



**Putten** woning  
stichting

**VISITATIERAPPORT** Periode 2022-2025

# Inhoudsopgave

- 3 HOOFDSTUK 1  
**Inleiding**
- 5 HOOFDSTUK 2  
**Position paper Woningstichting Putten**
- 9 HOOFDSTUK 3  
**Recensie**
- 11 HOOFDSTUK 4  
**Totaalbeeld**
- 12 HOOFDSTUK 5  
**Maatschappelijke waarde:  
wat doet de corporatie?**
- 20 HOOFDSTUK 6  
**Maatschappelijke verankering:  
hoe verbonden is de corporatie?**
- 22 HOOFDSTUK 7  
**Besturing: hoe doet de corporatie het?**
- 23 HOOFDSTUK 8  
**Maatschappelijke capaciteit:  
is de corporatie toegerust voor de opgave?**
- 25 HOOFDSTUK 9  
**Bestuurlijke reactie Woningstichting Putten  
en eventueel een maatschappelijke reactie:  
komen later**
- 26 HOOFDSTUK 10  
**Betrokken bij de visitatie**



# ▶ 1 Inleiding

## Visitatie

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woningstichting Putten. De visitatie is door Pentascope uitgevoerd volgens de richtlijnen in Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Methodiek 7 van SVWN. De visitatie omvat de periode 2022-2025. De visitatiecommissie bestond uit Germa Reivers, voorzitter, Wouter Rohde en Léon Polman, visitatoren.

De visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering zijn gewaardeerd volgens de indeling: uitstekend, goed, naar behoren, voor verbetering vatbaar en onvoldoende. Hieronder staat de indeling zoals omschreven door SVWN in Methodiek 7, september 2025.

### Maatschappelijke waarde

- De corporatie presteert uitstekend, de geleverde resultaten – op één of meer terreinen – zijn aantoonbaar een voorbeeld voor andere corporaties;
- De corporatie presteert goed, met de geleverde resultaten beantwoordt de corporatie aan de behoefte die voortkomt uit de maatschappelijke opgaven;
- De corporatie presteert naar behoren, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering richting de waardering ‘goed’ of ‘uitstekend’ en benoemt deze;
- De prestaties van de corporaties zijn voor verbetering vatbaar, niet op alle opgaven is de corporatie in staat gebleken om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt;
- De corporatie presteert onvoldoende, de resultaten van de corporatie zijn niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is.

### Maatschappelijke verankering

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als uitstekend, er is sprake van een voorbeeldige samenwerking en wederkerige invloed op beleid en handelen, dit wordt door alle betrokkenen ook zo beleefd en gewaardeerd; de visitatiecommissie ziet in de manier van samenwerken een voorbeeld voor andere corporaties;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is goed; er is sprake van een robuuste samenwerking en de corporatie laat belanghebbenden op een goede manier invloed hebben op haar beleid en er is sprake van wederkerigheid;

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is naar behoren, de samenwerking verloopt in het algemeen naar behoren en de corporatie laat zien beïnvloedbaar te zijn; in het algemeen waarderen de betrokkenen de manier van samenwerking als voldoende; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering richting de waardering ‘goed’ of ‘uitstekend’ en benoemt deze;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is voor verbetering vatbaar, de samenwerking verloopt met enige regelmaat moeizaam en de corporatie is beperkt beïnvloedbaar; betrokkenen zijn kritisch over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ligt;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als onvoldoende, de samenwerking verloopt moeizaam en de corporatie opereert solistisch; betrokkenen uiten zich negatief over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie benoemt waar urgent actie gewenst is.

## Woningstichting Putten

Woningstichting Putten is een corporatie met ongeveer 2.000 woningen in de gemeente Putten. De collega-corporaties in de regio zijn Delta Wonen, Omnia Wonen, Triada en UWON. Bij Woningstichting Putten werken eind 2025 22 medewerkers. De visitatie valt in de periode dat de corporatie een verkenning doet naar strategische samenwerking met Omnia Wonen.

De visitatie van Woningstichting Putten heeft zich gefocust op drie opgaven:

- beschikbaarheid;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid.

## Opbouw rapport

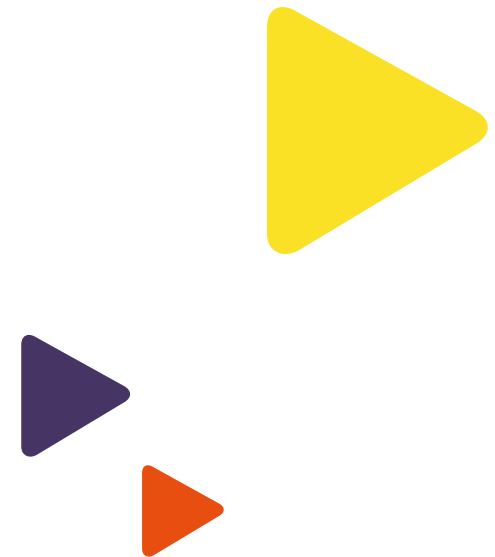
De opbouw van dit rapport is als volgt.

1. Position paper Woningstichting Putten
2. Inleiding
3. Recensie
4. Het totaalbeeld met de beoordeling in het kort en per onderwerp een verwijzing naar de tekst in het rapport
5. Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?
6. Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie?
7. Besturing: hoe doet de corporatie het?



8. Maatschappelijke capaciteit: is de corporatie toegerust voor de opgave?
9. Bestuurlijke reactie van Woningstichting Putten
10. Betrokken bij de visitatie

De hoofdstukken 1 en 9 zijn van de hand van de corporatie. De andere hoofdstukken zijn geschreven door de visitatiecommissie.



## ► 2 Position paper Woningstichting Putten

### 1. Over Woningstichting Putten

#### Waar staan we voor?

Onze droom is dat iedereen een thuisbasis heeft in een woonomgeving die past bij zijn of haar levensfase. Dat is onze visie. Onze missie is dan ook helder: Wij bieden betaalbare en duurzame huisvesting in een prettige woonomgeving, primair in Putten. De kansen op goed wonen zijn niet voor iedereen gelijk. Wij zijn er voor mensen voor wie het vinden van een passend thuis, vanwege financiële en/of sociale mogelijkheden, een uitdaging is. Bij de keuzen die wij maken houden wij focus op wat toegevoegde waarde heeft voor onze klanten. Zo zijn en blijven wij verbonden met onze huurders en partners in Putten en zij met ons. Want samen kunnen wij écht het verschil maken.

In ons koersplan '1 + 1 = 3; Samen maken we 't verschil' hebben wij duidelijke volkshuisvestelijke keuzen aangebracht. Wij zetten nadrukkelijk in op vier strategische speerpunten:

1. Wensen voor Wonen
2. Duurzaam Doorontwikkelen
3. Partner van Putten
4. Kracht van Kleinschaligheid

#### Waar staan we nu, wat gaat goed en wat kan beter?

Als enige woningcorporatie hebben wij de afgelopen jaren veel geïnvesteerd (zowel in financiële middelen, relaties met lokale partners als in inzet van medewerkers) in de gemeente Putten, zowel in bestaand bezit, nieuwe woningen als in leefbaarheid. Dat heeft geleid tot een sterke lokale verankering en verbondenheid met de Puttense gemeenschap. Tegelijkertijd hebben wij ons duidelijker gepositioneerd in het brede regionale netwerk. Daarmee zijn nieuwe relaties gelegd, omdat de noodzaak tot samenwerking om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren steeds duidelijker werd. We zien wat we maximaal kunnen bijdragen in wat in Putten nodig is, terwijl we in staat zijn tot méér en onze ambitie om bij te dragen aan de volkshuisvesting groter is. Daarom verschuift onze focus naast lokaal óók naar regionaal. Wij willen bijdragen aan de woonopgaven in de regio Noord-Veluwe om daarmee ook woningzoekenden in Putten een grotere kans op de woningmarkt te bieden. Vanuit organisatieperspectief zijn we trots dat we met onze kleine en pragmatische organisatie voldoen aan de eisen die aan ons worden gesteld. Tegelijk is het kwetsbaar en is de uitdaging over voldoende expertise te (blijven) te beschikken om externe ontwikkelingen bij te houden. Hierin zien we risico's.

### 2. Terugblik

#### Lessen uit de vorige visitatieperiode

De commissie van de vorige visitatie gaf ons een beleidsagenda mee met suggesties om het goede prestatieniveau voor de toekomst te kunnen behouden. Deze worden hieronder benoemd. De nummers verwijzen naar de betreffende passages in de paragraaf hierna en geven aan hoe we de lessen onder andere in de praktijk hebben gebracht.

- Koester het huidige hoge prestatieniveau en beschouw dit niet als vanzelfsprekend, maar werk bewust aan het behoud ervan. (1)
- Versterk je maatschappelijke oriëntatie op wat zich niet alleen binnen maar ook buiten Putten afspeelt in de volkshuisvestelijke context. (2)
- Ontwikkel mede op basis hiervan een visie op de toekomstige positie en ambities; zeker nu onder invloed van het regeerakkoord de eisen aan de inzet van (vermogende) corporaties binnen en buiten het werkgebied mogelijk worden opgevoerd. (3)
- Richt de organisatie in op de gewenste positie en daarbij behorende taken en houd de huidige omvang van de organisatie daarbij tegen het licht zodat kerntaken binnen de organisatie uitgevoerd kunnen worden. (4)
- Behoud de goede communicatie met belanghebbenden juist nu zich wisselingen in de organisatie voordoen. (5)
- Ga met de gevestigde huurdersorganisatie op zoek naar manieren om de huurdersparticipatie te versterken. (6)
- Benut kansen binnen Putten om de slagingskansen voor jongeren en bijzondere doelgroepen nog verder te verhogen. (7)

#### Wat hebben we bereikt in deze visitatieperiode?

Hieronder beschrijven wij per visitatieveld wat we hierop hebben ondernomen, bereikt en wat daar de komende periode nog in te bereiken is.

##### 1. Maatschappelijke waarde

Wij focussen ons hier op de drie opgaven die we centraal zetten in deze visitatie.

##### Beschikbaarheid

In de afgelopen jaren is met gerichte inzet gewerkt aan het vergroten van het aantal woningen in Putten door middel van nieuwbouw (Duurzaam doorontwikkelen). Opgeleverd zijn de projecten P.C. Hooftstraat, Schauwof en Flexwoningen. In totaal goed voor 65 extra woningen. Er zijn echter nog lang niet voldoende woningen. Daarom hebben wij ons met de Woondeal regio

Noord-Veluwe 1.0 gecommitteerd aan de realisatie aan de opgave van de regio, waaronder specifiek 381 sociale huurwoningen in de gemeente Putten. We zijn lokaal met meerdere ontwikkelaars in gesprek (geweest) over de aankoop van verschillende nieuwbouwinitiatieven. Om onze inzet regionaal te verbreden hebben we daarnaast aan onze collega corporaties in de regio en de gemeente Ermelo een actieve handreiking gedaan om in gesprek te raken over een mogelijke inzet van Woningstichting Putten.

Beschikbaarheid gaat ook over passend wonen (Wensen voor wonen). Daarbij hebben wij specifiek ingezet om doorstroom (in het bijzonder van senioren) te realiseren, met als doel de beweging in de woningmarkt op gang te brengen zodat voor alle doelgroepen (dus nadrukkelijk ook starters) de juiste woonproducten beschikbaar komen. Dit hebben we op verschillende manieren gedaan: door een pilot doorstroomvoorrang, een pilot voor starters, het toepassen van een bezettingsnorm voor grote woningen, door de inzet van verhuiscoaches en gerichte instrumenten zoals meeneemhuur en voorkomen dubbele huur om drempels te verlagen. (7) Er is echter meer nodig. Daarom zijn de bezettingsnorm en doorstroomvoorrang onderdeel geworden van de nieuwe huisvestings-verordening en werken we in regionaal verband actief samen met aandacht voor verhuiscoaches.

