> <td>Niet specifiek bijgehouden</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Aantal bemiddelingen	22	17	11	Niet specifiek bijgehouden	7
	2018	2017	2016	2015								
Aantal bemiddelingen	22	17	11	Niet specifiek bijgehouden								
<p>Draagkracht wijk</p> <p>2018/2017: de Woningstichting en gemeente streven naar spreiding van mensen uit bijzondere doelgroepen bij toewijzen huisvesting. Voorwaarde is dat de wijk voldoende draagkracht heeft.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2017/2018: de toewijzingen heeft de Woningstichting kunnen verspreiden over de wijken, draagkracht blijft geborgd.</i></p>	7										
<p>Inzicht in plaatsing bijzondere doelgroepen:</p> <p>2018/2017: de Woningstichting licht jaarlijks in het eerste kwartaal de plaatsing van bijzondere doelgroepen toe aan de gemeente en huurdersorganisatie.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <table border="1" data-bbox="808 1222 1697 1286"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal toewijzingen bijzondere doelgroepen</td> <td>79</td> <td>90</td> <td>97</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bijzondere doelgroepen zijn sociale en medisch urgenten, huurders van een WMO-woning, statushouders en cliënten van maatschappelijke- of zorginstellingen. Deze doelgroepen worden gehuisvest in overleg met de gemeente. Deze toewijzingen vinden gedeeltelijk plaats buiten het woonruimteverdeelsysteem (Huiswaarts.nu) om.</i></p>		2018	2017	2016	2015	Aantal toewijzingen bijzondere doelgroepen	79	90	97	60	7
	2018	2017	2016	2015								
Aantal toewijzingen bijzondere doelgroepen	79	90	97	60								

<p>Wergroep Beschermd Wonen</p> <p>2018/2017: de Woningstichting participeert in de werkgroep beschermd wonen. De inwoners (inclusief huurders) zijn hierin vertegenwoordigd door de klankbordgroep GGZ.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: <i>Wergroep opnieuw opgestart. Gemeente heeft regie in de pilotgroep Beschermd Wonen en maakt de aantallen voor Wageningen inzichtelijk.</i></p> <p>2017: <i>Wergroep tijdelijk stop gezet, om doelen opnieuw vast te stellen.</i></p>	7
<p>Kleinschalige Woonvormen</p> <p>2015: de Woningstichting realiseert indien financieel haalbaar in Rustenburg (Torckdael) twee kleinschalige woonvormen voor (meervoudig) gehandicapte kinderen in samenwerking met ouders die daarvoor een aanvraag hebben ingediend.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: <i>De Woningstichting is gestart met de verkenning van het initiatief beschermd wonen voor jongeren met autisme ('t Groene Hofje). Wanneer mensen met een initiatief komen, denkt de Woningstichting actief mee in de mogelijkheden.</i></p> <p>2015: <i>In Torckdael zijn twee woongroepen gerealiseerd: de Wijde Wereld (groep van zes bewoners met verschillende beperkingen en 24-uurs zorg nodig) en de Burgh (acht jongvolwassen bewoners met een verstandelijke beperking).</i></p>	7
<p>Wageningen biedt ondersteuning bij en denkt mee over de transformatie van bestaande gebouwen (zoals bij scheiden wonen en zorg en bij kantoren).</p>		6
<p>Verkennen en investeren in transformatie leegstaand bezit</p> <p>2018/2017: verkennen haalbaarheid voor het transformeren van leegstaand vastgoed indien een concrete locatie zich aandient. De Woningstichting en gemeente zoeken naar mogelijkheden om te investeren in de transformatie van bestaand vastgoed.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: <i>gemeente heeft zich teruggetrokken uit de verkenning Olympiahah.</i></p> <p>2017: <i>Verkenning Stads Kantoor.</i></p> <p><i>De Woningstichting investeert waar mogelijk in de transformatie van bestaande gebouwen naar geschikte woonruimte. Zij denkt actief mee in mogelijke locaties en rekent op de bereidwilligheid van de eigenaren en betaalbaarheid van het vastgoed. De locaties zijn zeer beperkt.</i></p>	6
<p>Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, is huisvesting voor ouderen beschikbaar in de nabijheid van diensten en voorzieningen, zoals openbaar vervoer, supermarkt en huisarts of zorgsteunpunt</p>		7
<p>Voorwaarden locaties en woningen voor ouderen:</p> <p>2017/2018: Gemeente en de Woningstichting (inclusief huurdersorganisaties en bewoners) verkennen gezamenlijk aan welke voorwaarden woningen en locaties voor ouderen moeten voldoen.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: <i>bijdrage geleverd aan kwalitatief en kwantitatief onderzoek. De resultaten van het behoefteonderzoek zijn onderdeel van de Visie Wonen en Zorg.</i></p> <p>2017: <i>behoefteonderzoek niet gestart.</i></p>	7
<p>Ouderenwoningen Stads Kantoor</p> <p>2017: de Woningstichting heeft de ambitie om een plan in te dienen voor het Stads Kantoor voor</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2017: <i>Vanwege de hoge verkoopprijs (tegen het hoogste bod) van het pand is het realiseren van woningen voor ouderen tegen een sociale huurprijs niet haalbaar.</i></p>	7

ouderenhuisvesting dichtbij voorzieningen (mits een sluitende businesscase haalbaar is).	<i>De gemeente heeft zich teruggetrokken en heeft het pand aan de hoogste bidder verkocht in 2019.</i>																
In Wageningen wordt kwalitatief en kwantitatief ingezet op meer openbaar groen, groene speelplekken en zo veel mogelijk behoud van bestaande goede kwaliteiten bij gebieds-ontwikkelingen ten behoeve van woningbouw		7,1															
<p>Snippergroen</p> <p>2017/2018: de Woningstichting en gemeente verkennen in hoe zij om gaan met de ver-/aankoop van snippergroen waar een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte mee gerealiseerd kan worden.</p> <p>2015/2016: De Woningstichting stelt voor om gemeentelijke gronden bij rest- en snippergroen over te doen aan de Woningstichting. Dit kan verbetering opleveren en is een besparing voor de gemeente in het onderhoud.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: concrete afspraken gemaakt over aan-/ verkoop groen.</i></p> <p><i>Wanneer er door nieuwbouw of renovatie behoefte is aan extra ruimte om het pand gaat de Woningstichting in gesprek met de gemeente om te inventariseren of het mogelijk is om snippergroen over te nemen.</i></p>	7															
<p>Openbaar groen Witmondplein Wageningen</p> <p>2017: Samen met bewoners het openbaar groen op het Witmondplein en Patrimonium inrichten.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2017: Openbaar groen is samen met gemeente en bewoners ingericht.</i></p>	7															
<p>Realiseren Mini dierenpark:</p> <p>2015 t/m 2018: bijdrage aan realisatie minidierenpark i.c.m. beweegtuintuin voor ouderen en mogelijke dagbesteding mensen met een beperking.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: gerealiseerd volgens afspraak (Overgangsregeling van de Herzieningswet).</i></p> <p><i>2015 t/m 2017: voorbereiding.</i></p>	7															
<p>Leefbaarheid kwetsbare buurten:</p> <p>2017/2018 de Woningstichting en gemeente werken samen met bewoners aan een kwalitatieve verbetering in de openbare ruimte en ongestoord woongenot d.m.v. de inzet van buurtbeheerders en woonconsulenten. In 2018 hebben alle buurten een buurtbeheerder en woonconsulent die bekend zijn bij minimaal 70% van de huurders.</p> <p>2015/ 2016: leefbaarheid in kwetsbare buurten en complexen borgen en vergroten.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2017/2018: buurtbeheerders en woonconsulenten zijn zichtbaar en actief in de kwetsbare buurten.</i></p> <p><i>De Woningstichting en de gemeente werken aan buurten die leefbaar en veilig zijn en waar voldoende sociale samenhang is. De Woningstichting is partner in wijkgericht werken en medeverantwoordelijk voor de uitvoering van de wijkagenda's.</i></p> <p><i>2016: uitbreiding gerealiseerd.</i></p> <p><i>2015: uitbreiding 4,5 fte.</i></p> <table border="1" data-bbox="808 1278 1379 1396"> <thead> <tr> <th><i>€ per woning</i></th> <th><i>2018</i></th> <th><i>2017</i></th> <th><i>2016</i></th> <th><i>2015</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Uitgaven</i></td> <td><i>110</i></td> <td><i>124</i></td> <td><i>111</i></td> <td><i>136</i></td> </tr> <tr> <td><i>leefbaarheid per woonegelegenheid</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<i>€ per woning</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Uitgaven</i>	<i>110</i>	<i>124</i>	<i>111</i>	<i>136</i>	<i>leefbaarheid per woonegelegenheid</i>					7
<i>€ per woning</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>													
<i>Uitgaven</i>	<i>110</i>	<i>124</i>	<i>111</i>	<i>136</i>													
<i>leefbaarheid per woonegelegenheid</i>																	

