



Maatschappelijke visitatie De Leeuw van Putten

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever: Stichting De Leeuw van Putten

Rotterdam, 20 juli 2022



Maatschappelijke Visitatie De Leeuw van Putten

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever:

Stichting De Leeuw van Putten

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Erik van Ossenbruggen

Wimar Bolhuis

Rotterdam, 20 juli 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting	13
D. Korte schets van de corporatie	15
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	17
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 Inleiding	19
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	19
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	19
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	20
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	21
1.6 Beschrijving van de ambities	28
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	29
2 Presteren volgens Belanghebbenden	31
2.1 Inleiding	32
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	32
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	32
2.4 Boodschap	37
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	38
3 Presteren naar Vermogen	40
3.1 Inleiding	41
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	41
3.3 Vermogensinzet	41
4 Governance van maatschappelijk presteren	44
4.1 Inleiding	45
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	45
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	45
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	48
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	50
Deel 3: Bijlagen	54
Bijlage 1: Position Paper	55
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	61
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	62
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	63
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	65
Bijlage 6: Bronnenlijst	69
Bijlage 7: Prestatietabel	70

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

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

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatieperiode

Stichting De Leeuw van Putten heeft Ecorys in 2021 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2018 tot en met 2021. De voorgaande visitatie besloeg de jaren 2014 tot en met 2017.

De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Erik van Ossenbruggen en Wimar Bolhuis.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Robert Geertsma voor de prettige samenwerking.

Deel 1:

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Echte volkshuisvester met hart voor vastgoed en leefomgeving

De Leeuw van Putten is een bijzondere corporatie in het Nederlandse landschap van woningcorporaties. Daar waar veel corporaties hun oorsprong kennen in het tijdperk van voor de oorlog, toen er en masse woningbouwverenigingen werden opgericht om te voorzien in betere woon- en leefomstandigheden voor de arbeidersklasse, is De Leeuw van Putten een relatief jonge woningcorporatie, opgericht in 1981.

Dit heeft te maken met de geschiedenis van de kern Spijkenisse waar de corporatie actief is. Dit was vanouds een landelijk dorp met circa 3.000 inwoners, wat vanaf de jaren '60 een grote bevolkingsgroei kreeg doordat havenarbeiders zich in Spijkenisse vestigden vanwege de nabijheid van de Rotterdamse haven. De echte stormachtige groei kwam pas vanaf 1977, toen de Rijksoverheid zogeheten groeikernen aanwees waar versneld woningbouw moest plaatsvinden. Spijkenisse werd (samen met andere 'new towns' zoals Zoetermeer en Almere) aangewezen als groeikern; er zouden binnen vijftien jaar ruim 16.500 woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. In de jaren '80 groeide de bevolking van Spijkenisse expansief naar circa 70.000 inwoners. Tegenwoordig is dit circa 72.000.

Binnen die expansieve groei kwam een flink deel van de sociale huurvoorraad voor rekening van een nieuw te vormen woningcorporatie. Dit verklaart waarom een zeer groot deel van de huurwoningen van De Leeuw van Putten gelijktijdig gebouwd is en dateert van de periode 1980 – 1989. Het betreft maar liefst 84,3 procent van het totale bezit. Er zijn weinig andere corporaties in Nederland met een dergelijk opgebouwd bezit.

Tegenwoordig is Spijkenisse onderdeel van de gemeente Nissewaard: in 2015 ontstaan uit de fusie van de gemeenten Spijkenisse en Bernisse. Nissewaard maakt op haar beurt deel uit van de woningmarktregio Rotterdam, waar men verenigd is in de Maaskoepel – een federatie van 22 corporaties, die samen zo'n 220.000 sociale huurwoningen beheren.

Voorgaande visitatie

In het vorige visitatierapport wordt De Leeuw van Putten getypeerd als een "echte sociale woningbouwcorporatie met een goed oog voor een degelijke verhouding tussen financiën en bezit, binnen- en buitenwereld". Samenvattend gaf de toenmalige visitatiecommissie de volgende verbeter- en adviespunten mee aan De Leeuw van Putten:

- Zet de door De Leeuw van Putten gekozen strategie, om een antwoord te hebben voor de grote opgave van vervangen en/of renoveren van haar gehele woningbezit in een korte periode, met kracht door, maar heb tegelijkertijd oog voor ontwikkelingen en mogelijke scenario's.
- Blijf uiterst scherp in de organisatie op het opvangen van weglekken van kennis en kwaliteit door personeelsverloop. Niet alleen voorzienbaar verloop speelt daarin een rol.
- De Leeuw van Putten staat bekend als een betrokken corporatie en een sterke partner wat betreft het vergroten en/of op peil houden van de leefbaarheid in haar werkgebied. Een corporatie die er is voor haar huurders en samenwerkingspartners. Waak scherp over dit goede imago. Bij een door de gemeente geïnitieerde discussie over de kerntaken, dienen niet alleen keuzes ten aanzien van de woningvoorraadverdeling te worden gemaakt, maar ook de gevolgen daarvan voor het imago te worden betrokken.
- Gezien de marktontwikkelingen en de lage rentestand, enige scenario's (analytische of ontwikkelingsstrategie) ten aanzien van verkoop gaan ontwikkelen. In de ogen van de toenmalige visitatiecommissie waren dergelijke scenario's nuttig om al voorbereid te zijn op eventuele tegenvallers waarbij verkoop kan helpen de strategie toch maximaal te realiseren, onder het motto 'be prepared'.

Ten aanzien van de toen benoemde verbeter- en adviespunten ziet de visitatiecommissie anno 2022 dat De Leeuw van Putten inderdaad met kracht werkt aan de opgave om het bezit te vernieuwen in de komende jaren, en dat men scherp waakt over het goede imago, gezien de hoge mate van tevredenheid onder huurders en partners.

Wel valt het de visitatiecommissie op dat er nog steeds sprake lijkt te zijn van enig personeelsverloop, getuige opmerkingen hierover tijdens de gevoerde gesprekken met stakeholders. Zij geven aan dat het soms lastig is om de continuïteit en kwaliteit in de samenwerking te waarborgen wanneer er een personele wisseling plaats heeft gevonden bij De Leeuw van Putten. Een warme overdracht kan dat verbeteren.

De laatste van de toenmalige aanbevelingen, om verkoop van bezit te overwegen, is wat minder relevant in de huidige situatie. De financiële positie van de corporatie is dermate sterk dat van 'goed voorbereid zijn op eventuele tegenvallers' reeds sprake is. Daarnaast zou het De Leeuw van Putten niet sterken om te krimpen in omvang, in deze tijden waar corporaties het juist moeten hebben van schaalvoordelen en bovendien is de kracht van De Leeuw van Putten juist dat zij zo dicht bij de huurder staat; overdracht van bezit naar één van de collega-corporaties zou in de ogen van de visitatiecommissie weinig extra toegevoegde waarde bieden.

Huidige visitatie

In deze visitatie, die de periode 2018 – 2021 beslaat, heeft de visitatiecommissie De Leeuw van Putten leren kennen als een echte volkshuisvester die zich met hart en ziel inzet voor de inwoners van Spijkenisse die in een kwetsbare positie verkeren, zowel in volkshuisvestelijk als in sociaal opzicht. De corporatie is doordat zij zich alleen op Spijkenisse richt, zeer lokaal verankerd en kent veel huurders persoonlijk. Dat schept een band, en het uit zich duidelijk in lovende woorden van zowel de huurders, de gemeente als de overige belanghebbenden. Het zegt ook iets dat de corporatie ten tijde van de coronacrisis in tegenstelling tot de andere grote corporaties in Spijkenisse juist wel 'de winkel open had' en gedurende die periode zelfs de niet-eigen huurders ontving aan het loket.

In de position paper van De Leeuw van Putten blijkt dit DNA ook. De corporatie benadrukt dat de kernwaarden bestaan uit: professioneel, duidelijk (uitdragen waar men voor staat, wat de eigen verantwoordelijkheid is en waar anderen hun verantwoordelijkheid moeten nemen) en redelijk (maatwerk bieden en bereid zijn om over grenzen te stappen als de situatie daar om vraagt).

De corporatie benoemt in het position paper een aantal ambities voor de komende decennia. Ten eerste om meer variatie aan te brengen via kansen voor nieuwbouw en via wijken met gedifferentieerd bezit. Ten tweede om te verduurzamen. Ten derde om levendige wijken met voldoende voorzieningen na te streven en samen te werken met de maatschappelijke partners om "meer voor de samenleving te betekenen". En tot slot om de dienstverlening verder te verbeteren. De visitatiecommissie vindt dit passende onderwerpen voor de komende periode.

De Leeuw van Putten kan in feite worden getypeerd als 'volkshuisvester en beheerder van de leefomgeving in één'. De corporatie heeft een zeer duidelijk beeld van hoe de fysieke én sociale leefomgeving eruit behoren te zien. Ten aanzien van de fysieke leefomgeving uit zich dit het duidelijkst in de woonwijk De Hoek, waar in het verleden stedenbouwkundige keuzes zijn gemaakt die inmiddels hun houdbaarheid allang verloren hebben. Er is in zeer hoge dichtheid gebouwd – sommige woningen zijn slechts twee meter van elkaar verwijderd – hetgeen zich uit in zeer smalle, onoverzichtelijke, rommelig ogende straten met veel steegjes en 'blind spots'. Dit komt ook de veiligheidsbeleving niet ten goede.

Figuur A.1: Straatbeeld in De Hoek: dichte en monotone bebouwing, veel 'blind spots' en zeer versteend



De Leeuw van Putten heeft zich ontwikkeld tot een voorvechter voor de herontwikkeling van De Hoek, waarin de corporatie niet alleen oog heeft voor vernieuwing van de eigen woningvoorraad – waarschijnlijk vanaf 2025 – maar ook voor het veranderen van de bovengenoemde stedenbouwkundige inrichting van de fysieke leefomgeving. Daarin probeert de corporatie ook de gemeente te bewegen. Men zou verwachten dat een gemeente hierin een trekkersrol vervult, maar tot bewondering van de visitatiecommissie is het juist De Leeuw van Putten die een agenderende en visionaire rol vervult in deze casus. Inmiddels zijn ook andere partijen zoals de politie, de lokale basisschool, zorg- en welzijnsorganisaties en adviesbureau DWA betrokken bij de zogeheten 'Wij(k)visie' De Hoek.

In de 'Wij(k)visie' is niet alleen aandacht voor de stedenbouwkundige opzet, maar ook voor meer vergroening – De Hoek is inderdaad ook erg versteend, zoals de visitatiecommissie heeft ervaren in een gebiedsbezoek – en een grotere wijkfunctie met ontmoetingsplekken. Dit laat zien dat De Leeuw van Putten ook breder kijkt dan alleen naar 'de stenen'. De corporatie zet zich ook in voor een sociale leefomgeving waar voorzieningen in de nabijheid van de bewoner aanwezig zijn en waar oog is voor klimaatadaptatie. De visitatiecommissie ziet dat De Leeuw van Putten daarin soms met innovatieve ideeën komt, zoals de 'tegelnorm' waarbij het tuinoppervlak maximaal 40% betegeld mag zijn. Dit verbetert de waterafvoer en voorkomt hittestress.

De visitatiecommissie zou in de toekomst graag meer innovatieve aanpak zien bij De Leeuw van Putten. Bijvoorbeeld verfrissende architectuur in de sloop-nieuwbouw en/of renovaties die de corporatie vanaf 2025 gaat uitvoeren, zodat er een veel grotere diversiteit aan woningen ontstaat. Maar ook in de energietransitie. De Leeuw van Putten heeft immers allang gemiddeld label B bereikt en kijkt inmiddels naar CO₂-neutraliteit in 2050. Het moment voor onderzoek naar de implementatie van nieuwe, ambitieuze energietechnieken – is nu dan ook logisch. Het is goed om daarbij breder te kijken dan naar alleen de mogelijkheid van een warmtenet – er zijn immers ook corporaties die al met andere veelbelovende technieken experimenteren, zoals Beveland Wonen met haar warmte-koudeopslag via een ijsbuffer.

De Leeuw van Putten handelt vanuit een grote mate van degelijkheid en professionaliteit, zeker in relatie tot de omvang van de organisatie. Die degelijkheid heeft als nadeel dat het risico van té traditioneel handelen op de loer ligt. Ook vanuit de belanghebbenden klinkt de roep om "eens gek te doen", meer de nek uit te steken of te ondernemen. Juist de stedelijke herontwikkeling die aanstaande is en waarvoor De Leeuw van Putten grote financiële reserves heeft opgebouwd, biedt kansen voor de corporatie om de lat hoog te leggen en haar imago hoog te houden.

Richting de toekomst

Kijkende naar de position paper van De Leeuw van Putten heeft de visitatiecommissie de indruk dat De Leeuw van Putten de lat ook inderdaad hoog wil leggen.

Voor de toekomst wil de visitatiecommissie aan De Leeuw van Putten de volgende aandachtspunten meegeven:

- Zoek in de aankomende stedelijke herontwikkeling meer variatie in zowel architectuur als in verschillende woonconcepten. Verwerk daarin de wensen en behoeften van de verschillende doelgroepen; met name vanuit de aankomende (dubbele) vergrijzing is het belangrijk dat het bezit zo volledig mogelijk ouderenvriendelijk en toegankelijk is.
- Draag nadrukkelijker uit wat de eigen visie is ten aanzien van de woonzorgvisie van de gemeente Nissewaard en welke belanghebbenden daarbij betrokken kunnen worden.
- Draag nóg nadrukkelijker uit dat ook de leefomgeving voor De Leeuw van Putten belangrijk is en dat er samenwerking wordt gezocht vanuit een integraliteitsgedachte. Veel belanghebbenden zien De Leeuw van Putten immers nog als een 'pure volkshuisvester' die zich meer richt op de harde kant dan de zachte kant van de maatschappelijke opgaven.
- Hanteer bij de volgende meerjarenvisie een duidelijke redeneerlijn. Dat kan vanuit de missie en visie zijn (zodat de lijn missie-visie-strategie goed geborgd wordt), vanuit trends en ontwikkelingen zijn (SWOT-analyse) of vanuit de thematiek die in de lokale woonvisie wordt benoemd. Breid daarnaast in strategiedocumenten de analyse van trends en ontwikkelingen verder uit. Deze is bijvoorbeeld in de huidige meerjarenvisie wat sterker gericht op landelijke ontwikkelingen dan op de lokale opgaven. Vooral een gedetailleerd beeld van de lokale ontwikkelingen en opgaven geeft diepgang en legitimering aan de strategie.

- Leg in de inleiding op de begroting beter de relatie uit tussen de opgaven (in het ondernemingsplan) en de activiteiten en middelen die je daarvoor wilt inzetten. Dit overzicht vergemakkelijkt ook de openbare verantwoording op dit punt naar de samenleving.
- Leg een duidelijkere koppeling tussen de onderwerpen vanuit de strategie en/of jaarplannen en de kwartaalrapportages. Dat maakt het sturen op de doelen eenvoudiger en effectiever. Tevens verdient het de aanbeveling om zo veel mogelijk de inhoud van de prestatieafspraken mee te nemen in de monitoringcyclus.
- Bewaak de personele bezetting, met oog voor negatieve effecten van personeelsverloop, maar zeker ook juist gericht op een noodzakelijke of gewenste verjonging. Meer dan de helft van de vaste medewerkers is 50 jaar of ouder. Dit betekent dat veel kennis en ervaring aanwezig is, maar ook een risico bestaat op routinematig werken en op een gat na de naderende pensioneringen. De aankomende vernieuwingsopgave vraagt daarbij juist om creativiteit en innovatie. Verjonging van het personeelsbestand kan daarbij helpen. Het vinden van een goede balans en een opvolgings- en inwerkritme zijn uitdagingen voor HRM de komende jaren.
- De Hoek is niet de enige wijk die op termijn aangepakt zal moeten worden. Begin daarom nu al langzamerhand met anticiperen op de periode ná de aanpak van De Hoek. Dat kan door ook toekomstvisies voor wijken als De Akkers, Centrum-Noord en/of Molenwei op te stellen.

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,3	7,5	8,0	7,2	7,4	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	7,5	7,9	8,1	8,1	8,2	8,0	50%	8,1
Relatie en communicatie						8,3	25%	
Invloed op beleid						8,0	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				7,0	7,0	33%	7,7
	Prestatiebestuur				7,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	8,0	33%	
	Openbare verantwoording				8,0			

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Sociaal domein

Thema 4: Duurzaam Nissewaard

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

C. Samenvatting

De Leeuw van Putten krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	8,1
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,7

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,3 De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten in relatie tot de opgaven en ambities ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie heeft een bezit wat zeer uniform is (grotendeels gebouwd in het begin van de jaren '80) en daardoor binnen circa vijf jaar toe is aan grootschalige vernieuwing. Dit vereist nu al grootscheepse voorbereiding voor de *toekomst*, desalniettemin heeft dat niet geleid tot mindere prestaties in het *heden*.

Integendeel: De Leeuw van Putten heeft zich ingezet voor betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid in de wijk. Er is veel maatwerk mogelijk bij De Leeuw van Putten: de corporatie zet zich met een sociaal hart in als volkshuisvester die goed zorgt voor haar huurder. Niet alleen de reguliere huurder, maar ook de kwetsbare – of dit nu een zorgbehoevende of een statushouder is. De corporatie zorgt ervoor dat er een woning beschikbaar is en zorgvoorzieningen in de nabije omgeving. Hiervoor werkt men samen met maatschappelijke partners. Datzelfde geldt ook voor de inspanningen om te verduurzamen en de wijk schoon, heel en veilig te houden. Met name op het gebied van vergroenen kan De Leeuw van Putten zelfs worden gezien als de koploper of trekker binnen Nissewaard.

Presteren volgens Belanghebbenden

8,1 De belanghebbenden van De Leeuw van Putten beoordelen het maatschappelijk presteren van de corporatie gemiddeld als goed. Er is relatief weinig spreiding in de deelscores, wat betekent dat de corporatie over vrijwel de gehele linie goed presteert volgens haar belanghebbenden. Men is het meest tevreden over de relatie en communicatie met De Leeuw van Putten, maar ook de prestaties op het gebied van leefbaarheid en veiligheid, duurzaamheid en sociaal domein worden goed gewaardeerd. De Leeuw van Putten wordt door de belanghebbenden omschreven als een laagdrempelige, makkelijk te bereiken corporatie die zorgzaam is voor haar huurder. Een corporatie die bereid is om maatwerk te leveren en ten aanzien van de woonomgeving een stapje verder gaat dan zich alleen om de woning te bekommeren. Wel uiten de belanghebbenden van De Leeuw van Putten de wens dat de corporatie meer nieuwbouw gaat realiseren, vaker ludieke acties gaat ondernemen en waar mogelijk vaker gaat meedoen met gezamenlijke acties met de andere corporaties in de gemeente en regio.

Presteren naar Vermogen

8,0 De Leeuw van Putten kan haar vermogensinzet goed onderbouwen en toelichten. De corporatie heeft een heldere kijk op haar vermogensinzet en houdt ook goed de vermogensruimte in het oog. Deze is de afgelopen jaren opgebouwd om te kunnen investeren in de grootschalige verduurzamingsopgave die De Leeuw van Putten kent. Een groot deel van het bezit is immers min of meer gelijktijdig gebouwd, waardoor nu ook het onderhoud samenvalt. De Aw heeft geen opmerkingen gemaakt waaruit blijkt dat de financiële continuïteit van

De Leeuw van Putten in gevaar is. De corporatie heeft over 2021 een A-score behaalde in de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel beheerskosten per vhe.

Governance van maatschappelijk presteren

7,7

De Leeuw van Putten scoort goed ten aanzien van governance van maatschappelijk presteren. De visitatiecommissie ziet een corporatie die samen met haar partners het beleid ontwikkelt, terugkoppelt, uitvoert en evalueert. De strategievorming en -sturing zijn van ruim voldoende niveau, al kan de corporatie in de strategievorming nog iets beter beargumenteren waarom haar keuzes noodzakelijk zijn, en in de jaarplannen en monitoringsdocumenten nog iets beter de link leggen met de prestatieafspraken. De RvC geeft op een goede wijze uitvoering aan haar maatschappelijke orientatie. Er is namelijk duidelijk sprake van een actieve betrokkenheid bij het formuleren van de maatschappelijke opgaven. De RvC geeft in haar toezicht verder uitgebreid aandacht aan het meenemen van de opgaven in het beleid en weegt bij beslissingen over projecten nadrukkelijk de belangen van de huurders en andere belanghebbenden af. De RvC is op een passende wijze actief in het lokale netwerk en neemt de aldus verkregen kennis en ervaring mee in haar toezicht. De Leeuw van Putten weet haar prestaties op aantrekkelijke en toegankelijke wijze te presenteren naar de belanghebbenden.

D. Korte schets van de corporatie

Historische context en werkgebied

De Leeuw van Putten is opgericht in 1981 en is actief in de gemeente Nissewaard. Deze gemeente is in 2015 ontstaan uit de fusie van de gemeenten Spijkenisse en Bernisse. De Leeuw van Putten is actief in de kern Spijkenisse. Dit was vanouds een landelijk dorp met circa 3.000 inwoners, wat vanaf de jaren '60 een grote bevolkingsgroei kreeg doordat havenarbeiders zich in Spijkenisse vestigden vanwege de nabijheid van de Rotterdamse haven.

De echte stormachtige groei kwam pas vanaf 1977, toen de Rijksoverheid zogeheten groeikernen aanwees waar versneld woningbouw moest plaatsvinden. Spijkenisse werd (samen met andere 'new towns' zoals Zoetermeer en Almere) aangewezen als groeikern; er zouden binnen vijftien jaar ruim 16.500 woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. In de jaren '80 groeide de bevolking van Spijkenisse expansief naar circa 70.000 inwoners. Tegenwoordig is dit circa 72.000.

Missie en visie

De Leeuw van Putten heeft als missie geformuleerd:

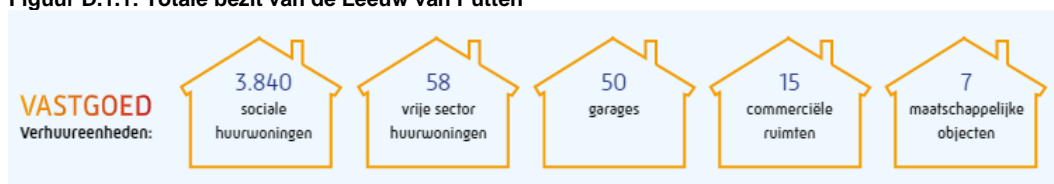
“Wij zetten ons maximaal in om de individuele woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners te vervullen. Als overtuigd sociale verhuurder pakken wij onze verantwoordelijkheid breed op. De sociale samenhang in onze wijken heeft blijvend onze aandacht.”