Tot slot zien wij in het kader van beschikbaarheid ook het ontwikkelen van nieuwe woonvormen als een kans. Daarom hebben wij een pilot opgezet voor kamergewijze verhuur aan statushouders en starters. De ervaringen zijn positief gebleken. We zetten kamergewijze verhuur verder door en onderzoeken nieuwe mogelijkheden zoals friendscontracten. Ook hebben we ons hard gemaakt voor de realisatie van 18 flexwoningen.

#### Wonen en zorg

In het kader van versterking van de strategische visie en samenwerking ten aanzien van Wonen, Zorg en Welzijn hebben we actief bijgedragen aan de woonzorgvisie van de gemeente Putten. We organiseerden ook we een inspiratieris voor het netwerk Wonen & Zorg met 30 deelnemers. We maken onderdeel uit van het kernteam voor de beweging Samenredzame Samenleving, waarmee we netwerkbijeenkomsten organiseerden. Ook vertegenwoordigen we de portefeuille Wonen in het bestuurlijk kernteam Wonen, Welzijn, Zorg van de regio Noord-Veluwe. In dat kader organiseerden we een vastgoedlunch om marktpartijen bij de opgave te betrekken en traden we op als gastspreker bij zorgverzekeraar Zilverenkruis om de rol van corporaties toe te lichten. Ook

hebben we samen met een afvaardiging van het kernteam van Zorg en Welzijn deelgenomen aan de masterclass Wonen en Zorg om deze kennis toe te kunnen passen in de diverse vormen van samenwerking in onze regio.

#### Leefbaarheid

Het organiseren van samenredzame samenlevingen vraagt om verbinding tussen het fysieke en het sociaal domein. Daarom werken we samen op strategisch, tactisch en operationeel niveau met maatschappelijke partners, zoals Welzin en Putten voor Elkaar. Wij streven naar gemixte wijken en verhuren daarom aan partijen als Kansrijk Wonen, de Pinnenburg en Stichting Grensverleggend Talent. Om informele ontmoeting in de wijk tussen bewoners te faciliteren hebben we het concept van 'Koffie in de Wijk' ontwikkeld. We gaan jaarlijks persoonlijk langs bij trouwe huurders die al 50 jaar bij ons huren om ze bedanken. Onze bewoners stimuleren we om mee te doen met Nationale Burendag, door zelf ook pragmatische ondersteuning en een budget beschikbaar te stellen voor activiteiten gericht op ontmoeting.

#### 2. Maatschappelijke verankering

Wij hebben actief ingezet op het versterken van samenwerking met huurders (Partner voor Putten). Zo ondertekenden we een Samenwerkingsovereenkomst met een nieuwe Huurdersorganisatie Putten en hebben we ons hard gemaakt voor het oprichten van commissies op complexniveau op basis van een nieuw opgesteld participatiebeleid. Dat heeft geleid tot in totaal 8 actieve bewonerscommissies. Individuele huurders nodigen we periodiek uit om deel te nemen aan een eenmalig klantenpanel over een bepaald thema. (6)

Met de gemeente Putten onderhouden we goede banden op alle lagen, in zowel informele als formele overleggen, ambtelijk en bestuurlijk. De lijnen zijn kort en we weten elkaar te vinden. Waar nodig benaderen we fracties en spreken we in bij raadsvergaderingen om ook de politiek te bereiken. In de prestatieafspraken concretiseren we wat we van elkaar verwachten. We hebben structureel (bestuurlijk) overleg Wonen waar periodiek ook de Huurdersorganisatie Putten bij aansluit. We zien dat de opgaven groot zijn en hechten eraan om wederzijds langdurig aanspreekbaar te zijn op onze verantwoordelijkheid en onze ambities. We hebben onze ambitie om regionaal bij te dragen aan de volkshuisvesting geëxpliciteerd en vanaf 2026 voor het eerst meerjarige prestatieafspraken opgesteld.

We stelden een stakeholderbeleid op en zijn stakeholders proactief gaan

benaderen om bestaande relaties te versterken en nieuwe relaties op te bouwen. In dat kader hebben we jaarlijks 90% van onze stakeholders informeel bezocht. We organiseerden in 2024 een stakeholderbijeenkomst voor ons brede lokale netwerk om elkaar te ontmoeten en we introduceerden een digitale nieuwsbrief voor onze stakeholders. (5) Daarnaast zijn we actief gaan deelnemen in verschillende regionale overleggen. Zowel op bestuurlijk als op tactisch niveau is Woningstichting Putten de trekker van de portefeuille Woonruimteverdeling en Wonen, Welzijn, Zorg. (2) In de regio namen we het initiatief om een netwerkbijeenkomst te organiseren voor de leden van de RvC's van de verschillende woningcorporaties om elkaar te ontmoeten.

### *3. Besturing*

In 2023 hebben we ons strategisch koersplan opgesteld. De afgelopen jaren hebben we – met brede betrokkenheid van medewerkers (1) – ingezet om deze te vertalen naar beleidsdocumenten met doelen en een logische samenhang georganiseerd tussen planning (jaarplan/begroting), sturing (maand- en tertiaalrapportages) en verantwoording (jaarverslag) en expliciet aandacht gehad voor verbetering van de kwaliteit van deze documenten. Om de integraliteit tussen de diverse inhoudelijke vraagstukken te benadrukken, zijn we gestart met position papers die zijn doorontwikkeld tot een integrale kaderbrief als start voor het nieuwe proces van de begroting 2026. We hebben een overzicht op basis waarvan we jaarlijks een aantal beleidsdocumenten-reglementen en statuten actualiseren. Maandelijks voeren we klanttevredenheidsonderzoeken uit. De voortgang van de prestatieafspraken monitoren we per tertiaal. Om de bewustwording voor medewerkers te vergroten aan welk speerpunt de activiteit gekoppeld is en de integraliteit van de PDCA-cyclus te benadrukken hebben we o.a. sublogo's per speerpunt ontwikkeld.

### *4. Maatschappelijke capaciteit*

Woningstichting Putten is nog steeds een financieel gezonde woningcorporatie. Dit blijkt uit de positieve beoordelingen vanuit bijvoorbeeld de accountant en het WSW. De afgelopen jaren is het alleen nodig geweest de focus op het maatschappelijk verantwoord omgaan met de financiën gelegd en is het niet nodig geweest om financieel bij te sturen. Wel hebben we de organisatie-inrichting tegen het licht gehouden. (4) We stelden een besturingsfilosofie op met specifieke aandacht voor eigenaarschap. In dat kader is het functiegebouw geactualiseerd met daarin nieuwe sleutelfuncties die de verbinding moesten leggen tussen strategie en uitvoering. We hebben geconstateerd

dat dit nog niet voldoende was. In 2024 vulden we het daarom aan met een onafhankelijke controller. Vanaf 2024 implementeerden we (als onderdeel van de besturingsfilosofie) proceseigenaarschap in de organisatie, om medewerkers meer te betrekken en verantwoordelijkheid te geven voor verantwoording over hun eigen resultaten.

Als kleine woningcorporatie hebben we de afgelopen jaren mooie volkshuisvestelijke resultaten gerealiseerd (Kracht van Kleinschaligheid). Tegelijk is de wereld om ons heen in de afgelopen periode extreem dynamisch en onzeker gebleken. Dat heeft bij Woningstichting Putten in 2024 tot voortschrijdend inzicht geleid; de consequentie van de risico's ten aanzien van de kwetsbaarheid van kleinschaligheid is ongewenst. Wij zijn nu nog in staat zelf de regie te nemen ten aanzien van de meest optimale oplossing. Zie hierover meer in paragraaf 3. (3)

## **3. Vooruitblik**

### **Motivatie keuze van opgaven**

In paragraaf 2 hebben we de drie opgaven benoemd waar we tijdens deze visitatie verdiepend op in willen gaan. De opgaven van beschikbaarheid en zichtbaarheid in de wijken symboliseren voor ons de kern van waar wij als woningcorporatie voor staan. De opgave wonen en zorg zien wij - in een vergrijzende samenleving in combinatie met het dreigende zorginfarct en de benodigde eenzaamheidsbestrijding vanwege veranderende wet- en regelgeving om langer zelfstandig thuis te wonen - als een maatschappelijk vraagstuk waar wij als woningcorporatie een verantwoordelijkheid hebben om aan bij te dragen.

### **Leervragen voor deze visitatie**

Onze omgeving verandert ingrijpend. Zo wordt de regie vanuit de overheid op woningcorporaties steeds groter, de eisen gesteld aan maatschappelijke organisaties steeds gedetailleerder, het beroep op solidariteit in de sector sterker en er is een duidelijke regionale benadering om de wooncrisis op te lossen. We ervaren de kracht van het zijn van een kleinere corporatie: korte lijnen, dichtbij huurders en bewoners, trotse medewerkers en een sterke lokale betrokkenheid. Tegelijkertijd geeft deze schaal ook specifieke uitdagingen zoals het waarborgen van efficiency, het beheersen van (inleen)kosten en het duurzaam behouden van mensen en kennis. Dit vraagt een hoge mate van risicobereidheid. Als we onze veerkracht en continuïteit willen waarborgen en onze kwetsbaarheid willen verminderen vraagt dat een doordachte strategische

benadering. Op basis hiervan hebben wij de regie genomen en zijn een verkenning gestart naar een fusie met Omnia Wonen. Dit kan mogelijkheden bieden om onze volkshuisvestelijke bijdrage te versnellen en te vergroten en om de investeringskracht in de regio te versterken. Daarnaast lijkt dit een logisch antwoord om de risico's in de kwetsbaarheid van onze bedrijfsvoering op te lossen.

Gezien bovenstaande hebben wij per opgave die centraal staat in deze visitatie een leervraag geformuleerd, zodat we lessen uit het verleden kunnen vertalen naar opgaven in de toekomst:

#### *1. Beschikbaarheid*

Hoe kunnen wij onze rol en verantwoordelijkheid versterken om lokaal woningbouw te versnellen en regionaal bij te dragen aan een bredere en evenwichtige woningbouwopgave?

#### *2. Wonen en zorg*

In hoeverre is Woningstichting Putten voor partners binnen het netwerk van wonen, zorg en welzijn toegankelijk en herkenbaar geweest, wat wordt daarin gewaardeerd en zou behouden moeten blijven en wat zou nog aangepakt kunnen worden?

#### *3. Leefbaarheid*

Hoe borgen we de zichtbaarheid en vindbaarheid (lokale verankering) in het licht van verdere strategische samenwerking?

### **4. Tot slot**

Het is een uitdaging geweest om in de beknoptheid van enkele pagina's de belangrijkste resultaten en uitdagingen van Woningstichting Putten te beschrijven. Het spreekt dan ook voor zich dat dit geen uitputtend overzicht geeft. De vele documenten die zijn aangeleverd geven de visitatiecommissie een breed aanvullend beeld. Daarnaast nodigen wij de visitatiecommissie van harte uit om verder met ons in gesprek te gaan en zijn vanzelfsprekend graag bereid om meer context en toelichting te geven bij de inhoud van deze position paper.

Gerdien van der Ent  
Directeur-bestuurder

## ▶ 3 Recensie: Klein en krachtig

### Open houding

“Wat betekent het voor de visitatie als we midden in een verkenning naar strategische samenwerking zitten?” Dat was de vraag die we kregen toen Woningstichting Putten ons een offerte voor de visitatie vroeg. Daar had ze zelf allerlei ideeën bij en wilde ook graag van ons weten, hoe wij daarin stonden. Tijdens de kennismaking volgde hierover een open gesprek.