<p>Onderhoud openbaar groen</p> <p>2017: de Woningstichting en gemeente werken aan het in goede staat houden van bestaand openbaar groen dat in het bezit blijft van de gemeente, ten behoeve van de leefbaarheid van woonwijken.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2017/ 2018: gemeente heeft regie in uitvoering. Onderhoud openbaar groen is taak van de gemeente. Dit blijft een aandachtspunt voor gesprek.</i></p>	<p>6</p>
<p>Stimuleren bewonersinitiatieven</p> <p>2018/2017: de Woningstichting onderzoekt hoe zij verantwoordelijkheid van de bewoners voor woonomgeving kan bevorderen, o.a. door het faciliteren en stimuleren van eigen kracht en bewonersinitiatieven.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2017 en 2018: Participatie in warmtecoöperatie Benedenbuurt, waar vanuit de bewoners het verzoek komt om van het gas af te gaan. Samen met wooninitiatief Centraal Wonen heeft de Woningstichting onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het starten van een wooncoöperatie. Wanneer bewoners een initiatief hebben, bekijkt de Woningstichting hoe zij bewoners kunnen ondersteunen en faciliteren.</i></p>	<p>8</p> <p>2^e pluspunt vanwege actieve rol in ondersteuning/facilitering</p>
<p>Ondersteuning leefbaarheidsinitiatieven</p> <p>Doel is in 2020 is een score van minimaal een 7,5 op leefbaarheid voor iedere buurt.</p> <p>2018/2017: de Woningstichting ondersteunt (financieel en/of organisatorisch) leefbaarheidsinitiatieven in buurten op aanvraag van huurders.</p> <p>2015 en 2016: De Woningstichting wil het overleg met bewonerscommissies verder uitbouwen en professionaliseren en trekt hier jaarlijks € 10.000, voor uit. Bewonerscommissies krijgen jaarlijks € 30.000 voor uitvoering leefbaarheidsinitiatieven.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Activiteiten uit de buurtbeheerplannen uitgevoerd, zoals aanpak onderhoud tuinen en achterpaden, inzet buurtbeheerder, inzet op communicatie rondom afval en grof vuil, buurtinitiatieven ondersteunen.</i></p> <p><i>2017: Woningmarktonderzoek uitgevoerd.</i></p> <p><i>2016: Ingezet op minder oplossen en meer faciliteren. Dit heeft o.a. geresulteerd in meerdere initiatieven van bewoners om zelf hun complex schoon te maken</i></p> <p><i>2015: De Woningstichting heeft de Agendacommissie Participatie (nu Participatiecommissie) verder ontwikkeld, een groep huurders en twee medewerkers van de Woningstichting, die de onderwerpen van participatie voorbereidt en toeziet op het te volgen proces. Huurders worden uitgenodigd voor themabijeenkomsten.</i></p>	<p>8</p> <p>2^e pluspunt voor actieve manier waarop ze het participatieproces met huurders hebben georganiseerd</p>

Tabel 2 Opgaven en Prestaties Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting																									
EINDCIJFER Betaalbaarheid en beschikbaarheid		7,1																									
Voor Wageningse huishoudens met een laag (of lager) middeninkomen is voldoende passende woonruimte beschikbaar		7,1																									
<p>Voldoende Kernvoorraad</p> <p>2018/2017: Voldoende aanbod in de kernvoorraad is het gezamenlijk uitgangspunt van de Woningstichting en de gemeente Wageningen.</p> <p>2015/2016: Gemeente en de Woningstichting doen periodiek een woningmarktonderzoek. De Woningstichting gaat daarbij uit van het in beeld brengen van de omvang van de kernvoorraad en de omvang van de doelgroep van beleid. Kortom, de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag (exclusief studenten).</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: Concrete voorraad afgestemd met gemeente en resultaten kwantitatief woningmarktonderzoek in opdracht van de gemeente en de Woningstichting laten doen. De gezamenlijk gedeelde uitkomsten zijn de basis van de woningmarktstrategie 2019 van de gemeente.</p> <p>2017: Woonmonitor gerealiseerd en kwantitatief onderzoek gestart. Het doel is dit onderzoek met de woonmonitor te hanteren voor de kernvoorraaddiscussie in de prestatieafspraken.</p> <p>2016: Resultaten kwalitatief en kwantitatief Woningmarktonderzoek opgeleverd. Dit onderzoek vormde mede de basis voor de woonvisie 2016-2025 van de gemeente.</p> <p>2015: Kwalitatief Woningmarktonderzoek gestart.</p> <p>De kernvoorraad sociale huurwoningen in Wageningen kent een omvang van 5.070 woningen (2018). Gezien de verwachte toekomstige ontwikkelingen op het terrein van demografie en economie (op basis het onderzoek Scenario's huishoudensontwikkeling 2016-2030), betekent dit dat de benodigde kernvoorraad in 2021 een omvang zou moeten hebben van tussen de 5.204 en 5.384 woningen.</p> <p>Overzicht zelfstandige woningvoorraad naar huurklasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>828</td> <td>879</td> <td>877</td> <td>951</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>3551</td> <td>3528</td> <td>3459</td> <td>3085</td> </tr> <tr> <td>Duur sociaal</td> <td>612</td> <td>562</td> <td>627</td> <td>842</td> </tr> <tr> <td>Vrije sector</td> <td>202</td> <td>183</td> <td>95</td> <td>238</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Goedkoop	828	879	877	951	Betaalbaar	3551	3528	3459	3085	Duur sociaal	612	562	627	842	Vrije sector	202	183	95	238	7
	2018	2017	2016	2015																							
Goedkoop	828	879	877	951																							
Betaalbaar	3551	3528	3459	3085																							
Duur sociaal	612	562	627	842																							
Vrije sector	202	183	95	238																							
<p>Afspraken op basis van Woonmonitor</p> <p>2018: de Woningstichting, huurders en gemeente maken op basis van woonmonitor concrete afspraken voor 2019 en verder over het realiseren van de benodigde kernvoorraad. Uitgangspunt is de kernvoorraad zoals beschreven in de woonvisie. Hiermee kan verdrukking en schaarste van bepaalde doelgroepen, die behoefte hebben aan voor hen betaalbare en passende woningen, worden voorkomen 2017: de Woningstichting en gemeente maken</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: Een schaarste-onderzoek gedaan. Het rapport is begin 2019 opgeleverd. Voor Wageningen betekent dit geen extreme wijziging ten opzichte van het vorige onderzoek. Wel blijkt behoefte aan 'middenhuur-woningen' in de prijscategorie € 725 tot € 900. De realisatie van nieuwbouw 'middenhuur-woningen' vindt de Woningstichting niet tot haar primaire taak horen. Zij heeft een bestaand aanbod 'middenhuur-woningen' in deze prijsklasse voor de middeninkomens.</p>	7																									