De Leeuw van Putten is sterk gericht op de het leggen van verbindingen, zoals blijkt uit de visie die de corporatie in de meerjarenvisie 2018 – 2022 heeft vastgelegd. De corporatie wil **maatschappelijk verbonden zijn en actief (blijven) zorgen voor haar huurders en voor haar wijken.**

Woningbezit

De Leeuw van Putten had in 2021 in totaal 3.898 huurwoningen in bezit, naast enkele overige eenheden zoals onderstaande infographic laat zien.

Figuur D.1.1: Totale bezit van de Leeuw van Putten



Bron: De Leeuw van Putten (2021)

Het bezit van De Leeuw van Putten is zeer atypisch in vergelijking met het bezit van een gemiddelde Nederlandse woningcorporatie. Dit houdt verband met de historie van de corporatie: opgericht in 1981 ten tijde van het groeikernenbeleid en de forse expansie van de stad Spijkenisse. Een zeer groot deel van de huurwoningen van De Leeuw van Putten is gelijktijdig gebouwd en dateert van de periode 1980 – 1989. Het betreft maar liefst 84,3 procent van het totale bezit. 10,5 procent dateert van de periode 1990 – 1999 en 3,7 procent is gebouwd in 2000 en later. De resterende 1,6 procent is gebouwd in 1970 – 1979 en door de corporatie overgenomen.

In de volgende tabel is verder de verdeling naar woningtype opgenomen. Daaruit blijkt dat De Leeuw van Putten relatief veel lagere etagebouw zonder lift heeft en juist relatief weinig hoogbouw.

Tabel D.1: Woningbezit naar woningtype in 2019

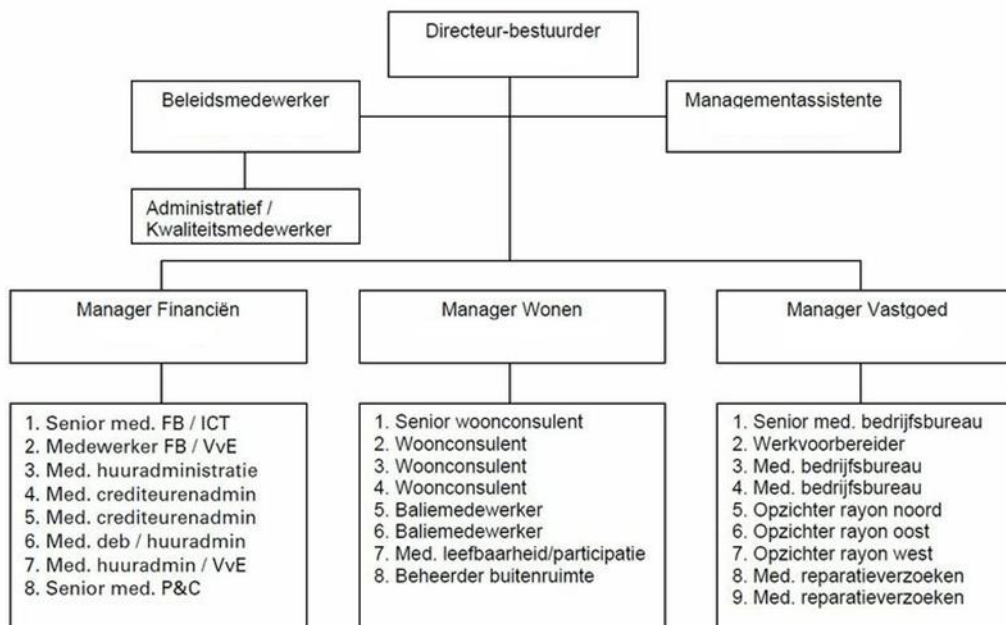
Type woningen	De Leeuw van Putten	Landelijk gemiddelde
Eengezinswoningen	43,4%	40,5%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	41,0%	27,4%
Meergezinsetagebouw met lift en hoogbouw	15,5%	26,0%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,1%	6,2%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: Aedes Datacentrum

Organisatiestructuur

De Leeuw van Putten heeft één directeur-bestuurder. Naast de beleidsmedewerker die de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen ondersteunt bestaat de organisatie uit de afdelingen Financiën, Wonen en Vastgoed (zie onderstaande organogram). Ultimo 2021 telde de organisatie 26,0 fte (30 medewerkers); een stijging ten opzichte van eerdere jaren.

Figuur D.1.2: Organogram van De Leeuw van Putten



Bron: De Leeuw van Putten

Het interne toezicht wordt uitgeoefend door de Raad van Commissarissen (RvC), bestaande uit vijf leden.

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van De Leeuw van Putten wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met diverse regionale beleidsdocumenten zoals de regionale woonvisie 2020-2030, het Convenant vroegsignalering, Regionaal convenant aanpak woonoverlast en het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,3	7,5	8,0	7,2	7,4	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid van woningen

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Sociaal domein

Thema 4: Duurzaam Nissewaard

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

De Leeuw van Putten heeft voor de periode 2018 tot en met 2021 prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Nissewaard.

Prestatieafspraken gemeente Nissewaard

De prestatieafspraken bevatten vijf thema's, die in de meest recente jaargang (2021) de volgende thema's en inhoud hadden:

Beschikbaarheid

- Afspraken over de woningtoewijzing (tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (personen met recht op huurtoeslag); daarnaast heeft minimaal 70% van de sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens);
- Afspraken over het op peil houden, maar niet uitbreiden van de sociale voorraad van De Leeuw van Putten – met het oog op de leefbaarheid in de wijken. Vanaf 2025 wordt ook de grote

herstructurerings- en renovatieopgave van het bezit van De Leeuw van Putten genoemd als aankomende investering waar de corporatie zich momenteel al op moet voorbereiden.

Betaalbaarheid

- Afspraken over nieuwe toewijzingen (streefverdeling gelet op huurprijs –bijvoorbeeld minimaal 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de primaire doelgroep) en over het huurbeleid – zo veel mogelijk inflatievolgend;
- Afspraken over investeringen in onderhoud en verduurzaming, waarbij verduurzaming zo veel mogelijk tot lagere netto woonlasten moet leiden.

Sociaal domein

- Afspraken over inzet voor ouderenhuisvesting, zoals de inzet voor het programma Langer Thuis in Nissewaard en het opknappen van seniorencomplexen die in het bezit van De Leeuw van Putten zijn;
- Afspraken over het huisvesten van statushouders en het aanbieden van woonruimte aan kwetsbaren met een ondersteuningsbehoefte;
- Afspraken over vroegsignalering en het voorkomen van multiproblematiek.

Duurzaam Nissewaard

- Afspraken over de verduurzaming van het woningbezit van De Leeuw van Putten;
- Afspraken over het nemen van en ondersteunen van andere maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie.

Leefbaarheid en veiligheid

- Afspraken over inzet van De Leeuw van Putten voor het tegengaan van overlast en onveilige situaties;
- Afspraken over de inzet van De Leeuw van Putten voor het verbeteren van de uitstraling van de openbare ruimte in Spijkenisse.

In eerdere jaren zijn de thema's anders benoemd – het thema Sociaal domein heette bijvoorbeeld eerder 'Wonen met zorg en ondersteuning', maar de inhoudelijke dekking van onderwerpen is gedurende de visitatieperiode hetzelfde gebleven.

Aanvullende documenten/convenanten

Naast de prestatieafspraken zijn verschillende convenanten van toepassing die passen bij de opgaven voor de corporatie:

- Woonvisie 2020-2030 Nissewaard: "Een plek voor iedereen";
- Convenant vroegsignalering tussen gemeente en corporaties in Nissewaard;
- Regionaal convenant aanpak woonoverlast Regio Rotterdam;
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestatieafspraken zijn (op onderdelen) voldoende concreet en onderbouwd

De visitatiecommissie ziet dat de prestatieafspraken voldoende dekking bieden aan de opgaven in de gemeente Nissewaard. De thematiek van de prestatieafspraken volgt op heldere wijze (vrijwel) dezelfde redeneerlijn als de gemeentelijke woonvisie. Dit suggereert dat De Leeuw van Putten niet genoeg bijdraagt aan de structuur van de prestatieafspraken, maar dat is niet het geval. In het bod van De Leeuw van Putten aan de gemeente Nissewaard zijn dezelfde onderwerpen te herkennen als in de gemeentelijke woonvisie. Hier is sprake van goede onderlinge afstemming.

De jaarlijkse prestatieafspraken zijn echter niet voorzien van dezelfde toelichtende onderbouwing als welke aanwezig is in het bod van De Leeuw van Putten. De visitatiecommissie geeft daarom ter overweging mee om de prestatieafspraken te voorzien van een korte toelichting op de (ontwikkeling in de) opgaven, de visie/het beleid van de gemeente en de visie/het beleid van de corporaties.

De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken waar mogelijk SMART zijn uitgewerkt. Dit geldt met name voor prestaties waar een kwantitatieve monitoring aan de orde is, zoals beschikbaar te stellen wooneenheden in het kader van wonen en zorg en duurzaamheidsinvesteringen. Tegelijkertijd zijn er verschillende afspraken die zijn uitgewerkt in termen van 'informerend', 'onderzoeken' en 'ondersteunen'.

De prestatieafspraken zijn voldoende wederkerig

Binnen ieder thema van de prestatieafspraken zijn aparte paragrafen gewijd aan de inbreng van zowel de woningcorporaties als de gemeente. De gemeente Nissewaard zorgt bijvoorbeeld voor een verlaagde grondprijs (of bedingt deze bij de projectontwikkelaar) om de nieuwbouw van sociale huurwoningen met een positief financieel saldo te kunnen realiseren. Wel ziet de visitatiecommissie dat de verantwoordelijkheden van de gemeente Nissewaard minder SMART zijn gemaakt dan die van de corporaties in het werkgebied. Gelijkwaardigheid in de formuleringen verdient in de toekomst aandacht. Een kanttekening hierbij is dat de lokale driehoek recent heeft besloten om de prestatieafspraken minder SMART te formuleren in de toekomst en meer in termen van ambities te formuleren. De monitoring van de prestatieafspraken gaat juist meer SMART worden. Daarin is wederkerigheid en gelijkwaardigheid alsnog van belang.

De prestatieafspraken zijn actueel en komen succesvol tot stand

De prestatieafspraken in de gemeente Nissewaard worden jaarlijks vastgesteld en sluiten daardoor aan bij actuele ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt. Het proces wat de lokale driehoek doorloopt staat in de regio (en zelfs landelijk, getuige interesse van de VNG voor het proces van de prestatieafspraken in Nissewaard) bekend als een schoolvoorbeeld van een goed proces. Er vindt twee maal per jaar overleg in de lokale driehoek plaats ter evaluatie van de voorgaande afspraken en monitoring van de vigerende afspraken.

Overige belanghebbenden zijn niet betrokken bij de prestatieafspraken

De visitatiecommissie ziet in het algemeen dat ook overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnspartijen, in toenemende mate betrokken zijn bij de opgaven in het werkgebied van woningcorporaties. Dergelijke partijen kunnen bijdragen aan de prestatieafspraken door ook deel te nemen aan de jaarlijkse overleggen. In de gemeente Nissewaard zijn noch zorg- en welzijnspartijen, noch andere relevante partijen betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de betrokkenheid van de maatschappelijke partners in Nissewaard bij de prestatieafspraken te onderzoeken.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van De Leeuw van Putten worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafspraken en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafspraken en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie heeft conform de prestatieafspraken de voorraad constant gehouden; hierdoor kon de corporatie zich optimaal voorbereiden op de grote vernieuwingsopgave vanaf 2025.

De Leeuw van Putten heeft de woningvoorraad stabiel gehouden

In de prestatieafspraken is overeengekomen dat De Leeuw van Putten het verlies aan sociale huurwoningen tot een minimum beperkt en bijdraagt aan een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad in Spijkenisse. Daarbij hoort in ieder geval *niet* een oplopende concentratie van sociale huurwoningen.

De Leeuw van Putten heeft invulling gegeven aan die opgave door de sociale woningvoorraad zo goed als gelijk te houden gedurende de visitatieperiode. In 2020 is één woning omgebouwd tot gemeenschappelijke ruimte binnen een seniorencomplex. Aan het einde van de visitatieperiode was het aantal sociale huurwoningen daarom 3.840 – één minder dan aan het begin van de visitatieperiode. Het geliberaliseerde bezit van De Leeuw van Putten is ongewijzigd gebleven en kwam uit op 58 vrije sector huurwoningen.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de sociale woningvoorraad zo veel mogelijk in stand te houden. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

De Leeuw van Putten heeft voorgesorteerd op aankomende stadsvernieuwing

De Leeuw van Putten heeft geen sloop en nieuwbouw uitgevoerd, omdat de corporatie voorsorteert op de grote opgave die in de volgende visitatieperiode gaat spelen: de noodzaak tot stadsvernieuwing. Het bezit van De Leeuw van Putten is atypisch, vanwege de uniformiteit in bouwperiodes. Vrijwel het gehele bezit dateert van begin jaren 1980, wat betekent dat rond 2025

een grootschalige vernieuwing wenselijk is. De corporatie beperkt zich op dit moment bewust tot de noodzakelijke investeringen in onderhoud en stelt grootschalige renovatie dan wel sloop- en nieuwbouwactiviteiten uit tot het logische moment over circa drie tot vijf jaar. Als gevolg van een dialoog met de gemeente Nissewaard heeft De Leeuw van Putten haar aandeel in de geplande stadsvernieuwing naar voren gehaald ten opzichte van de oorspronkelijke plannen.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave door geen woningen te slopen. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

De Leeuw van Putten heeft gespikkeld bezit verminderd

Gedurende de visitatieperiode had De Leeuw van Putten de opgave om geen woningen te verkopen in blokken die nog volledig bestaan uit huurwoningen. De Leeuw van Putten heeft tussen 2018 en 2020 dan ook geen woningen verkocht. Zo is gespikkeld bezit voorkomen. In 2021 heeft de corporatie weliswaar één woning verkocht, maar het betrof een verkoop aan de verhuurder waarvan zorgorganisatie Pameijer huurt. Pameijer heeft reeds een blok in bezit rondom de betreffende woning.

Tevens heeft De Leeuw van Putten beperkte aankoop- en verkoopplannen (voor 2022 en verder) opgesteld om het gespikkeld bezit verder terug te brengen. Hiermee kan De Leeuw van Putten voorsorteren op de verduurzamingsopgave. Minder gespikkeld bezit draagt immers bij aan een efficiëntere realisatie van verduurzamingsmaatregelen.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave door geen woningen te verkopen, tenzij dit een positieve werking had op de lokale woningmarkt. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De Leeuw van Putten heeft oog voor de betaalbaarheid, waarbij maatwerk wordt geleverd waar nodig. De corporatie houdt tegelijkertijd oog voor een goede balans in haar huren, zodat er geen overmatige concentraties van lage inkomensgroepen ontstaan die een risico voor de leefbaarheid in Spijkenisse vormen.

De Leeuw van Putten heeft een passend huurbeleid gevoerd

De visitatiecommissie is van mening dat De Leeuw van Putten een huurbeleid heeft gevoerd dat past bij de prestatieafspraken. Daarin wordt de nadruk gelegd op een zo hoog mogelijk percentage toewijzingen aan de primaire doelgroep. De Leeuw van Putten heeft vrijwel alle vrijkomende sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep verhuurd. Een klein deel (5%) werd verhuurd aan hogere inkomens. De visitatiecommissie ziet de noodzaak daarvan, omdat het bijdraagt aan een betere inkomensverdeling en leefbaarheid in de wijken waar de corporatie actief is. Om die reden gebruikt De Leeuw van Putten geen inkomensafhankelijke huurverhoging, zodat het voor hogere inkomens aantrekkelijk blijft om te blijven in de wijken waar De Leeuw van Putten actief is. Over het algemeen is het huurbeleid van de corporatie inflatievolgend geweest.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom toewijzing. De corporatie ging een stap verder door met haar toewijzingsbeleid te streven naar een optimale verdeling over de wijken en daarmee bij te dragen aan de leefbaarheid. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

Investerings in de woningen droegen bij aan de prijs-kwaliteitverhouding

In de prestatieafspraken is tussen 2018 en 2020 een totale investering van 27,3 miljoen euro ten behoeve van planmatig onderhoud overeengekomen (en geen bepaling voor 2021). De Leeuw van Putten heeft dat genoemde bedrag vrijwel behaald: de daadwerkelijke investering bedroeg circa 26,9 miljoen euro (periode 2018-2020). Het lagere bedrag kan verklaard worden door de vertraging van projecten die is ontstaan als gevolg van de coronacrisis. Na 2020 is begonnen met het inhalen van de kleine achterstand die is ontstaan. In 2021 is nog eens 11,769 miljoen euro geïnvesteerd in onderhoud. Het betrof onder meer het plaatsen van HR-ketels en vraaggestuurde ventilatie en het controleren van materialen zoals tegellijm op asbest.

Tevens heeft De Leeuw van Putten in duurzaamheid geïnvesteerd (zie ook paragraaf 1.5.4) met het oog op reductie van de woonlasten. Bewoners van woningen die verduurzaamd zijn, betalen hiervoor een vergoeding via de servicekosten, maar deze is lager dan de opbrengst van de zonnepanelen waardoor de woonlasten dalen.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de onderhoudsopgave. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

1.5.3 Thema 3: Sociaal domein

7,5

De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Sociaal domein goed heeft gepresteerd. De Leeuw van Putten zet zich in voor de huisvesting van senioren en andere bijzondere doelgroepen en probeert met maatregelen voor sociale cohesie, nabijheid van zorgvoorzieningen en vroegsignalering zo veel mogelijk ondersteuning aan kwetsbaren te bieden.

De Leeuw van Putten heeft bijgedragen aan het langer thuis kunnen wonen van senioren

Spijkenisse en de rest van Nissewaard krijgen de komende jaren te maken met vergrijzing. De facto is er sprake van snellere vergrijzing door het karakter van Spijkenisse als groeikern. Om een zo passend mogelijke woonomgeving aan te bieden voor senioren heeft De Leeuw van Putten een aantal maatregelen genomen. Een deel daarvan faciliteert het langer thuis wonen van senioren. Er zijn verschillende maatregelen genomen:

- In verschillende seniorencomplexen heeft De Leeuw van Putten gemeenschappelijke ruimten opgeknapt of gerealiseerd als die er nog niet was;
- Op aanvraag van de huurder heeft De Leeuw van Putten voorzieningen voor senioren aangebracht, waaronder verhoogde toiletputten, thermostatische mengkranen en 1-hendelkranen en voorzieningen voor het stallen van scootmobielen;
- De Leeuw van Putten is sinds 2020 een proef gestart waarbij – onder voorwaarden – senioren kunnen doorstromen naar een meer passende woning met behoud van de oude huurprijs. Dit is omgezet in vast beleid.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om seniorencomplexen op te knappen en aan senioren de mogelijkheid van aanpassingen aan de woning aan te bieden. De Leeuw van Putten is een stap verder gegaan door de pilot van doorstroming stimuleren om te zetten in regulier beleid. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

De Leeuw van Putten heeft bijzondere doelgroepen gehuisvest

Met meerdere zorginstellingen is tijdens de visitatieperiode samengewerkt, waardoor De Leeuw van Putten jaarlijks zo'n veertig woningen voor bijzondere doelgroepen heeft verhuurd. Het aantal verhuurde woningen aan Pameijer is zelfs uitgebreid en de corporatie houdt de benodigde capaciteit blijvend in de gaten. Wanneer in de toekomst meer capaciteit voor bijzondere

doelgroepen nodig is, stelt De Leeuw van Putten meer woningen beschikbaar en draagt de corporatie zo veel mogelijk bij aan de mogelijkheid om weer naar zelfstandige huisvesting door te stromen. Daarnaast zijn jaarlijks 7 - 12 woningen aan statushouders verhuurd, waarmee de taakstelling behaald is. In totaliteit heeft De Leeuw van Putten zelfs relatief veel bijzondere doelgroepen gehuisvest, wanneer dit relatief gezien wordt ten opzichte van de omvang van de corporatie binnen Nissewaard.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om bijzondere doelgroepen te huisvesten. De corporatie heeft in verhouding tot haar grootte relatief veel aantallen genoteerd binnen de totale opgave van Nissewaard. Bovendien staat de corporatie richting haar maatschappelijke partners open voor uitbreiding van de diensten op dit vlak. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

De Leeuw van Putten heeft zich ingezet tegen multiproblematiek

Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten 'sociaal incasseren' toegepast. Dit is het persoonlijk bezoeken van huurders met - onder andere financiële - problemen en het toepassen van maatwerk in de incassoprocedure. Ook het 'Laatste Kans' beleid is daarin opgenomen. De Leeuw van Putten past verschillende betalingsregelingen toe. Daarvoor zoekt de corporatie nadrukkelijk de samenwerking met de gemeente Nissewaard en met maatschappelijke organisaties. Er is bijvoorbeeld samengewerkt met de Uitvoeringsbrigade. De Uitvoeringsbrigade (en Thuis in de Wijk) bieden een helpende hand aan huurders met een betalingsachterstand of sociale problemen. Dat doen ze samen met de woonconsulenten en medewerkers van de afdeling Financiën. Bovendien is de pilot 'Achter de Voordeur' omgezet in een structurele Achter de voordeur aanpak onder de titel 'Samen vooruit'. Dit is gericht op het signaleren van multiproblematiek en het voorkomen van uitzetting.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom multiproblematiek en vroegsignalering. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

De Leeuw van Putten heeft zich ingezet voor een goed voorzieningenaanbod

In 2018 heeft De Leeuw van Putten in het kader van het Wijkontwikkelingsplan Zuidwest verschillende initiatieven gerealiseerd, zoals Welzijn op Recept, de buurttuin De Vlinderkreek, het buurtnetwerk Konnekt en het Buurtrestaurant.

Daarna heeft de corporatie het concept Thuis in de Wijk geïmplementeerd. Onder die noemer vinden allerlei activiteiten plaats op het gebied van zorg en welzijn. Het doel is om de gezondheid en het welzijn van de inwoners te vergroten. De gemeente en De Leeuw van Putten hebben zoveel mogelijk lopende projecten een plek proberen te geven in de Thuis in de Wijk organisatie. Die gemeentelijke organisatie moet de spil zijn waar vragen op maatschappelijk gebied van alle inwoners binnenkomen, waarna die worden doorgelinkt naar de uitvoerende partijen. Er wordt ingezet op gebiedsgerichte samenwerking op sociaal, maatschappelijk en fysiek vlak door de gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom Thuis in de wijk en sociale cohesie. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

1.5.4 Thema 4: Duurzaam Nissewaard

8,0

De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Duurzaam Nissewaard goed heeft gepresteerd. De corporatie liep bij aanvang van de visitatieperiode al voor op de sector en bereidt zich inmiddels voor op een CO2-neutrale voorraad in 2050. Bovendien vat men het begrip duurzaamheid

breder op: ook klimaatadaptatie met voldoende groen in de woonomgeving behoort hiertoe volgens De Leeuw van Putten.