Deze eerste indruk is tijdens de visitatie niet veranderd: Woningstichting Putten gaat nieuwsgierig en open in gesprek over mogelijkheden wat leidt tot gezamenlijke en verrijkte standpunten. Dat is ook wat we van de belanghebbenden hebben gehoord.

Woningstichting Putten heeft een missie die leeft bij de medewerkers en niet alleen op papier staat. We hebben een grote gedrevenheid ervaren: de mensen bij Woningstichting Putten willen bewoners en organisaties helpen en doen daarvoor wat nodig is, vanuit een brede taakopvatting. Terwijl ze tegelijkertijd de afweging maakt of iets volkshuisvestelijk verantwoord is. Zo repareert de projectleider onderhoud meteen iets als hij wordt aangesproken door een huurder, wordt er even koffiegedronken bij een andere bewoner en krijgen we lopend naar de locatie voor de dialoog een belangrijk deel van de historie van Putten mee.

Deze is ook herkenbaar in de position paper en in de keuze voor de onderwerpen van deze visitatie: woningstichting Putten presenteert wat ze heeft gerealiseerd en is nieuwsgierig naar de opvatting van anderen hierover.

### Lokaal verankerd

De lokale verankering is belangrijk voor Woningstichting Putten en voor de huurders. Ze wil graag van betekenis zijn voor Putten en daar investeren in woningen en buurten als dat volkshuisvestelijk verantwoord is. Als daarvoor niet genoeg locaties beschikbaar zijn, zoekt ze naar andere mogelijkheden die iets verder weg liggen. Ook hier zien we een focus op de directe omgeving met een open vizier.

Lokale verankering betekent ook korte lijnen, bekendheid van mensen met elkaar, het elkaar gemakkelijk treffen. Dit wordt door huurders en samenwerkingspartners positief gewaardeerd en als een belangrijke kracht van de organisatie gezien. De relatie met de gemeente kan tot meer resultaten leiden als beide partijen elkaars behoeften, mogelijkheden en beperkingen meer kennen en erkennen.

### Klein en krachtig

Naast de kracht van de kleine organisatie ervaart Woningstichting Putten de kwetsbaarheid ervan en oriënteert ze zich op samenwerking. Ook zet de organisatie een stap vooruit: proactief op zoek naar mogelijkheden om haar kracht te gebruiken en de kwetsbaarheid te verminderen.

Ze is een professionele club die haar zaken goed op orde heeft. Als we naar de besturing en documenten kijken, zien we een kwaliteit waarmee ook een grote corporatie kan werken. De documenten zijn beknopt, helder, leesbaar en leiden tot duidelijke conclusies. Ze weet haar opgaven te vertalen in concreet beleid. En als de gedachtenvorming nog niet is afgerond, omdat een onderwerp ingewikkeld is, leiden de strategische gesprekken wel tot concrete producten. Zoals bijvoorbeeld het afsprakenkader bij wonen, zorg en welzijn, waarin op regionaal niveau aantallen voor de seniorenhuisvesting staan. De vertaling naar de Puttense situatie en daarmee naar haar eigen opdracht zien we met vertrouwen tegemoet.

Toen we medewerkers van Woningstichting Putten vroegen waar ze trots op zijn, noemden ze allemaal zaken die te maken hebben met de energie en relaties, zoals ambities, gedrevenheid, samenwerking, snel schakelen. We hebben meerdere keren ervaren dat het onder de aandacht brengen van concrete resultaten weinig gebeurt. Dat betreft zowel de formele rapportages als de verhalen die worden verteld. En daarmee doet Woningstichting Putten zichzelf te kort. De energie en de gedrevenheid zijn superbelangrijk om vast te houden. Het daarnaast vastpakken en meer in beeld brengen van de resultaten werkt motiverend voor jezelf en je omgeving.

### Beschikbaarheid

Bij Beschikbaarheid was de leervraag: Hoe kunnen wij onze rol en verantwoordelijkheid versterken om lokaal woningbouw te versnellen en regionaal bij te dragen aan een bredere en evenwichtige woningbouwopgave? In de vorige visitatie is Woningstichting Putten aangespoord om haar financiële capaciteit meer in te zetten voor de volkshuisvesting. Daarmee is ze actief aan de slag gegaan. De wens om lokaal te versnellen en regionaal bij te dragen is zeer begrijpelijk. We hebben gezien dat Woningstichting Putten daarin zeer proactief en creatief is. Ze heeft goede lijnen uitgezet door in Putten tempo te willen maken, in Ermelo een bod op de opgaven te doen, en de verkenning naar strategische samenwerking te doen. Daarmee heeft ze voor zichzelf en de volkshuisvesting een perspectief gecreëerd. Ga

hiermee door, ook als het tegenzit. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Woningstichting Putten bij beschikbaarheid vooral denkt aan extra nieuwbouw. Het beter benutten van de voorraad via doorstroming ziet zij vooral als een bijdrage aan passend wonen voor ouderen. Wij constateren dat woningen met doorstroomvoorrang lang niet altijd aan een doorstomer worden verhuurd. Hier vinden we Woningstichting Putten wat voorzichtig opereren. Ouderen worden voorgelicht en naar het woonruimteverdeelsysteem geleid, waar ze kunnen bijhouden welke woningen met doorstroomvoorrang beschikbaar zijn. Wat we niet zo zien is dat potentiële doorstromers daarna actief worden begeleid in dit proces. De visitatiecommissie denkt dat op deze manier de resultaten op doorstroming verhoogd kunnen worden. Daarnaast kunnen de resultaten niet alleen in het kader van passend wonen voor de senioren, maar juist ook voor andere woningzoekenden scherper in beeld worden gebracht. Dit zal de externe legitimatie ten goede komen.

### **Wonen en zorg**

Bij het thema Wonen en zorg was de leervraag: In hoeverre is Woningstichting Putten voor partners binnen het netwerk van wonen, zorg en welzijn toegankelijk en herkenbaar geweest? Wat wordt daarin gewaardeerd en zou behouden moeten blijven? Wat zou nog aangepakt kunnen worden? De belanghebbenden gaven aan dat Woningstichting Putten op dit terrein een grote rol heeft gespeeld, met name bij de totstandkoming van regionale afspraken. Ook op lokaal niveau heeft ze partijen bij elkaar gehaald om een visie te ontwikkelen over de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nieuw te ontwikkelen wijk Halvinkhuizen. Deze trekkersrol en haar focus op een integrale visie op wonen, zorg en welzijn worden erg gewaardeerd. Woningstichting Putten is er nu aan toe om deze visie in een concrete aanpak om te zetten.

### **Leefbaarheid**

Bij het thema Leefbaarheid was de vraag: Hoe borgen we de zichtbaarheid en vindbaarheid (lokale verankering) in het licht van verdere strategische samenwerking? We hebben gehoord dat de fysieke nabijheid en toegankelijkheid van Woningstichting Putten erg wordt gewaardeerd, zowel door huurders als door partners. Mensen ontmoeten elkaar in Putten op straat en kennen elkaar bij naam. Woningstichting Putten is aanwezig in de leefwereld. Dat medewerkers direct iets voor huurders kunnen betekenen, ook als dat niet tot de primaire taak van een medewerker behoort, maakt het succes van de organisatie. Als de verkenning naar strategische samenwerking leidt tot

opgaan in een grotere organisatie, zal deze procesgericht werken met minder brede functies. Naar ons idee hoeven nabijheid en toegankelijkheid daar niet onder te lijden als deze twee verschillende manieren van werken in elkaar worden gevlochten. Zo kan Woningstichting Putten haar kracht behouden en tegelijkertijd ervoor zorgen dat de werkwijze past binnen een grotere organisatie.

### **Aanmoedigingspunten**

- Breng de resultaten en effecten van je activiteiten die huurders en bewoners merken in de leefwereld, beter in beeld.
- Werk samen met de gemeente aan herkenning en erkenning van elkaars behoeften, mogelijkheden en beperkingen.
- Zet steviger in op doorstroming.
- Koppel individueel maatwerk (de kracht van kleinschaligheid) goed aan processturing.

# Maatschappelijke Waarde



## Opgave 1 Beschikbaarheid

- Veel initiatief en creatieve nieuwe wegen om woningen toe te voegen
- Verkenning om ook buiten Putten te investeren in nieuwbouw
- Breng bijdrage doorstroming aan totale beschikbaarheid beter in beeld



## Opgave 2 Wonen en zorg

- Waardevolle regionale en lokale bijdrage aan visie op wonen en zorg
- Brede kijk op wonen, zorg en welzijn
- Gewaardeerde partner van zorgpartijen
- Goede start met doorstroming
- Verbind strategische visie en operationele activiteiten meer met elkaar



## Opgave 3 Leefbaarheid

- Persoonlijke betrokkenheid en drive van medewerkers
- Laagdrempelig contact met bewoners
- Groei van 1 naar 7 bewonerscommissies
- Blijf in gesprek met partners over elkaars rollen binnen leefbaarheid



### Waardering visitatiecommissie: Goed

Woningstichting Putten werkt met veel ambitie en inzet vanuit een groot verantwoordelijkheidsgevoel. Dit leidt tot mooie volkshuisvestelijke resultaten: flexwoningen, woningdelen, doorstroming, een heldere visie op wonen en zorg met behoud van aandacht voor elkaar en leefbaarheid.



## Maatschappelijke Verankering

- Goede samenwerking met huurdersorganisatie
- Corporatie en partners weten elkaar goed te vinden door de korte lijnen
- Houd een scherp oog voor rollen en verantwoordelijkheden in de samenwerking met partners



### Waardering visitatiecommissie: Goed

Woningstichting Putten wordt gezien als een betrouwbare en flexibele samenwerkingspartner, gewaardeerd om haar bescheidenheid, oprechtheid en betrokkenheid. Er is ruimte voor verbeterde communicatie.



## Besturing

- Planning en controlcyclus is van hoog niveau
- (Meerjaren-)begroting direct gekoppeld aan jaarplanactiviteiten
- Kernwaarden, leidende principes en kaders voor besluitvorming komen 'van het papier'
- Breng resultaten explicieter in beeld en plaats ze in meerjarig perspectief
- Geef het thema Wonen en zorg een eigenstandige plek in de strategie



## Maatschappelijke Capaciteit

- Financiële mogelijkheden goed in kaart
- Proactief op zoek naar mogelijkheden om investeringscapaciteit in te zetten
- Actief aan de slag om kwetsbaarheden organisatie te verminderen
- Zorg dat procesmatig werken de kracht van kleinschaligheid en het handelen buiten je functie ondersteunt



## Algemene aanmoedigingen

- Breng resultaten en effecten van activiteiten beter in beeld
- Werk samen met gemeente aan herkenning en erkenning van elkaars behoeften, mogelijkheden en beperkingen
- Zet steviger in op doorstroming
- Koppel individueel maatwerk (de kracht van kleinschaligheid) goed aan processturing

Position  
paper

Bestuurlijke  
reactie

## ► 5 Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?

In dit hoofdstuk zijn de prestaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven beschreven.