op basis van woonmonitor 2017 afspraken voor 2018 en verder over het realiseren van de benodigde kernvoorraad.	<i>2017: geen afspraken in 2016 hierover gemaakt.</i>																										
<p>Huisvesten statushouders</p> <p>2018/2017: Gezamenlijk uitgangspunt is dat alle partijen zich committeren aan afspraken die worden gemaakt in de Werkgroep Statushouders. De Woningstichting en Idealis hebben werkafspraken en Idealis een intentieovereenkomst met de gemeente Wageningen. Flexibiliteit is belangrijk om statushouders zo goed mogelijk te huisvesten zodat er zo min mogelijk extra druk op de woningmarkt ontstaat.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>Aantal gehuisveste statushouders:</i></p> <table border="1" data-bbox="869 288 1637 480"> <thead> <tr> <th></th> <th><i>Taakstelling</i></th> <th><i>de Woningstichting</i></th> <th><i>Idealis</i></th> <th><i>Gemeente</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>2018</i></td> <td><i>54</i></td> <td><i>45</i></td> <td><i>6</i></td> <td><i>4</i></td> </tr> <tr> <td><i>2017</i></td> <td><i>51</i></td> <td><i>54</i></td> <td><i>19</i></td> <td><i>0</i></td> </tr> <tr> <td><i>2016</i></td> <td><i>97</i></td> <td><i>66</i></td> <td><i>19</i></td> <td><i>15</i></td> </tr> <tr> <td><i>2015</i></td> <td><i>68</i></td> <td><i>65</i></td> <td><i>0</i></td> <td><i>0</i></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Het borgen van voldoende huisvesten statushouders vindt plaats in werkgroepen waaraan verschillende betrokken partijen onder regie van de gemeente deelnemen.</i></p>		<i>Taakstelling</i>	<i>de Woningstichting</i>	<i>Idealis</i>	<i>Gemeente</i>	<i>2018</i>	<i>54</i>	<i>45</i>	<i>6</i>	<i>4</i>	<i>2017</i>	<i>51</i>	<i>54</i>	<i>19</i>	<i>0</i>	<i>2016</i>	<i>97</i>	<i>66</i>	<i>19</i>	<i>15</i>	<i>2015</i>	<i>68</i>	<i>65</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<p>7,5</p> <p>(7)</p> <p>(9)</p> <p>(7)</p> <p>(7)</p>
	<i>Taakstelling</i>	<i>de Woningstichting</i>	<i>Idealis</i>	<i>Gemeente</i>																							
<i>2018</i>	<i>54</i>	<i>45</i>	<i>6</i>	<i>4</i>																							
<i>2017</i>	<i>51</i>	<i>54</i>	<i>19</i>	<i>0</i>																							
<i>2016</i>	<i>97</i>	<i>66</i>	<i>19</i>	<i>15</i>																							
<i>2015</i>	<i>68</i>	<i>65</i>	<i>0</i>	<i>0</i>																							
<p>Woonruimte statushouders:</p> <p>2018: De Woningstichting splitst in 2018 maximaal 10 appartementen voor kamergewijze verhuur van statushouders.</p> <p>2017: In Wageningen wordt er voor gekozen om statushouders volgens de urgentieregeling te huisvesten. Dit kan zowel zelfstandige woonruimte als woonruimte met gedeelde voorzieningen betreffen.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <table border="1" data-bbox="869 587 1621 676"> <thead> <tr> <th></th> <th><i>2018</i></th> <th><i>2017</i></th> <th><i>2016</i></th> <th><i>2015</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Aantal statushouders kamergewijze huisvesting</i></td> <td><i>8</i></td> <td><i>20</i></td> <td><i>27</i></td> <td><i>27</i></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>In 2016 en 2015 was er een grote vraag naar woningen voor deze doelgroep. De Woningstichting zet maximaal 10 woningen in om kamergewijs te verhuren aan statushouders. Dit gaat in totaal om 15 kamers. Hierbij monitoren de Woningstichting en gemeente of dit voldoende is en zorgen zij ervoor dat er geen clustering plaats vindt.</i></p>		<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Aantal statushouders kamergewijze huisvesting</i>	<i>8</i>	<i>20</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<p>7</p>															
	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>																							
<i>Aantal statushouders kamergewijze huisvesting</i>	<i>8</i>	<i>20</i>	<i>27</i>	<i>27</i>																							
<p>In 2020 woont minimaal 75% van onze doelgroep bij ons met een acceptabele woonlast (mede in relatie tot duurzaamheid)</p>		<p>7,5</p>																									
<p>Woonlastenonderzoek:</p> <p>2017/2018: de Woningstichting onderzoekt de woningbehoefte met aandacht aan de betaalbaarheid van woningen bijvoorbeeld via uitvoeren van een betaalbaarheidsonderzoek. Huurdersorganisatie wordt actief bij dit onderzoek en bij de vertaling in beleid betrokken. Dit leidt tot concrete afspraken in 2018.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: woonlastenonderzoek samen met huurders uitgevoerd. 89% van onze huurders woont passend. De aandachtsgroep uit het onderzoek is met name de gezinnen die met inkomen net buiten de regelingen vallen.</i></p> <p><i>2017: nog niet gestart.</i></p> <p><i>2016: gestart met het aanpassen van de streefhuren. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar kwaliteit, maar ook naar de betaalbare huurprijs. Het uitgangspunt hierbij is voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen.</i></p> <p><i>2015: nieuwe Huurbeleid vastgesteld waarbij betaalbaarheid één van de belangrijkste uitgangspunten is. Over alle jaren gematigd huurbeleid.</i></p>	<p>8</p> <p>2^e pluspunt omdat ze hun norm van 75% ruim overstijgen</p>																									
<p>Schuldhulpverlening</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2015 en 2016: Schulddienstverlening is vigerend beleid en als project in 2016 afgerond.</i></p>	<p>8</p>																									