De Leeuw van Putten heeft de stap gezet naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050

Het woningbezit van De Leeuw van Putten had al bij aanvang van de visitatieperiode reeds een gemiddeld energielabel B en voldoet daarmee dus al enkele jaren aan de eis uit het Convenant Energiebesparing Huursector. Dat is een goede prestatie. De corporatie blijft echter de lat verleggen naar de ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben bereikt.

Gedurende de visitatieperiode is de energie-index van de portefeuille verder gedaald, hoewel dit in de hedendaagse methodiek van energielabels zich nog steeds uit in een B-label. Het plaatsen van zonnepanelen op de huurwoningen heeft aan de verduurzaming bijgedragen. Ook op het eigen kantoorpand zijn zonnepanelen geplaatst.

Tevens heeft De Leeuw van Putten vanuit de verkregen RREW-subsidie (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen) een energiecoach ingezet die de huurder helpt met het optimaliseren van het eigen energieverbruik en stookgedrag.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave van verduurzaming. De corporatie had al een relatief zuinige voorraad maar probeert die verder te verduurzamen. Bovendien kijkt de corporatie breder naar verduurzaming dan alleen naar haar eigen woningbezit. Ook verkent men nu al de investeringen die nodig zijn voor CO₂-neutraliteit in 2050. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

De Leeuw van Putten heeft de verduurzamingsopgave ook breder opgevat

De visitatiecommissie ziet dat De Leeuw van Putten op meerdere, creatieve en innovatieve wijzen invulling heeft gegeven aan de verduurzamingsopgave. De corporatie heeft bijvoorbeeld ook het nemen van klimaatadaptieve maatregelen geagendeerd. Binnen de gemeente Nissewaard heeft de corporatie bijvoorbeeld een maximum geïntroduceerd voor het betegelde tuinoppervlak van de huurwoningen, namelijk 40 procent. De corporatie vervulde hierin een leidende rol binnen de gemeente Nissewaard en inmiddels hebben de gemeente en collega-corporaties het initiatief omarmd. In 2018 is daarnaast een tuinenactie in De Hoek gehouden door De Leeuw van Putten, waarbij de tuinen en de achterpaden opnieuw zijn ingericht. In de grond is drainage aangebracht om al het overtollige water uit de grond te kunnen afvoeren naar het oppervlaktewaterriool in de straat. Iedere tuin is aan de hand van een door de bewoners gekozen ontwerp ingericht met gras, grind en een plek voor planten.

Een ander voorbeeld van een creatieve klimaatadaptieve maatregel is het plaatsen van zo veel mogelijk groenbedekking op de daken van bergingen door De Leeuw van Putten.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave van klimaatadaptatie. Sterker nog, de corporatie was hiervan de initiator (waarna het vastgelegd is in de prestatieafspraken) en heeft de andere corporaties in de gemeente ertoe gebracht om ook aan klimaatadaptatie te gaan werken. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

7,2

De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Leefbaarheid en veiligheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De Leeuw van Putten heeft camera's, achterpadverlichting en rookmelders geplaatst ter verhoging van de veiligheid. Ook middels buurtpreventie en investeringen in openbaar groen en tuinacties zet de corporatie in op leefbare wijken. En het wijkontwikkelingsplan

voor De Hoek mag zeker niet vergeten worden; deze wijk heeft speciale aandacht van De Leeuw van Putten en haar maatschappelijke samenwerkingspartners.

De Leeuw van Putten heeft de veiligheid bevorderd in en om de woning

Sinds 2018 zijn er camera's geplaatst bij de complexen van de Kreek, de Lenteakker en de Aidastraat. Hierdoor wordt de veiligheid vergroot voor de bewoners die daar wonen. Ook werkt de corporatie met tijdelijke camera's op verschillende plaatsen.

Daarnaast heeft De Leeuw van Putten veel aandacht voor de brandveiligheid in de seniorencomplexen. Daartoe voert de corporatie het project 'Brandveilig Leven' uit. Samen met de Brandweer Rijnmond zijn de bewoners van de seniorenwoningen in de gestapelde bouw benaderd voor een brandveiligheidscheck. De bewoners zijn hierover vooraf geïnformeerd. De Brandweer controleert samen met de bewoner verschillende punten in de woning. Het is niet verplicht om mee te doen, maar door mee te doen wordt wel de veiligheid voor de bewoner en de omgeving verbeterd. Bovendien wordt het gratis aangeboden. Ook de rookmelders krijgt men gratis, doordat De Leeuw van Putten de materiaalkosten voor haar rekening neemt. Gezien de (inmiddels) wettelijke verplichting is via collectieve inkoop gezorgd dat eind 2022 alle woningen voorzien zijn van rookmelders.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de veiligheid te waarborgen. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

De Leeuw van Putten heeft de veiligheid bevorderd in de buurten

In een groot aantal wijken in Spijkenisse zijn wijkteams actief. In totaal gaat het om 14 preventieteams welke door De Leeuw van Putten worden ondersteund en gestimuleerd om onveilige situaties te melden. De corporatie geeft actief opvolging aan de klachten die vanuit buurtpreventie binnenkomen. Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten zich in het bijzonder gericht op inbraakpreventie en de kwaliteit van de achterpaden. Waar nodig is inzet gepleegd voor het plaatsen van achterpadverlichting. Tot 2020 heeft de corporatie daarvoor een subsidie aangevraagd en aangewend; nadien zet De Leeuw van Putten het beleid voort om op plaatsen waar het nodig is de achterpadverlichting te verbeteren. Bijvoorbeeld in Maaswijk en op verzoek van huurders.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave van buurtpreventie. Hiervoor is een pluspunt toegekend.

De Leeuw van Putten onderhoudt delen van het openbaar groen en stimuleert tuinonderhoud

De Leeuw van Putten heeft geïnvesteerd in onderhoud- en groenprojecten in de buurten waar zij bezit heeft. Met name noemenswaardig is de actieve houding van de corporatie in het onderhouden van bepaalde groenstroken rondom haar bezit. In de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten bijvoorbeeld 'snippergroen' overgenomen van de gemeente Nissewaard, omdat de corporatie van mening was dat de betreffende groenstroken onvoldoende onderhouden werden. Na de overname tegen een symbolisch bedrag van 1 euro neemt men het onderhoud voortaan voor eigen rekening.

Ook is De Leeuw van Putten gestart met een pilot om een inhaalslag te maken op het onderhoud van de tuinen. Daarvoor is er een Beheerder Buitenruimte aangesteld. Deze medewerker is gestart met het inventariseren van het achterstallig tuinonderhoud en het aanspreken van huurders. Daarnaast worden huurders door de corporatie gefaciliteerd zodat zij zelf aan de slag kunnen gaan met hun tuin. De focus lag in 2021 op de tuinen in De Akkers en De Hoek. In 2021 is dit project geëvalueerd en heeft De Leeuw van Putten besloten structureel door te gaan met deze intensieve aanpak van achterstallig tuinonderhoud.

De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave ten aanzien van onderhoud en groen. De corporatie heeft zelfs meer geld uitgegeven aan groenprojecten dan afgesproken en zet zich bovengemiddeld in voor nette tuinen en openbaar groen (inclusief bewustwording stimuleren). Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

1.6 Beschrijving van de ambities

De Leeuw van Putten heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in meerjarenvisies. Gedurende de visitatieperiode was er één meerjarenvisie van kracht.

Meerjarenvisie 2018 - 2022

De vigerende meerjarenvisie heeft de titel "Maatschappelijk verbonden" gekregen. Hiermee wil De Leeuw van Putten laten zien dat ze een netwerkorganisatie is die samenwerkt met de andere belanghebbenden in en rondom Spijkenisse, voor het realiseren van de maatschappelijke woonopgaven in de regio. De meerjarenvisie is dan ook tot stand gekomen in dialoog met de belangrijkste stakeholders van de corporatie. In onderstaand schema is per volkshuisvestelijk thema benoemd hoe de corporatie de thema's wil gaan implementeren, en ter referentie hoe de stakeholders het thema zelf zien.

Tabel 1.2: Ambities van De Leeuw van Putten

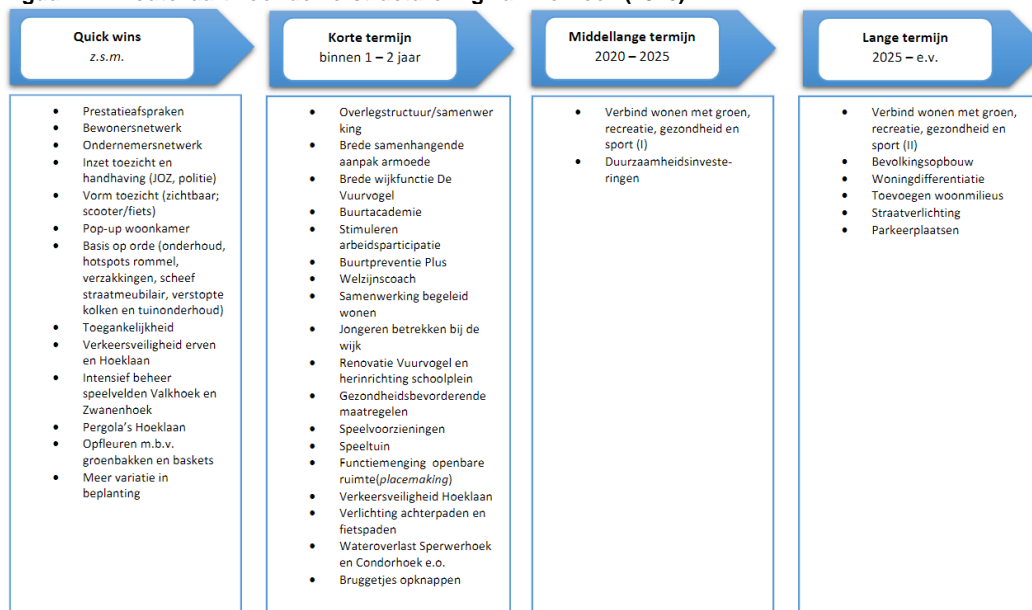
Thema	Ambities van De Leeuw van Putten	Mening stakeholders
Betaalbaarheid	Betaalbare voorraad behouden, aansluitend op de vraag vanuit de markt; continueren van sociaal incasseren en huisbezoeken; maatwerkoplossingen aanbieden en daarvoor samenwerken met andere organisaties	Help mensen met betalingsproblemen en ga door met project Sociaal Incasseren; wees flexibel in de datum van de huurbetaling en het kunnen delen van het huurcontract met een aantal mensen. Eén maand opzegtermijn is voldoende.
Omgeving en sociale aspecten	Opvolging geven aan klachten en daarvoor ook samenwerken met partners. Invloed uitoefenen op de directe woonomgeving (achterpaden, verlichting, kwaliteit tuinen) en binding/eigenaarschap vergroten, onder meer via wijkactiviteiten. Ruimte in toewijzingsregels benutten en beoordelen of Rotterdamwet in delen van het bezit kan worden toegepast. Nieuwe instroom kritisch monitoren, maar ook nieuwe huurders zich welkom laten voelen.	De woonomgeving is ruim voldoende tot goed, blijf wel op details letten. Sociale samenhang kan in sommige wijken beter. Instroom van buiten Nissewaard is nodig, maar kan ook een wissel op de samenhang trekken. Overlast kun je als huurder zelden in je eentje oplossen. Hulp van de verhuurder is vaak onontbeerlijk. Zorg voor groenbakken zodat men tuinafval kan opruimen.
Woningbezit	Assetmanagementmodel ontwikkelen en prioriteit geven aan onderhoud dat de huurder het meest wenst. Maatregelen en restant levensduur goed op elkaar laten aansluiten. Betere aansluiting van groot-onderhoudsplanning en huurderswensen. De weg schetsen naar een CO ₂ -neutrale voorraad in 2050 en groot onderhoud waar mogelijk combineren met energetische maatregelen. Aanbrengen van zonnepanelen en andere schone energiebronnen. Kwaliteitsbewaking en inspecties verbeteren. Langer zelfstandig wonen ondersteunen en	Kwalitatief goed onderhoud moet door vakmensen worden gedaan. Geen schilderwerk uitvoeren in de winter. Voorkeur voor collectieve aanpak in plaats van eigen woonwensen, maar wel ruimte voor collectieve inspraak. Een betere energieprestatie is goed, maar mag de huurder per saldo geen geld kosten. Stem werkzaamheden op elkaar af. Bewaak de uitvoering en de kwaliteit van aannemers. Contact met opzichter is belangrijk. Liever in je omgeving blijven wonen en ongemakken voor lief nemen, dan verhuizen voor betere voorzieningen. Een

Thema	Ambities van De Leeuw van Putten	Mening stakeholders
	alternatieve woonvormen aanbieden. Duidelijke informatievoorziening richting huurders en begeleiden van ouderen met woonwensen (wooncoach).	eigen netwerk is belangrijk voor hulp en aandacht. Ontwikkel hofjes of woongroepen; bouw levensbestendige woningen. Zorg voor minder regels bij het aanvragen van voorzieningen.

Wijkvisie De Hoek

Naast de algemene meerjarevisie heeft De Leeuw van Putten (samen met de gemeente Nissewaard) een visiedocument ontwikkeld met ambities specifiek voor de woonwijk De Hoek in Spijkenisse. De visie heeft de titel "Wij zijn De Hoek - Wij(k)visie voor een Vitale, veilige en kindvriendelijke wijk" gekregen. Daarin zijn drie speerpunten benoemd: investeren in bewoners, investeren in wonen en de woonomgeving, en investeren in organisatie en samenwerking. Daarvoor is een routekaart ontwikkeld met gefaseerde acties.

Figuur 1.1: Routekaart voor de herstructurering van De Hoek (2018)



In de wijkvisie wordt sterk ingezet op de samenwerking met partners zoals de lokale basisschool om meer voorzieningen en activiteiten voor de bewoners te ontplooiën. Specifiek ten aanzien van volkshuisvesting wordt het aanbrengen van meer differentiatie in de woningvoorraad benoemd om mogelijk andere woonmilieus te binden (binnen de randvoorwaarde dat dan wel elders sociale voorraad ontwikkeld zal moeten worden).

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat de corporatie vanuit een sociaal hart gedreven is om de kwaliteit van de woonomgeving en de kwaliteit van leven van de bewoners te vergroten. Met name voor De Hoek heeft men een ambitieus toekomstbeeld en zet men zich met veel toewijding in om de maatschappelijke partners zoals gemeente, zorg en onderwijs daarin mee te krijgen.

De visitatiecommissie constateert dat De Leeuw van Putten ambities en doelstellingen heeft geformuleerd en onderbouwd die passen bij de maatschappelijke opgaven in het werkgebied. Spijkenisse krijgt als 'new town' het komende decennium te maken met relatieve veroudering van de gebouwde omgeving en revitalisering van (delen) van de stad is nodig om de aantrekkelijkheid van de stad te waarborgen ten opzichte van concurrerende woonomgevingen binnen de metropoolregio Rotterdam. Met ruim 40% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad herkent de visitatiecommissie de keuze van De Leeuw van Putten om geen uitbreiding van de sociale huurvoorraad na te streven, maar juist in te zetten op renovatie en sloop-nieuwbouw ter vervanging waar dat nodig is. Dit past ook bij de geest van de lokale woonvisie. De visitatiecommissie ziet dat De Leeuw van Putten ambitieus en vanuit een sociaal hart gedreven is om de kwaliteit van de woonomgeving en de kwaliteit van leven van de bewoners te vergroten en daarbij 'een bredere blik' toepast en vernieuwde aanpakken onderzoekt.

Ook streeft de corporatie naar maatwerk, zoals te zien is in de zeer gedetailleerde plannen voor de wijk De Hoek. Wel adviseert de visitatiecommissie om de balans met andere wijken binnen Spijkenisse te behouden. Het is immers niet zo dat alleen De Hoek vraagt om herstructurering. Het ligt voor de hand om ook voor enkele andere wijken zoals Centrum-Noord en Molenwei een visie op stadsvernieuwing te ontwikkelen. Desondanks verdient De Leeuw van Putten een compliment voor haar voortrekkersrol in de herontwikkeling van De Hoek.

De visitatiecommissie ziet dat de ambities van De Leeuw van Putten niet alleen passen binnen het beleidsmatige kader (gemeentelijke woonvisie) maar ook bij de behoefte en ideeën van de belangrijke samenwerkingspartners en belanghebbenden van de corporatie. De huurders, collega-corporaties, de gemeente Nissewaard en lokaal opererende zorg- en welzijnsorganisaties hebben inbreng geleverd bij de totstandkoming van de meerjarenvisie en wijkvisie.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



**Klantenpanel Duurzaam
WELKOM**

WONINGSTICHTING

DE LEEUW

WETTEN



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van De Leeuw van Putten wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van De Leeuw van Putten, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met het bestuur van de Huurdersvereniging LvP en met de gemeente Nissewaard (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissie heeft gesproken met collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en overige maatschappelijke partners van De Leeuw van Putten gesproken.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

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

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid	8,0	7,0	7,6	7,5
Thema 2: Betaalbaarheid	8,0	8,0	7,8	7,9
Thema 3: Sociaal domein	8,0	8,0	8,4	8,1
Thema 4: Duurzaam Nissewaard	8,0	8,0	8,3	8,1
Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid	8,0	9,0	7,6	8,2
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,0	8,5	8,5	8,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	8,0	8,0	8,0	8,0
Gemiddeld				8,1

2.3.1 Thema 1: Beschikbaarheid

7,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Beschikbaarheid met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

De Leeuw van Putten spant zich volgens de huurders goed in voor de beschikbaarheid van woonruimte. De Leeuw van Putten is een kleine corporatie en men kan niet verwachten dat zij Spijkenisse gaat 'volbouwen'. De woningvoorraad is naar mening van de huurdersvereniging wel wat eenvormig en dat is een opgave voor de corporatie (om te diversifiëren). Er is behoefte aan meer levensloopbestendige woningen, bij voorkeur in het concept van het knarrenhofje. Ook moet De Leeuw van Putten proberen om verhuisc bewegingen van ouderen te stimuleren met behoud van huurprijs en bereikbaarheid. Daarnaast merkt de huurdersvereniging op dat er meer woningen voor kleine huishoudens nodig zijn.

Gemeente

De gemeente Nissewaard geeft aan dat het de vraag is welke voorraad De Leeuw van Putten in de toekomst wil bereiken. Herstructurering is in de visie van de gemeente noodzakelijk voor een betere balans van huur en koop (meer koopwoningen en minder sociale woningbouw). Daarom zijn de herstructureringsplannen in De Hoek goed. De Leeuw van Putten heeft aangegeven dat haar voorraad op zich hetzelfde moet blijven. Maar dat kan volgens de gemeente door te verdunnen bij De Hoek en elders te verdichten voor meer sociale voorraad. Binnen de regio zijn er immers afspraken dat er de mogelijkheid is om eerst meer sociale voorraad toe te voegen en later "af te buigen". Er is volgens de gemeente Nissewaard wel ruimte (voor nieuwbouw) op de korte termijn, maar die pakt De Leeuw van Putten in de ogen van de gemeente niet wegens de focus op De Hoek. Een woontoren maken zou ook een goed voorbeeld zijn. Bovendien zouden gezinswoningen van nu kunnen worden omgebouwd naar ouderenwoningen of woningen met meer verdiepingen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden herkennen zich in de keuze van De Leeuw van Putten om de voorraad niet uit te breiden, hoewel een enkeling daar wel een kritische kanttekening bij plaatst. De corporatie wordt (net zoals door de huurdersvereniging) met name opgeroepen tot meer diversiteit in haar woningbezit, bijvoorbeeld door meer woningen voor eenpersoonshuishoudens aan te bieden, evenals bijzondere woonconcepten – te denken valt aan knarrenhofjes, beschut wonen,

woongroepen en dergelijke. Ook meer leeftijdsvriendelijke woningen voor senioren worden gevraagd van de corporatie.

2.3.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,9

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Betaalbaarheid met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

De betaalbaarheid van de huurwoningen is heel redelijk volgens de Huurdersvereniging. Het wooncomfort (inclusief het energielabel) is in evenwicht met de huurprijs. Na de aanleg van zonnepanelen krijgt de huurder een proportionele verhoging van de servicekosten, omdat de stookkosten dalen. In de coronatijd was De Leeuw van Putten heel humaan met het huurbeleid. Een aantal huurders heeft zelfs huurverlaging gekregen. Men gebruikt ook "achter de voordeur" gesprekken om aan vroegsignalering te doen.

De Huurdersvereniging LvP agendeert nog wel het effect van de afschaffing van de verhuurdersheffing. Dat moet leiden tot een daling van de huurprijs.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat De Leeuw van Putten een zeer sociale verhuurder is. De corporatie denkt mee met huurders, met hun financiën en de huurprijs. Er wordt een heel verantwoord huurbeleid gevoerd en men is inflatievolgend. De Leeuw van Putten is tegen inkomensafhankelijke huurverhogingen en dat is begrijpelijk gezien de sociale verdeling in de wijken. Aftoppen ziet de gemeente ook bij voorkeur niet, de balans van inkomens in wijken moet nu naar een gelijkmatigere verdeling tussen inkomensgroepen. Daarom is de gemeente Nissewaard ook geen voorstander van passend toewijzen omdat de ruimtelijke concentratie van lagere inkomensgroepen dan in stand blijft. In die zin weten beide partijen elkaar te vinden.

Overige belanghebbenden

De prijs-kwaliteitverhouding van de woningvoorraad wordt goed genoemd door de overige belanghebbenden. Men prijst het huurbeleid van de corporatie, waarmee wordt bewerkstelligd dat enerzijds het huren in Spijkenisse zo betaalbaar mogelijk gehouden wordt, maar anderzijds ook mensen met een wat hoger inkomen kunnen instromen om de diversiteit binnen de wijken te vergroten. De zorginstellingen geven weliswaar aan dat de huidige huurprijs die zij moeten betalen nog net past bij de zorgbudgetten en dat toekomstige huurverhoging tot betaalbaarheidsrisico's kan leiden.

2.3.3 Thema 3: Sociaal domein

8,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Sociaal domein met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

De Huurdersvereniging LvP is er trots op dat het project Langer thuis in Nissewaard grotendeels door een van de medewerkers van De Leeuw van Putten opgezet is. Vervolgens is het project overgenomen door andere corporaties en de gemeente.

Mensen kunnen ook bij het loket van De Leeuw van Putten komen met vragen over de WMO en worden dan doorgestuurd. Dat is klantvriendelijk. De Leeuw van Putten zorgt voor een deel van de voorzieningen en de gemeente voor een ander deel.

De Huurdersvereniging vindt het echter een minpunt dat een aantal 50-plus-label woningen zijn ontdaan van hun label. Tegelijkertijd is het wel zo dat met Careyn ook wordt gekeken naar meer woningen voor zorgbehoevenden. Uiteindelijk moet De Leeuw van Putten flexibel kijken naar welke zorgdoelgroep of gezinnen er in de woningvoorraad kunnen worden gehuisvest.