### Welke opgaven liggen er?

Woningstichting Putten is de enige corporatie in Putten. Zij bezit ruim één op de vijf woningen van de 10.360 woningen in Putten. De woningvraag in Putten en op de Noord-Veluwe is aan het veranderen. Minder gezinnen en meer één- en tweepersoonshuishoudens zoeken een woning. Het zijn jonge starters en vooral oudere huishoudens die een betaalbare woning zoeken. De grote uitdaging is om ook in de sociale huursector het aanbod mee te laten groeien met deze woningvraag. Daarbij gaat het om aantallen maar evenzeer om de geschiktheid voor de verschillende levensfasen. De woonvisie stelt dat er meer kleinere en betaalbare woningen gebouwd moeten worden om deze woningzoekenden genoeg kansen op de woningmarkt te bieden. Het bouwtempo in Putten blijft achter bij de regionale afspraken (de woondeal). Het woonmilieu in Putten wordt omschreven als “met het ene been op de Veluwe en met het andere in de Gelderse Vallei”. Het heeft ruim opgezette wijken met de nadruk op grondgebonden woningen. Het inzetten op meer kleinere en betaalbare woningen vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing.

Het aantal ouderen in Putten neemt toe, daarbinnen neemt het aantal zeer oude mensen toe en er komen ouderen terug naar Putten die hier eerder hebben gewoond: een driedubbele vergrijzing. Dit stelt de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en ook Woningstichting Putten voor nieuwe en grote uitdagingen. Hoe kan je samen de combinatie van wonen, zorg en welzijn goed regelen, leidend tot passend aanbod?

De leefbaarheid in Putten is een van de sterke kanten van het dorp. Daarbij gaat het niet zozeer om het wegwerken van hinderlijke situaties maar eerder om het behouden van de goede verstandhoudingen tussen mensen onderling, tussen bewoners en instanties, en de collegiale samenwerking.

Op elk van de bovengenoemde opgaven heeft Woningstichting Putten een onderwerp geselecteerd voor deze visitatie:

- beschikbaarheid;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid.



### Beschikbaarheid

#### 1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

In Putten zijn de wachttijden langer geworden voor woningzoekenden die afhankelijk zijn van de sociale huursector. Recent regionaal woningmarktonderzoek laat zien dat er een flink tekort is aan sociale huurwoningen die beschikbaar komen voor woningzoekenden uit de doelgroepen. Woningstichting Putten ziet dat mensen moeten uitwijken naar buurgemeenten. Dat vindt zij jammer. Daarbij ziet zij ook dat mensen niet altijd een woning kunnen vinden die aansluit bij hun levensfase. Zij wil de kansen voor mensen vergroten op een woning die past bij hun behoefte. Voor Woningstichting Putten is het belangrijk dat de slaagkansen gelijk zijn voor starters, statushouders en senioren. Woningstichting Putten heeft als ambitie om de beschikbaarheid te vergroten door woningen toe te voegen, die aansluiten bij de behoeften en doorstroming op gang brengen. En de nieuwbouwwoningen moeten ook duurzaam inzetbaar zijn, zodat ze altijd opnieuw verhuurbaar zijn als reguliere woning.

In de Woondeal voor de regio voor de jaren 2023 tot en met 2030, heeft de gemeente Putten een nieuwbouwtaakstelling van 1403 woningen op zich genomen, merendeels in het uitbreidingsplan Halvinkhuizen, de grote uitbreidingslocatie van Putten. In de woondeal zijn ook 389 sociale huurwoningen opgenomen. Momenteel, aan het eind van de visitatieperiode van Woningstichting Putten, wordt de Woondeal herzien. De taakstelling voor de Woondeal 2025 zal worden opgehoogd en de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente moet omhoog naar 30%.

#### 2. Wat zijn de resultaten

Woningstichting Putten heeft in de visitatieperiode 65 sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad, dat is minder dan volgens de woondeal per jaar zou moeten. Dat betrof in de eerste plaats 46 appartementen in woongebouwen op enkele locaties in de bebouwde kom. Soms werd de nieuwbouw op een inbreidingslocatie gecombineerd met groot-onderhoud en renovatie van een naastgelegen complex, zoals bij de Wallenbergstraat. Woningstichting Putten realiseerde ook 18 prefab flexwoningen op een

inbreidingslocatie. Het project heet 'versneld wonen' maar kende desondanks een lange procedure. Overleg en instemming met de buurt en de gemeenteraad kostte veel meer tijd dan vooraf gedacht. Er zijn 17 starters uit Putten gehuisvest en één statushouder. Op een andere locatie is één maatwerkwooning gerealiseerd.

Naast woningen bouwde Woningstichting Putten ook een gebouw voor intramurale zorg, de Schauwhof. Dit zijn 26 zorgstudio's, die worden verhuurd aan de Zorggroep NoordWest Veluwe (ZNVV) voor cliënten die zorg krijgen via de Wet langdurige zorg. Als het huurcontract met ZNVV ophoudt zijn de eenheden gemakkelijk als zelfstandig appartement te verhuren aan woningzoekenden. Direct aan dit gebouw zijn 10 appartementen gerealiseerd, die als aanleunwoning verhuurd kunnen worden. De zorggroep heeft hiervoor geen mensen kunnen aanleveren die bij haar op de wachtlijst stonden. Ze zijn verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem.

Om meer alleenstaande woningzoekenden te kunnen helpen is Woningstichting Putten gestart met een pilot voor kamergewijze verhuur. Na overleg met de gemeente zijn drie woningen op deze manier verhuurd voor in totaal zeven starters. Dit betreft zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Ook geeft zij ouderen voorrang die een eengezinswoning achterlaten om met voorrang door te stromen. Hier gaan wij op in bij de opgave 'wonen en zorg'. Ook is een verhuiscoach voor ouderen in het leven geroepen, die doorstroomvoorrang kan inzetten.

Woningstichting Putten heeft voor de komende 5 jaar 265 woningen in harde projecten (volgens de definitie van de Aw), voornamelijk in Halvinkhuizen. Dit is bijna de gehele opgave voor sociale huurwoningen in de periode 2023-2030.

### *3. Belanghebbenden aan het woord*

#### Huurders

De huurdersorganisatie beoordeelt resultaten van Woningstichting Putten als 'goed'. Zij benoemt dat Woningstichting Putten meer zou willen (en meer snelheid zou willen maken) dan de planning van de overheden toelaat. Woningstichting Putten trekt hard aan de nieuwbouwopgave. Dat waardeert de huurdersorganisatie. Zij noemt ook dat veel jongeren in Putten willen wonen en liever niet willen uitwijken naar een nabijgelegen

dorp. Doorstroming zou daarom beter moeten en nog meer aandacht moeten krijgen.

#### Partners

Partners waarderen de resultaten van Woningstichting Putten merendeels als 'goed', enkelen als 'naar behoren'.

De gemeente zegt dat ze te maken heeft met bezwaarprocedures en tegenvallers. De gemeente gaat de afspraken uit de woondeal naar eigen zeggen wel halen maar de productie verschuift naar de late jaren twintig en daarna. De productie blijft weliswaar nu achter bij de afspraken maar dat is Woningstichting Putten niet aan te rekenen. Woningstichting Putten wil inbreiden maar dat heeft niet de voorkeur van de gemeente. Dat sluit niet aan bij het dorps karakter en kleine plannen kosten veel tijd en capaciteit in de voorbereiding. De woningbouw wil de gemeente vooral in Halvinkhuizen laten plaatsvinden. De gemeente staat open voor herstructurering als hiermee verouderde woningen worden vervangen door weer toekomstbestendige woningen. Er is in Putten nog genoeg te doen om het percentage van 22% sociale huurwoningen op te hogen richting 30%. Dat heeft voor de gemeente prioriteit boven bouwen buiten de gemeentegrenzen. De gemeente vindt doorstroming belangrijk maar vraagt zich af of dit wel voldoende woningen voor starters oplevert. Is het bouwen van woningen met een kleiner oppervlak niet ook nodig? De gemeente zegt dat niet goed bekend is hoeveel kleine woningen voor jongeren Woningstichting Putten in portefeuille heeft. Ook kent de gemeente naar eigen zeggen de investeringsafwegingen van Woningstichting Putten niet goed genoeg. Meer in algemene zin zegt de gemeente dat ze niet precies weet wat de financiële grenzen zijn van de corporatie, als ze voorstelt om over grenzen heen te stappen, terwijl ze geld genoeg lijkt te hebben. De gemeente is positief over de pilots voor kamergewijze verhuur en doorstroming.

De collega corporaties hebben waardering voor de stappen die Woningstichting Putten heeft gezet om in de bestaande voorraad meer mensen te laten wonen. De pilot voor doorstroming van senioren die een eengezinswoning achterlaten met meeneemhuur inspireert hen. Ze gaan dit ook toepassen in de regio. Ook de pilot 'kamergewijze verhuur' voor starters en ook voor statushouders is een impuls voor de regio. Te kleine en dure woningen toevoegen lijkt de collega corporaties niet verstandig, zoals de studio's die Woningstichting Putten niet heeft afgenomen van een ontwikkelaar. Ze merken op dat de gemeente door de input van Woningstichting Putten sterker is gaan staan tegenover ontwikkelaars.

Gemeente en Woningstichting Putten zijn meer partner geworden. De gemeente wijkt daardoor niet meer uit naar sociale of goedkope koop. Ook wordt opgemerkt dat de omvang van Woningstichting Putten niet groot genoeg is om uitval of vertraging in de projecten-portefeuille makkelijk op te vangen.

#### *4. Woningstichting Putten aan het woord*

Woningstichting Putten vindt dat zij 'naar behoren' heeft gepresteerd. De realisatie is minder dan de opgave volgens de Woondeal vraagt. Zij meent dat ze meer woningen had moeten realiseren en dat zij daartoe ook de financiële mogelijkheden heeft. Haar inspanning om de realisatie omhoog te krijgen beoordeelt ze daarnaast als 'uitstekend'. Er zijn veel initiatieven genomen en er is creatief gezocht naar bouw mogelijkheden. Helaas hebben die niet allemaal geresulteerd in bouwplannen. Voor de Aldi-locatie bleek het bod van Woningstichting Putten net niet genoeg te zijn. Een nog hogere onrendabele top vond ze volkshuisvestelijk niet te verdedigen. Wel kocht zij zich met één woning in op een ontwikkellocatie in het centrum, om zo invloed te hebben bij de planvorming. Van het afnemen van studio's van een ontwikkelaar heeft zij afgezien, deze hadden te weinig woonoppervlak volgens haar normen voor toekomstbestendigheid en waren te duur.

De vorige visitatie heeft aangezet tot een strategie om de investeringskracht te benutten. Woningstichting Putten constateert dat zij graag wil werken aan een sociale woningvoorraad van 30% in Putten. Nu wordt per project 30% sociale huur gebouwd. Dat is op zich goed maar niet voldoende om de achterstand in te lopen. Ook heeft ze aan de gemeente Ermelo een brief geschreven om daar woningbouw te realiseren. En ze is met Omnia Wonen in gesprek gegaan over strategische samenwerking.

De pilots met kamergewijze verhuur en met starters, de flexwoningen en de verhuiscoach vindt Woningstichting Putten geslaagde manieren om meer mensen te helpen aan passende huisvesting. Doorstroming maakt dat huurders na afloop passender wonen. En het maakt eengezinswoningen vrij die aan grotere gezinnen worden aangeboden die voldoen aan de bezettingnorm. Zo wordt ook aan passender wonen gewerkt.

#### *5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag*

De leervraag van Woningstichting Putten tijdens de visitatie was: Hoe kunnen wij onze rol en verantwoordelijkheid versterken om lokaal woningbouw te versnellen en regionaal bij te dragen aan een bredere en evenwichtige woningbouwopgave?

De belanghebbenden hebben daar de volgende opmerkingen over gemaakt.