<p>2015/2016: De Woningstichting hecht veel waarde aan het voorkomen van huurachterstanden om te vermijden dat huurders voor grote schulden komen te staan of hun huis uit worden gezet. Het is belangrijk om huurachterstand in een vroeg stadium te signaleren en de betreffende personen/gezinnen professionele en integere hulp te bieden.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huurachterstand in percentage van de huuropbrengst</td> <td>0,6</td> <td>0,66</td> <td>0,74</td> <td>0,83</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Huurachterstand in percentage van de huuropbrengst	0,6	0,66	0,74	0,83	2 ^e pluspunt vanwege initiatief proactieve samenwerking
	2018	2017	2016	2015								
Huurachterstand in percentage van de huuropbrengst	0,6	0,66	0,74	0,83								
<p>De Woningstichting is een belangrijke partner bij schuldhulpverlening. Bij inrichting van het schuldhulpverleningsproces door gemeente wordt de Woningstichting als partner betrokken. Doel is een structureel overleg te waarborgen tussen gemeente (uitvoerder schuldhulpverlening), de Woningstichting en andere belangrijke partijen over de uitvoering, waarbij de gemeente regievoerder is.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal ontruiming</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>8</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Aantal ontruiming	0	1	8	3	<p>Gemeente stuurde met name op de zelfredzaamheid van huurders. In praktijk zag de Woningstichting daardoor de financiële problemen van huurders toenemen. Zij heeft het initiatief genomen met de partijen binnen de schulddienstverlening te kijken hoe ze hierin proactief kunnen samenwerken. De werkoverleggen met alle ketenpartners zitten de Woningstichting voor.</p>
	2018	2017	2016	2015								
Aantal ontruiming	0	1	8	3								
<p>Afspraken speciale huurcontracten</p> <p>2015: De Woningstichting hanteert vanaf 2010 een actief 'laatste kans beleid' voor notoire overlastbezorgers. Onderdeel daarvan is een aangepast huurcontract (contract onder bijzondere voorwaarden). Hiermee tracht zij de overlast in wijk te verminderen.</p>	<p>Resultaten:</p> <p>2015: gerealiseerd. Door middel van een jaarlijkse rapportage wordt de gemeente Wageningen geïnformeerd en wordt de afspraak en de output geëvalueerd.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huurovereenkomsten laatste kans</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Huurovereenkomsten laatste kans	3	6	8	8	7
	2018	2017	2016	2015								
Huurovereenkomsten laatste kans	3	6	8	8								
<p>Woonfraude:</p> <p>De Woningstichting bestrijdt actief woonfraude.</p>	<p>Resultaten:</p> <p>2015: Het doel om sneller woonfraude te signaleren is bereikt omdat aan de voorkant beter wordt gestuurd.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal meldingen woonfraude</td> <td>13</td> <td>20</td> <td>9</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Aantal meldingen woonfraude	13	20	9	9	7
	2018	2017	2016	2015								
Aantal meldingen woonfraude	13	20	9	9								
<p>In Wageningen zijn voldoende sociale huurwoningen aanwezig, verspreid over diverse buurten. Binnen deze buurten zijn de sociale huurwoningen gedifferentieerd naar prijsklasse</p>		6,8										
<p>Passende huurwoning ouderen</p> <p>2017/2018: De Woningstichting en gemeente maken prestatieafspraken over aanbod van aantrekkelijke en passende (prijs/kwaliteit) sociale huurwoningen voor ouderen.</p> <p>De Woningstichting continueert ouderenmakelaar conform principe 'geen drang en dwang'. Doel is minimaal 25 doorstromingen per jaar en in 2020 20% minder 1/2 –</p>	<p>Resultaten:</p> <p>De Woningstichting zet een ouderenmakelaar in om de doorstroming van ouderen te bevorderen met als doelstelling minimaal 25 doorstromingen per jaar. Zij is hierbij afhankelijk van de beschikbare woonruimte die vrijkomt en ouderen die daadwerkelijk willen verhuizen.</p> <p>2018: Ouderenproject loopt. 2017: Ouderenmakelaar nieuw leven inblazen.</p>	5										

<p>persoonshuishoudens van 65+ in een 4-kamerwoning of meer.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal doorstromingen ouderen</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Aantal doorstromingen ouderen	6	7	3	3		
	2018	2017	2016	2015									
Aantal doorstromingen ouderen	6	7	3	3									
<p>Verhuisdrempel ouderen verlagen</p> <p>2017/2018: de Woningstichting en gemeente maken concrete afspraken over het verlagen van de verhuisdrempel (bijv hogere huurprijs) voor ouderen.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: enquête woonwensen uitgezet onder ouderen. De stap om te verhuizen is groot voor ouderen en daarnaast willen ouderen geen hogere huurprijs betalen. Daarom is het beleid van de Woningstichting dat ouderen die een grote woning achterlaten kunnen verhuizen met behoud van hun huidige huurprijs.</p>	7											
<p>Herstructurering (sloop/ vervangende nieuwbouw):</p> <p>2015/2016: Gemeente en de Woningstichting dragen samen de verantwoordelijkheid voor de herstructurering. Voor de uitvoering van het sociaal programma herstructurering stelt de Woningstichting jaarlijks € 70.000 ter beschikking (in fte's). Daarnaast ondersteunt zij financieel de participatietrajecten van professionele ondersteuning van de bewoners-vertegenwoordiging via de onafhankelijke stichting Solidez. Bij de herstructureringslocaties wordt gemiddeld 50% sociale huurwoningen teruggebouwd (voor de periode van de looptijd van deze prestatieafspraken).</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: niet van toepassing. 2017: 84 woningen opgeleverd. 2015 en 2016: Bij elke ruimtelijke ontwikkeling worden de prestatieafspraken gevolgd.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Herstructurering Patrimonium</td> <td>Nvt</td> <td>84</td> <td>65</td> <td>nvt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Voor de herstructurering van Patrimonium zijn 160 woningen gesloopt en er in totaal 149 nieuw gebouwd, waarvan 32 koopwoningen. Dat is in twee fasen gedaan. Fase 1 in 2016 en fase 2 in 2017. Ruim 50% van de bewoners hebben gebruik gemaakt van de terugkeermogelijkheid.</p>		2018	2017	2016	2015	Herstructurering Patrimonium	Nvt	84	65	nvt	7	
	2018	2017	2016	2015									
Herstructurering Patrimonium	Nvt	84	65	nvt									
<p>Voorkomen ongeoorloofde staatssteun</p> <p>2015/2016: In geval van verkoop van gemeentegrond aan de Woningstichting dient dat marktconform te zijn om te voorkomen dat er ongeoorloofde staatssteun wordt verleend door de gemeente aan de Woningstichting (Wet Markt en Overheid).</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2017: geen sprake geweest van ongeoorloofde staatssteun. 2015 en 2016: voldaan aan wetgeving of geen grond aangekocht.</p>	7											
<p>Vrije sector huurwoningen:</p> <p>2017: de Woningstichting brengt haar toekomstige vrije sector voorraad (niet-DAEB) terug tot 420 woningen. 2016: de Woningstichting brengt haar toekomstige vrije sector voorraad (niet-DAEB) terug tot 560 woningen.</p> <p>Marktonderzoek heeft aangetoond dat de aantallen beschikbare woningen hard nodig zijn in de sociale voorraad.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2017: aanpassing van 560 naar 420 woningen vrije sector woningen. 2016: aanpassing van 1.100 naar 560 woningen vrije sector woningen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal nieuwe verhuringen vrije sector</td> <td>40</td> <td>75</td> <td>54</td> <td>17</td> </tr> </tbody> </table> <p>De hoge mutatiegraad van 2016 tot en met 2018 heeft te maken met de wisselwoningen die terugkwamen voor verhuur op de markt naar aanleiding van de oplevering van herstructureringsproject (sloop/ vervangende nieuwbouw) Patrimonium.</p>		2018	2017	2016	2015	Aantal nieuwe verhuringen vrije sector	40	75	54	17	8	<p>2^e pluspunt omdat in tijden van tekort woningen terugbrengen naar sociale voorraad</p>
	2018	2017	2016	2015									
Aantal nieuwe verhuringen vrije sector	40	75	54	17									
<p>Nieuwbouw</p>	<p><i>Resultaten:</i></p>	7											