Gemeente

De verdeling van statushouders gaat prima volgens de gemeente. Er wordt opgemerkt dat de samenwerking tussen de gemeente Nissewaard en De Leeuw van Putten zeer goed gaat, wat dat betreft. De Leeuw van Putten heeft veel samenwerkingen met onder andere Pameijer. De corporatie ziet het als reguliere werkzaamheden, maar het is zorg organiseren in een woonwijk. Ook werkt men aan gerichte ouderenwoningen.

De Leeuw van Putten heeft oog voor de kwetsbare huurders. De Leeuw van Putten past graag woningen aan wanneer de bewoner dat vereist. In het verleden deed men dat ook. De Leeuw van Putten heeft zelf een stroomschema gemaakt om de verantwoordelijkheden voor de cliënt goed inzichtelijk te maken: eerst de corporatie, dan de gemeente, dan verzekeraar, dan zelf.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn van mening dat De Leeuw van Putten een voortrekkersrol vervult in het creëren van een 'zorgnetwerk' binnen de gemeente Nissewaard. Niet alleen door de huurder zo goed mogelijk te helpen bij het verkrijgen van de juiste voorzieningen en zorg, maar ook door met de maatschappelijke partners te verkennen wat er nodig is binnen Nissewaard. Er wordt als verbeterpunt aangegeven dat De Leeuw van Putten relatief gefocust op de gemeente Nissewaard als samenwerkingspartner lijkt te zijn en in de contacten met de zorg- en welzijnsinstellingen nog iets meer zou kunnen intensiveren.

2.3.4 Thema 4: Duurzaam Nissewaard

8,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Duurzaam Nissewaard met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

Het neerleggen van zonnepanelen gaat goed volgens de huurdersvereniging. De Leeuw van Putten doet alles wat mogelijk is om te verduurzamen. De maatregel om een maximum aan het betegeld oppervlak in de tuinen te stellen is goed, maar de huurdersvereniging is van mening dat handhaving nodig is omdat niet iedereen zich eraan houdt.

Gemeente

De Leeuw van Putten is naar mening van de gemeente vooruitstrevend met het verduurzamen van de tuinen. Er is een regel voor het betegelen van de eigen tuin (maximaal 40%). De corporatie heeft als eerste een eigen Beheerder Buitenruimte. Dat is erg goed. En De Leeuw van Putten heeft veel eerder gemiddeld label B behaald dan vereist. Nu denkt de directeur-bestuurder al mee met de warmtevisie, wat de corporatie kan doen.

Een kanttekening is volgens de gemeente dat de directeur-bestuurder alles goed in kaart wil hebben en zekerheid wil hebben voordat er investeringen gedaan worden, terwijl de corporatie wel een keer moet gaan starten. De gemeente Nissewaard ziet graag nog meer daadkracht op dit gebied.

Overige belanghebbenden

De inspanningen ter verduurzaming worden gewaardeerd door de overige belanghebbenden. De activiteiten in het kader van de energietransitie worden daarin neutraal beoordeeld: deze zijn conform wat men zou mogen verwachten van een corporatie. Men is met name enthousiast over de klimaatadaptieve maatregelen die De Leeuw van Putten heeft geïntroduceerd, zoals de tegelnorm en de tuinacties voor verbetering van de waterafvoer.

2.3.5 *Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid*

8,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Leefbaarheid en veiligheid met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

De Leeuw van Putten zet zich goed in op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Een telefoontje is genoeg als er wat is.

Gemeente

De Leeuw van Putten is betrokken bij De Akkers en de Hoek. De Leeuw van Putten was hier als eerste mee bezig en is volgens de gemeente ook het meest actief. De leefbaarheid in de wijk staat hoog op het lijstje. Men heeft onder meer gewerkt aan achterpadverlichting. Men is betrokken bij de huurders. Ondanks de beperkingen die de Woningwet oplegt ten aanzien van inzet voor de leefbaarheid is De Leeuw van Putten toch relatief voortvarend bezig met acties in de wijken. De corporatie zoekt de grenzen op en probeert creatief zijn, om dit te regelen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden delen het standpunt van de huurders en gemeente dat De Leeuw van Putten zich goed inzet voor de leefbaarheid in de wijken. Met name in De Hoek, maar ook in de overige wijken. De corporatie betreft huurders bij het leefbaar houden van de wijken en dat wordt gewaardeerd.

2.3.6 *Relatie en communicatie*

8,3

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met De Leeuw van Putten met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

De communicatie en samenwerking verloopt buitengewoon goed, aldus de Huurdersvereniging LvP. In Spijkenisse is De Leeuw van Putten de enige lokale verhuurder. De betrokkenheid is daarom groot. De corporatie is altijd bereikbaar voor vragen. De Leeuw van Putten heeft als enige een cliëntenloket waar je zomaar kan binnenlopen. De corporatie helpt zelfs huurders van de andere drie corporaties met vragen, wat zeer gewaardeerd wordt door de huurdersvereniging. Ook is men te spreken over de overleggen met het bestuur en de RvC sinds deze in frequentie zijn verhoogd.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat de verstandhouding zeer goed is. De relatie met de directeur-bestuurder bestaat al lang. Dat scheidt een goede band en samenwerkingsverhoudingen. De onderlinge relatie is een voorbeeld in de regio. Beide partijen gaan altijd goed met elkaar in overleg. De gemeente Nissewaard kent de meeste mensen bij De Leeuw van Putten en heeft hun telefoonnummers. De wethouder heeft af en toe een 'benen op tafelgesprek' of 'bila' met de directeur-bestuurder van De Leeuw van Putten. Deze zijn heel belangrijk. Er komt veel ter sprake.

Mocht er ruis op de lijn komen, dan lossen de partijen dat samen op. De trajecten ten aanzien van de woonvisie verlopen daarom ook makkelijk.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beschrijven De Leeuw van Putten overwegend als een zeer laagdrempelige woningcorporatie die actief op zoek gaat naar samenwerking. De lijnen zijn kort, zowel op bestuurlijk niveau als lager in de organisatie. Als er behoefte aan ondersteuning is (bijvoorbeeld wanneer een collega-corporatie moeite heeft met het huisvesten van een urgentiegeval, of wanneer een zorgorganisatie een cliënt heeft die problemen veroorzaakt) dan geeft men aan dat bij De Leeuw van Putten altijd een oplossing mogelijk is.

2.3.7 *Invloed op beleid*

8,0

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van De Leeuw van Putten met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

Alle onderwerpen kunnen op tafel, geeft de Huurdersvereniging aan. De directeur-bestuurder van De Leeuw van Putten vraagt regelmatig aan de Huurdersvereniging om mee te denken.

De Leeuw van Putten is ook bereid om gehoor te geven aan verzoeken van de Huurdersvereniging. Bijvoorbeeld over de sloop- en renovatieregeling. Daarvan heeft de Huurdersvereniging gevraagd of die nog wel actueel is. De Leeuw van Putten heeft dat vervolgens naar een advocaat gestuurd ter beoordeling. Een ander voorbeeld is dat voor iedere woning die De Leeuw van Putten wil verkopen, er toestemming wordt gevraagd aan de Huurdersvereniging. Bovendien: men kan altijd bij de beleidsmedewerker binnenlopen om onderwerpen informeel te benoemen.

Gemeente

De invloed van de gemeente Nissewaard op het beleid van De Leeuw van Putten wordt als prima getypeerd. De gemeente heeft wel de suggestie om nog meer open te staan voor externe invloeden. Dat De Leeuw van Putten meer proactief de geluiden van buiten gaat opzoeken.

Overige belanghebbenden

De Leeuw van Putten wordt door de overige belanghebbenden getypeerd als een corporatie die altijd open staat voor nieuwe ideeën en wil meedenken, maar die niet automatisch mee gaat in de voorstellen van haar samenwerkingspartners. De invloed op het beleid van De Leeuw van Putten wordt weliswaar met een 'goed' beoordeeld, en men is tevreden met de constructieve houding van de corporatie, maar er is ook een wens voor een iets meer 'revolutionair' karakter bij de corporatie.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 *Goede punten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- Degelijkheid; als een klassieke professionele huisvester die zeer betrouwbaar is.
- Toegankelijkheid en in verbinding blijven staan
- Op communicatiegebied is de corporatie de afgelopen jaren flink vooruitgegaan, dus houd dat vast. *Be good and tell it!*

- Het bewonersblad is erg leuk om te lezen.
- De Leeuw van Putten kent een groot deel van haar huurders persoonlijk en houdt de ogen goed open in de wijken.

2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- De hedendaagse ontwikkeling richting een regiecorporatie vergt een corporatie die diverser en jonger is. Zet ook trainees in! Zorg ook voor meer continuïteit in de personele bezetting.
- Kijk naar de Aedes werkvelden van de corporatie van de toekomst. Eén daarvan is digitalisering: klanten die bij jou komen winkelen. Geef de klant zelf regie: zelf het onderhoud aanmelden, het onderhoud monitoren, wensen doorgeven en dergelijke.
- Stel complexbeheerders in.
- Werk meer samen met Maasdelta en Woonbron, De Zes Kernen en de gemeente. Bijvoorbeeld over hoe iemand uit een woning uitstroomt met een urgentieregeling. Daarin is te veel verschil tussen de corporaties in Nissewaard.
- "Doe eens gek." Iets wat niemand doet. In het verleden heeft De Leeuw van Putten wel iets ludieks gedaan, namelijk het huis met het bakstenen dak. Iets dergelijks mag de corporatie vaker doen.

2.4.3 *Boodschap of advies*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- De woonzorgvisie van de gemeente Nissewaard komt niet terug in het position paper; het is de vraag wat de visie van De Leeuw van Putten op dat aspect is. Je kan als corporatie ook zelf nadenken welke samenwerkingen in dat kader nodig zijn en deze partijen uitnodigen op het kantoor van LVP om samen na te denken en te netwerken.
- Gemeente Nissewaard heeft het project Thuis in de wijk, maar door Corona heeft het vrijwilligersnetwerk een grote klap gekregen, met als gevolg dat er faillissementen dreigen van enkele organisaties die zijn opgezet. De Leeuw van Putten moet hier redden wat te redden valt.
- De huurdersvereniging die een apart spreekuur houdt voor klachten is wat overdreven.
- Enkele collega-corporaties hebben De Leeuw van Putten gevraagd om te participeren in de overname van een aantal woningen van Vestia. Dat heeft De Leeuw van Putten afgehouden en is jammer.

2.5 **Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces**

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente, aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Proces tot het komen van de prestatieafspraken

De Huurdersvereniging LvP coördineert het overleg in de lokale driehoek in het kader van de prestatieafspraken. Er vindt hierover twee tot drie keer per jaar overleg plaats met de driehoek van gemeente-corporatie-huurdersverenigingen. Volgens Huurdersvereniging LvP is er sprake van een goed proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken. Ook de gemeente Nissewaard geeft aan dat in de bredere omgeving het proces als schoolvoorbeeld gezien wordt. Men krijgt complimenten voor de wijze waarop de prestatieafspraken tot stand komen. Zelfs de gemeente Rotterdam en de VNG kijken naar de aanpak in de gemeente Nissewaard.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De huurdersvereniging en de gemeente Nissewaard verschillen van mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken. Huurdersvereniging LvP geeft aan dat de prestatieafspraken te veel procesmatig geformuleerd zijn en daarom niet ambitieus genoeg zijn. De gemeente vindt juist dat de kwaliteit 'scherp' gehouden wordt door met alle corporaties samen de afspraken te formuleren en jaarlijks te monitoren. De gemeente geeft zelfs aan blij te zijn dat er naar tweejarige afspraken toegewerkt gaat worden. Dat worden afspraken op een hoger abstractieniveau; gericht op ambitie en minder op detailniveau, met ruimte om flexibel te zijn en de administratieve lasten te verminderen aldus de gemeente Nissewaard.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van De Leeuw van Putten wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0	

3.3 Vermogensinzet

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide aandacht die wordt gegeven aan het goed onderhouden van de inzet van het vermogen voor de volkshuisvestelijke opgaven. De Leeuw van Putten heeft bovendien goed oog voor het signaleren en inzetten van eventuele vermogensruimte. Omdat een groot deel van het bezit min of meer gelijktijdig is gebouwd, krijgt de corporatie te maken met een grootschalig onderhoudsprogramma. Hier is de afgelopen jaren goed op geanticipeerd door vermogen op te bouwen.

De Leeuw van Putten heeft jaarplannen die aansluiten op haar ondernemingsplan en de opgaven

De Leeuw van Putten heeft voor de periode 2018 – 2022 een ondernemingsplan met de titel 'Maatschappelijk verbonden' opgesteld. De thema's en onderwerpen uit dit plan zijn vervolgens doorvertaald naar jaarplannen. In de jaarplannen wordt concreet ingegaan op de opgaven die De Leeuw van Putten ziet en hoe zij daar invulling aan wil geven.

Jaarlijks stelt De Leeuw van Putten ook een begroting en een voortschrijdende meerjarenbegroting op. De begroting is gedetailleerd en sluit qua inhoud goed aan op de opgaven. Door de gekozen opzet is echter de relatie met de opgaven uit het ondernemingsplan lastig te leggen. Dit komt omdat de begroting een financiële opzet kent en niet is ingedeeld per thema. De Leeuw van Putten

kan dit inzicht verbeteren door ook de begroting te laten beginnen met een beschrijving van de belangrijkste opgaven en daarna per thema de inzet in geld weer te geven.

Een ander punt dat het inzicht ten goede komt in de relatie tussen opgaven en inzet is het opnemen van een inleidende paragraaf. Hier kunnen ook de conclusies naar aanleiding van de informatie in de begroting worden opgenomen zodat sneller inzichtelijk is wat de begroting voor de inzet van De Leeuw van Putten betekent. In de begroting is wel een duidelijke paragraaf opgenomen die hierop ingaat, maar deze is minder goed zichtbaar.

De Leeuw van Putten kan de keuze van haar vermogensinzet goed onderbouwen

Uit de door de visitatiecommissie bestudeerde stukken en de gevoerde gesprekken met bestuur, management en RvC van De Leeuw van Putten is gebleken dat er goed wordt nagedacht over de wijze waarop en waar het vermogen wordt ingezet. Ieder project of voorgestelde vermogensinzet wordt door middel van een uitgebreid document toegelicht. Hierbij wordt door analyse en discussie geborgd dat de vermogensinzet vanuit meerdere perspectieven (maatschappij, vastgoed en vermogen) of belangen wordt onderzocht en beargumenteerd.

Voor het verduurzamen van De Hoek wordt bijvoorbeeld duidelijk aangegeven wat het belang van de verduurzaming is, wat dit betekent qua kosten en wordt ook aangegeven waarom met De Hoek wordt gestart en niet in een andere wijk.

“Er zijn meerdere plekken die een keuze rechtvaardigen om daar te beginnen. Maar voor een eerste wijk is het vooral belangrijk dat het lukt. Dus we hebben gekeken in welke wijk wij de grootste kans van slagen zien. De Hoek is daarbij bovengekomen. In eerste instantie leek De Akkers een logischere keuze om te starten. Er zijn een aantal punten waardoor de Akkers gecompliceerd is om een herstructurering uit te voeren. Er zijn meerdere eigenaren in de wijk actief: corporaties, particuliere verhuurders, commercieel onroerend goed en de metro. De Hoek heeft slechts één corporatie (De Leeuw van Putten) en in een uithoek een beperkt aantal woningen van Woonzorg Nederland. De rest is van particuliere eigenaren. De Hoeklaan geeft de wijk bovendien een heldere ruggengraat. Daar kan stedenbouwkundig op aangehaakt worden. Een kansrijke structuur en een overzichtelijke eigendomsverhouding hebben de doorslag gegeven om bij de Hoek te starten.”

De Leeuw van Putten monitort de vrije bestedingsruimte goed

De Leeuw van Putten monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van De Leeuw van Putten aan het einde van 2021 gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 27 % (norm Aw ≤ 85 %)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 3,5 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 72 % (norm Aw ≥ 20 %)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat De Leeuw van Putten op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Deze 'ruimte' is echter nodig en de afgelopen jaren opgebouwd, om

goed invulling te kunnen geven aan de grote stadsvernieuwings- en verduurzamingsopgave die De Leeuw van Putten op stapel heeft staan de komende jaren. Omdat er sprake is van een situatie waarbij in relatief korte tijd een (zeer) groot deel van het bezit is gebouwd, krijgt De Leeuw van Putten te maken met vrijwel tegelijk grootschalig onderhoud, renovatie of vervangende nieuwbouw.

Door deze opgave is sprake van een situatie waarbij de kengetallen zich meer naar de normen ontwikkelen, maar nog wel ruimschoots aan 'de goede kant' blijven. Bovendien wil De Leeuw van Putten ook nog aandacht geven aan andere thema's in haar beleidsplan 'Maatschappelijk verbonden' en gaat daarom de piek uitvlakken over meerdere jaren.

De Leeuw van Putten heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort goed in de Aedes-benchmark

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft gedurende de visitatieperiode in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van De Leeuw van Putten beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit. De risico-inschatting is 'laag' op alle onderdelen van het Aw-beoordelingskader.

De Leeuw van Putten heeft over het jaar 2021 een A-score behaald, over de jaren 2018, 2019 en 2020 is een B-score behaald. De kosten per vhe zijn verlaagd van 844 euro per vhe in 2018 naar 789 euro per vhe in 2021. Bij de B-scores over de jaren 2019 en 2020 moet worden opgemerkt dat de bijbehorende kosten per vhe slechts gering afwijken van de kosten per vhe die voor een A-score nodig zouden zijn. De kosten per vhe in 2020 bedroegen bijvoorbeeld 795 euro per vhe. De visitatiecommissie is daarom van mening dat De Leeuw van Putten over een goed kostenbewustzijn beschikt en dat men hierdoor meer geld heeft kunnen inzetten voor de opgaven.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van De Leeuw van Putten wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7,0	7,0	33%	7,7
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	8,0	33%	
	Openbare verantwoording	8,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gedetailleerde uitwerking van de strategie in jaarplannen en wijkplannen en vanwege de inbreng die de samenwerkingspartners hebben kunnen leveren aan de strategievorming.

De Leeuw van Putten heeft een meerjarenvisie ontwikkeld

De strategie van De Leeuw van Putten is vastgelegd in de meerjarenvisie 2018 – 2022 genaamd "Maatschappelijk verbonden - De Leeuw van Putten in haar omgeving 2018-2022". Vanuit een

beknopte analyse van trends en ontwikkelingen worden vervolgens een aantal strategische thema's benoemd met bijbehorende ambities van de corporatie. Het betreft de volgende thema's:

- Betaalbaarheid;
- Omgeving en sociale aspecten;
- Woningbezit;
- Dienstverlening;
- Communicatie;
- Financiën.

De visitatiecommissie geeft ten aanzien van de meerjarenvise de volgende punten mee ter overweging:

- Hanteer bij de volgende meerjarenvise een duidelijke redeneerlijn. Dat kan vanuit de missie en visie zijn (zodat de lijn missie-visie-strategie goed geborgd wordt), vanuit trends en ontwikkelingen zijn (SWOT-analyse) of vanuit de thematiek die in de lokale woonvisie wordt benoemd.
- Breid de analyse van trends en ontwikkelingen verder uit. Deze is in de huidige meerjarenvise wat sterker gericht op landelijke ontwikkelingen dan op de lokale opgaven. Vooral een gedetailleerd beeld van de lokale ontwikkelingen en opgaven geeft diepgang en legitimering aan de strategie.

De Leeuw van Putten heeft de visie vertaald naar jaarplannen

De meerjarenvise krijgt jaarlijks een concrete vertaling naar jaarplannen. Er is een overkoepelend jaarplan en daarnaast maakt de corporatie ook ieder jaar een huurbeleidsplan. Beide documenten worden terdege voorzien van argumentatie bij de gemaakte keuzes. De thema's zijn goed terug te herkennen vanuit de meerjarenvise. Het valt de visitatiecommissie wel op dat op een aantal plaatsen in de jaarplannen de acties in formulering sterk lijken op de ambities uit de meerjarenvise. De visitatiecommissie raadt verdere concretisering in SMART-geformuleerde acties aan. Een andere aanbeveling is om in de jaarplannen ook te waarborgen dat een antwoord geformuleerd is op alle maatregelen die vanuit de prestatieafspraken noodzakelijk zijn.

De Leeuw van Putten heeft plannen op lokaal niveau gemaakt

Naast thematisch ingestoken beleid heeft De Leeuw van Putten ook aandacht voor specifieke wijken. Zoals in hoofdstuk 1 al werd benoemd heeft de corporatie op dit moment veel aandacht voor de herstructurering van de wijk De Hoek, waarvoor speciaal een wijkvisie is opgesteld samen met de gemeente Nissewaard. Die bevat veel observaties op straat- en objectniveau met concrete acties die op een routekaart zijn uitgezet.

De Leeuw van Putten heeft de behoeften en wensen van belanghebbenden verwerkt

De meerjarenvise van de corporatie is tot stand gekomen na het ophalen van de visie van de belanghebbenden op de prestaties die De Leeuw van Putten zou moeten leveren. De betrokken belanghebbenden zijn de huurders, collega-corporaties, de gemeente Nissewaard en lokaal opererende zorg- en welzijnsorganisaties. Op welke manier zijn zij betrokken? Zij hebben ook inbreng geleverd voor de wijkvisie voor De Hoek.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de frequente monitoring binnen de corporatie, die ook actief binnen de verschillende organisatieonderdelen wordt gehanteerd. Daarnaast heeft De Leeuw van Putten passend bijgestuurd in het geval van onverwachte ontwikkelingen.

De Leeuw van Putten monitort de prestaties in kwartaalrapportages

De RvC ontvangt ieder kwartaal een voortgangsrapportage die begint met de belangrijkste inzichten op hoofdlijnen. Vervolgens wordt in aparte hoofdstukken een uitwerking gegeven. Het valt op dat de structuur van de rapportages noch op de structuur van de meerjarenvisie noch op die van de jaarplannen aansluit. De kwartaalrapportages bevatten de hoofdstukken Huurders – Vastgoed – Financieel – Treasury activiteiten – Managementletter follow up – Risicobeheersing – ICT – Richting de herstructurering vanaf 2025 – Overig.

De kwartaalrapportages zijn met name ingedeeld zodat de onderwerpen de informatiebehoefte van de RvC weerspiegelen. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om daarnaast een duidelijkere koppeling te leggen tussen de onderwerpen vanuit de strategie en/of jaarplannen en de kwartaalrapportages. Dat maakt het sturen op de doelen eenvoudiger en effectiever.

Tevens verdient het de aanbeveling om zo veel mogelijk de inhoud van de prestatieafspraken mee te nemen in de monitoringcyclus.

De rapportages worden actief gebruikt binnen de organisatie

De kwartaalrapportages worden gevoed vanuit diverse deelrapportages. Zo heeft De Leeuw van Putten een maandrapportage Verhuur. Die wordt frequent in het managementteam (MT) besproken, zodat de corporatie op woningniveau kan bewaken wat er speelt als een woning leegstaat en achterstanden zichtbaar worden. Ook de afdeling Vastgoed heeft een eigen maandrapportage, waarmee alle budgetten worden bewaakt en waar nodig wordt bijgestuurd.