- Probeer grondposities of posities in vastgoed te verwerven
- Breng de provincie in positie om de bouwproductie op tempo te brengen
- Breng de voordelen van doorstroming door ouderen meer in beeld
- Benut de kansen voor woningsplitsen
- Maak meer duidelijk waar de financiële grenzen liggen
- Breng de gemeente in positie om te helpen, door nogmaals duidelijk te maken hoe de financiële polsstok van de corporatie werkt
- Draag beter uit dat je er bent voor de maatschappij. Woningstichting Putten wordt snel gezien als een van de ontwikkelaars
- Behoud je missie en oprechte betrokkenheid
- Begin vanuit je eigen plaats met je ambitie, behoud je lokale wortels

#### *6. Waardering visitatiecommissie*

De visitatiecommissie waardeert de prestaties als 'naar behoren' vanwege de niet aflatende inzet en creativiteit op dit thema enerzijds, maar de achterblijvende realisatie anderzijds. Woningstichting Putten heeft mooie projecten gerealiseerd, neemt veel initiatief en trekt er hard aan. Zij bouwde waar de mogelijkheden zich voordeden, maar had te maken met beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties. Daarom blijft de realisatie achter op de doelstellingen. Daarnaast constateert de commissie dat Woningstichting Putten nieuwe wegen zoekt om toch meer woningen te kunnen toevoegen. Dat verdient veel waardering. Zij heeft zich ingekocht op een centrumlocatie. En zij heeft geboden op de tender van de Aldi-locatie maar deze net niet gewonnen. Ook heeft Woningstichting Putten, dankzij eigen initiatief, 18 prefab flexwoningen gerealiseerd.

De commissie heeft veel waardering voor de ambities en de inzet van Woningstichting Putten. Ondanks haar kleine omvang is Woningstichting Putten vanuit een groot verantwoordelijkheidsgevoel bezig om woningen toe te voegen of beschikbaar te krijgen met doorstroming. De bijdrage van doorstroming aan de totale beschikbaarheid is nog niet optimaal in beeld. De ambitie van Woningstichting Putten en haar investeringscapaciteit zijn groter dan de gemeente kan of wil accommoderen. Wij snappen dat de aanbeveling uit de vorige visitatie om de investeringscapaciteit in te zetten voor de volkshuisvesting heeft geleid tot een verkenning van bouw mogelijkheden in de regio.



## Wonen en zorg

### 1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

Uit woningbehoefte onderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan seniorenwoningen, gezien de eerder beschreven driedubbele vergrijzing. Dat betekent voor Woningstichting Putten dat de woningen geschikt moeten zijn om zorg aan huis te kunnen verlenen. Het hebben van voldoende nultreden woningen is dan ook een doelstelling.

Woningstichting Putten heeft als overkoepelende ambitie dat huurders wonen in een prettige woonomgeving die past bij hun levensfase. Ze wil wonen en zorg integraal benaderen in het kader van wijkontwikkeling en daarvoor nauw samenwerken met zorg- en welzijnspartijen en de gemeente.

Omdat de zorg- en woningmarkt regionaal is (Noordwest-Veluwe), vraagt dit om het inrichten van een regionale samenwerking voor wonen met zorg. Op buurtniveau ziet Woningstichting Putten de opgave om te zorgen voor een juiste mix van vragers en dragers, en zo de leefbaarheid en sociale samenhang te bewaken en vereenzaming tegen te gaan. Een goede sociale structuur is de basis voor zelfredzaamheid en samenredzaamheid. Ze wil dat stimuleren met het bieden van passende huisvesting. Wat dat concreet betekent wil Woningstichting Putten beter uitwerken.

### 2. Wat zijn de resultaten

In Putten is de laatste jaren vooral gewerkt aan het beter afstemmen van taken en rollen tussen partijen. Woningstichting Putten heeft met diverse zorgorganisaties en betrokken partijen (kinderopvang, huisartsen) getrokken aan de visie op wonen, zorg en welzijn voor de uitbreidingswijk Halvinkhuizen. Ze wil daar veel seniorenwoningen toevoegen en pleit voor een wijk met goede voorzieningen. Ook heeft Woningstichting Putten actief en vasthoudend invloed uitgeoefend op de gemeentelijke visie op wonen en zorg en aan de actualisatie van de woonvisie.

Op regionaal niveau is zij een van de trekkers voor het afsprakenkader ouderenhuisvesting, vanuit het kernteam Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ). Dit kader en de woonzorgvisie moeten nog worden vertaald in concrete, lokale

opgaven voor de doelgroepen en het daarbij passende woonaanbod.

Als concreet resultaat wordt sinds 2024 gewerkt aan doorstroming voor senioren. De huisvestingsverordening is aangepast, waardoor senioren voorrang kunnen krijgen als ze doorstromen naar een passende woning en een huurwoning met minimaal drie slaapkamers achterlaten. Woningstichting Putten heeft de functie verhuiscoach in het leven geroepen, wat nu in de regio wordt opgeschaald. Ook is de meeneemhuur ingevoerd voor senioren die willen doorstromen maar in de nieuwe woning niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Woningstichting Putten heeft alle 55-plussers die voor doorstroming in aanmerking kwamen, een brief geschreven over deze mogelijkheid. Deze doorstroming begint volgens Woningstichting Putten op gang te komen. Concrete getallen over de doorstroming zijn niet beschikbaar.

Naast woningen waar door andere partijen individuele (thuis-)zorg aan huis wordt geleverd, heeft Woningstichting Putten enkele gebouwen waar zorg wordt verleend, zoals gezinsvervangende tehuizen (ooit specifiek voor de zorg gebouwd), huisvesting voor mensen met een lichamelijke beperking en begeleid wonen. Ze heeft in de visitatieperiode het complex de Schauwhof ontwikkeld waarin 26 zorgeenheden zijn opgenomen en 10 tweekamerappartementen. Deze aanleunappartementen zijn eerst via de Zorggroep aangeboden voor mensen op haar wachtlijst. Ze zijn uiteindelijk verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem. Ook heeft Woningstichting Putten samen met de gemeente een woongelelegenheid gerealiseerd, vooruitlopend op een regionale overeenkomst met betrekking tot Skaeve Huse. Ze heeft in totaal ongeveer 120 wooneenheden die via een andere partij worden verhuurd.

### 3. Belanghebbenden aan het woord

#### Huurders

Huurdersorganisatie Putten beoordeelt de prestaties voor Wonen en zorg gemiddeld met 'goed'. Gebouwen voor wonen met zorg van Woningstichting Putten functioneren naar haar mening goed. Ze vindt het goed dat Woningstichting Putten er voor nieuwe opgaven flink aan trekt. Zo heeft Woningstichting Putten voor inspiratie over het thema wonen en zorg in de nieuw te ontwikkelen wijk Halvinkhuizen betrokken partijen in de bus meegenomen naar voorbeeldprojecten in het land. De huurdersorganisatie vindt het belangrijk dat mensen in hun eigen buurt kunnen blijven wonen zodat ze naar elkaar kunnen omkijken. Hoewel de regelingen en instrumenten voor doorstroming aanwezig zijn, blijken ouderen terughoudend te zijn om te verhuizen. Woningstichting Putten kan volgens de huurdersorganisatie de voordelen nog meer uitdragen.

## Partners

De partners waarderen de inzet van Woningstichting Putten hoog: sommigen geven 'uitstekend', anderen 'goed'. Met name de rol van Woningstichting Putten bij visieontwikkeling in de regio en de gemeente wordt hoog gewaardeerd. Met haar brede blik op wonen en zorg als onderdeel van samenredzame gemeenschappen draagt ze op een bijzondere manier bij aan de visieontwikkeling. Ze benadrukt in de ogen van de partners de noodzaak van integraliteit en samenwerking, uitgaande van het perspectief van de bewoner. Daarnaast vervult Woningstichting Putten de rol van aanjager. Ze brengt veel verschillende partijen met een verantwoordelijkheid op dit terrein bij elkaar om de visie samen verder te ontwikkelen. Ook brengt ze haar ideeën onder de aandacht op momenten en plekken waar ze dat nodig vindt. Woningstichting Putten is daarmee proactief en verbindend.

Ook op operationeel niveau worden de prestaties van Woningstichting Putten goed gewaardeerd. Partners zijn zeer tevreden over de mogelijkheden om hun cliënten in woningen van Woningstichting Putten te huisvesten. Een aantal partners geeft aan dat Woningstichting Putten de diversiteit van doelgroepen kan uitbreiden. Sommige partners geven aan weinig zicht te hebben op de concrete activiteiten en resultaten van Woningstichting Putten.

### 4. Woningstichting Putten aan het woord

Ze geeft zichzelf een breed uiteenlopende score van 'uitstekend' naar 'voor verbetering vatbaar'. Gemiddeld komt het neer op 'naar behoren'. Ze constateert dat er in ieder geval geen signalen zijn dat ze een opgave mist. Ze vindt haar inzet flink, zowel op operationeel als strategisch/regionaal niveau, en vindt dat ook nodig vanwege de sterke vergrijzing. Haar credo is "Naast bouwen, bouwen, bouwen is er een grote opgave voor wonen, wonen, wonen." Daarmee wil ze aangeven dat de ontwikkeling van een nieuwe wijk niet alleen gaat om woningen maar ook om voorzieningen. Ze is positief over de activiteiten op het gebied van doorstroming en het invullen van specifieke vragen. Omdat ze ziet dat ook vereenzaming een probleem is, besteedt ze daar aandacht aan bijvoorbeeld door met koffie de wijk in te gaan. Ook is Woningstichting Putten positief over de goede binding met huurders en het onderhouden van relaties met overheden en zorgpartijen. Ze vindt het niet makkelijk om haar resultaten te beoordelen omdat er geen heldere opgave is gedefinieerd. Volgens Woningstichting Putten mag de vertaling van strategie naar resultaten in de uitvoering sneller plaatsvinden. Ook mag ze duidelijker zijn over het type woningen dat ze wil toevoegen en

mag de verhuiscoach actiever zijn in de begeleiding van mensen die hebben aangegeven te willen verhuizen.

### 5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

Bij deze opgave zijn de leervragen: In hoeverre is Woningstichting Putten voor partners binnen het netwerk van wonen, zorg en welzijn toegankelijk en herkenbaar geweest? Wat wordt daarin gewaardeerd en zou behouden moeten blijven? Wat zou nog aangepakt kunnen worden?

De belanghebbenden hebben de volgende opmerkingen gemaakt.

#### Behouden

- De zichtbaarheid en bereikbaarheid van Woningstichting Putten
- De doorontwikkeling van de integrale visie op wonen, zorg en welzijn
- Het proactieve en verbindende optreden ten behoeve van integraliteit en samenwerking
- De lokale verankering en regionale trekkersrol
- De kritische blik op wat er daadwerkelijk nodig is in een wijk, en het vermogen om verder te kijken dan alleen bouwen en aantallen
- Oog voor wat voor inwoners echt helpend is, naast werken vanuit systemen en vaste patronen
- Houd korte lijnen als het om kleinere projecten gaat en maak het niet groter

#### Versterken

- Maak de eigen rol van Woningstichting Putten helder met betrekking tot buurtgericht werken
- De kwetsbaarheid van de organisatie door de beperkte omvang ervan waardoor personele wisselingen veel impact hebben op de voortgang van projecten
- De verspreiding van de visie binnen de eigen organisatie of de zichtbaarheid ervan door de organisatie heen
- Betrek leveranciers en bedrijven bij het ontwerp van zorggeschikte woningen, ook op het gebied van innovatie tijdens beleidsontwikkeling
- Het inzetten van een wijkmanager of verbinder die actief afstemt, signalen ophaalt en verbinding legt met zorg en welzijn

### 6. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de resultaten op het gebied van Wonen en zorg als 'goed', met uitschieters naar 'uitstekend'.