<p>Jaarlijks bespreken gemeente en de Woningstichting de projectenplanning (nieuwbouw, herstructurering (sloop/vervangende nieuwbouw), infrastructurele werken) met als doel de projecten op elkaar af te stemmen en prioritering te bespreken.</p> <p>2018: de Woningstichting bouwt tussen 2018 en 2022 minimaal 107 woningen met een sociale huur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kortenoord Deelplan 2: 55 EGW • Locatie voormalige Ireneschool: 24 appartementen en 12 EGW gebonden woningen • Torckdael fase 3: 16 appartementen <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 26 sociale huur appartementen project Torckdael <p>2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Woningstichting zoekt samen met gemeente om alsnog een brede school concept te realiseren. 	<p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kortenoord Deelplan 2 opgeleverd: 46 sociale huur eengezinswoningen. De laatste 9 in 2019 opgeleverd. • De duurzaamste basisschool van Wageningen De Bijenkorf opgeleverd. De Bijenkorf zit bovenin duurzaamheidsklasse 'Frisse school B'. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Torckdael fase 2 opgeleverd: • Sociale huur: 22 appartementen en 8 eengezinswoningen. • Vrije sector huur: 35 appartementen en 4 eengezinswoningen. • Koop: 23 appartementen en 18 herenhuizen. • Parkeergarage: 97 parkeerplaatsen. • Realisatie van drie bedrijfsruimtes in Torckdael 1e fase. 	
<p>Te (ver)bouwen woningen richten zich bij voorkeur op de ontbrekende (betaalbare) segmenten in de woningmarkt</p>		7
<p>Huisvesting meerdere doelgroepen</p> <p>2018: Partijen verkennen of pilot gestart kan worden voor huisvesting meerdere doelgroepen, waaronder studenten en ouderen (magic mix) in één gebouw.</p> <p>2017: Gemeente verkent in 2017 de subsidiemogelijkheden voor pilot gemengde/mix doelgroepen voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Tijdens bestuurlijk overleg tussen gemeente, Idealis en SFO wordt 'Gemengd wonen' besproken.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2018: 1e deel onderzoek uitgevoerd onder regie van gemeente naar mogelijke vormen en locaties. Realisatie Witmondplein 4: huiskamerproject/maatschappelijke voorziening wijk Patrimonium, om programma "inclusieve wijk" (inspelen op individuele problematiek en collectief: 'samen maken we de buurt') vorm te geven voor proefperiode van 1 jaar. Het tweede deel van het onderzoek Gemengd Wonen wordt afgerond in 2019 afgerond in samenwerking met gemeente en de Woningstichting. Hierbij is de samenwerking met Idealis gezocht. 2017: geen relevante subsidieverstrekker gevonden.</p>	7
<p>Levensloopbestendige nieuwbouw</p> <p>2017/2018: Partijen houden in de ontwerpfase van hun gebouwen rekening met flexibiliteit zodat deze levensloopbestendig en aanpasbaar zijn voor meerdere doelgroepen en generaties.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p>2017: 18 sociale en 26 vrije sector levensloopbestendige nieuwbouw woningen opgeleverd De Woningstichting neemt de levensloopbestendigheid mee in alle nieuwbouwplannen.</p>	7

Tabel 3 Opgaven en Prestaties Duurzaamheid

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
EINDCIJFER Duurzaamheid		7,0
Afspraak: Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners		7
<p>Duurzaamheid bij nieuwbouw</p> <p>2018: De Woningstichting onderzoekt bij elke renovatie- of nieuwbouwlocatie of meer geïnvesteerd kan worden in duurzaamheid, afhankelijk van financiën en/of locatie. Er wordt daarbij onder andere gebruik gemaakt van bewezen energiesystemen die gemakkelijk te hanteren zijn door de huurders.</p> <p>2015 t/m 2017: herstructurering (sloop/ vervangende nieuwbouw) Patrimonium.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Herstructurering Patrimonium: EPC waarde van 0,4 en zijn zodanig voorbereid dat aanscherping van de energieprestatie naar EPC 0,0 (energieneutraal) mogelijk is, inclusief voorbereid op gasloos.</i> • <i>Nieuwbouw Torckdael: een optimum te vinden tussen maximale energiebesparing en beheersbaar blijvende woonlasten van huurders; innovatief energiesysteem dat zomers warmte uit de stadsgracht haalt en opslaat in de bodem om in de winter de woningen van Torckdael mee te verwarmen. Met het afkoelen van de stadsgracht tijdens de zomerperiode wordt tevens de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd.</i> • <i>Nieuw Kortenoord: de woningen voldoen aan de EPV wetgeving en levert duurzame energie door middel van een WKO-systeem en een PV-dak.</i> • <i>Basisschool De Bijenkorf meest duurzame school van Wageningen: Epc minimaal 25% lager dan 0,7; Label minimaal A+++; Zonnepanelen; voorbereid op afkoppeling van het aardgasnet.</i> 	7
<p>Stabilisering of daling totale woonlasten</p> <p>2018: Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot stabilisering/daling totale woonlasten bewoners. 2017: Partijen hebben als uitgangspunt dat bij investeringen in energiebesparende maatregelen de woonlasten gelijk blijven of dalen.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Uitgangspunt wordt binnen het onderhoud belast de Woningstichting geen huurverhogingen door bij energetische toevoegingen.</i> <i>2017: Gesprekken gevoerd met Coöperatie Vallei Energie over een postcoderoosproject bij het kantoor van de Woningstichting en Ons Huis en onderzocht om via aanschaf zonnepanelen woonlasten te verlagen. Omdat de business case onvoldoende aantrekkelijk was voor Vallei Energie en/of haar huurders niet doorgegaan.</i></p>	7
<p>Haalbaarheid regionaal open warmtenet</p> <p>2017/2018: De Woningstichting blijft aangehaakt bij de plannen om de restwarmte van Parenco te gebruiken om 6300 woningen in Wageningen te verwarmen. Het is gewenst om te onderzoeken of een ultradiepe geothermische bron bij Parenco mogelijk is.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Er is een green deal gesloten met verschillende UDG projecten in Nederland. Onderzoek wordt bekostigd vanuit het Rijk. Seismologisch onderzoek is uitgesteld en zal naar verwachting in november 2019 starten. Er wordt daarnaast gewerkt aan een tussenoplossing: gebruik restwarmte van Parenco voor warmtenet: potentie voor verwarming van 6.300 woningen.</i> <i>2017: De Woningstichting is partner in dit traject en participeert pro-actief binnen dit project. Intentieovereenkomst is door bestuurder ondertekent.</i></p>	7
<p>Wijziging afvalinzameling communiceren</p> <p>2017/2018: De gemeente werkt samen met de Woningstichting en bewoners aan een plan van aanpak voor afvalscheiding. Bij wijzigingen in de afvalverzameling communiceert de Woningstichting hier actief over. Ook betreft zij de</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Gemeente is nog aan de slag met het opstellen van een plan voor afvalscheiding in hoogbouw. Gesprekken hierover lopen. Het afvalplan wordt als pilot meegenomen bij de uitwerking van de Wijk van de Toekomst: de Nude.</i></p>	7

<p>eventuele huurderscommissie van het complex, zodat zij ook op de hoogte zijn, en gestimuleerd kunnen worden mee te werken aan een goede uitvoering.</p>	<p><i>2017: Gemeente is gestart met opstellen met een plan voor afvalscheiding in hoogbouw. Corporaties haken later in het proces aan.</i></p>	
<p>Afvalscheiding bij gerenoveerde keukens:</p> <p>2018: Bij renovatie van keukens wordt met de gemeente bekeken wat de mogelijkheden voor verbetering van afvalscheiding zijn in de keuken. Hieruit volgt een aanbod aan de bewoner voor een mogelijke voorziening in de keuken om afval te scheiden.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Dit project is niet gestart. Besloten is het anders te gaan doen. De hiervoor gereserveerde communicatiemiddelen worden ingezet voor grootschalig onderhoud/renovatie.</i></p>	7
<p>Inzet energiecoach:</p> <p>2017/2018: de Woningstichting, huurdersorganisaties en gemeente verkennen hoe praktisch invulling te geven aan duurzaam gedrag (bijv. door coaches, rekentool, voorlichting of bespaarbox). De Woningstichting stelt € 50.000 beschikbaar en gemeente levert een bijdrage in uren, communicatiemiddelen en energiecoaches. Begin 2018 wordt gestart met een energiecoach in Kortenoord en Torckdael.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: de Woningstichting en gemeente zijn gestart met energiecoach in Kortenoord en Torckdael. Door capaciteitsgebrek bij gemeente is onvoldoende inzet gepleegd om een praktische invulling te geven aan bewustwording op het gebied van energieverbruik en duurzaam gedrag onder huurders. De Woningstichting en gemeente zien hier echter wel veel kansen.</i></p> <p><i>2017: inventarisatie naar de mogelijke doelgroepen gestart.</i></p>	7
<p>Wijk van de toekomst de Nude</p> <p>2017/2018: de Woningstichting en gemeente verbinden zich als partner aan het traject Wijk van de Toekomst in de Nude. De Nude is één van de twee wijken in Wageningen die zijn aangemeld als wijk van de toekomst voor het Gelders Energie Akkoord. Samen met alle belanghebbenden inclusief netwerkbedrijf Alliander wil de Woningstichting en gemeente energietransitie in de Nude vorm gaan geven.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Op schema. Wijkvisie Energietransitie wordt ontwikkeld. Procesbegeleider Nude wijk van de Toekomst aangenomen. Deze wordt bekostigd door gemeente en de Woningstichting. Voor 2018 is, naast de gemeente en de Woningstichting, ook het Gelders Energie Akkoord om bijdrage in dit project gevraagd.</i></p> <p><i>2017: de Woningstichting is partner in dit traject en participeert pro-actief binnen dit project. Het plan van aanpak Wijk van de Toekomst, de Nude, is vastgesteld. De gemeente heeft hier de regie, maar de Woningstichting doet samen met de individuele huurders en de huiseigenaren mee. Belangrijke doelstellingen hierin zijn het bewaken van de betaalbaarheid en de garantie van warmtelevering.</i></p>	7
<p>Energietransitie Benedenbuurt</p> <p>2017/2018: de Woningstichting, gemeente en bewoners verkennen, op basis van onderzoek technische haalbaarheid energietransitie Benedenbuurt, of zij een haalbare businesscase kunnen opstellen. Dit gebeurt onder regie van de gemeente.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Verkenning loopt nog steeds. Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is een subsidietraject (Proeftuin Aardgasvrije wijken) geopend. Voor het bewonersinitiatief de Benedenbuurt is BZK-subsidie toegekend. Gemeente, de Woningstichting en bewonerscoöperatie Warmtenet Oost Wageningen (WOW) continueren de samenwerking met het doel om een warmtenet in de Benedenbuurt te realiseren.</i></p> <p><i>2017/2018: ook in de Benedenbuurt is de Woningstichting co-financier met de gemeente en provincie voor haalbaarheidsonderzoek.</i></p> <p><i>2017: de Woningstichting is partner in dit traject en participeert pro-actief binnen dit project.</i></p>	7