De Leeuw van Putten stuurt indien nodig bij

De kwartaalrapportages bevatten zo veel mogelijk SMART indicatoren en een toelichting indien er afwijkingen geconstateerd zijn. Met name de Coronacrisis heeft aan het einde van de visitatieperiode voor afwijkingen gezorgd. Dit wordt effectief toegelicht en ook wordt aangegeven hoe hierop bijgestuurd wordt. Andere afwijkingen zijn opgetreden door onder andere regel- en wetgeving of vertragingen bij leveranciers. De Leeuw van Putten heeft steeds naar creatieve oplossingen gezocht om bijvoorbeeld onderhoudsprojecten met zo weinig mogelijk vertraging te voltooien.

Er was gedurende de visitatieperiode geen noodzaak voor de corporatie om grootschalig, strategisch bij te sturen. Wel zorgde de Coronacrisis voor uitdagingen in de continuïteit van de organisatie. Desondanks heeft De Leeuw van Putten er nadrukkelijk voor gekozen om het kantoor open te laten in tegenstelling tot andere lokale corporaties. De visitatiecommissie heeft grote waardering voor deze keuze, om zo dicht bij de huurder te blijven.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de duidelijke betrokkenheid bij de maatschappelijke opgaven. De RvC geeft in haar toezicht uitgebreid aandacht aan het meenemen van de opgaven in het beleid en weegt bij beslissingen over projecten nadrukkelijk de belangen van de huurders en andere belanghebbenden af. De RvC is op een passende wijze actief in het lokale netwerk en neemt de aldus verkregen kennis en ervaring mee in haar toezicht.

De RvC heeft een gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder

De commissarissen hebben allen vanuit een gevoel van maatschappelijk willen bijdragen een intrinsieke motivatie om toezichthouder bij De Leeuw van Putten te zijn. De visitatiecommissie vindt het belangrijk dit vast te stellen omdat het de basis is voor de vormgeving van (de visie op) het toezicht en de wijze waarop maatschappelijke elementen daarin een plaats krijgen.

De RvC heeft een visie op bestuur en toezicht vastgelegd en geëxpliciteerd. De meest recente versie dateert van november 2021. In de toezichtsvisie wordt duidelijk gesteld dat een woningcorporatie een sterk maatschappelijk doel heeft en dat van de leden van de RvC dan ook een sterke betrokkenheid bij en passie voor de maatschappelijke doelstellingen verwacht worden.

De visitatiecommissie vindt het positief dat de RvC het belang van een maatschappelijke betrokkenheid onderstreept in haar visie en dat de visie gedeeld en gedragen is. Tegelijkertijd constateert de visitatiecommissie dat de visie niet een zelfstandig leesbaar document is, maar is opgenomen in een document waarin ook het toezichtkader wordt beschreven.

Daarnaast bevat de visie een groot generiek deel, waarbij nog niet specifiek wordt ingegaan op de uitwerking van de visie voor de context bij De Leeuw van Putten. Desgevraagd geeft de RvC aan dat deze constatering klopt, maar ook door de leden zelf is geconstateerd en dat men inmiddels bezig is met het opstellen van nieuwe versie.

De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat de RvC een gedragen visie op toezicht heeft en deze regelmatig onderzoekt op passendheid met actuele/lokale maatschappelijke thema's zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De RvC kan haar visie nog wel duidelijker expliciteren en meer toeschrijven naar de specifieke situatie in het werkgebied van De Leeuw van Putten. Hiertoe zijn inmiddels stappen gezet.

De RvC ziet toe op de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid en de inhoud van de prestatieafspraken

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de gevoerde gesprekken met de leden van de RvC en de beoordeelde documenten vastgesteld dat de RvC goed aandacht heeft voor het borgen van de maatschappelijke doelen in het beleid. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de betrokkenheid bij het formuleren

van de strategische doelen en de voorbereiding van het bod aan de gemeenten en de bijbehorende prestatieafspraken.

Bij de besprekingen over de strategische koers heeft de RvC ook een actieve rol gespeeld. Er is bijvoorbeeld aangestuurd op het aanpakken van complexen waar dat mogelijk is, voordat de hele wijkvisie gereed is. Hier kan De Leeuw van Putten een grote rol spelen in de stadsvernieuwing en door de schaalgrootte de verduurzaming sneller en goedkoper door voeren. De RvC heeft ook goed aandacht voor het actueel houden van haar toezicht op de opgaven. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van de kennis van het werkgebied die bij de commissarissen aanwezig is.

Bij de laatste prestatieafspraken heeft de RvC onderzocht in hoeverre De Leeuw van Putten het maximale doet. Financieel zit de corporatie namelijk goed, waardoor de vraag rijst of men niet meer kan doen in Spijkenisse of misschien wel in de regio. Ook houdt de RvC toezicht op de volledigheid van de afspraken (zijn alle belangrijke thema's benoemd) en op de scherpste van de afspraken.

De RvC volgt op actieve wijze de maatschappelijke opgaven en prestaties

De RvC volgt de maatschappelijke prestaties van De Leeuw van Putten in de eerste plaats via de periodieke rapportages. Uit het toezichtkader en het gesprek met de leden van de RvC is gebleken dat de prestatieafspraken en het eigen beleid daarbij belangrijke richtpunten zijn. De rapportages aan de RvC zijn een goede mix van maatschappelijke aspecten, zoals de voortgang op het gebied van participatie en het sociaal incasseren en meer financieel zaken zoals de ontwikkeling van de vermogenspositie.

De RvC betreft de (gevolgen voor de) maatschappelijke opgaven in de besluitvorming

Uit het gesprek met de leden van de RvC en de bestudeerde notulen, is het de visitatiecommissie duidelijk geworden dat de RvC goed aandacht heeft voor de maatschappelijke gevolgen van de besluiten die zij neemt of goedkeurt. Voorbeelden zijn de aandacht voor de lokale maatschappelijke consequenties bij besluiten over nieuw beleid ten aanzien van incasso, duurzaamheid en zorg of bij de goedkeuring van afgeleide plannen zoals het portefeuilleplan en investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid.

De RvC is zichtbaar in en toegankelijk voor het lokale netwerk

De commissarissen zijn deels woonachtig en betrokken in het werkgebied. Dit heeft als voordeel dat er uit eerste hand goed zicht is op de ontwikkelingen in de omgeving, opgaven en de belangrijkste belanghebbenden.

De leden van de RvC vinden het belangrijk om goed gevoel te houden bij hetgeen speelt bij de belanghebbenden. Daarom wordt er deelgenomen aan gestructureerd overleg en aan meer informele bijeenkomsten.

Het gestructureerde overleg loopt onder meer via de twee 'huurderscommissarissen' die regelmatig achterban gesprekken voeren en de bevindingen uit die gesprekken inbrengen in de vergaderingen. Het gaat hier om een veelheid aan onderwerpen. Bijvoorbeeld of de communicatie voor de huurders begrijpelijk is en of de huurprijzen niet te veel stijgen in de ogen van de huurdersvertegenwoordigers. Ook de voltallige RvC heeft regelmatig contact met de huurdersvereniging en met de OR, waar de directeur-bestuurder ook bij zit. Dit zijn de zogenoemde 'luistersessies'.

Naast de contacten met de huurdersvertegenwoordiging zijn er ook contacten met de wethouder en zijn de leden van de RvC aanwezig bij strategische bijeenkomsten met andere stakeholders.

De RvC is wel van mening dat de zogenoemde kijk van buiten, door externe stakeholders, meer gestructureerd georganiseerd kan worden. Bijvoorbeeld door reguliere gesprekken met de gemeente, andere corporaties of zorgpartijen en leden van de RvC te plannen. Ook is stakeholdermanagement een onderwerp dat in de rapportages terugkomt geworden.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de verantwoording van het belanghebbendenmanagement en de actieve, intensieve en frequente manier waarop de corporatie belanghebbenden betreft.

De Leeuw van Putten heeft een heldere visie op haar belanghebbenden

Uit de beleidsvisie 2018-2022 van De Leeuw van Putten blijkt dat externe legitimatie één van de belangrijkste doelen van de corporatie is. De titel van de beleidsvisie verwijst zelfs naar externe legitimatie. Of zoals de directeur-bestuurder in het voorwoord toelicht: *“Onze visie voor de komende vijf jaar (2018-2022) hebben we de naam “Maatschappelijk verbonden” gegeven. Daarmee stralen we uit wat we willen zijn. We willen actief (blijven) zorgen voor onze huurders en onze wijken, en marktgericht opereren door te luisteren naar iedereen die daarbij betrokken is.”*

De gerichtheid op externe legitimatie blijkt uit het feit dat De Leeuw van Putten goed heeft vastgelegd wie haar belanghebbenden zijn. Ieder jaarplan bevat een herijking op de belangrijkste belanghebbenden en een toelichting op de rol die de belanghebbenden vervullen in Spijkenisse en in samenwerking met De Leeuw van Putten.

De visitatiecommissie vindt het stromenschema dat De Leeuw van Putten heeft gemaakt, een ander relevant voorbeeld van belanghebbendenmanagement. Dit schema legt op begrijpelijke wijze aan de huurders uit welke verantwoordelijkheden de corporatie kan en wil nemen en wanneer er juist bij andere partijen aangeklopt moet worden bij ondersteuningsvragen. Uitgangspunt in het stromenschema is dat De Leeuw van Putten in eerste instantie zo veel mogelijk zelf wil ondersteunen, en pas wanneer dit niet mogelijk is, de gemeente of zorg- en welzijnspartijen aan zet zijn.

De Leeuw van Putten overlegt met de huurdersvereniging en betreft individuele huurders

Er is sprake van een nauwe samenwerking tussen De Leeuw van Putten en haar huurders. In de eerste plaats via de Huurdersvereniging LvP. Alle huurders zijn automatisch lid van de huurdersvereniging. De Leeuw van Putten constateert dat het steeds lastiger wordt om de huurders te peilen, maar investeert bewust in het blijven bieden van inspraak aan de huurders. Via de bladen worden bijvoorbeeld regelmatig oproepen aan de huurders geplaatst voor inspraak.

Het dagelijks bestuur van de huurdersvereniging vergadert regelmatig met de corporatie, maar de corporatie nodigt hen ook nadrukkelijk uit om vaker op kantoor langs te komen voor informeel overleg. Daarnaast fungeert de huurdersvereniging als klankbordgroep in meer strategische discussies met de corporatie. Daarvoor wordt vijf keer per jaar bestuurlijk en vier keer per jaar technisch met De Leeuw van Putten vergaderd, waar het huurbeleid en het jaarplan worden besproken en soms ook oplegstukken aangaande renovatie- en sloopplannen.

De Leeuw van Putten vindt het daarnaast belangrijk om zo veel mogelijk de individuele huurder te horen en te mobiliseren in de dagelijkse praktijk. Zo zijn de huurders niet alleen gehoord bij de totstandkoming van de meerjarenvisie 2018-2022 en bij de Wij(k)visie De Hoek en wordt er een jaarlijks klantpanel over een specifiek onderwerp georganiseerd, maar zijn er bijvoorbeeld ook praktische voorbeelden, zoals de tuinacties waarbij de huurder zelf wordt aangespoord om de eigen tuin en de buurt netjes te houden. Zodoende wordt de huurder op gelijkwaardige basis mede-eigenaar van de opgaven gemaakt.

De Leeuw van Putten werkt nauw samen met de gemeente Nissewaard

Samen met de gemeente werkt De Leeuw van Putten nauw samen aan meerdere maatschappelijke opgaven, maar de herontwikkeling van woonwijk De Hoek is wel het meest urgente en pregnante voorbeeld. Daarvoor heeft De Leeuw van Putten samen met de gemeente het proces geïnitieerd om een wijkontwikkelingsplan (Wij(k)visie De Hoek) te ontwikkelen. In De Hoek komen meerdere tekortkomingen in de fysieke én sociale leefomgeving samen. De Leeuw van Putten heeft hierin agenderend en visionair opgetreden. Dusdanig dat niet primair de gemeente, maar eerder De Leeuw van Putten als trekker van de vernieuwing in de wijk gezien kan worden.

De Leeuw van Putten werkt samen met sociaal-maatschappelijke partners

Samen met zorg- en welzijnsorganisaties en de politie zet De Leeuw van Putten zich in om kwetsbare doelgroepen een veilige en comfortabele woonomgeving te bieden. De corporatie houdt daarvoor regelmatig contact met haar maatschappelijke partners om ontwikkelingen te volgen en te vertalen naar benodigde acties. Met Careyn is een overeenkomst gesloten om in de gemeenschappelijke ruimten in de seniorcomplexen meer diensten zoals dagbesteding te gaan aanbieden. En ook met Pameijer, Timon, Enver en Zadkine zijn overeenkomsten gesloten om cliënten wonen en zorg te bieden. Met Enver en Zadkine heeft de corporatie een innovatieve samenwerking waarbij Enver kwetsbare jongeren aandraagt die van school dreigen te gaan omdat ze geen huisvesting krijgen. Die krijgen een plek van De Leeuw van Putten in een voormalige woning die in vier kamers is opgesplitst. Alle partijen overleggen regelmatig of de samenwerking voldoende effectief is. Omdat De Leeuw van Putten zich heeft ingezet voor het ontstaan van een zorgnetwerk in Nissewaard, is de visitatiecommissie van mening dat de corporatie een stap verder is gegaan dan een 'doorsnee' samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties.

De Leeuw van Putten koppelt uitkomsten van bijeenkomsten terug

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de bestudeerde documentatie en de gesprekken met de belanghebbenden vastgesteld dat De Leeuw van Putten over het algemeen goed terugkoppelt wat met de verkregen informatie is gedaan. Deze terugkoppeling vindt voor een groot deel plaats in de reguliere overleggen.

4.5.2 Openbare verantwoording

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de overzichtelijke, begrijpelijke en fraaie periodieken die De Leeuw van Putten uitgeeft en de verscheidenheid aan traditionele en moderne communicatiekanalen die aangewend worden, zodat het bereik maximaal is.

De Leeuw van Putten verantwoordt haar maatschappelijke prestaties in heldere jaarverslagen

Op de website van De Leeuw van Putten is het jaarverslag te downloaden. Het jaarverslag is fris en overzichtelijk vormgegeven en biedt inzicht in alle relevante beleidsthema's en kenmerken van de organisatie. Er wordt toelichting gegeven op de geleverde prestaties, en wanneer deze afwijken van de beoogde doelen wordt hier bij stilgestaan. Ook de RvC geeft in een apart hoofdstuk eigen verslag van het afgesloten jaar. Naast het reguliere jaarverslag wordt jaarlijks ook een publieksvriendelijke versie van het jaarverslag uitgegeven. Deze wordt uitgegeven in de vorm van een flyer/brochure en biedt naast een centrale infographic met kerncijfers een negental rubrieken over belangrijke prestaties en gebeurtenissen binnen de corporatie. De tekst is geschreven in dezelfde stijl als het bewonersmagazine, met korte artikelen en veel afbeeldingen.

Figuur 4.1: Uitsnede van (de eerste pagina's van) de publieksvriendelijke versie van het jaarverslag 2020



De Leeuw van Putten heeft een eigen bewonersmagazine

Viermaal per jaar komt het bewonersmagazine DLVP.NL uit, al meer dan veertig jaar lang. Het is een prettig leesbaar magazine waarin de directeur-bestuurder, andere medewerkers, bewoners en soms zelfs belanghebbenden van de corporatie aan het woord komen in columns en interviews. Daarnaast geeft de corporatie in thematische artikelen toelichting op de noodzaak van activiteiten als onderhoud/renovaties, verduurzaming en het nieuw ingevoerde digitale huurdersportaal. Het bewonersmagazine is een waardevolle aanvulling op de communicatie via de website en relevant voor minder digitaal vaardige huurders. Bovendien concludeert de visitatiecommissie op basis van de gevoerde gesprekken dat de waardering voor het magazine niet alleen bij de huurder groot is: ook meerdere van de overige belanghebbenden lezen met belangstelling het magazine.

Figuur 4.2: Uitsnede met enkele pagina's van het bewonersmagazine DLVP.nl



De Leeuw van Putten communiceert via moderne kanalen aan een brede doelgroep

Niet alleen de traditionele kanalen als het jaarverslag en het bewonersmagazine worden ingezet. Ook Twitter, Facebook en LinkedIn worden ingezet voor de externe legitimering. En de visitatiecommissie vindt het positief dat de corporatie daarin steeds een stapje verder gaat. Inmiddels heeft De Leeuw van Putten een participatiemedewerker die via Instagram met de bewoners in contact staat en onderzoekt hoe er beter contact en verantwoording richting de huurder mogelijk is. Zodoende wordt voor iedere doelgroep de juiste communicatiemethode aangewend.

Deel 3: Bijlagen

Waar staat De Leeuw van Putten voor

De Leeuw van Putten is een lokaal verankerde sociale verhuurder

De Leeuw van Putten is een echte Spijkenisser corporatie en zet zich met hart en ziel in voor een mooi, veilig en leefbaar Spijkenisse. Wij beheren in deze stad 3.897 woningen en meerdere winkels, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed. Wij zijn bij uitstek een sociale verhuurder.

De Leeuw van Putten biedt perspectief aan mensen met minder kansen op de woningmarkt. Wonen is voor ons meer dan alleen woonruimte leveren. We zetten ons actief in voor de woonomgeving en leefbaarheid in ons werkgebied. We werken samen met de gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders en andere instellingen.

Onze visie

Wij willen maatschappelijk verbonden zijn en actief (blijven) zorgen voor onze huurders en voor onze wijken.

Onze missie

Wij zetten ons maximaal in om de individuele woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners te vervullen. Als overtuigd sociaal verhuurder pakken wij onze verantwoordelijkheid breed op. De sociale samenhang in onze wijken heeft blijvend onze aandacht.

Onze kernwaarden

Professioneel

Onze medewerkers zijn vakkundig en houden hun kennis en vaardigheden op peil.

Duidelijk

We dragen uit waar we voor staan, wat we onze verantwoordelijkheid vinden en waar we vinden dat anderen hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

Redelijk

We bieden maatwerk en zijn bereid om over grenzen te stappen als de situatie daar om vraagt.

Wat wil De Leeuw van Putten bereiken

In onze meerjarenvisie met de naam “Maatschappelijk verbonden” (2018-2022) hebben we aangegeven wat we willen bereiken. We willen actief (blijven) zorgen voor onze huurders en onze wijken, en marktgericht opereren door te luisteren naar iedereen die daarbij betrokken is. Deze punten nemen we mee in de in 2022 op te stellen nieuwe meerjarenvisie.

We zijn en blijven een sociale verhuurder

De belangrijkste drijfveer in ons werk is en blijft: zorgen voor goed wonen in prettige wijken. Daarbij leggen we het accent op de ongedeelde samenleving. We willen onze opgaven op eigen kracht en als zelfstandige corporatie uitvoeren. De uitwerking en de financiële onderbouwing is in andere documenten, zoals de jaarplannen, verder uitgewerkt.

De taakinvulling van De Leeuw van Putten ligt in lijn met de woningwet en de woonvisie van de gemeente. Wij zien het als onze kerntaak om passende en betaalbare woningen aan te bieden aan huishoudens met een laag inkomen. De woningwet ziet hierop toe met het passend toewijzen, waarbij betaalbare woningen aangeboden moeten worden aan huurders met recht op huurtoeslag. Daarnaast laat het nieuwe huurbeleid van de overheid een duidelijke kentering zien ten opzichte

van voorgaande jaren. Een beperking van de huurstijging met het oog op betaalbaarheid en een sterkere koppeling tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning, vormen het uitgangspunt.

We blijven onze woningen goed onderhouden

We accepteren, totdat we een beeld hebben van de herstructurering, geen technische achteruitgang van ons bezit. Dat zou ongewild kunnen leiden tot een vervalspiraal, die ongewenste vervolproblemen veroorzaakt. Aangezien we over een aantal jaren mogelijk ingrijpende besluiten over ons bezit moeten nemen, wegen we verbeteringrepen met een langere afschrijving en daarmee levensduurverlenging goed af.

We kijken niet alleen op het niveau van complexen, maar zoeken ook naar kansen om buurten te verbeteren door middel van stedenbouwkundige ingrepen. Het is ongewenst dat door levensduurverlenging van één complex, de aanpak van een hele buurt noodgedwongen in de tijd opschuift. Want om een stedenbouwkundige structuur aan te pakken, wordt sloop niet uitgesloten, waarbij recent gedane grote investeringen vertragend of blokkerend werken.

We zien nu geen nieuwbouwkansen. Wel hebben wij een plan gemaakt om het “gespikkeld bezit” tegen te gaan. Dit betreft aankoop en verkoop van een beperkt aantal geselecteerde huurwoningen waardoor er op termijn sprake is van bezit in gehele bouwblokken. Dat is efficiënter in het beheer en beter voor de verduurzamingsopgave. Daarnaast willen we de commerciële panden verkopen. We zien onze vernieuwingsopgave verder in de tijd liggen. Ongeveer vanaf 2025 zullen er met een herstructureringsopgave kansen zijn om onze voorraad deels te vernieuwen. Dat zal niet gaan om uitbreiding van de sociale huurvoorraad, maar om vervanging.

We zetten ons vermogen in om de grote opgaven zelfstandig op te pakken

We zorgen voor financiële robuustheid. Dat doen we door onze lasten laag te houden, scherp treasurybeleid en door goed te sturen op kasstromen. Activiteiten die onze kasstroom negatief beïnvloeden zijn daarom in principe niet gewenst, maar zullen soms onvermijdbaar zijn om onze sociale rol goed in te vullen. Wij streven er echter naar om in Spijkenisse ons werk goed te kunnen doen, zonder dat we in de toekomst voor onze grote opgaven een beroep moeten doen op saneringssteun.

Ons beleid is erop gericht een goede financiële uitgangspositie te houden en de financiële continuïteit op de lange termijn te waarborgen. Op die manier kunnen wij onze doelen bereiken, onze zelfstandigheid handhaven en onze maatschappelijke positie behouden. Ons financiële beleid is te kenschetsen als behoudend op basis van een langetermijnvisie

Ambitie

We willen dat Spijkenisse een stad wordt met meer variatie. De monotonie van de stad, die in een zeer korte tijd is gebouwd, moet doorbroken worden. We willen met gericht ingrijpen twee trajecten volgen. Om onze plannen te doen slagen is het van belang om draagvlak te creëren voor deze ingrepen bij bewoners en de gemeente.

Het eerste traject is om te zoeken naar kansen om nieuwbouw toe te voegen. Mogelijk moet daarvoor bestaande bouw gesloopt worden. We willen met de nieuwbouw mogelijkheden invullen van architectonische vernieuwing, doelgroepen bedienen die nu nog onvoldoende kans hebben en op die manier ook meer differentiatie bewerkstelligen in de sociale structuur.

Het tweede traject is dat we streven naar wijken waar gedifferentieerd bezit (koop, huur en verschillende prijsklassen) samen een gevarieerde wijk vormen. Als dat op dat niveau lukt, dan kan Spijkenisse een ongedeelde aantrekkelijke stad worden, die als voorbeeld kan dienen voor vele

voormalige groeikernen.