'Uitstekend' is de regionale aanjaagrol van Woningstichting Putten. Het feit dat ze Wonen en zorg in het brede kader plaatst van de prettige woonomgeving die past bij de levensfasen, maakt dat ze hier meer invloed heeft dan je van een corporatie van deze omvang verwacht. Woningstichting Putten doet daarin wat ze nodig vindt: kennis verspreiden door partijen mee te nemen naar aansprekende voorbeelden, inspreken in de gemeenteraadsvergadering, brief schrijven aan de minister-president, deelnemen aan lokale en regionale overleggen, niet wachten op regionale regelingen als er nu iets nodig is, etc. 'Goed' is dat ze daarmee ook effect en resultaten bereikt. Het blijft niet alleen bij praten. Op strategisch niveau heeft ze invloed uitgeoefend op de woonzorgvisie en de woonvisie, op tactisch niveau werkt ze mee aan de plannen voor de nieuwe wijk Halvinkhuizen, en op operationeel niveau regelt ze de verhuiscoach en de doorstroomvoorrang. Lokaal speelt ze in op concrete vragen en heeft ze verschillende combinaties van wonen en zorg, zoals beschermd wonen, gerealiseerd.

Woningstichting Putten kan verbeteren door een duidelijkere koppeling te leggen tussen de strategische visieontwikkeling en doelen enerzijds en de operationele activiteiten anderzijds, om te voorkomen dat deze twee invalshoeken te ver van elkaar verwijderd raken. Ze kan ook verbeteren door de concrete resultaten, zoals de resultaten van de doorstroomregeling, beter in beeld te brengen.



## Leefbaarheid

### 1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

De leefbaarheid in Putten is over het algemeen goed. Het bezit van Woningstichting Putten is evenwichtig verdeeld over het dorp en er is geen groot verschil in leefbaarheid tussen de wijken. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat elke corporatie zich moet richten op de samenwerking tussen de verschillende actoren op het gebied van leefbaarheid, ook dient er geïnvesteerd te worden in ontmoeting tussen bewoners en moet aandacht gegeven worden aan het creëren van gemengde wijken.

Woningstichting Putten heeft als strategische doelstelling om verbindingen te signaleren en te creëren die bijdragen aan wonen in een prettige woonomgeving. De ambitie is dat de mensen voor wie en met wie ze werkt, zich gezien en gehoord voelen. Nu en in de toekomst.

### 2. Wat zijn de resultaten

Sinds het koersplan van 2023 zet Woningstichting Putten nadrukkelijker in op leefbaarheid. In 2024 heeft ze een extra woonconsulent aangesteld en in 2024 heeft ze haar nieuwe leefbaarheidsbeleid vastgesteld. Deze extra inzet uit zich o.a. in meer zichtbaarheid in de wijk, welkomstgesprekken met nieuwe huurders (waar behoefte aan is) en het organiseren van verschillende activiteiten.

De grootste activiteiten waren 'Koffie in de Wijk', De Tuinwedstrijd en Burendag waar in verschillende wijken activiteiten werden georganiseerd, financieel ondersteund door de corporatie. Deze activiteiten en momenten van verbinding hebben ook gezorgd voor de start van 6 nieuwe bewonerscommissies. De corporatie is in één jaar van 1 naar 7 bewonerscommissies gegaan. De commissies zijn niet ontstaan omdat er een renovatie of groot onderhoudsproject op stapel stond, maar om zich breed in te zetten voor een prettigere woonomgeving en meer contact tussen bewoners.

In de Aedes benchmark scoort Woningstichting Putten beter dan gemiddeld op het gebied van leefbaarheid met een 8,1 (veilig gevoel), 7,7 (overlast), 7,3 (schoon) en 6,9 (inzet corporatie). Naast de activiteiten voor haar bewoners heeft de corporatie ook de rol richting haar samenwerkingspartners geprofessionaliseerd. Ze heeft een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie getekend, een stakeholdermanagementaanpak opgesteld en het gesprek met de gemeente over rollen en verantwoordelijkheden geïntensiveerd.

### 3. Belanghebbenden aan het woord

#### Huurders

Bij de externe dialoog was een lid aanwezig van een van de nieuwe bewonerscommissies. Deze huurder beoordeelt de resultaten van Woningstichting Putten op het gebied van leefbaarheid met 'goed'. Er is veel waardering voor de burendag, die heeft bijgedragen aan meer onderling

contact tussen bewoners. Daarnaast heeft de bewonerscommissie voor een schonere buurt gezorgd en ook daar is tevredenheid over. Meer gelegenheid om met Woningstichting Putten te sparren over problemen en uitdagingen in de wijk, zou op prijs worden gesteld.

De Huurdersorganisatie is zeer positief over de aanpak van Woningstichting Putten en beoordeelt de corporatie unaniem met 'uitstekend'. Ze ziet dat de medewerkers van Woningstichting Putten zich echt inzetten en goed meedenken. Als voorbeeld wordt genoemd dat een houten kast in het kader van brandveiligheid moest worden verwijderd, waarbij Woningstichting Putten proactief voorstelde deze te vervangen door een metalen kast. Ook de burendag werd als zeer positief ervaren, waarbij de aanwezigheid van de bestuurder door meerdere bewoners zeer werd gewaardeerd. Richting de toekomst hopen de huurders dat de laagdrempeligheid in het contact behouden kan blijven.

#### Partners

De partners waarderen de resultaten op het gebied van leefbaarheid van Woningstichting Putten tussen 'naar behoren' en 'uitstekend'. Ze geven aan de korte lijnen en het positieve contact zeer te waarderen. "Als partner word je altijd teruggebeld." Partners zien de afgelopen jaren een stijgende lijn hierin, de extra inzet en focus van Woningstichting Putten wordt herkend. Ze benadrukken hoe uniek het is dat bewoners de medewerkers van de corporatie bij naam kennen.

Verbeterpunten liggen op het gebied van afstemming en rolhelderheid op casusniveau. Soms is onduidelijk of een vraagstuk bij de corporatie of bij een partner thuishoort. Een van de partners geeft als verbeterpunt aan dat de corporatie eerder om hulp mag vragen, soms probeert ze zelf te lang naar een oplossing te zoeken.

#### 4. Woningstichting Putten aan het woord

Woningstichting Putten beoordeelt haar leefbaarheidsresultaten van 'goed' tot 'uitstekend'. Ze benadrukt dat ze hier de laatste jaren bewust extra op heeft ingezet: binnen de kleinschalige organisatie wordt alleen de rol van woonconsulent ingevuld door twee medewerkers. Daarnaast is de corporatie trots dat ze zichtbaar is in de wijk en herkend wordt door de huurders op straat. Ook de relatie en samenwerking met de partners wordt als een positief punt benoemd.

Tegelijkertijd ziet de corporatie verbeterpunten. De samenwerking met de gemeente kan op dit vlak worden versterkt. Daarnaast vraagt het ondersteunen van de nieuwe bewonerscommissies blijvende aandacht. Tot slot wordt onderstreept dat het in een kleine organisatie van belang is om activiteiten en contacten structureel te borgen.

#### 5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

Bij deze opgave is de leervraag: Hoe borgen we de zichtbaarheid en vindbaarheid (lokale verankering) in het licht van verdere strategische samenwerking?

De belanghebbenden hebben de volgende opmerkingen gemaakt.

- Blijf fysiek zichtbaar en vindbaar in Putten
- Zorg dat je makkelijk bereikbaar blijft en houd de informatie goed vindbaar
- Behoud de korte lijnen en bereikbaarheid
- Neem (nog) meer initiatief om contact op te nemen met bewonerscommissies
- Blijf goed de samenwerking en rolverdeling evalueren met partners
- Vraag eerder om hulp aan je partners

#### 6. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de resultaten op het gebied van leefbaarheid van Woningstichting Putten als 'goed'. Woningstichting Putten maakt op een goede manier gebruik van haar kracht als kleine corporatie in één gemeente. Woonconsulenten bezoeken complexen per fiets, nieuwe bewoners worden actief gebeld voor een welkomstgesprek en bewoners kennen medewerkers bij naam. Dit draagt bij aan laagdrempeligheid van contact en zorgt ervoor dat bewoners en partners de corporatie goed kunnen bereiken. Dit is iets om te koesteren. Daarnaast hebben wij als visitatiecommissie ook veel gehoord over de drive en persoonlijke betrokkenheid van medewerkers. Medewerkers doen wat nodig is en maken tijd om even koffie te drinken met een bewoner, ook als dit buiten hun functieprofiel valt.

Een verbeterpunt ligt op het vlak van rolduidelijkheid tussen de corporatie en haar partners. Wat is de verantwoordelijkheid van de gemeente en wat van de corporatie? Wat hoort bij de rol van een bewonerscommissie en wat niet? En wanneer vraag je hulp van een welzijnsorganisatie en wanneer niet? Door de korte lijnen en goede samenwerking spelen deze vragen nu in beperkte mate, maar om de samenwerking te borgen en te versterken is dit een belangrijk aandachtspunt.

Tot slot hebben we tijdens deze visitatie weer met elkaar vastgesteld dat de resultaten van de extra inzet op leefbaarheid moeilijk zijn aan te wijzen, laat staan te kwantificeren. Daarmee is de extra inzet niet zinloos. Juist door met bewoners in gesprek te blijven en voorbeelden te delen, kan een gedeeld beeld van de toegevoegde waarde ontstaan. De uitnodiging is om deze gesprekken met elkaar te blijven voeren.

### **Maatschappelijke waarde: conclusies en reflectie visitatiecommissie**

Woningstichting Putten heeft in de visitatieperiode op een van de drie onderzochte opgaven 'naar behoren' gepresteerd, op twee 'goed'. We beoordelen de maatschappelijke waarde van Woningstichting Putten als 'goed', de geleverde resultaten zijn beter dan op basis van de maatschappelijk opgaven te verwachten is.

De visitatiecommissie heeft veel waardering voor de ambities en de inzet van Woningstichting Putten. Ondanks haar beperkte omvang werkt Woningstichting Putten vanuit een groot verantwoordelijkheidsgevoel. Een van de partners omschreef dat als oprechte betrokkenheid. Bij de opgaven en bij het wonen in Putten, maar ook bij de huurders en bij de organisaties waarmee zij samenwerkt. Die betrokkenheid leidt tot mooie volkshuisvestelijke resultaten. Flexwoningen, woningdelen, doorstroming, een heldere visie op wonen met zorg en behoud van aandacht voor elkaar en de leefbaarheid.

#### **Aanmoedigingspunt**

- Zet doorstroming niet alleen in het kader van wonen en zorg maar breng ook de effecten voor beschikbaarheid in kaart.



## ▶ 6 Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie?

In dit hoofdstuk is de invloed beschreven die huurders, de huurdersorganisatie en andere belanghebbenden ervaren op het beleid en de prestaties van Woningstichting Putten.

### **Situatie**

Woningstichting Putten is actief in één gemeente, de gemeente Putten. De huurders van de corporatie worden vertegenwoordigd door Huurdersorganisatie Putten. Samen met de huurdersorganisatie en de gemeente Putten maakt de corporatie vierjaarlijkse prestatieafspraken. Daarnaast is de corporatie actief in de regio Noordwest-Veluwe waar ze met verschillende organisaties op regionaal vlak samenwerkt. Om goed in verbinding te blijven met alle belanghebbenden heeft de corporatie afgelopen visitatieperiode een stakeholderbeleid opgesteld en bezoekt ze jaarlijks 90% van haar stakeholders.

Voor deze visitatie hebben we gesproken met de Huurdersorganisatie Putten, een vertegenwoordiger van een bewonerscommissie, de gemeente Putten en diverse externe partijen die betrokken zijn bij de drie opgaven: zorg- en welzijnsorganisaties, andere woningcorporaties in de regio en de provincie Gelderland.

### **Huurders over de samenwerking met Woningstichting Putten**

Huurdersorganisatie Putten waardeert de samenwerking met Woningstichting Putten als 'goed'. De corporatie luistert goed en de huurdersorganisatie ervaart een grote invloed. Een concreet voorbeeld hiervan was de huurverhoging. De huurdersorganisatie gaf aan dat deze voor veel huurders na een jaar van huurbevrozing hoog uit zou vallen. Naar aanleiding van dit signaal werkte de corporatie drie scenario's uit, waaruit de huurdersorganisatie een keuze heeft gemaakt. Dit proces verliep naar tevredenheid van beide partijen. Daarnaast waardeert de huurdersorganisatie positief dat ze veel betrokken wordt, bijvoorbeeld door op bijeenkomsten met belanghebbenden het perspectief van de huurder te kunnen inbrengen. Als verbeterpunt wordt genoemd dat informatie in sommige gevallen proactiever kan worden gedeeld. De huurder die deelnam aan de externe dialoog bevestigt dit beeld. Het contact wordt als laagdrempelig ervaren en de lijnen zijn kort. Ook deze samenwerking wordt als 'goed' beoordeeld.

### **Partners over de samenwerking met Woningstichting Putten**

De partners waarderen de samenwerking met Woningstichting Putten van 'naar behoren' tot 'uitstekend'. De gemeente ziet een verbetering in de samenwerking ten opzichte van vier jaar geleden. Er worden duidelijke afspraken gemaakt

en deze worden nagekomen. Daarnaast zijn de lijnen kort en kan er samen snel gehandeld worden. Een aandachtspunt ligt bij de personele bezetting: personeelwisselingen kunnen de continuïteit in de samenwerking onder druk zetten. Daarnaast kan de corporatie haar keuzes soms explicieter toelichten.

De partners ervaren de samenwerking met Woningstichting Putten over het algemeen als goed. Bijna alle partners benoemen de korte lijnen als positief punt. Daarnaast geven ze aan dat je met de corporatie ook spannende gesprekken kan voeren zonder dat het invloed heeft op de relatie. Hierin heeft de corporatie een goede lerende houding. Als verbeterpunt noemt een van de partners dat de corporatie hen sneller zou kunnen betrekken voor consultatie en advies. Ook wordt aangegeven dat de corporatie soms meer buiten de gebaande paden oplossingen kan zoeken.

### **Woningstichting Putten over de samenwerking met huurders en partners**

Woningstichting Putten waardeert de samenwerking met haar belanghebbenden over het algemeen als 'goed'. Ook de corporatie ervaart de korte lijnen als positief. Daarnaast wordt er goed samengewerkt en is er binnen de opgave Wonen en zorg een aanstekelijke positieve energie om dingen voor elkaar te krijgen.

De relatie met de gemeente kan volgens Woningstichting Putten beter. Ze heeft in de afgelopen periode de processen binnen de organisatie bij de tijd gebracht en de volkshuisvestelijke rol verder verduidelijkt. Dit heeft ook geleid tot scherpere keuzes, wat niet altijd tot begrip leidt bij de gemeente. Daarnaast ervaart ze dat ze hard moet werken om als gelijkwaardig partner aan tafel te komen. De wens is dat deze samenwerking de komende periode verbetert.

Ten slotte ziet de corporatie vergelijkbare verbeterpunten als haar belanghebbenden. Ze benadrukt dat het van belang is om verwachtingen te managen en haar keuzes te blijven uitleggen. Ook vindt ze het belangrijk om te blijven evalueren en elkaars rol en verantwoordelijkheden expliciet te (blijven) maken.

### **Maatschappelijke verankering: conclusies en reflectie visitatiecommissie**

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke verankering van Woningstichting Putten als 'goed'. Partners weten Woningstichting Putten goed te vinden in de samenwerking.

Ze luistert zorgvuldig, is flexibel en weet doorgaans goed haar eigen grenzen en verantwoordelijkheden aan te geven. De betrokkenheid en voortrekkersrol van Woningstichting Putten in regionale samenwerkingen is te prijzen en wordt gezien en gewaardeerd door haar partners. Ook de samenwerking met de huurdersorganisatie is goed, er wordt wederzijds geluisterd en beide partijen nemen elkaar serieus.

Een van de verbeterpunten is de samenwerking met de gemeente. Hier zijn in de afgelopen vier jaar mooie stappen in gezet, maar het wederzijds begrip voor elkaars standpunten en overwegingen kan verbeterd worden. Dit is een opgave voor beide partijen.

Daarnaast kan Woningstichting Putten voortbouwen op de goede relatie met partners door rollen en verantwoordelijkheden duidelijker te definiëren met elkaar.

#### Aanmoedigingspunt

- Houd een scherp oog voor rollen en verantwoordelijkheden in de samenwerking en blijf dit bespreken met partners.



## 7 Besturing: hoe doet de corporatie het?

Dit hoofdstuk richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties.

### Strategievorming en sturing op prestaties

Woningstichting Putten heeft een heldere koers, opgeschreven in het koersplan '1+1=3, samen maken we het verschil' uit 2023. De koers kent vier strategische speerpunten, die elk zijn uitgewerkt in strategische thema's.

- Wensen voor wonen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, dienstverlening
- Partner in Putten: samenwerking met huurders, de gemeente Putten, partners in het maatschappelijk middenveld en partners in de keten
- Duurzaam doorontwikkelen: vastgoedsturing, duurzaamheid, acquisitie en kwaliteit woningbezit
- Kracht van Kleinschaligheid: ontwikkeling van organisatie en medewerkers, bedrijfsvoering, samenwerking in de regio

Omdat de beleidsomgeving snel verandert, stelt Woningstichting Putten jaarlijks concrete doelen vast, voortvloeiend uit de eigen ambities. Ze komen via het bod aan de gemeente in de prestatieafspraken terecht en in samenwerkingsafspraken met partners. Beleid dat Woningstichting Putten nodig heeft voor de uitvoering van haar koers, is gekoppeld aan een thema binnen een speerpunt. Dit is met pictogrammen zichtbaar gemaakt.

Jaarlijks wordt een jaarplan met meerjarenbegroting gemaakt, dat de indeling van het koersplan volgt. De begroting is gedeeltelijk geïntegreerd in het jaarplan. Per thema wordt beschreven wat de jaardoelen zijn, welke activiteiten zijn gepland en wat de daarmee samenhangende kosten zijn. Meerjarige doelen, zoals uit de portefeuillestrategie, onderhoudsplanning en bouwafspraken met gemeente en provincie, worden vertaald naar de doelen voor het komende jaar. Zo ontstaat een samenhangend beeld van doelen, voorgenomen activiteiten en kosten op jaarniveau.

Met maandrapportages volgt het MT de dagelijkse processen en de projecten, waarin elke proceseigenaar de eigen resultaten toelicht. Per tertiaal wordt de voortgang van het jaarplan bekeken. De Tertiaal-rapportage is opgebouwd volgens de speerpunten en thema's uit het koersplan. Deze rapportage beschrijft de uitgevoerde activiteiten en de voortgang op de jaardoelen. Ook het jaarverslag volgt de indeling van het jaarplan en het koersplan. Woningstichting Putten kiest ervoor om vanwege efficiënte tijdsinzet het jaarverslag te laten voldoen aan de basisvereisten. Bij de sturing gebruikt Woningstichting Putten

haar kernwaarden, leidende principes en kaders voor de besluitvorming (allemaal opgenomen in het koersplan).

### Besturing: conclusies en reflectie visitatiecommissie

De besturing van Woningstichting Putten is naar de mening van de visitatiecommissie van een hoog niveau in vergelijking met andere corporaties. De inrichting van de planning en control cyclus is helder. De bijbehorende beleidsdocumenten zijn ter zake en bondig verwoord. Er is tussen strategische doelen en dagelijkse praktijk daadwerkelijk aandacht voor de tactische vraagstukken als dat nodig is. Sterk is ook dat in de tekst van het jaarplan de directe kosten uit de (meerjaren)begroting zijn gekoppeld aan de acties. Dit vergroot het financieel inzicht en is een voorbeeld voor anderen in de sector.

De visitatiecommissie heeft in haar contacten ervaren dat Woningstichting Putten de kernwaarden daadwerkelijk toepast. Zij heeft ook gezien dat leidende principes en kaders voor besluitvorming regelmatig worden gebruikt bij besluitvorming of de verantwoording daarvan. Deze komen daadwerkelijk 'van het papier'. Dat is een sterk punt. Dit alles is een knappe prestatie, juist omdat Woningstichting Putten een organisatie is met een beperkte omvang.

De visitatiecommissie meent dat Woningstichting Putten zich in algemene zin nog kan versterken door resultaten van haar inzet explicieter in beeld te brengen, ook in meerjarig perspectief. Naast de goede samenwerking en de sterke ambities zal meer aandacht voor de resultaten zowel de eigen motivatie als de externe legitimatie verder vergroten.

Wonen en zorg is nu verdeeld over meerdere strategische thema's. Als het een eigen thema zou worden, geeft dat Woningstichting Putten meer houvast in de besturing.

### Aanmoedigingspunten

- Besteed in de verslaglegging en in de interne en externe communicatie meer aandacht aan de resultaten.
- Plaats resultaten waar mogelijk in het langjarige perspectief van de koers zodat helder wordt hoe ver je daarmee bent gevorderd.
- Expliciteer het thema Wonen en zorg en werk het verder uit zodat duidelijk wordt welke doelgroepen op welke manier worden ondersteund.

## ► 8 Maatschappelijke capaciteit: is de corporatie toegerust voor de opgave?



Dit hoofdstuk richt zich op de organisatorische en financiële randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren.

### **Organisatiecapaciteit**

Woningstichting Putten is een kleine corporatie waar ongeveer 22 medewerkers werken aan het realiseren van de ambities en opgaven. Een van de strategische speerpunten is 'Kracht van Kleinschaligheid'. De ambitie die hierbij hoort is om een toekomstbestendige en wendbare organisatie te zijn die haar ambities kan realiseren.

In gesprekken met huurders en belanghebbenden horen we als visitatiecommissie deze kracht duidelijk terug. Huurders spreken niet over functies, maar noemen medewerkers bij naam. En ook partners weten Woningstichting Putten snel te vinden. In het compacte werkgebied van de corporatie past deze kleinschaligheid goed. Daarnaast horen we in de gesprekken de drive van medewerkers om meer te doen dan alleen het werk dat binnen hun eigen functie past.

Tegelijkertijd ervaart de corporatie de kwetsbaarheid van een kleine organisatie. Het is een uitdaging om de bezetting structureel op orde te krijgen. Door de beperkte omvang vraagt de organisatie om brede functies, waarbij medewerkers in tactische rollen ook operationele taken moeten uitvoeren. In de praktijk lukt het niet voldoende om de bezetting rond te krijgen en blijft de corporatie afhankelijk van externe inhuur.

In de afgelopen jaren heeft Woningstichting Putten op twee manieren ingespeeld op deze uitdaging. Ten eerste is ze een organisatieontwikkeling gestart om het werkplezier te vergroten en om de taken en verantwoordelijkheden van medewerkers te verduidelijken. De gewenste situatie, inclusief sturingsaspecten, kernwaarden en de nieuwe organisatiecultuur is in 2023 uitgewerkt in de sturingsfilosofie. Een belangrijk onderdeel hiervan is het implementeren van processturing en het aanwijzen van proceseigenaren. De implementatie loopt nog, maar intern wordt deze ontwikkeling positief ontvangen.

Daarnaast is een verkenning naar een strategische samenwerking met Omnia Wonen gestart. Hiermee beoogt de corporatie de lokale kracht van kleinschaligheid te combineren met een stabielere organisatorische basis en bezetting.

Ook op andere terreinen toont Woningstichting Putten lerend vermogen. Zo is een laag cijfer in de Aedes benchmark aanleiding om een sessie met KWH en alle medewerkers te organiseren om de cijfers te duiden en hiervan te kunnen leren.

Daarnaast zien we gedurende de visitatie een leergierige corporatie die goed luistert en openstaat voor feedback.

### **Inzet financiële middelen**

Woningstichting Putten is een financieel gezonde corporatie en heeft een laag risicoprofiel, zo oordelen de toezichthouders. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat de corporatie ruim binnen de normen van Aw en WSW blijft. De bedrijfslasten van Woningstichting Putten scoren in de Aedes benchmark een C. Dit heeft vooral te maken met de kosten voor externe inhuur.

Op het gebied van duurzaamheid heeft de corporatie bijna geen E-, F- en G-labels meer en ze scoort in de Aedes benchmark een A. Door de goede uitgangspositie op het gebied van duurzaamheid en de technische kwaliteit van woningen is de aanvullende investeringsopgave voor de bestaande voorraad beperkt. Mede hierdoor kiest de corporatie om haar financiële middelen primair te richten op de nieuwbouwopgave. Eerst in Putten en daarna eventueel in de regio.

Door een gebrek aan locaties blijven de concrete nieuwbouwprojecten achter bij de ambitie. Om toch verder te komen toont de corporatie zich creatief en proactief, bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat ze kan bieden op een Aldi-locatie. De ruime investeringscapaciteit brengt echter ook afwegingsvraagstukken met zich mee. De beschikbaarheid van middelen betekent niet automatisch dat elke inzet maatschappelijk verantwoord is. In het geval van de Aldi-locatie bleek het bod van de corporatie niet het hoogste, maar het proces laat zien dat zij bewust afweegt hoe financiële middelen zich verhouden tot de volkshuisvestelijke opgave.

Daarnaast kijkt de corporatie over de gemeentegrenzen heen naar mogelijkheden om haar middelen effectief in te zetten. In 2025 benaderde zij de gemeente Ermelo om bij te dragen aan de woonopgave in deze gemeente. Ook de verkenning naar strategische samenwerking past in de ambitie om de investeringsmogelijkheden voor nieuwbouw op termijn te vergroten.

### **Maatschappelijke capaciteit: conclusies en reflectie visitatiecommissie**

De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Putten financieel veel mogelijkheden heeft en deze goed in beeld heeft. Ze is zeer ambitieus in de invulling van haar woonopgave. Hierin zoekt ze actief naar mogelijkheden om haar investeringscapaciteit in te zetten. De commissie waardeert dat ze als corporatie daarbij expliciet afweegt wat maatschappelijk verantwoord is.

Daarnaast zien we dat Woningstichting Putten zich bewust heeft georganiseerd passend bij de doelen die ze in haar koersplan heeft geformuleerd. Ze laat zien de kwetsbaarheden van haar organisatie te kennen en hier proactief mee aan de slag te zijn op verschillende niveaus. Intern is ze een organisatieontwikkeling gestart en extern een verkenning naar strategische samenwerking om de continuïteit van de organisatie te kunnen waarborgen. Dat snappen we goed en we vinden dat de corporatie hierin de juiste stappen zet.

In deze ontwikkelingen is het van belang om de kracht van gedreven medewerkers, die buiten bestaande processtappen durven te handelen, te behouden. We willen Woningstichting Putten meegeven om deze flexibiliteit te koesteren en een plek te geven in de processturing. Dan is informatie-uitwisseling tussen mensen belangrijk. Doe dat op gestructureerde wijze binnen de processen en systemen. Daarmee behoud je de kracht van kleinschaligheid, ook in geval van een mogelijke strategische samenwerking.

#### Aanmoedigingspunt

- Zorg dat processturing de kracht van kleinschaligheid en het handelen buiten je functie ondersteunt.

## ► 9 Bestuurlijke reactie Woningstichting Putten

Met veel nieuwsgierigheid heb ik het visitatierapport over de periode 2022–2025 gelezen. De uitkomsten zijn voor ons herkenbaar. Mooi om te lezen dat het beeld dat wij over onszelf hebben wordt bevestigd door onze samenwerkingspartners; een corporatie die, ondanks haar bescheiden omvang, van betekenis is voor de haar huurders en een betrokken en betrouwbare Partner In Putten.

### **Terugblikken en vooruitblikken**

De door ons geformuleerde leervragen kennen twee dimensies. Allereerst de toets of het beeld dat wij hebben van onze resultaten en werkwijzen aansluit bij het beeld van onze omgeving. Daarnaast wilden wij inzicht krijgen in onze meerwaarde bij het borgen van lokale verankering.

Het rapport bevestigt dat wij ons creatief en proactief hebben ingezet om woningen aan onze voorraad toe te voegen. Ook onze nadrukkelijke focus op ontmoeting in de wijk wordt gezien en gewaardeerd. De inzet op het verbinden van wonen-, zorg- en welzijnspartners, zowel lokaal als regionaal, heeft geleid tot de beweging die wij beoogden: versterkte samenwerking rond maatschappelijke opgaven.

Tegelijkertijd biedt het rapport waardevolle aanmoedigingspunten voor een optimalisatie. Wij zetten de ingezette koers voort om te komen tot een minder kwetsbare organisatie met een stabielere personele bezetting. Ook nemen wij ter harte dat onze bescheidenheid soms leidt tot onbekendheid of onbegrip over onze keuzes. Hier ligt voor ons een duidelijke communicatieopgave.

De bevindingen en aanbevelingen van de visitatiecommissie zijn van toegevoegde waarde voor onze verkenning naar strategische samenwerking richting een mogelijke fusie met Omnia Wonen. Wij nemen deze inzichten mee in de afweging wat behouden moet blijven en waarop versterking mogelijk is, met als doel optimaal bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave – lokaal, regionaal en landelijk.

### **Positief beeld**

Los van de mooie beoordelingen op de resultaten (een ‘goed’ op maatschappelijke waarde en een ‘goed’ op maatschappelijke verankering) lezen we heel veel complimenten over de wijze waarop we ons werk verrichten. Daar zijn we trots op.

Opvallend is dat onze omgeving ons op onderdelen hoger beoordeelt dan wij onszelf intern doen. Dat verklaren wij vanuit het besef dat wij intern scherp zicht hebben op de inspanningen en interventies die nodig waren om deze resultaten te behalen. Wij

werken vanuit onze kernwaarden en leidende principes – en het is waardevol om te zien dat deze ook door onze partners worden herkend.

In de afgelopen jaren hebben wij een duidelijke koerswijziging gerealiseerd. Wij participeren actief in een stevig netwerk op strategisch, tactisch en uitvoerend niveau. Tegelijkertijd hebben wij de lijnen met huurders en partners bewust kort gehouden. Door herkenbaar, benaderbaar en zichtbaar te zijn, versterken wij onze nabijheid. Het doet ons goed dat deze ontwikkeling breed wordt herkend en gewaardeerd. Dat ervaar ik als een groot compliment voor alle medewerkers.

### **Het echte werk staat niet op papier**

De afgelopen vier jaar is er veel gerealiseerd. Het zijn de mensen – onze collega’s, huurders, ketenpartners en netwerkpartners – die met oprechte belangstelling en grote betrokkenheid samen het verschil maken: 1=1=3. Juist de dagelijkse samenwerking leidt tot maatschappelijke waarde en stevige verankering in de gemeenschap. Iedereen draagt hier vanuit zijn of haar eigen rol aan bij. Het is bijzonder om te zien dat deze inzet wordt gezien en gewaardeerd.

Wij spreken daarom onze dank uit aan huurders en belanghouders, en aan iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en aan de ontwikkeling van Woningstichting Putten.

Mede namens de Raad van Commissarissen

*Gerdien van der Ent*  
*Directeur bestuurder*

2 maart 2026

## ► 10 Betrokken bij de visitatie

### Wie gesproken

In het kader van de visitatie hebben de volgende personen deelgenomen aan de gesprekken en dialogen.

Extern	Naam	Organisatie	Functie	Intern	Naam	Functie
	Antoinette van Bergen	Huurdersorganisatie Putten	Lid		Arjen Jaarsma	Voorzitter RvC tot en met 2025
	Anke Huizing	Huurdersorganisatie Putten	Lid		Jolan de Bie	Lid RvC
	Gerrie Bronkhorst	Huurdersorganisatie Putten	Lid		Miranda van Rossum	Lid RvC
	Bertha van Renselaar	Huurdersorganisatie Putten	Lid		Raymond Kramer	Lid RvC
	Liesbeth Willemsen	Bewonerscommissie Alexanderhof	Huurder / voorzitter		Jan Harkema	Lid RvC vanaf 2026
	Bertus Cornelissen	Gemeente Putten	Wethouder		Gerdien van der Ent	Directeur-bestuurder
	Jim van den Hoorn	Gemeente Putten	Wethouder		Françoise Aring	Manager Dienstverlening en Bedrijfsvoering a.i.
	Tamara Kevelam	Gemeente Putten	Strategisch adviseur samenleving		Karin Broekhuizen	Manager Volkshuisvesting en Vastgoed
	Marijn van de Pol	Gemeente Putten	Adviseur wonen		Hiemke Timmer	Directiesecretaresse
	Lars den Hartigh	Gemeente Putten	BOA		Marco Schoofs	Beleidsmedewerker volkshuisvesting & vastgoed a.i.
	Henk Koorneef	Gemeentebelangen	Raadslid		Martijn Kalkman	Projectleider onderhoud en verduurzaming
	Boris Penning de Vries	Provincie Gelderland	Accounthouder regio NV		Olga Belt	Verhuurmakelaar
	Martijn Sweitser	deltaWonen	Directeur Wonen		Olga van 't Hul	Adviseur strategie en control
	Ton Hoogendoorn	Zorggroep Noordwest-Veluwe	Adviseur vastgoed		Silvia Buitjes	Communicatieadviseur
	Martine Huizinga	UWOON	Directeur-bestuurder		Wil van den Hudding	Woonconsulent
	Joeri Zandvliet	UWOON	Bestuurssecretaris		Lianne Meints	Woonconsulent
	Jolanda van Loon	Triada	Directeur-bestuurder		Wim van Koelen	Opzichter planmatig onderhoud en nieuwbouw
	Peter Toonen	Omnia	Directeur-bestuurder		Aart Jansen	Opzichter planmatig onderhoud en nieuwbouw
	Harry Hoorn	Inclusiepanel Putten voor Iedereen	Voorzitter			
	Eva Petra Simon	Kansrijk Wonen	Directeur-bestuurder			
	Ramona Vonsée	Medicamus	Wijkmanager huisartsengroep Putten			
	Gertjan Veening	Zorggroep Noordwest-Veluwe	Voorzitter RvB			
	Gerjo van den Berge	GGD, beschermd wonen	Procescoördinator Ketenzorg bij GGD Noord- en Oost-Gelderland			
	Annemarie Horlings	GGZ Centraal	Medewerker team VIA bij GGD Noord- en Oost-Gelderland			
	Evelien Top	Buurtbemiddeling	Coördinator			
	Gijsbert-Willem Evers	St. Putten voor elkaar	Consulent			
	Henriet van der Hulst	St. Putten voor elkaar	Consulent			