<p>Duurzaamheidsmaatregelen meerjaren onderhoudsbegroting en strategisch vastgoedbeleid</p> <p>2017/2018: de Woningstichting voert in 2018 duurzaamheidsmaatregelen uit conform meerjaren onderhoudsbegroting en strategisch vastgoedbeleid. Bewoners worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij wat dit voor hun woonlasten betekent. Aanbodgestuurde investeringen in duurzaamheid zijn zonder huurverhoging.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>De Woningstichting volgt voor onderhoudsprojecten de meerjaren onderhoudsbegroting. De uitvoering van maatregelen is gebaseerd op de onderhoudsstaat (degradatie van de onderdelen) en het strategisch vastgoedbeleid van de Woningstichting. Bewoners worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij wat dit voor hun woonlasten betekent.</i></p> <table border="1" data-bbox="831 355 1536 416"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Totaal woningen GO (728)</td> <td>249</td> <td>228</td> <td>22</td> <td>229</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	2016	2015	Totaal woningen GO (728)	249	228	22	229	7
	2018	2017	2016	2015								
Totaal woningen GO (728)	249	228	22	229								
<p>Vraaggestuurd verduurzamen</p> <p>2017/2018: de Woningstichting investeert vraaggestuurd (op verzoek van de huurder) in duurzaamheid tegen een rendabele huurverhoging. De Woningstichting geeft doorlopend aandacht aan de mogelijkheid voor vraaggestuurd verduurzamen via de website, nieuwsbrieven en bij onderhoudswerkzaamheden.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: De Woningstichting staat open voor duurzaamheidsinitiatieven van bewoners. Huurders kunnen tegen huurverhoging individuele woningverbeteringen aanvragen, waaronder isolatie en zonnepanelen.</i></p> <p><i>2017: Via de website zijn individuele energetische elementen vraaggestuurd aan te vragen. Extra promotie van dit communicatiekanaal is nog niet uitgezet.</i></p>	7										
<p>Milieubeleidsplan</p> <p>2017/2018: de Woningstichting past het milieubeleidsplan aan op basis van de duurzaamheidsambities in het nieuwe ondernemingsplan. Onderdeel in dit plan is de routekaart naar CO2-neutraal in 2050. Huurdersorganisatie en gemeente Wageningen worden actief betrokken bij dit traject.</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Strategisch document (routekaart) afgerond, doel CO2 neutraal 2050. Op basis van deze routekaart heeft de Woningstichting inzichtelijk gemaakt wat er nodig is aan maatregelen en investeringen om in 2050 CO2 neutraal te zijn. In 2019 gaat zij op basis van die gegevens haar portefeuilleplan aanpassen. Ze heeft geconstateerd dat de gevraagde investering groot is en dat zij daarin keuzes zal moeten maken.</i></p> <p><i>Voor wat betreft duurzaamheid is haar visie dat zij de warmtevraag zoveel mogelijk wil terugdringen (isoleren) en de resterende warmtebehoefte zo groen mogelijk wil invullen.</i></p>	7										
<p>Duurzaamheidsambassadeurs in de wijken</p> <p>2018: Huurdersorganisaties gaan, samen met de Woningstichting zoeken naar ambassadeurs. Hieraan worden concrete projecten gekoppeld. Doel is dat in 2019 75% van de huurders zich bewust is van de mogelijkheden hoe energiegebruik kan bijdragen aan het stabiliseren of verlagen van hun woonlasten en de bijdrage die ze er zelf aan kan leveren</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Duurzaamheidsambassadeurs zijn onderdeel van het project 'energiecoach'. Hierbij is extra aandacht voor huurders waarbij de woonlasten te hoog zijn in relatie tot het inkomen, huurders met een inkomen tot 130% van de bijstandsnorm en huurders met een inkomensterugval. De Woningstichting en gemeente kijken samen waar duurzame aanpassingen in de woning of het woongedrag gedaan kunnen worden, die direct een besparing opleveren in de woonlasten.</i></p>	7										
<p>Verbetering energielabel:</p>	<p><i>Resultaten:</i></p> <p><i>2018: Uitvoering ambitie loopt en gemiddeld label B in 2021 is realiseerbaar.</i></p>	7										

<p>2016 t/m 2018: de Woningstichting heeft de ambitie om tussen 2016 en 2020 bij 495 appartementen 2 labelstappen te verbeteren.</p>	<p>2017: In deze periode stonden een gedeelte van deze woningen op het onderhoudsprogramma. Na onderhoud en realisatie verbetering zijn deze stappen gemaakt.</p> <table border="1" data-bbox="770 220 1509 496"> <thead> <tr> <th>Energielabels</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A+ en hoger</td> <td>517</td> <td>293</td> <td>180</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>449</td> <td>403</td> <td>374</td> <td>269</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>698</td> <td>677</td> <td>657</td> <td>765</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1226</td> <td>1021</td> <td>1030</td> <td>1031</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1272</td> <td>1433</td> <td>1467</td> <td>1492</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>627</td> <td>694</td> <td>739</td> <td>787</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>252</td> <td>272</td> <td>302</td> <td>337</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>51</td> <td>53</td> <td>57</td> <td>62</td> </tr> </tbody> </table>	Energielabels	2018	2017	2016	2015	A+ en hoger	517	293	180	62	A	449	403	374	269	B	698	677	657	765	C	1226	1021	1030	1031	D	1272	1433	1467	1492	E	627	694	739	787	F	252	272	302	337	G	51	53	57	62	
Energielabels	2018	2017	2016	2015																																											
A+ en hoger	517	293	180	62																																											
A	449	403	374	269																																											
B	698	677	657	765																																											
C	1226	1021	1030	1031																																											
D	1272	1433	1467	1492																																											
E	627	694	739	787																																											
F	252	272	302	337																																											
G	51	53	57	62																																											
<p>Opstellen visie complexen: 2017/2018: de Woningstichting stelt in 2018 een visie op voor haar complexen in de Nude. Het traject Wijk van de Toekomst dient als input voor deze visie.</p>	<p><i>Resultaten:</i> 2018: De initiatieffase ligt ter besluitvorming bij de RvC (inmiddels goedgekeurd). 2017: visie vormgegeven.</p>	7																																													

Bijlage 7 Visitatieaanpak

1. Achtergrond maatschappelijk visiteren

De corporatiesector is onderwerp van maatschappelijke discussie. Er is behoefte aan transparantie over het maatschappelijk presteren. Er is behoefte aan inzicht in de effectiviteit en efficiency waarmee corporaties hun vermogen inzetten voor (lokale) maatschappelijke vraagstukken en problemen.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft het doel van een maatschappelijke visitatie bij woningcorporaties in het visitatiestelsel omschreven als:

Het visitatiesysteem is primair bedoeld om voor de ‘maatschappij’ zichtbaar te maken wat de corporatie heeft gepresteerd. Daarnaast is het voor de corporatie ook een spiegel die wordt voorgehouden en die kan bijdragen aan een leer- en verbetertraject.

Het visitatiestelsel heeft zich in de afgelopen jaren onder verantwoordelijkheid van de Auditraad en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland ontwikkeld tot een volwaardige visitatiemethode. Pentascope is als onafhankelijke visitor vanaf het begin betrokken en heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van het stelsel. De maatschappelijke visitatie is in de Woningwet opgenomen als een verplicht instrument voor woningcorporaties. Maatschappelijke visitatie heeft een structurele plek gekregen in de sector.

2. Opdracht

De Woningstichting heeft Pentascope de opdracht gegeven om een gestructureerde beoordeling uit te voeren ten aanzien van het maatschappelijk presteren van de corporatie conform het visitatiestelsel 6.0.

3. Opdrachtgever, opdrachtnemer, visitatiecommissie, taakverdeling en integriteitscode

Opdrachtgever en opdrachtnemer

De opdrachtgever voor de visitatie zijn de bestuurder en de Raad van Commissarissen. Het rapport wordt opgeleverd aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Pentascopel is opdrachtnemer voor deze visitatie en verantwoordelijk voor het uitvoeren van de visitatie conform de opdracht en het kader zoals opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Visitatiecommissie

De visitatiecommissie van bestaat uit drie leden. Joos Jacobs, voorzitter visitatiecommissie, Adriaan de Man en Theo Dijt, visitatoren.

4. Visitatie aanpak

Pentascopel hanteert de volgende uitgangspunten bij een visitatie.

Normen voor de maatschappelijke prestatie

Verantwoording kan plaatsvinden ten opzichte van een objectieve norm, een meetlat. In het werkveld van een corporatie bestaat een aantal objectieve normen, met name op het financiële terrein. Er is ook sprake van een ‘social construction of reality’: de betrokken partijen hebben een beeld over elkaar en elkaars functioneren. Op basis van deze beelden ontstaat een norm; dit is een intersubjectieve norm die afhankelijk is van context en betrokken personen. De aanpak in deze visitatie zorgt ervoor dat de betrokken partijen met

elkaar in gesprek komen. De visie van de partijen op dezelfde onderwerpen zal verschillend zijn. Door in gesprek te zijn, ontstaat er een oordeel vanuit de groep en de context van de corporatie.

Dialogen

In een open dialoog over de oordelen en de maat hebben de deelnemende partijen invloed op diezelfde maat. Tijdens het proces ontwikkelen de partijen samen de normstelling. De normstelling zal in veel gevallen gebaseerd zijn op wederzijdse verwachtingen. Daarmee stopt de visitatiecommissie het oordeel er niet in, maar haalt het eruit.

Lerende organisatie

De visitatie is tevens gericht op het verhogen van het vermogen van een corporatie om op het eigen handelen te reflecteren en daarvan te leren. Visitatie is een krachtig middel om bevindingen open te leggen. De aanpak voor de visitatie ondersteunt het leerproces: alle oordeelsvorming wordt tijdens de totstandkoming gedeeld. Bovendien wordt de corporatie gevraagd een zelfbeeld op te stellen over haar opgaven, ambities en prestaties en daar een oordeel over te geven. Dit ondersteunt in onze visie en analoog aan de methode voor 360° feedback het draagvlak binnen de organisatie voor de resultaten van de visitatie.

Aanpak

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de volgende aanpak.



Figuur Aanpak visitatieproces

Verkenning

- Op basis van brononderzoek, beschikbare informatie en door de Woningstichting aangereikte documenten is een eerste verkenning gemaakt van de corporatie.
- Tevens zijn de thema's en kwesties in de context benoemd in samenspraak met de bestuurder, adjunct-directeur en projectleider.

Onderzoeksfase

- de Woningstichting heeft een position paper opgesteld en een zelfbeeld ingevuld. Dit is een reflectie op het eigen handelen die leidt tot het zelfbeeld dat verder in de interne en externe dialogen wordt getoetst.
- Op basis van de position paper, het zelfbeeld en de aangeleverde documenten zijn validatiegesprekken gevoerd.
- De thema's zijn verder onderzocht in een organisatiedialoog waaraan ongeveer 15 medewerkers hebben deelgenomen.
- In de interviews zijn de wethouder en ambtenaren van de gemeente Wageningen en de huurdersparticipatieraad gevraagd naar hun oordeel over de corporatie. In de gesprekken zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:
 - Wonen, Welzijn en Leefbaarheid;
 - Betaalbaarheid en Beschikbaarheid;
 - Duurzaamheid;
 - de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces (met de wethouders en de Huurdersparticipatieraad);
 - tevredenheid over de relatie en communicatie;
 - tevredenheid over de invloed op het beleid van de Woningstichting.
- In een dialoog met externe ketenpartners zijn dezelfde onderwerpen getoetst en aangevuld als in de organisatiedialoog. Daarbij waren vertegenwoordigers van de gemeenten, zorgorganisaties, collega-corporaties, welzijnorganisatie, bouwbedrijven en huurders aanwezig.

Eindbevindingenfase

- De visitatiecommissie heeft de oordelen naast elkaar gelegd en conclusies geformuleerd.
- De bestuurders en de projectleider van de visitatie hebben gereageerd op feitelijke onjuistheden in de rapportage.
- De rapportage is ter beoordeling voorgelegd aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.
- Tot slot is het rapport aangeboden aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

5. Opbouw van het oordeel

Het oordeel over het maatschappelijk presteren van de Woningstichting gaat over de volgende gebieden, in het visitatiestelsel ook wel de perspectieven genoemd. Op elk van deze perspectieven zijn door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland beoordelingscriteria vastgesteld.

<i>Opgaven en ambities</i>	<p>De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om ertoe te komen</p> <p>De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de prestatieafspraken indien relevant aangevuld met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.</p> <p>De ambities die de corporatie heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven.</p>
<i>Belanghebbenden</i>	<p>De belanghebbenden geven hun oordeel in de vorm van een rapportcijfer voor de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid. Daarnaast geven huurdersvertegenwoordiging(en) en gemeente(n) aan wat zij vinden van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken.</p>
<i>Vermogen</i>	<p>De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.</p>
<i>Governance</i>	<p>Hierbij ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context. De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiebesturing, de maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.</p>

Het oordeel is gebaseerd op het visitatiekader 6.0.

In overleg met de corporatie heeft de visitatiecommissie de prestatieafspraken ingedeeld naar thema's en aangevuld met andere relevante onderwerpen. Deze thema's zijn onderwerp van de beoordelingen van 'Presteren naar opgaven en ambities' en 'Presteren volgens belanghebbenden'.

Het oordeel van de visitatiecommissie is opgebouwd in een aantal stappen:

- de Woningstichting heeft een zelfbeeld geformuleerd;
- door middel van de interne analyse (bestuderen van aangeleverde documenten en het houden van interviews) en een organisatiedialoog is dit zelfbeeld geverifieerd;
- de belanghebbenden hebben een oordeel gegeven in de gesprekken en een dialoog;
- de visitatiecommissie heeft de gegevens van de interne analyse, het oordeel van de belanghebbenden en het zelfbeeld van de Woningstichting naast elkaar gelegd, heeft de consistentie onderzocht en is tot een gewogen eindoordeel gekomen.

7 Bijlage 8 Wijze van beoordeling

De scorekaart

Het eindoordeel wordt cijfermatig weergegeven in de scorekaart in hoofdstuk 2. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 in deel II worden de scores nader onderbouwd.

Het oordeel is opgebouwd van detail naar algemeen. Eerst zijn de oordelen op de verschillende onderdelen geformuleerd, daarna zijn de oordelen samengevat tot de vier perspectieven.

De cijfers voor de oordelen visitatiecommissie, belanghebbenden en zelfbeeld

Alle oordelen worden gegeven op basis van een 10-puntschaal in de vorm van rapportcijfers. De beoordeling wordt altijd uitgedrukt in hele cijfers tenzij een cijfer een gemiddelde is van onderliggende, geëxpliciteerde hele cijfers. De indeling is als volgt.

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

Toelichting beoordeling naar 'huidig' en 'gewenst'

Daarnaast is steeds aan zowel interne als externe gesprekspartners gevraagd om de prestaties te beoordelen naar 'huidig' en 'gewenst'. Hierbij gaat het om de beoordeling van de geleverde prestaties (huidig) en de wensen ten aanzien van het onderwerp achteraf bezien over de beoordeelde periode (gewenst). Met dat laatste wordt tevens de norm aangegeven. Het is vooral van belang om het verschil tussen huidig en gewenst te beschouwen; bij een groot verschil is de beoordelaar meer (on)tevreden dan bij een klein verschil. De scores zijn dus altijd relatief ten opzichte van elkaar. Dit heeft geen invloed op de beoordeling van de prestaties op opgaven en ambities door de visitatiecommissie en ook niet op de beoordeling van de prestaties door de belanghebbenden. Het cijfer voor gewenst geeft kleur aan de cijfers zoals die door de corporatie en de belanghebbenden zijn gegeven voor de huidige situatie en neutraliseert enigszins het feit dat elke beoordelaar een eigen voorkeur heeft voor bepaalde cijfers. In de gesprekken en dialogen gebruiken we eventuele verschillen tussen de cijfers voor huidig en gewenst om door te vragen naar wat de corporatie in de ogen van de gesprekspartners te veel of te weinig heeft gedaan.