We bereiden ons voor op de herstructurering en de verduurzamingsopgave

In 2050 moet ons woningbezit klimaatneutraal zijn. De kosten (voor zover nu te berekenen) zijn zo hoog dat een lange exploitatietermijn nodig is. In De Hoek, de wijk waar we zorgen over hebben, gaan we de gekozen herstructurering en klimaatstrategie concreet vormgeven met onze partners, in een zorgvuldig ontworpen proces.

Duidelijk is dat de verduurzamingsmaatregelen zodanig veel kosten, dat er een behoorlijke terugverdientijd nodig is. Anders geformuleerd: de omvang van de verbeteringen heeft een relatie met de restant exploitatietermijn. We willen dus zeker weten dat een complex bouw- en verhuurtechnisch op de lange termijn exploiteerbaar is. Dat betekent dat we een beeld over de herstructurering moeten hebben, zodat we weten waar we willen slopen, en daardoor dus weten welke complexen we doorexploiteren.

De warmtetransitie volgt een separaat traject. Toch is er een punt, waarop beide trajecten, de herstructurering en de warmtetransitie, elkaar tegen komen. De volgordelijkheid van deze trajecten is nu nog moeilijk in te schatten. Qua planning is het op dit moment nog mogelijk om los van elkaar te werken. Maar wat wel van belang is zijn de technische uitgangspunten van de warmtetransitie. Wordt er ingezet op alles elektrisch, gaan we voor een laagtemperatuur of een middentemperatuur warmtenet? De keuze die daarin wordt gemaakt, heeft invloed op de technische aanpak van de woningen die we blijven doorexploiteren.

Onze visie voor de lange termijn staat niet als zodanig verwoord in de prestatieafspraken, maar is voor ons wel leidend in onze beslissingen. De hiervan afgeleide beslissingen, projecten op jaarbasis, staan wel in de prestatieafspraken.

Het maatschappelijk functioneren van De Leeuw van Putten

Een vereenvoudigde SWOT-analyse laat zien binnen welk speelveld we opereren

Sterkte	Zwakte
<ul style="list-style-type: none">Grote vraag naar onze betaalbare woningenGoede financiële positieTevredenheid huurders over de woonomgeving (rust, groen, voorzieningen) en de dienstverleningBetrokkenheid, korte lijnenLokale verankering	<ul style="list-style-type: none">Kwaliteit openbare ruimte in De HoekImago van de stad
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">Toename vraag van kleine huishoudensTransformatie voor deel van het bezit	<ul style="list-style-type: none">Bijna gehele woningbezit heeft dezelfde bouwperiodePeil van voorzieningen in de stadKwetsbaarheid van de organisatieRelatief zware administratieve lastendruk (en nieuwe regelgeving)

We maken plannen voor het behoud van vitale wijken en buurten

Jaarlijks maken we een begroting Leefbaarheid met daarin meerdere plannen. Doel is om ongemakken en problemen op het terrein van de leefbaarheid te verhelpen. We zorgen voor een duidelijke koppeling met planmatig onderhoud. We hebben in ons participatieplan vastgelegd op

welke wijze we huurders bij onze plannen betrekken.

Met de Leefbaarheidsmonitor wordt de leefbaarheid in de wijken in kaart gebracht. Dit doen we samen met de gemeente. Deze monitor is onderdeel van het grotere onderzoek Nissewaard Peiling.

Onze focus is gericht op de wijk De Hoek

In 2022 gaan we samen met onze maatschappelijke partners (bewoners, gemeente, school en andere partijen) verder uitvoering geven aan de verschillende projecten op het vlak van de leefbaarheid in de wijk De Hoek. We hebben projectgroepen die zaken direct uitvoeren, waarbij de langere termijn uiteraard ook in het vizier wordt gehouden.

Wat betreft de langere termijn maken we in 2022 samen met de gemeente een Plan van Aanpak 2022-2031 voor de wijk De Hoek. Hiervoor gaan we in overleg met bewoners, school en andere partijen.

We participeren in het traject Thuis in de Wijk

Met Thuis in de Wijk wordt vanuit de gemeente Nissewaard gewerkt aan een samenleving waarin de inwoners en hun leefomgeving centraal staan. Het doel is om de gezondheid en het welzijn van de inwoners te vergroten. Dat wil de gemeente bereiken door goed samen te werken met de woningcorporaties, andere maatschappelijke partners en bewoners in de verschillende wijken. Door onze deelname hieraan participeren we in projecten in het sociaal domein.

Huurders spreken we aan op achterstallig tuinonderhoud

We zijn gestart met een project om een inhaalslag te maken op het onderhoud van de tuinen. Daarvoor is er een Beheerder Buitenruimte aangesteld. Deze medewerker is begonnen met het inventariseren van het achterstallig tuinonderhoud en het aanspreken van huurders. Daarnaast worden huurders door hem gefaciliteerd, zodat zij zelf aan de slag kunnen gaan met hun tuin. In 2022 gaan we door met dit project. De focus ligt ook dan op de tuinen in De Akkers en De Hoek. Het aanschrijven van bewoners op slecht tuinonderhoud blijft een aandachtspunt.

Verder digitaliseren van de bedrijfsprocessen

In 2021 is onze website vernieuwd. De input vanuit het laatste klantportaal is daarin meegenomen. De nieuwe website is samen met onze collega's en een externe adviseur vormgegeven. Het huurdersportaal is steeds belangrijker voor onze huurders. De huurders kunnen daarmee op een eenvoudige en veilige manier inloggen om op die manier diverse persoonlijke gegevens in te zien: van huurbetaling en service-abonnement tot voortgang van reparatieverzoeken. En kunnen van daaruit allerlei andere informatie over De Leeuw van Putten vinden.

Daarnaast wordt er gewerkt aan het invoeren van een mutatie-app en zullen we begin 2023 overstappen naar een nieuw ERP-systeem.

Samen met belanghebbenden kunnen we meer voor de samenleving betekenen

Belangrijkste stakeholders zijn de Huurdersvereniging LvP, de gemeente Nissewaard, de collegacorporaties Maasdelta (Spijkenisse), Woonbron (Spijkenisse) en De Zes Kernen (Bernisse), de zorgaanbieders Pameijer, Careyn en Stichting Welzijn Ouderen en het regioteam van de politie.

De relaties met belanghebbende partijen zijn belangrijk voor ons. We hebben de afgelopen jaren met name het overleg verbreed op het sociale domein. Dat is ook nodig. Denk aan de ingrijpende gevolgen van de WMO. Ondanks de onzekerheden binnen de WMO, hebben we elkaar als sociale partners aangesproken. Alleen dan kunnen we de sociale taak integraal oppakken.

Vanzelfsprekend spelen wij hierin een actieve rol.

Daarnaast zijn we bezig om de integrale aanpak met de zorgpartners verder in te vullen. Daar

liggen kansen voor de sociale partners, waarbij wij ook onze rol van harte vervullen. Met Pameijer hebben we een intensieve samenwerking vormgegeven, die zal resulteren in meerdere dicht bij elkaar gesitueerde woningen, die uitsluitend aan Pameijer cliënten worden verhuurd.

Proces en inhoud van de lokale prestatieafspraken

Het proces om jaarlijks te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken binnen de gemeente Nissewaard loopt goed. Huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente Nissewaard hebben de prestatieafspraken voor 2022 ondertekend op 6 december 2021. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Woonvisie 2020-2030 'Nissewaard, een plek voor iedereen!'. Er zijn afspraken gemaakt om te komen tot voldoende betaalbare sociale huurwoningen, een toekomstbestendig sociaal domein en verder te investeren in de leefbaarheid en in de verduurzaming.

In deze tijd van grote druk op de woningmarkt en de voorliggende verduurzamingsopgave is het belangrijk om heldere afspraken met elkaar te maken. Al jarenlang verloopt dit proces in de gemeente Nissewaard constructief en weten de partijen elkaar te vinden. We blijven ons hiervoor inzetten.

We hebben geleerd van de visitatie in 2018

De vorige visitatie vond plaats in 2018. Het beeld uit die visitatie was goed en evenwichtig. Er waren enkele aanbevelingen. Die hebben wij de afgelopen jaren als leerpunten meegenomen. Soms hebben externe factoren de ambities iets teruggebracht of gewijzigd.

- Aanbeveling: Zet de door De Leeuw van Putten gekozen strategie, om een antwoord te hebben voor de grote opgave van vervangen en/of renoveren van haar gehele woningbezit in een korte periode, met kracht door, maar heb tegelijkertijd oog voor ontwikkelingen en mogelijke scenario's. Actie: door middel van vele rondleidingen en story-telling is breed draagvlak gecreëerd voor onze visie op de wijken.
- Aanbeveling: Blijf uiterst scherp in de organisatie op het opvangen van weglekken van kennis en kwaliteit door personeelsverloop. Niet alleen voorzienbaar verloop speelt daarin een rol. Actie: er zijn nieuwe collega's geworven voor MT en seniorfuncties. De nieuwe collega's hebben de kennis goed overgedragen gekregen, maar brengen zelf ook nieuw elan mee voor de toekomstige opgaves.
- Aanbeveling: De Leeuw van Putten staat bekend als een betrokken corporatie en een sterke partner wat betreft het vergroten en/of op peil houden van de leefbaarheid in haar werkgebied. Een corporatie die er is voor haar huurders en samenwerkingspartners. Waak scherp over dit goede imago. Bij een door de gemeente geïnitieerde discussie over de kerntaken, dienen niet alleen keuzes ten aanzien van de woningvoorraadverdeling te worden gemaakt, maar ook de gevolgen daarvan voor het imago te worden betrokken. Actie: bij diverse projecten in het kader van leefbaarheid hebben we nadrukkelijk samenwerking met de gemeente gezocht en gekregen.
- Aanbeveling: De Leeuw van Putten heeft een sterke strategie uitgezet, vanuit waar zij toewerkt naar de toekomst. Een van de pijlers van deze strategie is 'niet verkopen' (verdedigingsstrategie). Alle woningen van De Leeuw van Putten worden immers verhuurd, dus verkoop zou in die zin niet nodig zijn. De visitatiecommissie acht het toch raadzaam gezien de marktontwikkelingen en de lage rentestand, enige scenario's (analytische of ontwikkelingsstrategie) ten aanzien van verkoop te gaan ontwikkelen. In de ogen van de commissie zijn dergelijke scenario's nuttig om al voorbereid te zijn op eventuele tegenvallers waarbij verkoop kan helpen de strategie toch maximaal te realiseren, onder het motto 'be

prepared'. Actie: met een uitgewerkte herverkavelingsstrategie zorgen we voor een betere samenstelling van ons bezit om de verduurzaming te starten, maar komen we ook tegemoet aan een sterke vraag naar koopwoningen door mensen met weinig kans op de kopersmarkt.



Reactie directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen op het Ecorys-rapport van de Maatschappelijke Visitatie 2018 t/m 2021

De Raad van Commissarissen en het Bestuur hebben verheugd kennisgenomen van het visitatierapport. De constatering en mooie beoordelingen over de geleverde prestaties worden als een erkenning gezien voor de inspanning die alle collega's en de belanghebbenden de afgelopen vier jaar hebben geleverd.

De Leeuw van Putten voelt zich uitermate verbonden met haar huurders en de stad Spijkenisse. Het is voor ons dan ook zeer positief, dat juist het prestatieveld "presteren volgens belanghebbenden" met een 8,1 het hoogst heeft gescoord.

Er is de afgelopen jaren actief gewerkt aan een kwaliteitsslag bij de governance en dan met name het sub-prestatieveld "maatschappelijke rol raad van commissarissen". Het is goed om te zien, dat die inspanningen vruchten afwerpen, aangezien de score van 2018 (6,6) in 2022 een 8,0 is. De cijfers geven aan dat De Leeuw van Putten een corporatie in balans is. De eindcijfers bevinden zich tussen de 7,3 en de 8,1 waaruit blijkt dat alle prestatievelden ruim voldoende tot goed scoren. Daarmee zijn ook alle prestatievelden verbeterd ten opzichte van de cijfers uit 2018. Zoals we ook hebben geleerd van de visitatie van 2018, willen wij van deze visitatie leren en verbeterkansen pakken waar dat kan.

Wij waarderen het dat de visitatiecommissie zich zo indringend heeft verdiept in de koers en werkwijze van De Leeuw van Putten. De commissie heeft gezien én gewaardeerd hoe De Leeuw van Putten haar volkshuisvestelijke koers heeft gekoppeld aan haar financiële koers, zodat helder is waar het vermogen wordt ingezet.

De aanbevelingen zijn herkenbaar en bieden houvast voor verbeteringen. We kijken er naar uit om daar samen met de belanghebbenden invulling aan te geven. Die mogelijkheid hebben we omdat we dit jaar een nieuw ondernemingsplan voor de komende vijf jaar gaan opstellen. Daar kan onze eigen visie verrijkt worden met acties die opvolging geven aan de aanbevelingen uit het visitatierapport.

We danken alle collega's en belanghebbenden voor hun inbreng en vanzelfsprekend voor de inzet van de afgelopen vier jaar.

We danken tot slot de visitatiecommissie van Ecorys voor haar werk, het inzichtelijke oordeel en de waardevolle aanbevelingen in het visitatierapport.

B.K.A. van Rijsbergen, voorzitter RvC
M.A. de Booij, directeur-bestuurder

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 4.2: De Leeuw van Putten

Naam	Functie
De heer De Boij	Directeur-bestuurder
De heer Du Bois	Manager Vastgoed
De heer Fraanje	Manager Financiën
Mevrouw De Groen	Manager Wonen
Mevrouw Itter	Bestuurssecretaris
De heer Geertsma	Beleidsmedewerker
Raad van Commissarissen	
De heer Van Rijsbergen	Voorzitter RvC
De heer Freie	Lid RvC
Mevrouw Plasschaert	Lid RvC

Tabel 4.3: Belanghebbenden van De Leeuw van Putten

Organisatie	Belanghebbende	Functie
Gemeente		
Nissewaard	De heer J.W. Mijnans	Wethouder Wonen
	De heer L. Mijnans	Beleidsmedewerker Wonen
Huurdersvertegenwoordiging		
Huurdersvereniging LVP	De heer Van 't Verlaat	Voorzitter
	De heer Westerhof	Secretaris
	De heer Van Ekelenburg	Lid
Overige belanghebbenden		
Stichting Welzijn Ouderen Spijkenisse	De heer Janssen	Directeur
Basisschool De Vuurvogel	De heer Eijgelsheim	Directeur
Woningstichting De Zes Kernen	Mevrouw Van der Sijde	Directeur-bestuurder
Maasdelta Groep	De heer Van Velzen	Manager Wonen
	Mevrouw Dalderup	Manager Omgeving & Samenleving
Woonbron	De heer Mullié	Gebiedscoördinator Spijkenisse
Careyn	Mevrouw Veenstra	Regiomanager intramurale zorg Nissewaard
Pameijer	De heer Rook	Projectmanager Huisvesting
Enver	De heer Soares	Coach
Politie	De heer Kreft	Wijkagent De Hoek
DWA	De heer Koop	Manager / Senior adviseur

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van De Leeuw van Putten in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met De Leeuw van Putten hebben.

Rotterdam, 3 januari 2022

Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van De Leeuw van Putten in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij De Leeuw van Putten.

Rotterdam, 3 januari 2022

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Erik van Ossenbruggen verklaart hierbij dat de visitatie van De Leeuw van Putten in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Erik van Ossenbruggen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Erik van Ossenbruggen geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Erik van Ossenbruggen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij De Leeuw van Putten.

Rotterdam, 3 januari 2022

Erik van Ossenbruggen

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Wimar Bolhuis verklaart hierbij dat de visitatie van De Leeuw van Putten in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wimar Bolhuis heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Wimar Bolhuis geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Wimar Bolhuis geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij De Leeuw van Putten.

Rotterdam, 3 januari 2022

Wimar Bolhuis

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017 Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

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

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

Bij Ecorys werkt Maarten als Director bij de sector Regio's en Steden. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

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

Secretaris

Erik van Ossenbruggen

Naam, titel, voorletters:

Ossenbruggen, MSc., E.K. van

Geboorteplaats en –datum:

Meppel, 27 september 1992

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

2013 - 2015	Master Economische geografie, Universiteit Utrecht
2010 - 2013	Bachelor Sociale geografie en planologie, Universiteit Utrecht
2004 - 2010	Vwo, RSG Stad en Esch, Meppel

Loopbaan:

Sinds 2018	Senior Consultant stedelijke en regionale ontwikkeling, Ecorys
2015 - 2018	Docent Economische en sociale geografie, Universiteit Utrecht
2014 - 2014	Onderzoeker Economie en Arbeidsmarkt, Economic Board Utrecht

Profielchets:

Erik van Ossenbruggen is afgestudeerd in de economische en sociale geografie (Universiteit Utrecht) en als consultant werkzaam bij Ecorys Nederland. Erik startte zijn carrière bij de Economic Board Utrecht als onderzoeker, waar hij onder andere de effectiviteit van economisch beleid evalueerde. Van 2015 tot 2018 was hij verbonden aan de Universiteit van Utrecht als universitair docent. Hij richtte zich daar vooral op de onderwerpen wonen in de stad, regionale economie en methoden en technieken. Daarnaast begeleidde hij studenten bij afstudeeronderzoeken.

Momenteel is Erik bij Ecorys betrokken bij diverse studies, maar de thema's wonen en werken vormen de rode draad door deze onderzoeken. Tot zijn portfolio behoren: maatschappelijke visitaties en overige evaluaties van organisaties en beleid, woningmarktonderzoeken, strategieontwikkeling en -evaluatie ten aanzien van woonvraagstukken, monitoring van woonbeleid, economische haalbaarheidsstudies, opstellen van economische visies, onderzoeken naar werkgelegenheidseffecten en werklocaties en onderzoeken naar het stedelijk woonmilieu.

Erik is recent betrokken geweest bij de visitaties van Vechtdal Wonen, Woonwaard Noord-Kennemerland, Beveland Wonen, Provides, Woonzorg Nederland, Parteon, Rochdale, Woonpartners Helmond, Area Wonen, Wold en Waard, Clavis, Habion en Het Gooi en Omstreken.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Bolhuis, dr. W.

Geboorteplaats en –datum:

Leiden, 10 augustus 1986

Huidige functie:

Chief Economist



Onderwijs:

2018	PhD, Economie, bestuurskunde, Universiteit Leiden
2011	MSc., Bestuurskunde (cum laude), Universiteit Leiden
2011	MSc., Economie, Universiteit Utrecht
2009	MSc., Sociale en organisatiepsychologie (cum laude), Universiteit Leiden
2004	Gymnasium, Christelijk Gymnasium Sorghvliet, Den Haag

Loopbaan:

2021 – heden	Chief Economist, Ecorys
2019 – heden	Universitair docent Economie, Universiteit Leiden
2018 – 2019	Plaatsvervangend directeur sociale zaken, Sociaal-Economische Raad (SER)
2015 – 2018	Politiek assistent staatssecretaris, ministerie van SZW
2013 – 2015	Senior inspecteur der Rijksfinanciën, ministerie van Financiën
2009 – 2012	Sociaaleconomisch medewerker, Tweede Kamerfractie PvdA

Nevenfuncties:

2021 – heden	Lid Visitatiecommissie Centraal Planbureau, Den Haag
2021 – heden	Lid Raad van Toezicht HVP Zorg, Den Haag
2020	Trainee-bestuurder Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, Heerlen/Amsterdam
2019 – heden	Bestuurslid Care4Neo, Rotterdam
2018 – heden	Lid Adviesraad voor Sport, Den Haag
2014 – 2018	Fractievertegenwoordiger PvdA, Haagse Gemeenteraad
2012 – 2015	Wetenschapper Montesquieu Instituut, Den Haag
2008 – 2009	Stagiair Nederlands Instituut voor Onderzoek van de Gezondheidszorg, Utrecht
2007	Stagiair Programmabureau Vernieuwing Rijksdienst, Ministerie BZK, Den Haag

Profielchets:

Dr. Wimar Bolhuis is Chief Economist bij Ecorys. Hij studeerde economie in Utrecht, bestuurskunde en sociale psychologie in Leiden, en promoveerde op een proefschrift over de doorrekeningen van verkiezingsprogramma's en regeerakkoorden door het Centraal Planbureau. Wimar begon zijn carrière bij de PvdA Tweede Kamerfractie als sociaaleconomisch medewerker voor Mariëtte Hamer. Daarna werkte hij bij het ministerie van Financiën als senior inspecteur en was secretaris van het IBO Zelfstandigen zonder personeel, bij het ministerie van SZW als politiek assistent van staatssecretaris Jetta Klijnsma, en bij de SER als plaatsvervangend directeur sociale zaken. Hierdoor is Wimar een algemeen econoom met een bestuurskunde inslag en met kennis van politiek-ambtelijke processen. Naast zijn werk bij Ecorys is Wimar verbonden aan de afdeling economie van de Universiteit Leiden en doceert vakken zoals Economie voor Beleidsmakers en Financieel-Economisch Beleid. Zijn onderzoek en artikelen richten zich op macro-economische ontwikkelingen, arbeidsmarkttrends, belastingbeleid en publieke financiën. Hij heeft een stevig netwerk in de publieke sector en de universitaire wereld. Zo is Wimar toezichthouder in de zorg en lid van de visitatiecommissie van het Centraal Planbureau.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 4.4: Bronnenlijst

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Prestatieafspraken Nissewaard 2017 t/m 2021 Meerjarenvisie De Leeuw van Putten 2018-2022: Maatschappelijk verbonden Jaarplannen 2017 t/m 2021 Huurbeleidsplannen 2017 t/m 2021 Jaarverslagen 2017 t/m 2021 Kwartaalrapportages Woonvisie gemeente Nissewaard 2020-2030 Convenant vroegsignalering, Regionaal convenant aanpak woonoverlast en het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam.
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Managementletters Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen 2017 t/m 2021 Meerjarenbegrotingen Kwartaalrapportages Treasurystatuut Treasuryjaarplannen 2017 t/m 2021 Motivatie duurzaamheidsinvesteringen Hekelingen 2020
Governance van maatschappelijk presteren	Meerjarenvisie De Leeuw van Putten 2018-2022: Maatschappelijk verbonden Jaarplannen 2017 t/m 2021 Jaarverslagen 2017 t/m 2021 Visie op bestuur en toezicht van de RvC (2018; 2021) Verslagen van RvC-vergaderingen Motivatie duurzaamheidsinvesteringen Hekelingen 2020

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Voorraad</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t de voorraad:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020: maximale inspanning om het verlies van sociale huurwoningen tot een minimum te beperken en bijdragen aan het Meer Evenwicht, wat inhoudt dat de Leeuw van Putten in 2030 in totaal 3.899 sociale huurwoningen levert (Pres 20, p.4) 	<p>In 2018 en 2019 had De Leeuw van Putten 3.841 sociale huurwoningen. In 2020 is één woning omgebouwd tot gemeenschappelijke ruimte binnen een seniorencomplex. Vervolgens is in 2021 één woning verkocht in het kader van het programma gespikkeld bezit. Eind 2021 was het aantal sociale huurwoningen daarom 3.839 en het totaal aantal woningen in bezit bedroeg 3.897 (JV 21)</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de sociale woningvoorraad zo veel mogelijk in stand te houden. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>(De)liberalisatie</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t (de)liberalisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2018-2020: <ul style="list-style-type: none"> de geliberaliseerde woningvoorraad blijft gehandhaafd op 1,3% van het bezit (52 woningen in 2018 en 53 woningen in 2019 en 2020) (Pres 18-20). geen woningen verplaatsen tussen de DAEB en niet-DAEB tak (Pres 18-20) 2021: geen opgaven bekend. 	<ul style="list-style-type: none"> 2018-2021: tussen 2018 en 2021 is het geliberaliseerde bezit van de Leeuw van Putten ongewijzigd gebleven en kwam dit uit op 58 vrije sector huurwoningen (JV 18-21) <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de geliberaliseerde voorraad te handhaven. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>Regioakkoord Rotterdam</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de opgave gekend om de prestatieafspraken die in het Regioakkoord Nieuw Woningafspraken Rotterdam zijn opgenomen te ondersteunen. Uitgangspunten hierbij zijn dat er voldoende woningen zijn voor de sociale doelgroep en dat de sociale woningvoorraad beter over de gehele regio verspreid wordt (Pres 18-20).</p>	<p>Stedelijk zijn de plannen t.a.v. productie meegenomen in de regionale afspraken. De aantallen woningen van De Leeuw van Putten zijn inbegrepen in de regionale afspraken.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de afspraken uit het Regioakkoord Nieuw Woningafspraken Rotterdam te ondersteunen. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>Verkoop</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de opgave om geen woningen te verkopen in blokken die nog volledig bestaan uit huurwoningen. Wanneer de corporatie dit wel wil doen, volstaat eerst een overleg met de gemeente (Pres 18-21)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2018-2020: Er zijn gedurende deze periode geen woningen verkocht, gesloopt of bezwaard (JV 18-20) 2021: In kader van gespikkeld bezit is 1 woning verkocht aan een verhuurder waarvan Pameijer 	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>huurt. Pameijer heeft al een blok in bezit rondom de woning (JV 21).</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave door geen woningen te verkopen, tenzij dit een positieve werking had op de lokale woningmarkt. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	
<p><i>Maatschappelijk vastgoed</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t. maatschappelijk vastgoed:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2020: de portefeuille maatschappelijk vastgoed ongewijzigd houden (Pres 18-20). • 2021: voornemens om de niet-DAEB panden (commercieel bezit) te verkopen (Pres 21, p. 3). 	<ul style="list-style-type: none"> • 2018-2020: gedurende de periode zijn er geen garages, commerciële objecten of maatschappelijke objecten verkocht of aangekocht (JV 18-20) • 2021: Door middel van een VVE is de verkoop van bedrijfsruimtes voorbereid, zodat de Leeuw van Putten zich meer op haar kerntaak kan richten. <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom maatschappelijk vastgoed. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>Aankoop</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t aankoop:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: - • 2019: - • 2020: - • 2021: geen aankoopplannen (Pres 21, p. 3). 	<ul style="list-style-type: none"> • 2018-2020: gedurende de periode heeft De Leeuw van Putten geen woningen aangekocht (JV 18-20). • 2021: Er zijn geen woningen aangekocht. <p>Vanaf 2022 zijn er wel aankoopplannen om het gespikkeld bezit te verbeteren. Hiermee kan de corporatie voorsorteren op de verduurzamingsopgave, die daardoor efficiënter kan worden gerealiseerd.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om in principe geen woningen aan te kopen. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>Nieuwbouw</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: geen nieuwbouwplannen (Pres 18). • 2019: geen nieuwbouwplannen (Pres 19). • 2020: geen nieuwbouwplannen (Pres 20). • 2021: geen nieuwbouwplannen (Pres 21, p. 3). 	<ul style="list-style-type: none"> • 2018-2021: gedurende de periode heeft De Leeuw van Putten geen nieuwbouwplannen gekend (JV 18-21). <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om geen nieuwbouw te plegen; hiermee</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	kan de corporatie zich optimaal voorbereiden op de grote vernieuwingsopgave vanaf 2025. Hiervoor is een pluspunt toegekend.	
<p><i>Monitoringsdocument</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de opgave om het in 2017 opgestelde monitoringsdocument voor de ontwikkelingen in de sociale voorraad halfjaarlijks bij te houden (Pres 18-21).</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2018-2021: gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de voorraad structureel gemonitord via het assetmanagementmodel (JV 18-21). Het project assetmanagement is in het eerste kwartaal van 2021 afgerond. De resultaten zijn vastgelegd in een complexenboek, waarin een compleet en compact beeld van al onze complexen is omschreven. Het draagt bij aan een goed beeld van de herstructureringsopgave richting 2025. <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de sociale voorraad te monitoren. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie heeft conform de prestatieafspraken de voorraad constant gehouden; hierdoor kon de corporatie zich optimaal voorbereiden op de grote vernieuwingsopgave vanaf 2025.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7

Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Huurbeleid</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t het huurbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2018: <ul style="list-style-type: none"> actief gebruik maken van de mogelijkheid om 20% van de verhuringen toe te wijzen aan huurders met een inkomen boven de €36.165 (waarvan maximaal de helft boven €40.349) hanteren van de sociale huurgrens tot de aftoppingsgrens, in plaats van de inkomensnorm van de huurtoeslaggrens (Pres 18, p. 7). 2019 - 2021: <ul style="list-style-type: none"> tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen onder de liberalisatiegrens toewijzen aan de primaire doelgroep (Pres 19-20). 2021: <ul style="list-style-type: none"> minimaal 70% van de sociale huurwoningen kent een huurprijs onder de aftoppingsgrens. 	<ul style="list-style-type: none"> Speerpunt van de corporatie is om de wijken in balans te brengen. Er is echter geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Het huurbeleid is gericht op 80% van de maximale huurprijsgrens. In 2018 heeft De Leeuw van Putten 5 % van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven 36.798 euro, waarvan 1 % aan huishoudens met een inkomen boven de 41.056 euro. Daarna heeft De Leeuw van Putten vrijkomende huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep: <ul style="list-style-type: none"> 2019: 99% 2020: 98% 2021: 99% 2021: <ul style="list-style-type: none"> 62% van de sociale huurwoningen had een huurprijs onder de aftoppingsgrens (JV 21). De 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - het huurbeleid is inflatievolgend (Pres 21, p. 4). 	<p>Leeuw van Putten heeft dit percentage weloverwogen in stand gehouden in plaats van te verhogen, om te hoge concentraties van goedkope sociale huur in de wijken (en leefbaarheidsrisico's) te voorkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2021 is de huurverhoging bevroren. Per 1 juli 2021 bedroeg de huurverhoging daardoor 0%. <p>Maatwerk is mogelijk bij schrijnende gevallen of inkomensdaling.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom toewijzing. De corporatie ging een stap verder door met haar toewijzingsbeleid te streven naar een optimale verdeling over de wijken en daarmee bij te dragen aan de leefbaarheid. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p><i>Onderhoudsinvesteringen</i></p> <p>In de periode 2018-2020 heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2020: <ul style="list-style-type: none"> - het verwijderen van zichtbare asbest bij mutatie (Pres 18-20). - bij vervanging van de cv-ketel een hr-ketel plaatsen (Pres 18-20). - bij vervanging van de mechanische ventilatie waar mogelijk een CO₂ vraaggestuurde ventilator plaatsen (Pres 18-20). • 2018: € 10 miljoen uitgeven aan onderhoudsinvesteringen (Pres 18). • 2019: € 7,3 miljoen uitgeven aan onderhoudsinvesteringen (Pres 19). • 2020: € 10 miljoen uitgeven aan onderhoudsinvesteringen (Pres 20). • 2021: geen bepaling (Pres 21). 	<p>Reguliere asbest is al verwijderd in eerdere visitatieperiodes. In de huidige visitatieperiode geldt dat bij iedere mutatie en aanvullend onderhoud er controle plaatsvindt op de tegellijm (potentieel asbesthoudend).</p> <p>De Leeuw van Putten plaatst HR-ketels bij het vervangen van de Cv-ketel en vraaggestuurde ventilatie bij het vervangen van de mechanische ventilatie.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft jaarlijks geïnvesteerd in onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: € 8,196 miljoen (JV 18) • 2019: € 10,971 miljoen (JV 19) • 2020: € 7,692 miljoen (JV 20) • 2021: € 11,769 miljoen (JV 21) <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de onderhoudsopgave. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>Duurzaamheidsinvesteringen</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t. duurzaamheidsinvesteringen en betaalbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2021: het verduurzamen van wonen gepaard laten gaan met aandacht voor betaalbare woningen (Pres 18-21). • 2019-2020: volledig financieren van energie investeringen in gemeenschappelijke ruimten en 	<p>De Leeuw van Putten heeft door haar duurzaamheidsinvesteringen (zie ook thema 4 – Duurzaam Nissewaard) bijgedragen aan een daling van de netto woonlasten van de huurders.</p> <p>Bewoners van woningen die verduurzaamd zijn, betalen hiervoor een vergoeding via de servicekosten, maar deze is lager dan de opbrengst van de zonnepanelen waardoor de woonlasten dalen (JV 19).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
niets doorberekenen in de huurprijs. Hetzelfde geldt voor energieprestatie verbeterend planmatig onderhoud (Pres 19-20)	De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de verduurzaming betaalbaar te houden. Hiervoor is een pluspunt toegekend.	
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De Leeuw van Putten heeft oog voor de betaalbaarheid, waarbij maatwerk wordt geleverd waar nodig. De corporatie houdt tegelijkertijd oog voor een goede balans in haar huren, zodat er geen overmatige concentraties van lage inkomensgroepen ontstaan die een risico voor de leefbaarheid in Spijkenisse vormen.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 3: Sociaal domein

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Langer thuis in Nissewaard</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t het project Langer thuis in Nissewaard (huisvesting van senioren).</p> <ul style="list-style-type: none"> 2018-2021: <ul style="list-style-type: none"> onderzoeken van verschillende alternatieven om in seniorencomplexen ondersteuning te bieden, informatie te verstrekken en klusjes uit te voeren (Pres 18-21). meer ruimte bieden in de gemeenschappelijke ruimten van seniorencomplexen conform de gesloten overeenkomst met Careyn. Dit betreft de complexen aan de Roosenboomstraat, Kromme Dreef, IJsselstraat en Verdilaan. Tegelijkertijd wordt meer ondersteuning geboden aan de beheercommissies van deze ruimten (Pres 18-21). 2018-2019: Het gereserveerde budget van €300.000 gebruiken om 3 seniorencomplexen op te knappen (Pres 18-19). 2018: De mogelijkheid onderzoeken om, op verzoek – en dus op zeer kleine schaal, kangoeroewoningen (naast elkaar gelegen woningen voor mantelzorger en zorgvrager) te realiseren (Pres 18, p. 13). 2020: het gereserveerde budget van €100.000 gebruiken om seniorencomplexen de Kromme Dreef en IJsselstraat op te knappen (Pres 20, p. 13). 2021: <ul style="list-style-type: none"> Onder regie van de gemeente afspraken maken over het stimuleren van doorstroming van ouderen naar passende woningen (Pres 21, p. 7). Verder uitbreiden van het veilig stallen van scootmobielen bij seniorencomplexen (Pres 21, p. 7). 	<p>De Leeuw van Putten heeft bijgedragen aan het langer thuis kunnen wonen van senioren.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2018-2021: <ul style="list-style-type: none"> De Leeuw van Putten heeft het programma Langer Thuis in Nissewaard is uitgevoerd (JV 18-20) De Leeuw van Putten heeft senioren duidelijke informatie verstrekt t.a.v. het aanbod van voorzieningen (JV 18-20). De Leeuw van Putten heeft in samenwerking met Careyn de opknapping van gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd. Er zijn voldoende scootmobielstallingen in de seniorencomplexen gerealiseerd. 2018-2019: <ul style="list-style-type: none"> Bij het seniorencomplex Verdilaan heeft De Leeuw van Putten een bewonersruimte gemaakt. Dit is gedaan op verzoek van de bewoners. Ook heeft de Leeuw van Putten wanneer bewoners er om vroegen specifieke voorzieningen voor senioren aangebracht, waaronder verhoogde toiletputten, thermostatische mengkranen en 1-hendelkranen en voorzieningen voor het stallen van scootmobielen. De Leeuw van Putten verhuurde gedurende de visitatieperiode 2 woningen als 'kangoeroewoning', waarbij zorgvrager en mantelzorger in elkaars nabijheid wonen (JV 18-21). 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> 2020: De Leeuw van Putten heeft de gemeenschappelijke ruimten van seniorencomplexen Kromme Dreef en IJsselstraat opgeknapt (JV 2020). 2020-2021: Er is door De Leeuw van Putten een onderzoek gehouden onder de senioren die in een huurwoning van de Leeuw van Putten wonen. Daaruit is gebleken dat een deel wil verhuizen naar een kleinere woning, maar wordt tegengehouden door de huurharmonisatie. De Leeuw van Putten is sindsdien een proef gestart waarbij – onder voorwaarden – senioren kunnen doorstromen naar een passende woning met behoud van de oude huurprijs. Dit is in 2021 regulier beleid geworden onder de noemer “Van goed naar beter”. <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om seniorencomplexen op te knappen en aan senioren de mogelijkheid van aanpassingen aan de woning aan te bieden. De Leeuw van Putten is een stap verder gegaan door de pilot van doorstroming stimuleren om te zetten in regulier beleid. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p><i>Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)</i></p> <p>In 2021 heeft De Leeuw van Putten de opgave gekend om daar waar mogelijk huurders helpen bij de aanvraag van voorzieningen die de gemeente verstrekt op grond van de WMO (Pres 21, p. 7).</p>	<p>De Leeuw van Putten ondersteunt huurders bij Wmo-aanvragen. Wanneer het Wmo-aanbod van de gemeente onvoldoende aansluit op de noden van de huurder, bekijkt de corporatie of eigen aanvullende ondersteuning geboden moet worden.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om ondersteuning m.b.t. de Wmo te bieden. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>Ontmoetingsplaatsen</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de opgave gekend om te participeren in het uitwerkingsplan van de gemeente gericht op wijkcentra en ontmoetingsplaatsen (Pres 18-21).</p>	<p>De Leeuw van Putten zet zich samen met de gemeente in voor voldoende nabijheid van wijkcentra en ontmoetingsplaatsen. Zowel in de wijk als in het eigen bezit. In het seniorencomplex aan de Verdilaan in de wijk Vogelenzang is de corporatie bezig geweest om een woning om te bouwen tot een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners. Daar kunnen de bewoners elkaar ontmoeten en worden er activiteiten georganiseerd. In deze gemeenschappelijke ruimte zal Careyn zorg gaan aanbieden in de vorm van dagbesteding en andere activiteiten.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de met de gemeente aan ontmoeting en wijkfuncties te werken. De Leeuw van Putten is een</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer																														
	<p>stap verder gegaan door ook zelf extra te investeren in wijkfuncties en ontmoetingsplaatsen. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>																															
<p><i>Huisvesting bijzondere doelgroepen</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t huisvesting van bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> het beschikbaar stellen van woningen ten behoeve van bijzonder- en kwetsbare doelgroepen, wanneer daar behoefte voor is (voorrang aan doorstromers uit intramuraal wonen, ex-gedetineerden en statushouders). De gemeente en de corporaties houden rekening met het volgende aantal per jaar: <ul style="list-style-type: none"> 2018: 117 woningen (Nissewaard totaal) 2019: 108 woningen (Nissewaard totaal) 2020: 109 woningen (Nissewaard totaal) 2021: 109 woningen (Nissewaard totaal) <p>De exacte verdeling onder corporaties wordt gedurende het jaar echter overlegd en gemonitord (Pres 18-21).</p> <ul style="list-style-type: none"> Onder regie van de gemeente afspraken maken over het bevorderen van de doorstroom van kwetsbare doelgroepen naar een zelfstandige woning. Daarbij wordt onderzocht of bij uitstroom uit een zorginstelling of opvangvoorziening aanmelding voor urgentie door zorgaanbieders mogelijk is. De Leeuw van Putten biedt dan woningen aan via Directe Bemiddeling (Pres 18-21) Samen met de gemeente ervoor zorgen dat aspirant-huurders die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen en die zonder hulp of begeleiding niet zelfstandig kunnen wonen pas een huurcontract tekenen als actieve begeleiding en een geactualiseerd plan van aanpak zijn geregeld. Indien er schulden zijn, dan moet er een betalingsregeling zijn of er is een bewindvoerder aangesteld (Pres 18-21). Aanbieden van woningen geschikt voor mindervaliden en (intramurale) woon-zorglocaties (Pres 18-21). In 2021 samen met de gemeente de mogelijkheid voor 'tussenvoorzieningen' te onderzoeken – een tijdelijke woonruimte met intensieve begeleiding voor huurders waarvoor bestaande voorzieningen een te zwaar middel is (Pres 21, p. 9). Maximaal inspanssen om de halfjaarlijkse taakstelling te halen en statushouders binnen de daarvoor gevestigde termijn te huisvesten (Pres 18-21). 	<p>Met Pameijer is een overeenkomst gesloten om een aantal cliënten van Pameijer te huisvesten. Ook aan Enver, Timon en Leger des Heils zijn woningen voor de bijzondere doelgroepen verhuurd. Het betrof de aantallen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Pameijer:</td> <td>19</td> <td>23</td> <td>26</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>• Enver:</td> <td>14</td> <td>14</td> <td>13</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>• Leger des Heils</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>• Timon</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>• Kangoeroe-woning</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>De Leeuw heeft de taakstelling wat betreft het aantal te huisvesten statushouders ieder jaar behaald (JV 18-20). Jaarlijks werden woningen verhuurd aan statushouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2018: 12 woningen (54 personen) 2019: 7 woningen (12 personen) 2020: 12 woningen (19 personen) 2021: 10 woningen (33 personen) <p>Bijzondere doelgroepen worden gehuisvest tussen de andere doelgroepen. Door te streven naar inclusie hebben de bewoners het gevoel dat ze ook echt meedoen.</p> <p>Met de gemeente Nissewaard en de andere corporaties vindt geregeld overleg plaats over mensen die moeten uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Wij dragen bij aan de mogelijkheid om deze mensen weer zelfstandig te huisvesten.</p> <p>Wanneer in de toekomst meer capaciteit voor bijzondere doelgroepen nodig is, stelt De Leeuw van Putten meer woningen beschikbaar en draagt de corporatie zo veel mogelijk bij aan de mogelijkheid om weer naar zelfstandige huisvesting door te stromen. Dit is bijvoorbeeld van toepassing op de samenwerking met het Leger des Heils. Het aantal van 3 woningen per jaar bleek niet goed aan te sluiten bij de verwachting die het Leger des Heils had over het doorstroomtempo op stedelijk niveau. De corporaties hebben in 2021 een gezamenlijk plan gemaakt om de gewenste uitstroom uit de opvang te realiseren.</p>		2018	2019	2020	2021	• Pameijer:	19	23	26	27	• Enver:	14	14	13	13	• Leger des Heils	2	2	3	2	• Timon	2	1	-	6	• Kangoeroe-woning	-	-	-	2	8
	2018	2019	2020	2021																												
• Pameijer:	19	23	26	27																												
• Enver:	14	14	13	13																												
• Leger des Heils	2	2	3	2																												
• Timon	2	1	-	6																												
• Kangoeroe-woning	-	-	-	2																												

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Met Careyn is een 3-jarige overeenkomst gesloten waarbij woonconsulenten ook op bezoek gaan bij de cliënten. Indien de cliënt succesvol zelfstandig kan wonen wordt na 3 jaar een standaard huurovereenkomst aangeboden.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om bijzondere doelgroepen te huisvesten. De corporatie heeft in verhouding tot haar grootte relatief veel aantallen genoteerd binnen de totale opgave van Nissewaard. Bovendien staat de corporatie richting haar maatschappelijke partners open voor uitbreiding van de diensten op dit vlak. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p><i>Multiproblematiek</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t multiproblematiek.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2021: <ul style="list-style-type: none"> - het persoonlijk bezoeken van huurders met onder andere financiële problemen (sociaal incasseren) en waar gevraagd, maatwerk leveren omtrent betalingsregelen. Verschillende problemen vragen om verschillende betalingsregelingen (Pres 18-21). - blijven inspanssen om gezinnen die op meerdere leefgebieden complexe problematiek ervaren te signaleren, te benaderen en ondersteuning te bieden (Pres 18-21). • 2018-2019: voortzetten van de Pilot Achter de Voordeur onder de naam Samen Vooruit Kijken, waarbij hulp wordt verleend aan gezinnen met multiproblematiek (Pres 18-19). • 2019: opstellen van een convenant in kader van de pilot Achter de Voordeur (Pres 19, p. 14). • 2021: in het kader van de gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening nadere afspraken maken, over onder andere de wijze waarop signalen in het kader van vroegsignalering worden aangeleverd, de methodieken om de betreffende inwoners te benaderen, de terugkoppeling richting de woningbouwcorporaties gedurende de pilot periode en de werkwijze vanaf 1 januari 2021. Het onderwerp 'derdenbetalingen' is een aandachtspunt dat wordt meegenomen in de evaluatie van de pilot (Pres 21, p. 12). 	<ul style="list-style-type: none"> • Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten 'sociaal incasseren' toegepast. Dit is het persoonlijk bezoeken van huurders met - onder andere financiële – problemen en het toepassen van maatwerk in de incassoprocedure. Ook het 'Laatste Kans' beleid is daarin opgenomen. De Leeuw van Putten past verschillende betalingsregelingen toe. Daarvoor zoekt de corporatie nadrukkelijk de samenwerking met de gemeente Nissewaard en met maatschappelijke organisaties. Er is bijvoorbeeld samengewerkt met de Uitvoeringsbrigade. De Uitvoeringsbrigade (en Thuis in de Wijk) bieden een helpende hand aan huurders met een betalingsachterstand of sociale problemen. Dat doen ze samen met de woonconsulenten en medewerkers van de afdeling Financiën. • 2018-2021: De Leeuw van Putten heeft de pilot Achter de Voordeur omgezet in een structurele Achter de voordeur aanpak onder de titel 'Samen vooruit'. Dit is gericht op het signaleren van multiproblematiek en het voorkomen van uitzetting. • De Leeuw van Putten heeft afspraken met de gemeente over de methodiek en werkwijze in het kader van vroegsignalering. Deze werken naar tevredenheid. <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom multiproblematiek en vroegsignalering. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Sociale cohesie en Thuis in de Wijk</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t sociale cohesie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • samen met de gemeente inspannen om datgene te doen voor inwoners wat noodzakelijk is om hun situatie blijvend te verbeteren (Pres 18-21) • Participeren in het traject Thuis in de Wijk, waarmee gewerkt wordt aan een samenleving waarin de inwoners en hun leefomgeving centraal staan. Het doel is om de gezondheid en het welzijn van de inwoners te vergroten. De participatie is met name qua organisatie, niet financieel (Pres 18-21). • Huurders met een zorgbehoefte zo optimaal mogelijk ondersteunen. Hiervoor volstaat regelmatig overleg met lokaal werkende zorgpartijen (Pres 18-21). • Beheren van Thuishaven Midden samen met Pameijer (Pres 18-21) 	<p>De Leeuw van Putten heeft zich gedurende de visitatieperiode sterk ingezet om de sociale cohesie en een bewonersgerichte leef- en zorgomgeving te bevorderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: De Leeuw van Putten heeft in het kader van het Wijkontwikkelingsplan Zuidwest verschillende initiatieven gerealiseerd, zoals Welzijn op Recept, de buurttuin De Vlinderkreek, het buurtnetwerk Konnekt en het Buurtrestaurant. • 2019-2021: De Leeuw van Putten heeft het concept Thuis in de Wijk geïmplementeerd. Onder die noemer vinden allerlei activiteiten plaats op het gebied van zorg en welzijn. Het doel is om de gezondheid en het welzijn van de inwoners te vergroten. De stuurgroep onder voorzitterschap van De Leeuw van Putten heeft zoveel mogelijk lopende projecten een plek proberen te geven in de Thuis in de Wijk organisatie. Die gemeentelijke organisatie moet de spil zijn waar vragen op maatschappelijk gebied van alle inwoners binnenkomen, waarna die worden doorgelinkt naar de uitvoerende partijen. Er wordt ingezet op gebiedsgerichte samenwerking op sociaal, maatschappelijk en fysiek vlak door de gemeente, corporaties en organisaties. • Onder de noemer van Thuishaven Midden zijn er meerdere woningen verhuurd in de Gildenwijk met een concentratie van voorzieningen en ruimte voor ontspanning en ontmoeting tussen bewoners onderling en met professionals (JV 18-21). <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom sociale cohesie en Thuis in de wijk. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Sociaal domein goed heeft gepresteerd. De Leeuw van Putten zet zich in voor de huisvesting van senioren en andere bijzondere doelgroepen en probeert met maatregelen voor sociale cohesie, nabijheid van zorgvoorzieningen en vroegsignalering zo veel mogelijk ondersteuning aan kwetsbaren te bieden.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,5

Thema 4: Duurzaam Nissewaard

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Energie</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t energie:</p>	<p>Het woningbezit van De Leeuw van Putten had al bij aanvang van de visitatieperiode een gemiddeld energielabel B en voldeed daardoor al veel eerder dan</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • 2018-2019: <ul style="list-style-type: none"> - onderzoek doen naar de toepassing van zonnepanelen op woningen, met als doel de belemmering van de huurgrens weg te nemen (Pres 18, p. 9 & Pres 19, p. 10). - Zonnepanelen plaatsen voor de besparing van het elektriciteitsverbruik van gemeenschappelijke ruimten. Hiervoor komen 9 complexen in aanmerking en bedragen de kosten €900.000 (Pres 18; 19). - Onderzoeken van het verduurzamen van het kantoor De Leeuw van Putten (Pres 19, p. 10). • 2020: <ul style="list-style-type: none"> - aanbieden van zonnepanelen aan Akkers 4 en Akkers 5 (Pres 20, p. 10). - 2020: bij mutatie of planmatig vervangen van keukens voorzieningen aanbrengen om elektrisch te koken (Pres 20, p. 10). • 2021: <ul style="list-style-type: none"> - het delen van informatie omtrent energie opwekken (zonnepanelen op daken), energiezuinig maken vastgoed en gasloos koken (Pres 21, p. 19). - beschikken over gemiddeld energie label B (Pres 21, p. 20). - bij het uitvoeren van groot onderhoud wordt rekening gehouden met de energetische maatregelen. De te nemen duurzaamheidsmaatregelen worden afgestemd op de levensduurverwachtingen die het assetmanagementmodel laat zien (Pres 21, p. 20). - particuliere wooneigenaren aanbieden deel te nemen aan verduurzamingsprojecten. Dit kan zowel een VvE-constructie als versnipperd bezit betreffen (Pres 21, p. 19). - zonnepanelen aanbieden in Maaswijk, Vogelezang, Centrum en Hekelingen - Het uitvoeren van extra duurzaamheidsmaatregelen bij 42 woningen in Hekelingen. Naast het aanbrengen van zonnepanelen, worden kozijnen vervangen en woningen geïsoleerd. - Inspannen om externe financiering voor verduurzaming binnen te halen. De Leeuw van Putten ondersteunt de gemeentelijke aanvraag voor de eenmalige uitkering Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW), waarmee de gemeente huurders en eigenaar-bewoners 	<p>gemiddeld in de sector aan de eis uit het Convenant Energiebesparing Huursector. De gemiddelde energieprestatie van het woningbezit van de Leeuw van Putten gedurende de visitatieperiode was als volgt (JV 18-21):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: B • 2019: B • 2020: B • 2021: B <p>Inmiddels streeft de corporatie naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: <ul style="list-style-type: none"> - De Leeuw van Putten heeft zonnepanelen aangebracht op het dak van seniorencomplex de Kromme Dreef. Deze zonnepanelen leveren een deel van de stroom voor de gemeenschappelijke ruimten (JV 18). • 2019: <ul style="list-style-type: none"> - De Leeuw van Putten heeft zonnepanelen aangebracht op de daken van eengezinswoningen in complex De Waaijer. - Naast het vervangen van de cv-ketel en vervangen van de mechanische ventilatie (vraag gestuurd) zijn er bij meerdere huurders op vrijwillige basis maximaal 6 zonnepanelen per woning aangebracht. - Bewoners betalen hiervoor een vergoeding via de servicekosten, maar deze is lager dan de opbrengst van de zonnepanelen waardoor de woonlasten dalen (JV 19). - De daken van Akkers 6 zijn CO₂ positief (JV 19). • 2020: <ul style="list-style-type: none"> - de Leeuw van Putten heeft zonnepanelen aangebracht op de complexen aan de Akkers 4 en 5 (JV 20). - de Leeuw van Putten heeft via de gemeente de RREW-subsidie (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen) aangevraagd en verkregen. Daarmee kan bij de uitvoering van het duurzaamheidsproject Hekelingen een energiebespaarcoach worden ingezet (JV 20). - Bijna alle huurders in wooncomplex De Waaijer in Maaswijk gebruiken voortaan groene stroom afkomstig van zonne-energie. Er zijn in totaal 715 zonnepanelen op 126 daken van huurwoningen geplaatst (JV 20) 	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>stimuleren energie te besparen in hun woning (Pres 21, p. 20).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bij mutatie of bij het planmatig vervangen van keukens brengt de Leeuw van Putten de voorzieningen aan om elektrisch koken mogelijk te maken (JV 20) - In de meeste portieken is de bestaande verlichting vervangen door duurzame LED-verlichting (JV 20). <ul style="list-style-type: none"> • 2021: <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn zonnepanelen aangeboden in de Maaswijk, in Vogelenzang en in het Centrum. Binnen deze complexen wordt bij mutatie de woning standaard voorzien van zonnepanelen. - Er zijn zonnepanelen op het dak van het kantoor van De Leeuw van Putten geplaatst. Daarvoor is een haalbaarheidsstudie gedaan voor optimaal rendement. De corporatie maakt verder ook gebruik van elektrische auto's en laadpunten. - De geplande extra duurzaamheidsingreep bij 42 woningen in Hekelingen is uitgesteld vanwege ontstane obstakels vanuit de flora- en faunawet. De vertraging bedraagt maximaal 1,5 jaar. Dat heeft consequenties voor de bewoners, maar ook voor de prijsvorming. De Leeuw van Putten beoogt naast het aanbrengen van zonnepanelen, ook de kozijnen te vervangen met triple glas, de dakramen te vervangen en de muren, vloeren en daken na te isoleren. - Ook in 2021 is de RREW binnengehaald waarmee opnieuw energiecoaches zijn ingezet. (JV 21) <p>-</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave van verduurzaming. De corporatie had al een relatief zuinig voorraad maar probeert die verder te verduurzamen. Bovendien kijkt de corporatie breder naar verduurzaming dan alleen naar haar eigen woningbezit. Ook verkent men nu al de investeringen die nodig zijn voor CO2-neutraliteit in 2050. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p><i>Klimaat</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t klimaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2021: bij aanvang van het huurcontract dient per tuin maximaal 40% van het oppervlak betegeld te zijn. Daarnaast dient de Leeuw van Putten haar ervaringen hieromtrent met de andere corporaties te delen (Pres 18-21). 	<ul style="list-style-type: none"> • De Leeuw van Putten hanteert de norm van maximaal 40% betegeld tuinoppervlak sinds 2021 en deelt haar ervaringen met de andere corporaties. Er zijn gezamenlijke acties uit voortgekomen. • 2018: De Leeuw van Putten en bewoners hebben samengewerkt om wateroverlast in de tuinen van 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • 2019-2020: samen met de gemeente een warmtevisie opstellen (Pres 19-20). • 2021: <ul style="list-style-type: none"> - deelnemen aan klimaatdialogen op gebiedsniveau die uiteindelijk moeten resulteren in uitvoeringsafspraken met alle betrokken partijen. Deze zijn erop gericht een gebied beter bestand te maken tegen wateroverlast, hitte en droogte (Pres 21, p. 19). - Bewustwording verhogen met het tuinenproject van De Leeuw van Putten van klimaatverandering te verhogen. Met meer groen in goed bijgehouden tuinen wordt bijvoorbeeld een betere regenwaterafvoer mogelijk gemaakt en hittestress verminderd 	<p>woningen in De Hoek tegen te gaan. Het betreft alle tuinen die op hetzelfde achterpad uitkomen aan de Havikhoek, Condorhoek, Uilenhoek en Valkhoek. In de zomer en in het najaar zijn twee grote opruimdagen gehouden. De oude schuurtjes van bewoners zijn afgebroken. De overbodige rommel uit deze schuurtjes konden de bewoners laten afvoeren in de containers die door De Leeuw van Putten waren geregeld. Vervolgens zijn de tuinen en de achterpaden opnieuw ingericht. In de grond is drainage aangebracht om al het overtollige water uit de grond te kunnen afvoeren naar het oppervlaktewaterriool in de straat. Iedere tuin is aan de hand van een door de bewoners gekozen ontwerp ingericht met gras, grind en een plek voor planten. De Leeuw van Putten heeft oog voor klimaatadaptie in bredere zin. Dus op bergingen wordt groen geplaatst en de corporatie werkt met een energiebespaarcoach.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2021: <ul style="list-style-type: none"> - De activiteiten uit de prestatieafspraken zijn uitgevoerd. - Het traject van de warmtevisie loopt nog; dit is afhankelijk van partijen zoals de gemeente Nissewaard. In 2022 wordt naar verwachting een keuze gemaakt voor de duurzame energievoorziening in Nissewaard. Wel heeft de Leeuw van Putten een eigen energiestrategie opgesteld. Geen plan dat uitsluitend bestaat uit energiebesparende maatregelen in de woningcomplexen maar een brede aanpak, waarbij ook initiatieven buiten de eigen organisatie worden meegenomen. De corporatie denkt aan het opwekken van groene stroom en het aansluiten van de woningen op het warmtenet. <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave van klimaatadaptatie. Sterker nog, de corporatie was hiervan de initiator (waarna het vastgelegd is in de prestatieafspraken) en heeft de andere corporaties in de gemeente ertoe gebracht om ook aan klimaatadaptatie te gaan werken. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p><i>Circulariteit</i></p> <p>In 2021 heeft De Leeuw van Putten de opgave om kennis te nemen van ontwikkelingen op het gebied van circulariteit. Het beleid hieromtrent wordt in de komende jaren bepaald (Pres 21, p. 19).</p>	<p>De Leeuw van Putten neemt samen met de gemeente Nissewaard en de andere lokale corporaties deel aan de Community of Practice Circulair Bouwen Zuid-Hollandse Eilanden onder leiding van Copper8.</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om kennis te nemen van de ontwikkelingen. De corporatie gaat een stap verder door actief met regionale partijen kennis te creëren op het gebied van circulair bouwen. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Duurzaam Nissewaard goed heeft gepresteerd. De corporatie liep bij aanvang van de visitatieperiode al voor op de sector en bereidt zich inmiddels voor op een CO2-neutrale voorraad in 2050. Bovendien vat men het begrip duurzaamheid breder op: ook klimaatadaptatie met voldoende groen in de woonomgeving behoort hiertoe volgens de Leeuw van Putten.		
Gemiddelde beoordeling		8

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Overlast en veiligheid</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t overlast en veiligheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2021: conformeren aan de uitvoering van het Actieplan Aanpak Woonoverlast Nissewaard 2020-2023 en de convenanten (Pres 18-21). • 2018-2020: inzetten op veiligheidsmaatregelen zoals verlichting en camera's (Pres 19-20) • 2021: <ul style="list-style-type: none"> - Samen met betrokken partijen overlastproblemen beperken. Net als bij huurachterstand. De Leeuw van Putten zet de preventieve aanpak 'Samen vooruit' door. Hierbij worden woonoverlast en sociaal incasseren gekoppeld, om op die manier hulp te bieden en uitzettingen te voorkomen (Pres 21, p. 12). - Inzetten voor een nauwe samenwerking met de politie, gemeente, de hulpverlening van de 'Thuis in de Wijk-partners' of aanbieders van geïndiceerde hulp en daar waar mogelijk bewoners zelf bij het snel bestrijden van overlast waarbij slachtoffer en/of dader hulp / begeleiding nodig hebben (Pres 21, p. 16). - initiatief nemen bij meldingen van verward gedrag, ook als er naast eigen huurders derden betrokken zijn (Pres 21, p. 17). 	<p>De Leeuw van Putten zet zich actief in om overlast te voorkomen en de veiligheid te vergroten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2021: De Leeuw van Putten meldt overlast bij de gemeente en draagt zo bij aan het integrale beeld van de buurten, wijken en kernen waar woonoverlast is en hoe vaak dat plaats vindt. • 2018-2021: Sinds 2018 zijn er camera's geplaatst bij de complexen van de Kreek, de Lenteakker en de Aidastraat. Hierdoor wordt de veiligheid vergroot voor de bewoners die daar wonen. Ook werkt de corporatie met tijdelijke camera's op verschillende plaatsen. Onder meer bij de scootmobielruimte van de Kromme Dreef in 2019 en in 2020 bij de ingang van de Rozemarijndonk, allebei vanwege vervuiling. • 2021: <ul style="list-style-type: none"> - De preventieve aanpak 'Samen vooruit' is in 2021 uitgevoerd en wordt voortgezet. - Bij overlast en verward gedrag neemt de Leeuw van Putten het initiatief, ook als er behalve de huurders derden bij betrokken zijn. De corporatie wil zorgen dat de wijken waarin haar woningen staan prettig leefbaar blijven. Samen met partijen als de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties probeert de corporatie overlastproblemen te voorkomen. <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om de veiligheid te waarborgen. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Rotterdamwet</i></p> <p>Sinds 2020 heeft De Leeuw van Putten de opgave om Samen met de politie en gemeente bijdragen aan het verbeteren van de 9 gebieden in Spijkenisse die onder de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) vallen, oftewel de 'Rotterdamwet' (Pres 18-21).</p>	<p>Per 1 februari 2020 is de Rotterdamwet ingevoerd in de gemeente Nissewaard. Dat maakt het mogelijk om bij aspirant-huurders op overlast of criminaliteit te screenen. In 2020 en 2021 heeft De Leeuw van Putten inderdaad waar nodig kandidaat-huurders gescreend. Op die manier kon de corporatie voorkomen dat er extra sociale spanning ontstaat in complexen waar de leefbaarheid onder druk staat (JV 20; JV 21).</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave rondom de Rotterdamwet. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><i>Buurtpreventie</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t buurtpreventie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2020: <ul style="list-style-type: none"> - Financiële bijdrage verlenen aan achterpadverlichting (Pres 18-20) - Gratis rookmelders plaatsen in een groot aantal complexen (Pres 18, p. 19). • 2018-2021 <ul style="list-style-type: none"> - Samen met de gemeente de wijken waar buurtpreventie actief is ondersteunen. De bijdrage van de Leeuw van Putten is gerelateerd aan het woningbezit in de betreffende gebieden (Pres 18-21) - deelnemen aan schouwacties en inbraakpreventieavonden (Pres 18-21). 	<p>De Leeuw van Putten heeft actief ingezet op verbetering van de veiligheid in de wijken en buurten waar zij bezit heeft. Veel aandacht is uitgegaan naar achterpaden, inbraakpreventie en brandveiligheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018-2021: <ul style="list-style-type: none"> - Tot 2020 is achterpadverlichting geplaatst met een verkregen subsidie. Sindsdien zet de corporatie het beleid voort om op plaatsen waar het nodig is de achterpadverlichting te verbeteren. Bijvoorbeeld in Maaswijk en op aanvraag van huurders. - De Leeuw van Putten voert het project 'Brandveilig Leven' uit. Samen met de Brandweer Rijnmond zijn de bewoners van de seniorenwoningen in de gestapelde bouw benaderd voor een brandveiligheidscheck. De bewoners zijn hierover vooraf geïnformeerd. De Brandweer controleert samen met de bewoner verschillende punten in de woning. Het is niet verplicht om mee te doen, maar door mee te doen wordt wel de veiligheid voor de bewoner en de omgeving verbeterd. Bovendien wordt het gratis aangeboden. Ook de rookmelders krijgen men gratis, doordat De Leeuw van Putten de materiaalkosten voor haar rekening neemt. De Leeuw van Putten heeft inmiddels alle seniorenwoningen voorzien van rookmelders. • 2018-2021: <ul style="list-style-type: none"> - De Leeuw van Putten ondersteunt en stimuleert de 14 preventieteams, die in de volgende wijken werkzaam zijn: Molenwei, Centrum 2, Hoogwerf-Schiekamp, De Hoek, Gildewijk, Groenewoud, Sterrenkwartier, Vogelenzang, Gaarden, Donken, Vriesland, Waterland, Abbenbroek en Zuidland. De corporatie geeft actief opvolging 	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>aan de klachten die vanuit buurtpreventie binnenkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inbraakpreventie is vormgegeven met de plaatsing van camera's bij locaties die potentieel risico vormen en bij alle seniorencomplexen. <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave van buurtpreventie. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	
<p><i>Onderhoud en groen</i></p> <p>Gedurende de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten de volgende opgaven gekend m.b.t onderhouds- en groenprojecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: waar het bezit aangaat, deelnemen aan de Schoon-Schip-Trein van de gemeente (Pres 18, p. 160). • 2018-2021: de gemeente informeren over de planning van onderhouds-, herstratings- en groenprojecten (Pres 18-21). • 2018-2019: <ul style="list-style-type: none"> - In totaal €400.000 uitgeven aan veiligheidsmaatregelen en groenprojecten (Pres 18-19). - Tuincontroles uitvoeren. Wanneer een bewoner de tuin niet kan onderhouden, verzorgt Leeuw van Putten dit voor een gereduceerd tarief (Pres 18-19) - Voor € 60.000 achterpaden onderhouden en schuttingen vervangen (Pres 18-19). • 2020: in totaal €485.000 uitgeven aan veiligheidsmaatregelen en groenprojecten (Pres 20, p. 15). • 2021: starten van een pilot ten behoeve van tuinonderhoud en het aanstellen van een tijdelijke Beheerder Buitenruimte, die de inventarisatie opmaakt van het achterstallig tuinonderhoud, huurders aanspreekt en zoeken naar oplossingen op maat. Deze tuinprojecten vinden plaats in de wijken De Akkers en De Hoek (Pres 21, p. 17). 	<p>De Leeuw van Putten heeft geïnvesteerd in onderhoud- en groenprojecten in de buurten waar zij bezit heeft.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Leeuw van Putten heeft deelname aan de Schoon-Schip-Trein gestimuleerd. De Schoon-Schip-Trein heeft plaatsgevonden en sindsdien wordt ook een jaarlijkse schouw van de buurtpreventieteams uitgevoerd. • 2018-2021: De Leeuw van Putten heeft de gemeente geïnformeerd over de planning van onderhouds-, herstratings- en groenprojecten. • 2018-2019: <ul style="list-style-type: none"> - De uitgaven aan Leefbaarheid (veiligheidsmaatregelen en groenprojecten) bedroegen € 528.000 in 2018 en € 550.000 in 2019. - De tuincontroles zijn uitgevoerd. De Leeuw van Putten heeft buitenruimtes laten schouwen. Als gevolg heeft de corporatie een beheerder voor de buitenruimtes aangesteld. • 2020: De uitgaven aan Leefbaarheid (incl. veiligheidsmaatregelen en groenprojecten) bedroegen € 502.000. • 2021: De Leeuw van Putten is gestart met een pilot om een inhaalslag te maken op het onderhoud van de tuinen. Daarvoor is er een Beheerder Buitenruimte aangesteld. Deze medewerker is gestart met het inventariseren van het achterstallig tuinonderhoud en het aanspreken van huurders. Daarnaast worden huurders door de corporatie gefaciliteerd zodat zij zelf aan de slag kunnen gaan met hun tuin. De focus lag in 2021 op de tuinen in De Akkers en De Hoek. In 2021 is dit project geëvalueerd en heeft De Leeuw van Putten besloten 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>structureel door te gaan met deze intensieve aanpak van achterstallig tuinonderhoud.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave ten aanzien van onderhoud en groen. De corporatie heeft zelfs meer geld uitgegeven aan groenprojecten dan afgesproken en zet zich bovengemiddeld in voor nette tuinen en openbaar groen (inclusief bewustwording stimuleren). Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p><i>Ontwikkeling Spijkenisse Zuidwest</i></p> <p>In 2018 heeft de Leeuw van Putten de opgave om €90.000 budget vrij te stellen in kader van wijkontwikkelingsplan Spijkenisse Zuidwest (Pres 18)</p>	<p>Het budget voor het Wijkontwikkelingsplan Spijkenisse Zuidwest was € 500.000 voor 5 jaar, waarvan € 250.000 vanuit de gemeente Nissewaard en de resterende € 250.000 vanuit de corporaties gezamenlijk.</p> <p>De Leeuw van Putten heeft volledig invulling gegeven aan de opgave van het wijkontwikkelingsplan Spijkenisse Zuidwest. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat De Leeuw van Putten ten aanzien van het thema Leefbaarheid en veiligheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De Leeuw van Putten heeft camera's, achterpadverlichting en rookmelders geplaatst ter verhoging van de veiligheid. Ook middels buurtpreventie en investeringen in openbaar groen en tuinacties zet de corporatie in op leefbare wijken. En het wijkontwikkelingsplan voor De Hoek mag zeker niet vergeten worden; deze wijk heeft speciale aandacht van de Leeuw van Putten en haar maatschappelijke samenwerkingspartners.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas