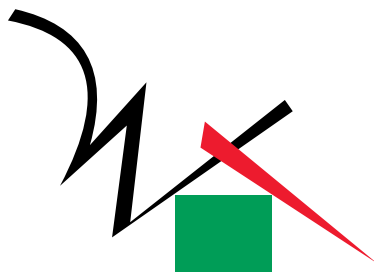


Visitatierapport

Woningstichting Tubbergen

2015-2018



Woningstichting
Tubbergen



15 januari 2020

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Benno Gruijters, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Woningstichting Tubbergen over de periode 2015-2018

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	8
1.4 Samenvatting	9
1.5 SWOT	10
2 Woningstichting Tubbergen	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	16
3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	19
3.6 Beoordeling van de ambities	21
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	22
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	23
4 Presteren volgens Belanghebbenden	24
4.1 Beoordelingskader	24
4.2 Werkwijze	24
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	24
4.4 Belanghebbenden over Woningstichting Tubbergen	25
4.5 De reputatie van Woningstichting Tubbergen	28
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	29
5 Presteren naar vermogen	30
5.1 Beoordelingskader	30
5.2 Relevante ontwikkelingen	30
5.3 Basisinformatie	30
5.4 Vermogensinzet	31
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	32
6 Governance	34
6.1 Beoordelingskader	34
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	34
6.3 Relevante ontwikkelingen	34
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	34
6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen	36

6.6	Externe legitimering en verantwoording	37
6.7	Bewonderpunten en verwonderpunten	38
6.8	Totale beoordeling Governance	38
7	Bijlagen	39
	Positionpaper	40
	Factsheet maatschappelijke prestaties	42
	Overzicht geïnterviewde personen	46
	Korte cv's visitatoren	47
	Onafhankelijkheidsverklaringen	48
	Meetschaal	49
	Werkwijze visitatiecommissie	50
	Bronnenoverzicht	51
	Reputatie-Quotient	53
	Waardering netwerk prestatieafspraken	54
	Uitgebreid overzicht prestaties	55

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In het jaar 2015 is de vorige visitatie uitgevoerd. Begin 2016 is het verslag daarvan afgerond. De vorige visitatie betrof een periode die gekenschetst is als 'onrustig'. In de jaren na 2014 heeft de Woningstichting Tubbergen energie en aandacht kunnen steken in het werk en in het leveren van een bijdrage aan het prettig huisvesten van mensen. De meeste punten in het visitatierapport waren positief. Woningstichting Tubbergen is op de ingeslagen weg doorgegaan. Zij is een lokaal betrokken corporatie gebleven en richt zich nog steeds op de primaire doelgroep van beleid en heeft het sociale beleid verder ingevuld: lagere huurverhoging, meer aandacht voor sociaal beheer, verdere beheersing van schuldenproblematiek, bewust actief in het DAEB segment en doorgaan op het pad van de verduurzaming. Extra aandacht is er geweest voor het verder uitbouwen van de processen en van de governance binnen Woningstichting Tubbergen. Op die twee onderdelen lagen ook de meeste suggesties tot verbetering vanuit de vorige visitatie. Het verbeteren van de archieven, de invoering van de AVG, het verder uitbouwen van procesmatig werken en de ontwikkeling van de kwaliteit van medewerkers en de raad van commissarissen heeft de nodige aandacht gekregen. Ook de aanbevolen verbetering van de vastgoedsturing en de financiële sturing zijn opgepakt. De positie van de Huurdersvereniging is in 2015 geformaliseerd. Ten opzichte van het jaar 2015 is er thans sprake van een geheel nieuwe raad van commissarissen. In de ogen van de visitatiecommissie is er een professionaliseringslag gemaakt en wordt daarnaast aan alle eisen vanuit de Woningwet, BTIV en Governance Code voldaan. De hoofdlijnen op het volkshuisvestelijke en maatschappelijke presteren zijn echter gelijk gebleven: zich nadrukkelijk richten op de primaire doelgroep, waarbij zij zich pragmatisch opstelt en de lokale binding in alle kernen van de gemeente Tubbergen belangrijk vindt. In het vorige visitatierapport werd aangegeven dat voor het ontwikkelen tot een vitale plattelandscorporatie een belangrijke randvoorwaarde gevormd wordt door een sterke interne organisatie die op haar beurt weer een expliciete strategische sturing vraagt van raad van commissarissen en bestuur. De visitatiecommissie heeft de indruk dat met de komst van de nieuwe bestuurder in 2014 er rust is gekomen en dat er een heldere koers wordt gevaren. Ook de vernieuwing van de raad van commissarissen heeft daaraan bijgedragen.

1.2 Recensie

Woningstichting Tubbergen is een lokaal verankerde corporatie die actief is in de kernen van de gemeente Tubbergen. Er is sprake van een overzichtelijke woningmarkt. Met haar circa 1.000 eenheden heeft Woningstichting Tubbergen ongeveer 7,5 % van de totale woningvoorraad in Tubbergen in bezit en beheer. Circa 85% is eigen woningbezit en nog eens 7,5% is particuliere verhuur. De markt is ruim, wat betekent dat woningzoekenden snel een woning kunnen bemachtigen. In de periode voor de nu gehouden visitatie was er een discussie over een bestuurlijk gewenste fusie met een zorginstelling, die niet is doorgegaan. Dat proces of liever die zoektocht, heeft veel energie gekost. De financiële positie was goed, het woningbezit was kwalitatief op orde en de organisatie stond er. Maar beleidsstukken waren er nauwelijks en wat wel voorhanden was aan beleidsvoornemens, was achterhaald. Er was sprake van samenwerking met o.a. de gemeente, maar de toenmalige prestatieafspraken "leefden niet". De huidige bestuurder was vlak voor de huidige visitatieperiode aangetreden en met de aanbevelingen uit het vorige rapport is ook snel een start gemaakt. De kwaliteit van het werkapparaat en van de beleids capaciteit werden aangepakt. Er is een vijftal nieuwe mensen aangetrokken met gelijktijdig afscheid nemen van een aantal mensen, automatisering werd opgepakt en met dat alles werd een andere, lees professionelere sturing neergezet. Dat laat onverlet dat de organisatie vanwege haar omvang kwetsbaar blijft (zeker in relatie tot wat de huidige regelgeving allemaal vraagt van woningcorporaties, ongeacht de omvang), maar in de praktijk is het geen probleem.

Gaan voor de doelgroep

Onverlet wat er bestuurlijk en in de werkorganisatie gebeurde, de taakstelling van Woningstichting Tubbergen was helder: er werd ingezet op betaalbaarheid en op de verduurzaming. Voor het thema betaalbaarheid werd er voor gekozen om in 2 jaar versneld terug te gaan naar het ijkpunt van 70% van maximaal redelijk voor woningen die daar qua huur boven zaten. Dat is gelukt en de Woningstichting denkt nu na over het gericht kunnen verlagen van de huur bij de groep probleemhuurders. Voor wat betreft de verduurzaming zitten alle woningen in 2019 op label A. Daarmee loopt de Woningstichting voorop in de corporatiesector. De financiële positie is nog steeds goed en dat betekent dat o.a. ook nagedacht wordt over de inzet van het vermogen in het gehele regionale woningmarktgebied. Tegelijkertijd laten doorrekeningen op gebied van de verduurzaming nog een opgave zien die financieel het nodige zal vergen. Omdat naar verwachting krimp wel effect gaat krijgen, is de verwachting dat zo'n 150 à 300 woningen uit de markt gehaald kunnen worden in de komende 10 jaar. Daarvan zal de helft naar verwachting de sociale woningvoorraad betreffen. De visitatiecommissie vond het mooi om te zien hoe bewust nagedacht wordt over de mogelijke verkoop van circa 150 sociale woningen vanaf 2020 in de daarop volgende 10 jaar. De gemeente heeft aangegeven dat bij verkoop rekening gehouden wordt met het gegeven dat starters een kans geboden wordt op een goedkope koopwoning. Dat vindt gemeente belangrijk. De visitatiecommissie heeft de indruk dat de Woningstichting dat ook ziet en er een positieve insteek bij wil hebben, wat de goede verhoudingen onderstreept.

De kwaliteitsslag in de organisatie

De visitatiecommissie onderschrijft wat nagenoeg alle door haar gesproken belanghebbenden ook zien en erkennen: de organisatie is gegroeid in haar professionaliteit. Waar vroeger sprake was van een uitvoerend bestuur, is nu meer sprake van een heldere scheiding tussen (be-)sturen en operationele uitvoering. De lijnen zijn kort, de kaders zijn helder, ambities zijn SMART geformuleerd en de onderlinge samenwerking is goed. De sturing van processen is verbeterd en in het verlengde daarvan de verantwoording. Er is sprake van brede functies met een daaraan gekoppelde verantwoordelijkheid en verantwoording. Dat wordt gewaardeerd door de medewerkers. Zij zijn trots op de gemaakte kwaliteitsslag in de organisatie, op de verjonging en op de slagen in de automatisering. Bestuur en werkorganisatie erkennen dat de slagkracht van een kleine organisatie groot kan zijn. Tegelijkertijd sluiten ze niet de ogen voor mogelijke kwetsbaarheden, maar inhuur van externe deskundigheid is snel te regelen en men zit consequent in categorie A van de Aedes benchmark voor bedrijfslasten. De visitatiecommissie vond het mooi om te zien hoe het zelfbewustzijn gegroeid is in de organisatie met de gemaakte kwaliteitsslagen. Dat is een compliment voor raad van commissarissen, bestuur en werkorganisatie.

De governance is evenzeer verbeterd

Maar niet alleen de bestuurlijke en werkorganisatie hebben slagen gemaakt, dat geldt ook voor de interne governance. Dat uit zich niet alleen in de opstelling van een governance jaarkalender of het jaarlijks uitvoeren van de zelfevaluatie, maar evenzeer in het wijzigen van de wijze van informatie ophalen om zich maatschappelijk te oriënteren of in het nadenken over de invulling van de controlfunctie. De raad van commissarissen besteedt nadrukkelijk aandacht aan de verschillende rollen die hij speelt. Men is zich bewust van de balans tussen toezicht houden en de klankbordrol en de raad benut die laatste nadrukkelijk. Thema's als betaalbaarheid, verduurzaming, het strategisch voorraadbeleid, de mogelijke verkoop in relatie tot de verwachte krimp en het thema wonen en zorg staan alle op de agenda van de raad, al dan niet in de vorm van strategische klankbordsessies. De raad is zich bewust dat een mogelijke krimp van de woningvoorraad effecten kan hebben op de organisatie. Vraagstukken van mogelijke samenwerking, van behouden van professionaliteit en kwaliteit en van kostenontwikkelingen staan op de agenda. Ook de uitdaging op welke wijze het vermogen de komende jaren ingezet kan worden en vooral waar, hebben de aandacht. De visitatiecommissie kan met al dit soort zaken dan ook gerust constateren dat ook in het interne toezicht Woningstichting Tubbergen een kwaliteitsslag heeft gemaakt.

De uitdaging

Gemeente en Woningstichting Tubbergen en de bewonersorganisatie zijn tevreden over de prestatieafspraken naar zowel procesgang als naar de inhoud. Met de raad van commissarissen deelt de visitatiecommissie de opvatting dat de afspraken wellicht wat strategischer kunnen. De visitatiecommissie vindt daarnaast ook dat de bewonersorganisatie mogelijk meer tegengas kan geven. Opvallend in dit kader vond de visitatiecommissie de machtiging door de bewonersorganisatie aan de bestuurder om namens hen de prestatieafspraken te tekenen. Politiek-bestuurlijk op lokaal niveau geen issue maar dit was niet de bedoeling van de wetgever, zo meent de visitatiecommissie. Tegelijkertijd realiseert de visitatiecommissie zich dat de opgave in het lokale woningmarktgebied relatief eenvoudig is. Bovendien weet de Woningstichting flexibel te handelen zoals onder meer bleek uit de realisatie van 15 eenheden aan de Oranjestraat voor jongeren. Maar mocht de markt andere prioriteiten krijgen, dan zijn deze eenheden relatief simpel om te bouwen. Alle betrokken partijen zijn tevreden, de kwaliteit van de lokale volkshuisvesting is op orde: is hier weer sprake van een situatie waarin de door de wet ingegeven ‘one size fits all’-benadering niet past? Het is voorstelbaar dat de omvang van een corporatie mogelijk tot wat meer diversiteit kan leiden en dat er genuanceerder met de toepassing van regels wordt omgegaan en niet dat alles op dezelfde manier wordt toegepast ongeacht de omvang van het woningbezit. Antwoord op deze vraag valt buiten de visitatie, maar is wel een discussie waard.

Voor de komende jaren ligt de uitdaging voor Woningstichting Tubbergen in het gericht antwoord bieden op de ontwikkelingen van de lokale woningmarkt. Wat gaat de krimp inhouden en wat gaat dat betekenen voor de verhouding tussen sociale en particuliere huur, maar ook de koop. Dreigt leegstand en wie gaat dan handelen? Op het onderdeel wonen – zorg is een gemeentelijke visie wenselijk en kan men door samenwerking tussen zorgaanbieders en woningcorporaties in de gehele regio een afdoende antwoord bedenken. Overigens is het goed om steeds te beseffen of een regionaal vraagstuk ook lokaal in Tubbergen speelt. Waar bijvoorbeeld de vergrijzing regionaal een thema is, is dit lokaal wellicht al van een afdoende antwoord voorzien. De gekozen “no regret” benadering op het terrein van de verduurzaming werkt goed uit, maar de verdere verduurzaming zal financieel nog het nodige vragen. De relatie met de mogelijke krimp en verkoop lijkt slim gekozen maar beseft moet worden dat krimp ook op zichzelf staat als strategisch vraagstuk. Al die maatschappelijke thema’s betekenen dat Woningstichting Tubbergen haar ogen niet kan sluiten voor samenwerking, voor het behoud van de professionaliteit en voor de kostenontwikkeling. In de ogen van de visitatiecommissie is de kwaliteit van Woningstichting Tubbergen in de afgelopen jaren zodanig ontwikkeld dat ze haar ogen daar niet voor hoeft en belangrijker, niet zal sluiten. Men beseft dat het klein maar lokaal werkzaam zijn een kracht is, maar beseft wordt dat dit niet voor altijd zal zijn. Dat is een mooi compliment voor een organisatie die 4 jaar in ontwikkeling is geweest en maatschappelijk mooie prestaties heeft neergezet in haar woningmarktgebied.

Aanbevelingen:

- a. Zoeken naar strategische samenwerking om invulling te geven aan het terrein van wonen en zorg
- b. Prestatieafspraken meerjarig strategischer benaderen en jaarschijven meer op uitvoeringsniveau richten en meer wederkerigheid inbouwen
- c. Thema verduurzaming in relatie tot krimp in de woningmarkt strategisch goed blijven verbinden
- d. Verankering in de 9 kernen goed blijven vasthouden ongeacht de strategische keuzes van de toekomst
- e. Kwaliteit houden om in te spelen op flexibiliteit van de woningmarkt

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	Thema						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4					
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	8	7			7,3	75%	7,2

Ambities in relatie tot de opgaven						7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4				
Maatschappelijke prestaties	7,4	6,9	7,8	7,2		7,4	50%	7,7
Relatie en communicatie	8					8	25%	
Invloed op beleid	7					7	25%	
Presteren naar vermogen								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet							100%	7
Governance								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming		7			7	33%	7
	Prestatiesturing		7					
Maatschappelijke rol raad van commissarissen					7	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7			7	33%	
	Openbare verantwoording		7					

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Beschikbaarheid van woningen
2. Betaalbaarheid
3. Woningkwaliteit en duurzaamheid
4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en Zorg

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Woningstichting Tubbergen over de periode 2015 – 2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats op 14 en 16 oktober 2019.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,2

Woningstichting Tubbergen levert volkshuisvestelijk goede en gewaardeerde prestatie in een ontspannen woningmarkt. De toevoeging van nieuwe woningen is dus beperkt maar weloverwogen gedaan vanuit de gedachte van flexibel bouwen. Betaalbaarheid staat zeer centraal in het beleid en gedurende de visitatieperiode is daar ook invulling aan gegeven door bijstelling van het niveau van maximaal redelijk, door lage huurverhogingen en zelfs huurverlagingen. Het thema duurzaamheid wordt heel goed ingevuld en op dit onderdeel presteert de Woningstichting Tubbergen erg goed. Het proces van prestatieafspraken is wat merkwaardig door de gevolgte

rolverdeling tussen partijen en het niet goed terug kunnen vinden van gemaakte afspraken. De wederkerigheid en het SMART kunnen formuleren kunnen worden aangescherpt. Op het terrein van wonen en zorg is meer verbinding mogelijk.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,7

Woningstichting Tubbergen scoort een 7,7 voor presteren volgens belanghebbenden. De maatschappelijke prestaties worden met een 7,4 beoordeeld. De huurdersvereniging is erg tevreden met het verlagen van de maximale huur naar van 70% van maximaal redelijk. De gemeente is te spreken over de visie op duurzaamheid en de genomen maatregelen. Waardoor het bezit van Woningstichting Tubbergen gemiddeld label A heeft. De woon- en zorgpartijen zijn te weinig betrokken geworden door Woningstichting Tubbergen. Ze missen een structureel overleg.

Door de transparantie en het open communiceren zijn de belanghouders zeer tevreden over de relatie met de kleine maar professionele Woningstichting Tubbergen.

Presteren naar Vermogen: 7

Woningstichting Tubbergen kent een gezonde financiële positie met een redelijke vermogensovermaat. In de visitatieperiode is de rust en tijd gevonden om na te denken over de te varen koers na een jaren lange slepende discussie over een mogelijke fusie. Het strategisch voorraadbeleid is herijkt: er is beperkt nieuwbouw gepleegd, er heeft aanpassing van het huurbeleid plaats gevonden en er wordt gewerkt aan een verdere visie op duurzaamheid en dat alles vanuit de vraag hoe bewust de inzet van het beschikbare vermogen daar kan worden ingezet waar dat vereist is. De ontwikkeling van visie en koers zijn voor alle partijen helder en in de professionalisering van de werkorganisatie zijn slagen gemaakt met zowel vernieuwing, verjonging, werkprocessen en de automatisering. De inzet van vermogen op de gewenste verduurzaming heeft geleid tot een goed resultaat met al in 2018 een gemiddeld B-label. Daarnaast werd met die inzet het gewenste beleid op het terrein van de betaalbaarheid versterkt, waarvoor de commissie veel waardering heeft.

Governance: 7

De raad van commissarissen van Woningstichting Tubbergen kent een duidelijk herkenbare drive als het gaat om de prestaties van de Woningstichting. Men is zich bewust van de maatschappelijke opdracht en was voordat men solliciteerde zich bewust van het imago. Men heeft zich de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport eigen gemaakt en zo zijn er een jaarkalender en jaarlijkse zelfevaluaties. De structuur over het verkrijgen van informatie is duidelijk verbeterd waardoor er een betere input op de strategievorming mogelijk is maar er ook beter gestuurd kan worden. De commissie heeft dat beide met een 7 gewaardeerd. Dat geldt ook voor de maatschappelijke oriëntatie: de raad is zich bewust van de van belang zijnde thema's zoals verduurzaming, huurbeleid, krimp en mogelijke verkoop, de relatie tussen wonen en zorg. Voor de herijking van het strategisch voorraadbeleid is in een aantal sessies gesproken. Er is een duidelijke balans tussen toezicht houden en klankborden. De raad is zich bewust van de kwetsbaarheid van een kleinere organisatie. Thema's als samenwerking, kostenoptimalisatie en professionaliteit passeren dan ook de revue. De raad is zich bewust dat de prestatie afspraken ambitieuzer kunnen en verwelkomt een nog professionelere bewonersorganisatie voor het leveren van voldoende tegengas. Voor wat betreft de externe legitimatie en openbare verantwoording heeft de commissie op beide onderdelen een pluspunt toegekend. De uitdaging om het vermogen goed in te (laten) zetten in het woningmarktgebied is men zich ten volle bewust en men legt daar ook helder verantwoording over af.

1.5 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none"> • Professionelere huurdersvereniging • Inhoud en vormgeving van de prestatieafspraken: meerjarig en strategisch en op uitvoering meer SMART en wederkerig 	<ul style="list-style-type: none"> • Sterke lokale verankering • Bewust van de ontspannen woningmarkt • Flexibel bouwen • Verduurzaming • Betaalbaarheid als speerpunt • Slagkracht van kleine organisatie
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Domein van wonen en zorg kan versterkt worden 	<ul style="list-style-type: none"> • Omvang organisatie bij inzetten krimp en mogelijke verkoop van bezit •

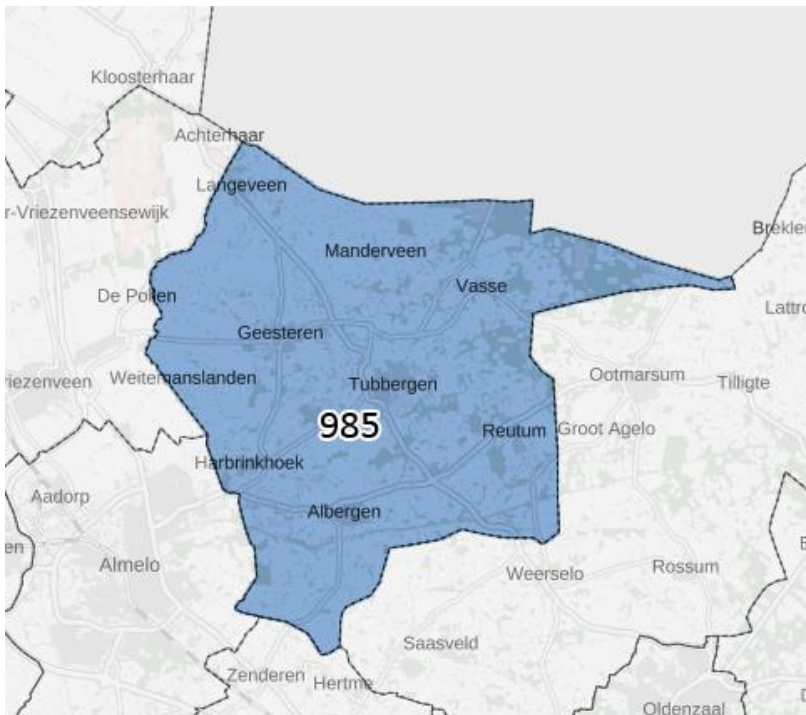
2 Woningstichting Tubbergen

Visie

Het doel van Woningstichting Tubbergen is om mensen met een laag inkomen een prettige woonsituatie te bieden. Hiertoe verhuurt de Woningstichting Tubbergen betaalbare en goede woningen aan mensen met een laag inkomen. Betaalbaar wil zeggen dat Woningstichting Tubbergen zich allereerst richt op sociale huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Woningstichting Tubbergen wijst vrijwel alle woningen passend toe. De definitie die Woningstichting Tubbergen hanteert voor goede woningen is: relatief groot, goed onderhouden en duurzaam. Eind 2018 hebben de woningen van Woningstichting Tubbergen gemiddeld energielabel B, in 2019 is gemiddeld A gehaald.

Werkgebied

Woningstichting Tubbergen heeft haar bezit binnen de gemeente Tubbergen hoofdzakelijk in de dorpen



Tubbergen, Albergen en Geesteren.

Maar ook in de andere dorpen van de gemeente heeft zij een gevarieerd bezit aan woningen.

Tubbergen is een gemeente in het noorden van Twente in de provincie Overijssel. Op 1 januari 2019 telde de gemeente 21.276 inwoners (bron: CBS) en een oppervlakte van 147,40 km². Hoofdplaats is het gelijknamige dorp. De gemeente Tubbergen maakt deel uit van de Regio Twente.

De gemeente Tubbergen telt negen dorpskernen: Tubbergen - Albergen - Fleringen - Geesteren - Harbrinkhoek Mariaparochie - Langeveen - Manderveen - Reutum - Vasse en daarnaast drie gehuchten zonder dorpskern te weten Haarle, Hezingen en Mander.

Woningbezit

Woningstichting Tubbergen (L1678) behoort tot de referentiegroep van corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. Ultimo 2018 had de corporatie 1016 woonegelegenheden in bezit, waarvan 985 huurwoningen en 31 onzelfstandige (intramuraal zorgvastgoed) woonegelegenheden. De woningvoorraad van Woningstichting Tubbergen bestaat voor bijna 70% uit eengezinswoningen. Het overige deel van de voorraad bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen zonder dan wel met lift. De corporatie heeft geen hoogbouw of eenheden verzorging in bezit, wel heeft Woningstichting Tubbergen appartementen in bezit waar instellingen zorg bieden.

De leeftijd van de woningvoorraad is in vergelijking met het landelijke gemiddelde relatief jong. Ruim 80% van de voorraad is gebouwd na 1970; bijna een derde dateert van de jaren '80 en bijna 20% is van na het millennium.

De woonegelegenheden van Woningstichting Tubbergen hebben in 2018 een gemiddeld huurprijsniveau van €552,- per maand. Dat is 63% van maximaal redelijk.

Organisatie

Het betreft een stichting met een twee-lagenstructuur en een directeur-bestuurder die verantwoordelijk is voor de dagelijkse leiding. De raad van commissarissen (vijf leden) houdt op afstand toezicht. Twee van de leden zijn gekozen op voordracht van de huurders. Vanaf 1 december 2014 is de huidige directeur-bestuurder aangesteld. Ultimo 2018 werken er 14 mensen bij Woningstichting Tubbergen, in fte 11,2. De medewerkers zijn verdeeld over drie afdelingen: wonen, financiën en technische zaken (vastgoedontwikkeling en onderhoud). Vanaf eind 2018 wordt het managementteam gevormd door de directeur-bestuurder, het hoofd Wonen en het hoofd Vastgoed. Er is een controller van buiten de organisatie actief die in deeltijd zijn werk doet.

Verbindingen en adviescommissies

De Woningstichting heeft in 2018 een samenwerking met een zorginstelling; het betreft een complex met 28 zorgwoningen in Tubbergen.

De adviesorganen van de Woningstichting Tubbergen zijn de Klachtenadviescommissie en de Huurdersvereniging Woningstichting Tubbergen.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersverenigings en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Woningstichting Tubbergen heeft prestatieafspraken met de gemeente Tubbergen. Door Woningstichting Tubbergen wordt in het jaarverslag over 2016 aangegeven dat voor 1 juli 2016 geen tijdig bod was gedaan richting de gemeente omdat er geen gemeentelijke woonvisie beschikbaar was. In de tweede helft van 2016 is die woonvisie tot stand gekomen en zijn er vervolgens prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2016 – 2020 en de eerstvolgende jaarschijf 2017. Voor de periode voor 2016 geldt dat er wel afspraken waren maar dat deze nauwelijks tot niet zijn ingevuld en ook niet beschikbaar waren. Dat sluit aan bij het beeld uit de vorige visitatie periode waar in de samenvatting is aangegeven “dat de meeste prestatieafspraken en beleidsplannen en ook andere verantwoordingsdocumenten niet of nauwelijks SMART geformuleerd zijn of ontbreken”. Dat er wel afspraken zijn geweest, blijkt o.a. uit de opgeleverde nieuwbouw van 4 levensloopbestendige woningen in Habrinkhoek en de 10 zorgappartementen en logeershuis aan de Ringoven in Albergen. In 2015 en 2016 is daarnaast gewerkt aan de planontwikkeling van 15 appartementen voor jongeren aan de Oranjestraat. Schriftelijke afspraken zijn wel beschikbaar over 2017 en 2018. Woningstichting Tubbergen ondertekende het convenant “Nieuwe kansbeleid Twentse woningcorporaties voor de jaren 2015-2018” en het regionaal Henneconvenant voor dezelfde periode.

Met de gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Woningkwaliteit en duurzaamheid
4. Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Naast deze inhoudelijke thema's zijn ook over het proces van prestatieafspraken nadere afspraken vastgelegd en is er aparte aandacht voor de twee woonwagendstandplaatsen.

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersvereniging, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen en verwerkt in de prestatieafspraken genoemde thema's.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De visitatieperiode laat zich feitelijk in 2-en delen: de jaren 2015 en 2016 waar, zoals eenieder die de visitatiecommissie gesproken heeft, ook erkent dat er wel afspraken waren, maar nauwelijks SMART geformuleerd en soms ontbraken. En de periode 2017-2018 waarin er afspraken zijn vastgelegd bij een eind 2016 geformuleerde gemeentelijke woonvisie. Woningstichting Tubbergen is met ca. 1.000 verhuureenheden alleen actief in de gemeente Tubbergen. Er is dus sprake van een zeer overzichtelijke lokale woningmarkt in een regionale markt waar vergrijzing en krimp voorkomen naast thema's als betaalbaarheid en verduurzaming. De woningmarkt kent daarnaast een hoog percentage koopwoningen: ca. 85%. De huurmarkt is voor de resterende 15% voor de helft in bezit en beheer bij Woningstichting Tubbergen en voor de andere helft is sprake van particuliere verhuur. De woningmarkt kan gekenschetst worden als relatief ontspannen: het aantal meldingen van woningzoekenden voor vrijkomende sociale huurwoningen is laag en binnen een maand of drie heeft een woningzoekende een huurwoning.

Relevant en tegelijk opmerkelijk in de ogen van de visitatiecommissie was het mandaat dat door de bewonersorganisatie is gegeven aan de bestuurder van de Woningstichting om namens hen te tekenen. Zowel de bewonersorganisatie zelf, de gemeente als de corporatie vonden dit een acceptabele zaak. Of zoals de bewonersvertegenwoordiging het aangaf tegenover de visitatiecommissie: de zaken gaan goed, er is sprake van veel vertrouwen en de bewonersvertegenwoordiging heeft geen apart overleg met de gemeente. Er is wel ambtelijk overleg. Het gemeentebestuur geeft aan dat de wijze van werken geen politie-bestuurlijk issue is: de zaken gaan goed, de verschillende overleggen verlopen constructief en eenieder is tevreden.

3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken wordt aan de hand van diverse aandachtspunten kort besproken, daarna volgt de beoordeling door de visitatiecommissie

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

In de meerjarige prestatieafspraken wordt genoemd welke partijen wat zullen doen in brede lijnen. Partijen worden genoemd, evenals dat zij meewerken. Vervolgens wordt niet of nauwelijks vermeld wat de specifieke, concrete bijdrage is van een partij. De prestatieafspraken zijn om deze reden niet wederkerig. In de ogen van de commissie kan hier nog wel verbetering in worden aangebracht.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken van Woningstichting Tubbergen zijn onderbouwd en met een duidelijke ambitie erin verwerkt. Ook alle onderwerpen van de rijksprioriteiten zijn verwerkt in de prestatieafspraken, waarbij ook is ingespeeld op de lokale situatie. Woningstichting Tubbergen bevindt zich in een krimpregio.

Woningstichting Tubbergen maakt gebruik van meerjarige prestatieafspraken waarbij er geen terug te herleiden prestatieafspraken bestonden in 2015 en 2016. De commissie heeft voor die jaren de rijksprioriteiten en de prestaties van Woningstichting Tubbergen gepakt als beoordelingskader. Daar komt bij dat de bestaande prestatieafspraken nauwelijks concreet zijn waar dit wel gebruikelijk is, zoals de voorgenomen (duurzame) onderhoudsmaatregelen. De afspraken gaan voornamelijk over “streven” en “willen,” met minder concrete actiepunten. In de jaarschijven wordt er meer gebruik gemaakt van concrete ambities, maar deze waren er alleen voor 2017 en 2018. De visitatiecommissie is van mening dat hier meer invulling aan kan worden gegeven.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

Woningstichting Tubbergen en de gemeente werken nauw samen en zijn gewaardeerde gesprekspartners op strategisch niveau. Voor de totstandkoming van de prestatieafspraken zijn echter geen bijzondere initiatieven genomen. De bewonersorganisatie voert overleg met de bestuurder van de corporatie en deze is namens hen gemandateerd om de prestatieafspraken te tekenen.

Betrokkenheid van partijen

Naast de gemeente en de huurdersvereniging worden geen andere partijen betrokken bij het opstellen van prestatieafspraken. In de prestatieafspraken wordt samenwerking met andere partijen echter wel benoemd.

De actualiteit van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd en gemonitord, ook worden er bestuurlijke en ambtelijke overleggen gevoerd. Elk jaar wordt ook meer invulling gegeven aan de voorgenomen ambities uit de meerjarige prestatieafspraken volgens de meerjarige prestatieafspraken. Deze zijn te vinden in de jaarschijven.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Woningstichting Tubbergen is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het driepartijenoverleg overleg is in de enquête ook gevraagd hun (cijfermatige) waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Woningstichting Tubbergen. Deze cijfermatige beoordeling in de vorm van een enquête is een toevoeging vanuit Cognitum op de visitatiemethodiek 6.0. Belanghebbenden beoordelen de samenwerking als totaal en ook hun eigen bijdrage daaraan.

Dit maakt de beoordeling van Woningstichting Tubbergen door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk niet alleen afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Woningstichting Tubbergen heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,1

Het gemiddelde oordeel van de Woningstichting Tubbergen (7,0) de gemeente Tubbergen (7,1) en de huurdersvereniging (6,7) is een 7,1.

De huurdersvereniging heeft mandaat verstrekt aan de directeur-bestuurder van Woningstichting Tubbergen voor de voorbereiding van en het afsluiten van de prestatieafspraken. De huurdersvereniging heeft erg veel vertrouwen in de corporatie, en met name de directeur-bestuurder, dat hun inbreng op deze manier gegarandeerd is. De

1

Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

terugkoppeling over de resultaten sterken hen in deze gedachte. Zij beoordelen de prestatieafspraken als realistisch en goed.

Het meest tevreden zijn de drie over het resultaatgericht samenspel (9) en de bestuurlijke bereidheid en beleidskracht om knopen door te hakken (8).

Minder tevreden zijn de partijen over het beschikbaar stellen van middelen (subsidie), en de te voeren regie door de overheid. (6,7).

In de interviews waren de vertegenwoordigers van de gemeente Tubbergen positief over het overleg. In dat gesprek meldde de gemeente zeer tevreden te zijn met de manier van overleg. Open communicatie, geen verborgen agenda's en samen zoeken naar de optimale doelen.

Er is door de visitatiecommissie ook gevraagd wat er in de samenwerking verbeterd zou kunnen worden.

Het overleg verloopt volgens de gemeente heel gestructureerd, de Woningstichting Tubbergen beaamt dat. Er is bij de gemeente verwondering over het ontbreken van de huurdersvereniging bij het overleg. Een duidelijk punt om te verbeteren; de inbreng van de huurdersvereniging blijft flink achter bij de bedoeling van de wetgever. Dit loopt parallel aan de mening van de visitatiecommissie.

De huurdersvereniging

Hebben geen verbeterpunten. Zij zijn zeer tevreden hoe de prestatieafspraken tot stand komen. Het vertrouwen in de directeur-bestuurder is groot. Zij willen het graag op deze manier voortzetten. Inhoudelijk gezien willen ze aandacht voor ouderenzorg, duurzaamheid en asielbeleid.

De gemeente Tubbergen

Is verbaasd over de afwezigheid van de huurdersvereniging. Zou een verbeterpunt zijn wanneer zij aansluiten bij het overleg. Als ander verbeterpunt geeft de gemeente aan dat het afhandelen van de woonwagendplaatsen vlotter zou kunnen. Niet steeds terugkomen op genomen besluiten en nieuwe argumenten inbrengen.

Woningstichting Tubbergen

Vindt de procedure rondom de prestatieafspraken goed. Heeft geen verbeterpunten. Zijn tevreden met de inbreng van de huurdersorganisatie.

Beschouwing over het tripartite overleg door de visitatiecommissie

Hierboven zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgt een reflectie van de visitatiecommissie.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken vanaf 2017 op zich helder zijn qua inhoud om de lokale problematiek op het gebied van de sociale huisvesting in Tubbergen aan te pakken. Er is sprake van een ontspannen woningmarkt en een overzichtelijke situatie. De corporatie, gemeente en bewonersorganisatie hebben ambtelijk goed overleg, bestuurlijk is er geen bestuurlijk overleg tussen gemeente en bewonersorganisatie. Het overleg tussen gemeente en de Woningstichting is goed en dat geldt zowel ambtelijk als bestuurlijk. Partijen weten, zo is de commissie gebleken, wat van hen verwacht wordt en handelen daar ook naar, zo heeft de visitatiecommissie kunnen constateren. De Woningstichting evenaart op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming de prestatieafspraken. De vraag werpt zich op of de prestatieafspraken ambitieuzer moeten. De commissie denkt dat het de moeite waard is om voor een periode van 4 jaren meer dan nu gebeurt, wat strategischer in te zetten, gelet op de ontwikkelingen rond de krimp en wonen/zorg en dat de afspraken per jaar meer uitvoeringszaken betreffen die SMART en met meer wederkerigheid kunnen worden ingevuld.

Het is duidelijk dat alle partijen tevreden zijn over de wijze waarop de samenwerking binnen Tubbergen verloopt. De visitatiecommissie bespeurde bij alle drie de partijen dat men content is met hoe zaken lopen. De visitatiecommissie vindt het vreemd dat de afspraken over 2015 en 2016 niet goed herleidbaar zijn. De afspraken

over 2017 en 2018 zijn helder, maar zijn niet wederkerig. Daar is verbetering mogelijk. De prestatieafspraken worden gehaald, maar kunnen wellicht nog iets meer ambitie krijgen. De mandatering van de bestuurder door de bewonersorganisatie om de prestatieafspraken te ondertekenen, is een zaak die de commissie nog niet eerder was tegen gekomen. Die mandatering vanuit een formele positie lijkt ook niet de bedoeling van de wetgever te zijn geweest. Maar is het daarom niet goed wat in Tubbergen zich rond de prestatieafspraken voordoet? Er is sprake van een ontspannen woningmarkt met daarin een goed functionerende woningcorporatie. De kwaliteit van de woningvoorraad is goed, op het terrein van de verduurzaming presteert de corporatie ver boven gemiddeld, de wachttijden zijn kort, waar mogelijk wordt nieuwbouw gepleegd, men bezint zich op de mogelijke krimp en de betaalbaarheid is goed geborgd. Partijen zijn tevreden over zowel het proces om gezamenlijk zaken op te pakken en de verdere uitwerking daarvan. Is hier opnieuw sprake van een systeem dat gegeven de lokale situatie wat overtrokken is? De commissie vindt dit een boeiend spanningsveld naast de constatering dat inhoudelijk wel en procesmatig niet voldaan wordt aan wat de wetgever bedoeld heeft met de kwaliteit van de lokale volkshuisvesting.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld.

Thema 1: Beschikbaarheid van woningen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woningstichting Tubbergen is een kleine, lokale woningcorporatie met een kleine hoeveelheid thema's en afspraken, zo ook voor het eerste thema, beschikbaarheid. Hier waren vier afspraken voor, maar deze zijn wel allemaal conform afspraak behaald. Woningstichting Tubbergen zet in op passende huisvesting binnen twee jaar, en rapporteert elk jaar over de slagingskans. Deze afspraken zijn gehaald: de gemiddelde wachttijd is maximaal vier maanden. De laatste ambitie is om niet uit te breiden maar de huidige woningvoorraad te transformeren. Dit heeft de Woningstichting gedaan door bij te bouwen en te verkopen waar nodig en/of gewenst.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren in belangrijke mate de prestatieafspraken. De commissie geeft een pluspunt op grond van de overwegingen dat vanuit een duidelijke visie op wat er in de lokale woningmarkt nodig is, er een heldere uitwerking wordt gegeven aan het thema beschikbaarheid en wat de toevoeging op langere termijn betekent. De in 2018 opgeleverde 14 appartementen aan de Oranjestraat en de daar in verwerkte flexibilisering om de woningen mogelijk anders in te delen als de woningmarkt daarom vraagt, vindt de commissie een zeer geslaagd voorbeeld van benutten van binnengemeentelijke lokale inbreidingsmogelijkheden.

Thema 2: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het tweede thema gaat over betaalbaarheid, waar Woningstichting Tubbergen vijf afspraken over heeft. De Woningstichting zet zich in om huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen door huurders met betalingsproblemen tijdig te signaleren en in te grijpen en waar nodig een tweede kans te bieden. Ook is afgesproken dat Woningstichting Tubbergen passend zal toewijzen: over het algemeen wordt 100% van de woningen passend toegewezen. Daarnaast streeft de Woningstichting naar inflatievolgende huurstijgingen en naast de huurlasten wil de Woningstichting dat ook de energielasten van huurders worden beperkt als gevolg van verduurzaming van het bezit. De ambitie wordt zo vertaald dat de huren boven 90% (maximaal redelijk) in 2017 verlaagd zijn naar 90%. In 2018 zijn de huren boven 80% verlaagd naar 80%. De betaalbaarheid is hierdoor verbeterd. Ook het niveau van maximaal redelijk is aangepast vanuit betaalbaarheidsdoelstellingen.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren in belangrijke mate de prestatieafspraken. De commissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen. De Woningstichting kiest nadrukkelijk voor het thema betaalbaarheid: enerzijds door het beleid over huurverhoging en/of verlaging nadrukkelijk te agenderen en uit te voeren, anderzijds door de snelheid waarmee de verduurzaming vorm heeft gekregen. Gedurende de visitatieperiode is het ijkpunt van 75% van de maximaal redelijke huur verlaagd naar 70%. Dat had o.a. tot effect dat in 2017 voor een derde van de huurders de huur niet verhoogd is en de gemiddelde huurverhoging minder dan de helft bedroeg van het landelijk gemiddelde. Voor de komende jaren is de mogelijkheid aanwezig om gericht huren te verlagen in de situatie waar dat gewenst is vanuit individuele bewoners.

Thema 3: Woningkwaliteit en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Het derde thema gaat over de woningkwaliteit en duurzaamheid, dus voornamelijk over onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij zijn vier van de zes afspraken beleidsmatig. Zo wordt er gestreefd naar flexibele bouw, indien gewenst stemmen de gemeente en de Woningstichting Tubbergen de uitvoering van projecten met elkaar af om overlast te beperken, bij aanbesteding van duurzaamheidsprojecten wordt het meedraaien van eigenaren in het gebied bevorderd en wordt bij nieuwbouw en renovatie gekeken of woonkeur gewenst is.

Twee van de zes afspraken zijn iets concreter. Als eerste zal Woningstichting Tubbergen elk jaar haar meerjaren onderhoudsbegroting actualiseren, wat ook gebeurt conform afspraak. Daarnaast zal elk jaar budget beschikbaar gesteld worden om te investeren in duurzaamheid. In 2017 is €121.753,- beschikbaar gesteld en in 2018 is €500.000,- beschikbaar gesteld en uitgegeven.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren in belangrijke mate de prestatieafspraken. De commissie geeft twee pluspunten op grond van de overweging dat Woningstichting Tubbergen al enige jaren bewust invulling geeft aan het duurzaamheidsbeleid. Het gemiddeld label B was in 2018 al bereikt en 2019 zit men al op gemiddeld label A. Daarmee behoort Woningstichting Tubbergen wel tot de koplopers in corporatieland. Er wordt bewust nagedacht over de verdere financiering van het geheel. In combinatie met de mogelijke krimp in de lokale/regionale woningmarkt, wordt nagedacht over het herijken van het strategisch voorraadbeleid en over de mogelijke verkoop van bezit waarvan de opbrengst weer kan worden ingezet op verdere verduurzaming. Er zal immers op een aantal onderdelen vervanging nodig zijn dan wel kan gebruik gemaakt worden van nieuwere en efficiëntere vormen van verduurzaming dan nu is aangebracht. Daarnaast wordt het thema betaalbaarheid daar ook bewust bij betrokken. De commissie waardeert de heldere visie en de gedrevenheid bij alle lagen van de organisatie.

Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het vierde thema gaat over zorg, bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Over dit thema zijn de meeste afspraken voornamelijk beleidsmatig. De twee concretere afspraken zijn beide niet gehaald. Onder beleidsmatige afspraken vallen onder andere afspraken als het bieden van huisvesting aan kwetsbare groepen uit een maatschappelijke opvang, het tegengaan van hennepkwekerijen en het signaleren en ondersteunen van huishoudens met sociale problematiek en het bevorderen van bewonersparticipatie. De eerste van de twee concretere ambities was om een jaarprogramma en meerjarenprogramma op te stellen met de gemeente voor de aanpak van de woonomgeving om overlast tegen te gaan. De gemeente heeft hier geen plannen voor opgesteld. De andere afspraak was om gezamenlijk jaarlijks een activiteitenkalender op te stellen. In 2018 was voor het eerst een activiteit gestart, maar hier is geen kalender voor opgesteld.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren in belangrijke mate de prestatieafspraken. De commissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat Woningstichting Tubbergen op dit onderdeel zeer actief en bewust bezig is en daarbij bereid is om op creatieve wijze in de lokale context van Tubbergen passende oplossingen aan te bieden. De oplevering in 2015 van 10 zorgwoningen en een logeeradres aan de Ringoven is daar een mooi voorbeeld van: hier is sprake van huisvesting door de corporatie en zorg vanuit de JP van den Bent Stichting.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De taakopvatting

Het doel van Woningstichting Tubbergen is om mensen met een laag inkomen een prettige woonsituatie te bieden. Woningstichting Tubbergen verhuurt betaalbare en goede woningen aan mensen met een laag inkomen. Zij is een sterk lokaal verankerde corporatie die alleen actief is in de gemeente Tubbergen met ongeveer 1000 woningen.

De woningstichting kent haar huurders en zij heeft contact met de belangrijke stakeholders. Alle belanghebbenden erkennen dat en de Woningstichting weet wat er in het werkgebied speelt. Naast haar min of meer traditionele huurders (mensen uit het dorp, met een laag inkomen) woont er in toenemende mate ook een andere groep huurders in de woningen. Het betreft mensen van buiten het dorp en mensen die voorheen in verzorgingshuizen of in een andersoortig begeleid wonen project woonden.

Binnen deze context is Woningstichting Tubbergen vooral een woningcorporatie die het bezit goed beheert en die de huurders een prettige woonsituatie wil bieden. En daar zijn zij trots op. Zij bieden goede woningen met een hoge milieukwaliteit voor een betaalbare prijs. Het hiervoor beschreven duurzaamheids- en betaalbaarheidsbeleid geven dat ook duidelijk aan.

Woningstichting Tubbergen doet haar zaken graag goed en hecht waarde aan een goede en sobere organisatie en investeert in hoge kwaliteit van het woningbezit. Wat goed is voor de Woningstichting, is vooral ook goed voor de huurders.

Omgaan met krimp

In Twente en dus ook in Tubbergen, is er niet langer sprake van groei. Uit onderzoeken blijkt dat de bevolking niet meer groeit en dat het aantal huishoudens niet of nauwelijks meer groeit. Op iets langere termijn zal er sprake zijn van krimp. Dit is nieuw en heeft invloed op het beleid. Uitbreiding van het aantal woningen is niet nodig. De kwaliteit van de woningen moet nog beter worden afgestemd op de woningvraag. Krimp heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid, vooral in de kleinere kernen staat deze hierdoor onder druk. Maar leefbaarheid is niet alleen een kwestie van wonen, het raakt op het peil en de kwaliteit van allerlei voorzieningen en de aan/afwezigheid van het openbaar vervoer.

Specifiek aandachtspunt bij krimp is het huisvesten van jongeren. Juist om de leefbaarheid in de dorpen te behouden, is huisvesting van de jongeren noodzakelijk. Jongeren krijgen daarom bij Woningstichting Tubbergen een goede kans om een woning te huren.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woningstichting Tubbergen met een 7

Woningstichting Tubbergen heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. Daarmee voldoet Woningstichting Tubbergen aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- Woningstichting Tubbergen zoekt actief naar haar rol in de lokale problematiek van en rond het wonen. Zij herijkt daarbij regelmatig haar visie en probeert daarmee actueel in te kunnen blijven spelen op wat nodig en/of wenselijk is. De oplevering van de 15 woningen voor jongeren aan de Oranjestraat is daar een mooi en goed voorbeeld van.
- Het in de visitatieperiode ontwikkelde en gevoerde huurbeleid waarbij betaalbaarheid uitdrukkelijk centraal is geplaatst.
- De Woningstichting is bewust met de vraag bezig hoe een geconstateerde overmaat in het vermogen ingezet kan worden in maatschappelijk vraagstukken: dat beperkt zich niet alleen tot de lokale markt maar ook over een mogelijk regionale inzet wordt nagedacht.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Woningstichting Tubbergen had in 2018 al een gemiddeld energielabel B en voldoet hiermee aan de doelstelling en heeft in 2019 al gemiddeld label A bereikt.
- Op maatschappelijk vlak scoort Woningstichting Tubbergen goed: zo zijn er 0 ontruiming in de visitatieperiode geweest en zijn alle woningen passend toegewezen. Betaalbaarheid staat nadrukkelijk centraal in het beleid
- De inzet van Woningstichting Tubbergen om de huren betaalbaar te houden. In voorkomende gevallen wordt de huur verlaagd.
-

Verwonderpunten

- Woningstichting Tubbergen had voor 2016 zeer weinig ambitiedocumenten en niet herleidbare prestatieafspraken voor 2016

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,2 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: Beschikbaarheid van woningen	7	
Thema 2: Betaalbaarheid	7	
Thema 3: Woningkwaliteit en duurzaamheid	8	
Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg	7	
Oordeel	7,3	7
Gewogen oordeel	7,2	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

Daarnaast geven huurdersvereniging(s) en gemeente(n) hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten. Dit laatste onderdeel is echter opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Woningstichting Tubbergen is werkzaam in de gemeente Tubbergen. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Tubbergen

Tubbergen is een gemeente in het noorden van Twente, in de Nederlandse provincie Overijssel. Op 31 december 2018 telde de gemeente 21.275 inwoners en een oppervlakte van 147,40 km². Hoofdplaats is het gelijknamige dorp. De gemeente Tubbergen maakt deel uit van de Regio Twente. De gemeente Tubbergen telt tien dorpskernen; Tubbergen, Albergen, Fleringen, Geesteren, Harbrinkhoek, Harbrinkhoek-Mariaparochie, Langeveen, Manderveen, Reutum, en Vasse en daarnaast drie gehuchten zonder dorpskern te weten Haarle, Hezingen en Mander. Het gemeentehuis staat in Tubbergen. De gemeente grenst aan de gemeentes Uelsen (Duitsland), Dinkelland, Twenterand, Almelo en Borne.

De commissie heeft gesproken met Wethouder, de heer E. Volmerink en ambtenaar voor o.a. volkshuisvesting de heer G. Staarink.

Huurdersvereniging woningstichting Tubbergen

De Huurdersvereniging vertegenwoordigt alle huurders van Woningstichting Tubbergen en adviseert over het beleid en beheer van de huurwoningen.

De huurdersvereniging bestaat nu nog uit 5 leden waarbij de dorpen Tubbergen, Albergen en Vasse vertegenwoordigd zijn.

De huurdersvereniging is in 1995 opgericht eerst als commissie later werd het een vereniging. Zij voldoet nu aan de eisen zoals die gesteld zijn in de Wet huurders-verhuurder.

De commissie heeft gesproken met de heer H. Holtkamp, voorzitter.

Zorg- en welzijnspartijen

Woningstichting Tubbergen werkt niet intensief samen met zorg- en welzijnspartijen. Wel heeft Woningstichting Tubbergen voor individuele casussen contact met een aantal partijen: Zorginstelling St. Maarten, Zorginstelling Aveleijn, SWTD / Wij in de Buurt en Vluchtelingenwerk OostNederland.

De partijen zijn niet geïnterviewd. Zorginstelling Aveleijn en SWTD/Wij in de buurt, hebben wel een enquête ingevuld.

4.4 Belanghebbenden over Woningstichting Tubbergen

4.4.1 Typering van Woningstichting Tubbergen

Aan de belanghebbenden is gevraagd Woningstichting Tubbergen in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Woningstichting Tubbergen wordt door haar belanghebbenden getypeerd als een professionele, goed georganiseerde, kleine corporatie die betrokken en betrouwbaar is:



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningstichting Tubbergen

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,4

Het algemene beeld is dat de belanghebbenden tevreden zijn met de prestaties van Woningstichting Tubbergen. De relatie met de belanghouders is goed. Wel zijn er enkele verschillen in de beoordelingen. De huurdersvereniging scoort wat lager dan gemiddeld op het gebied van betaalbaarheid. Terwijl de zorg- en welzijnspartijen vinden dat Woningstichting Tubbergen wat meer aandacht zou kunnen geven aan sociaal-maatschappelijke opdrachten. De communicatie met Woningstichting Tubbergen wordt als goed beoordeeld. De korte lijnen, het persoonlijk contact en de goede bereikbaarheid worden erg gewaardeerd. Ondanks dat de corporatie een beperkt aantal medewerkers heeft presteert ze goed. Voorbeelden daarvan zijn: het samen met de gemeente ontwikkelen en realiseren van een nieuwbouwproject van 18 woningen in het centrum van Tubbergen. De voortvarende manier waarop de duurzaamheidsopgave wordt opgepakt met de huurdersvereniging en de gemeente.

Aandachtspunten zijn er ook: een betere samenwerking met andere partijen zoals de zorg- en welzijnspartijen. Er liggen voor woningstichting Tubbergen en de gemeente Tubbergen nog uitdagingen op het gebied van wonen met zorg.

Thema 1: Beschikbaarheid van woningen 7,4

De beschikbaarheid van woningen is ruim voldoende. In het werkgebied van Woningstichting Tubbergen is sprake van een kopersmarkt. 85% van de woningen zijn koopwoningen in de gemeente. Van de 15% huurwoningen heeft Woningstichting Tubbergen de helft in beheer. De vraag naar sociale huurwoningen is niet zo groot. De focus ligt op een kleine groep woningzoekenden voor een sociale huurwoning. Een woningzoekende vindt gemiddeld met

drie maanden een passende woning. Aandacht is noodzakelijk voor jongeren. Ondanks dat jongeren ook meer behoefte hebben aan een eigen woning is daar de vraag het hoogst. De oplevering van 18 sociale huurwoningen Oranjebuurt, in het centrum van Tubbergen was dan ook zeer welkom. De Woningstichting Tubbergen krijgt hiervoor van de belanghebbenden de credits. De gemeente heeft een kritische opmerking over het woonwagenebeleid van Woningstichting Tubbergen.

Thema 2: Betaalbaarheid 6,9

De huurdersvereniging vraagt aandacht voor de betaalbaarheid. Door het huurbeleid van 90% maximaal zijn de huren da afgelopen jaren meer dan gemiddeld gestegen. Woningstichting Tubbergen heeft dit erkend en in twee stappen de maximale huurprijs teruggebracht naar 70% van maximaal. In extreme gevallen wordt de huur verlaagd. Dat wordt de belanghouders gewaardeerd.

Thema 3: Woningkwaliteit en duurzaamheid 7,8

De inzet van Woningstichting Tubbergen bij de duurzaamheidsopgave wordt zeer gewaardeerd door alle belanghouders. Woningstichting Tubbergen is een van de koplopers van de corporaties op het terrein van duurzaamheid. Gemiddeld hebben de woningen label B. Dit is in de visitatieperiode gerealiseerd en in 2019 zal het gemiddeld label A zijn. Er worden met belanghebbenden plannen gemaakt voor verdere stappen waarbij ook gedacht wordt aan het milieu. Woningstichting Tubbergen heeft een heldere visie op duurzaamheid. De huurdersvereniging is erg tevreden over de kwaliteit van de woningen en het onderhoud. De service is in de visitatieperiode sterk verbeterd.

Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg 7,2

De zorg- en welzijnspartijen verwachten meer van Woningstichting Tubbergen bij de aanpak van de sociaal maatschappelijke opgave en zorg. De samenwerking is niet optimaal, men zoekt elkaar alleen op bij ad hoc situaties. De behoefte is om een structurele samenwerking aan te gaan. De gemeente erkent deze kritiek enigszins. De samenwerking moet op dit gebied geïntensiveerd worden.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8

De tevredenheid over de (manier van) communicatie is goed. De belanghebbenden geven aan dat de Woningstichting Tubbergen hen tijdig en duidelijk informeert. Het beleid wordt vooraf met gemeente en huurdersvereniging overlegd. Waarop het beleid wordt aangepast op de uitkomsten van dat overleg. Woningstichting Tubbergen heeft een luisterend oor en staat open voor kritiek. In de visitatieperiode is Woningstichting Tubbergen gegroeid van een gesloten naar een open organisatie. De lijnen zijn kort en de verstandhoudingen zijn goed. De relatie met de belanghebbenden is sterk verbeterd. Alle partijen geven aan dat ze dat zeer waarderen.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7

De invloed op het beleid wordt als ruim voldoende beoordeeld. De gemeente heeft er behoefte aan dat Woningstichting over een aantal onderwerpen sneller actie onderneemt. Het woonwagenebeleid is voor verbetering vatbaar. Daarnaast is er wel constructief overleg over het strategisch voorraadbeleid. Met name over mogelijke krimp van het aantal inwoners wordt goed overleg gevoerd. En de gemeente geeft aan daarop voldoende invloed te hebben. Voorbeeld is hiervan is het verkoopbeleid van de corporatie. De huurdersvereniging heeft de afgelopen periode ervaren dat de Woningstichting Tubbergen haar beleid aanpast wanneer de huurdersvereniging daarom vraagt. Of anders duidelijk argumenteert wanneer dat niet mogelijk is.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Prestatievelden		huurders	gemeente	Zorg- en welzijn	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=3</i>	<i>N=1</i>	<i>N=2</i>	<i>N=6</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	Thema 1: Beschikbaarheid van woningen	8,7	7	6,5	7,4
	Thema 2: Betaalbaarheid	6,3	7	7,5	6,9
	Thema 3: Woningkwaliteit en duurzaamheid	8	8	7,5	7,8
	Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg	8,7	7	6	7,2
	Gemiddelde	7,9	7,3	6,9	7,4
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		9	7	8	8
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8	6	7	7

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woningstichting Tubbergen. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeente

- Bij verkoop bezit een goede afstemming met de gemeente
- Starters uit de gemeente kans geven op een goedkope koopwoning
- Afwikkelen woonwagendstandplaats kan/moet sneller
- Aandacht behouden voor wonen en zorg

Huurdersvertegenwoordiging

- Klantvriendelijkheid van de aannemers verbeteren
- De tuinen onderhoudsvriendelijk opleveren
- Uitleg geven over tot stand komen van de huurprijzen

Zorg- en welzijn

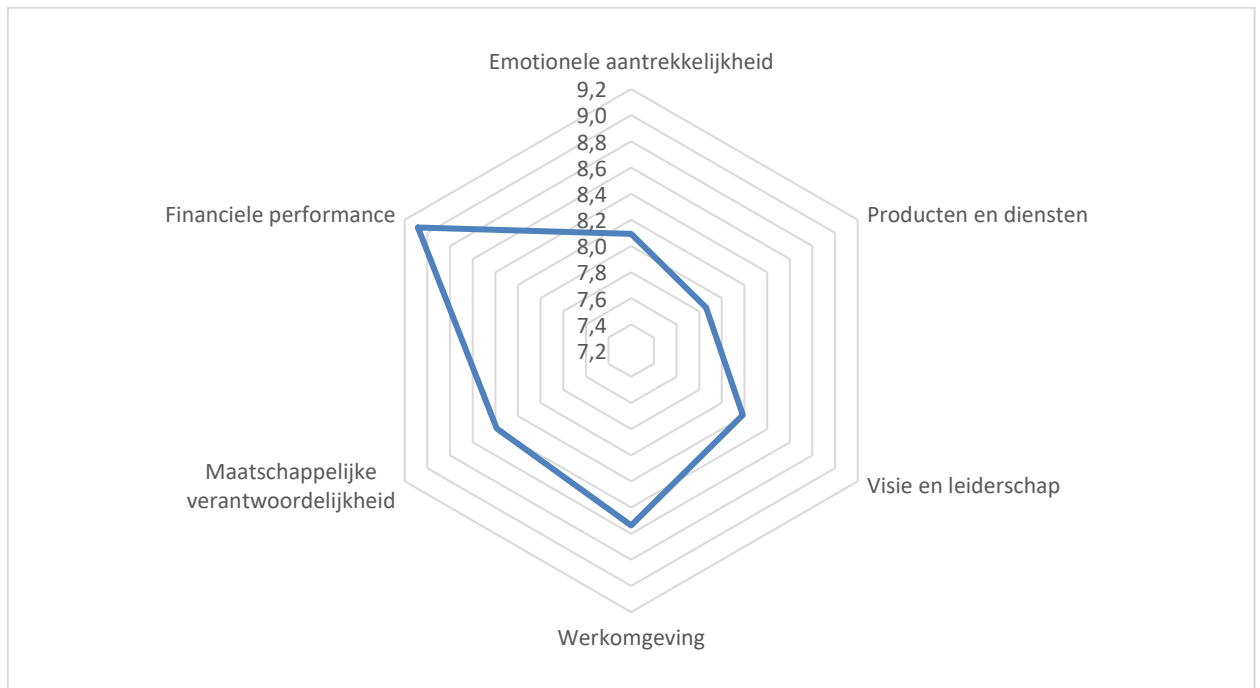
- Initiëren van nieuwbouw

4.5 De reputatie van Woningstichting Tubbergen

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Woningstichting Tubbergen. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Woningstichting Tubbergen scoort een 8,3 voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer. Hoger dan gemiddeld scoren Financiële performance en Werkomgeving. Lager dan het gemiddelde scoren Producten en diensten en Emotionele aantrekkelijkheid.

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Uitstekende communicatie met huurdersvereniging en huurders
- De ontwikkeling van de organisatie. Negen jaar is er gesproken over een mogelijke fusie met een zorgpartij. De organisatie is in die periode niet door ontwikkeld.
- Aanpassing van de maximale huurprijs van 90% redelijk naar 70% redelijk

Verwonderpunten

- Mandatering van de directeur-bestuurder om voor de huurdersvereniging de prestatieafspraken te onderhandelen en ondertekenen

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Woningstichting Tubbergen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd al voor de Parlementaire enquête woningcorporaties in 2014/2015 aangescherpt, evenals het toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en vanaf medio 2015 de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde) en vond aanscherping van het in- en externe toezicht plaats. Tenslotte werd de Governance Code vernieuwd. De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door heffingen en wijzigingen in het belastingregime naast een toename van de regeldruk voor de gehele corporatiesector.

Woningstichting Tubbergen kende daarnaast een eigen problematiek in een ontspannen woningmarkt. De Aw heeft geen opmerkingen. Het WSW typeert Woningstichting Tubbergen als een beherende, financieel zeer gezonde corporatie in een marktgebied met zeer beperkte opgave en verwachte krimp. Woningstichting Tubbergen is financieel in staat meer te doen voor de volkshuisvesting: het WSW gaf in 2018 aan in gesprek te willen over de toekomst in de regio en de rol van Woningstichting Tubbergen. Ook herijking op basis van de Aedes routekaart acht zij wenselijk evenals een actualisering van het zorgvastgoed. Tenslotte wil zij aandacht voor het risicomanagement en het uitwerken in beleidsdocumenten en opname in de PDCA-cyclus.

5.3 Basisinformatie

Uit een sectoranalyse van de Aw en het WSW komt naar voren dat de gemiddelde beleidswaarde voor de sector 5% hoger ligt dan de bedrijfswaarde. Voor Woningstichting Tubbergen ligt dit eveneens op + 5%. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Tubbergen bedraagt € 64 miljoen. De correctie met afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer bedraagt € 59 miljoen. De marktwaarde is de som van beiden: € 123 miljoen. De Aw en het WSW zullen eind 2019 nieuwe normen vaststellen voor de financiële ratio's. Toegevoegd in het overzicht is de zogenaamde buffer: het verschil van de solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid. Voor het totale risico in de buffer is 15% gehanteerd op basis van de CIP'15. De buffer is trendmatig geschat.

Prestatievelden	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	41/62%	65%	68%	50/71%
Buffer (norm >0) in %	26%	29%	32%	35%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,4	0,9	1,9	2,2
Loan to value (norm WSW < 75) in %	54%	70%	56%	49%

Bron: Oordeelsbrieven '16 en '17/'18, CIP'15 en JV'16 t/m '18

De visitatiecommissie constateert dat de financiële ratio's sterk zijn. De eenmalige dip in de ICR heeft te maken met een afdracht in het kader van de vennootschapsbelasting. De buffer indiceert vermogensovermaat. Het risicomanagement heeft de aandacht gekregen mede naar aanleiding van het vorige visitatierapport.

Woningstichting Tubbergen heeft in de visitatieperiode een actuele portefeuillestrategie ontwikkeld met een zeer beperkte transitieopgave en zij is actief om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren in het eigen werkgebied. De investeringen in duurzaamheid zijn “no regret” maatregelen, zoals de toepassing van zonnecollectoren.

Woningstichting Tubbergen scoort op de bedrijfslasten consequent een A in de visitatieperiode.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017 en 2018, weer gegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge en dient dus met enige voorzichtigheid in combinatie met de vermogensbuffer te worden gezien. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021 en 2018/2022.

Woningstichting Tubbergen voornemens in dPi/IBW			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Gemiddelde huurverhoging
2017-2021	15 vhe	€ 0 mln.	0,5 %
2018-2022	15 vhe	€ 0,73 mln.	1,51 %

In de tabel zijn de voornemens opgenomen die in de dPi 2017 en 2018 zijn verwoord. Uit de tabel komt naar voren dat Woningstichting Tubbergen met haar ruim 1.000 eenheden voornemens is een geringe nieuwbouw uit te voeren, de investeringen in de verbetering/duurzaamheid iets op te voeren en de gemiddelde, te realiseren huurverhoging met een vol procent te verhogen.

IBW Woningstichting Tubbergen in miljoenen €, gemeente Tubbergen			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	€ 28	€ 22	€ 0,66
2018-2022	€ 22	€ 19	€ 0,74

Uit deze tabel komt naar voren dat de extra beschikbare investeringscapaciteit stabiliseert op een hoog niveau. In combinatie met de hoge vermogensbuffer is sprake van een vermogensovermaat. Gelet op de ontspannen woningmarkt en de mogelijke krimp is dit goed te verklaren.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

Woningstichting Tubbergen verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Woningstichting Tubbergen aan het ijkpunt voor een 6.

De position paper van de bestuurder voor deze visitatie bevestigt de goede financiële positie, de goede kwaliteit van het bezit met aanwezigheid in alle dorpen van de gemeente, de betaalbare huisvesting en het reeds behaalde gemiddelde label B. Woningstichting Tubbergen heeft als beleid in principe geen woningen te verkopen. De woningmarkt is ontspannen met zeer weinig nieuwbouw. Wel is de Woningstichting bereid na te denken over mogelijke verkoop in geval van zich inzettende krimp. De gemeente heeft daarbij aangegeven een vinger aan de pols te willen houden vanwege het belang van in Tubbergen wonende starters om mogelijk een woning te kunnen kopen.

De Beleidsvisie 2017 is beknopt en helder geformuleerd. De zwakke woningmarkt met verwachte krimp op een termijn van 5 tot 10 jaar loopt als een rode draad door deze visie. Het bezit is kwalitatief zeer goed. Verkoop van woningen richt als zich dat voordoet, op de duurdere huur en woningen met een magere kwaliteit. Dus geen uitbreiding maar wel de focus op de leefbaarheid, de jongeren, de zorgbehoevende ouderen en de betaalbaarheid door een gematigd huurbeleid en energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen.

De uitwerking van het Strategisch Voorraadbeleid in juni 2019 past binnen het kader van de Beleidsvisie en richt zich op de periode tot 2030. De opzet is helder en de keuzes zijn smart geformuleerd. Uit onderzoek komt een groei in de koopsector met 300 woningen naar voren en een krimp met 300 woningen in de huur. Woningstichting Tubbergen gaat, mede gelet op de particuliere verhuur, uit van een afname van 15 woningen per jaar in de komende jaren. Het financiële hoofdstuk gaat met name in op de kosten van de verduurzaming: CO2 neutraal vergt een investering van € 44 tot 66 miljoen, waarbij wordt verwezen naar de MJB 2019/2028. Maar tegelijkertijd is de toename van de liquide middelen zeer fors. Door de aflossing nemen de rentelasten sterk af, dan wel kunnen de middelen voor de verduurzaming worden ingezet. De maatregelen worden besproken met gemeente en huurdersvereniging.

Gedurende de visitatieperiode is met vlak daarvoor de komst van een nieuw bestuurder begonnen met een herijking van de strategie. De 9 jaren daarvoor waren vooral overheerst door een mogelijke fusie met een zorgpartij. Daar bovenop kwamen alle vereisten uit de nieuwe Woningwet, BTIV en Governance Code. De hele raad van commissarissen is vernieuwd en er is een aantal nieuwe mensen in de organisatie aangetrokken en de automatisering is aangepakt. Dat alles gaf rust en voldoende basis voor het te voeren strategisch beleid. Dat is vastgelegd in een aantal documenten van waaruit bewuste keuzes worden gemaakt om te investeren in betaalbaarheid, verduurzaming en beschikbaarheid. Woningstichting Tubbergen kiest nadrukkelijk voor betaalbaarheid. De koppeling van de discussie over de financiële mogelijkheden, de verdere kosten van de verduurzaming en de effecten van de mogelijke krimp, is een mooi voorbeeld van hoe binnen Woningstichting Tubbergen nagedacht wordt over de effectiviteit van de maatschappelijke inzet van haar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 7

De commissie geeft een pluspunt vanwege de wijze waarop Woningstichting Tubbergen bewust kiest voor betaalbaarheid en daar vervolgens ook daadwerkelijk invulling aan geeft. Daarnaast is zij nadrukkelijk bewust van het werkzaam zijn in een ontspannen woningmarkt en wordt nagedacht over de mogelijk bredere inzet van het vermogen. Moet dat elders in Twente of is in het kader van de herstructurering van de voorraad en vernieuwende duurzaamheidsmaatregelen in de toekomst vermogen in te zetten? Daartoe heeft zij een duidelijke visie ontwikkeld en wordt daarover helder gecommuniceerd. Met die herijking van strategie is ook tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het WSW over de mogelijke rol in de regio. Daarnaast is opnieuw gerekend aan de financiële effecten van de verduurzaming en de effecten op het toekomstig vermogen. De Woningstichting wordt vanwege die visie en het helder uitdragen ook zeer gewaardeerd, zo is de visitatiecommissie gebleken en dat is in haar ogen terecht. Tenslotte kiest zij uitdrukkelijk er voor om na te denken met welke partijen in de toekomst kan worden samen gewerkt om aan de opgave te kunnen blijven voldoen. Die opgave ligt in de betaalbaarheid, het kunnen behouden van jongeren en de effecten van de vergrijzing in een krimpende woningmarktregio.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het realiseren van gemiddeld label B en op korte termijn van A in de woningportefeuille van een goede kwaliteit. De investeringen in duurzaamheid richten zich op “no regret” maatregelen.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Woningstichting Tubbergen heeft een zeer platte structuur met een eenhoofdig bestuur/directeur en een driehoofdig managementteam (inclusief dir-best.). Vanaf 2018 is sprake van een driehoofdig MT: naast de directeur fungeren een hoofd vastgoed en een hoofd wonen. Financiën wordt rechtstreeks door de directeur aangestuurd. Er is een externe controller die voor een halve dag per week activiteiten verricht.

De raad van commissarissen met vijf leden, bedient zich niet van structurele commissies als een audit- of remuneratiecommissie. Vanaf 2019 is dit anders: er is een remuneratiecommissie ingesteld.

Ad hoc wordt er een benoemingscommissie benoemd. De huurdersvereniging functioneert als adviesraad.

6.3 Relevante ontwikkelingen

Van belang is dat vlak voor de visitatieperiode een nieuwe bestuurder was benoemd. Daarmee kwam een einde aan een wat rommelige periode waarin vooral de mogelijke cq door diverse partijen gewenste fusie met een zorginstelling centraal stond. Er is duidelijk gekozen voor een heldere focus: het lokaal verankerd zijn in een gemeente in een ontspannen woningmarkt waarbij betaalbaarheid en verduurzaming voorop staan en waar gewenst nieuwbouw gepleegd wordt. De organisatie werd vernieuwd en verjongd, diverse zaken waaronder de automatisering en het risicomangement zijn opgepakt. Er is sprake van een hoge mate van pragmatisme, er zijn korte lijnen, heldere kaders en verantwoordelijkheden worden laag in de organisatie gelegd. Er functioneert een ondernemingsraad die regelmatig overleg heeft met de bestuurder en met de raad van commissarissen. Het zijn van een kleine organisatie wordt als kracht herkend maar het besef is ook aanwezig dat je dan kwetsbaar blijft. In geval van problemen kan snel inhuur gepleegd worden en dat alles verloopt tot tevredenheid.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woningstichting Tubbergen heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie heeft de lange termijnvisie verwoord in het document "Woonvisie Tubbergen 2016+". In het Strategisch plan, Meerjarenbegroting, jaarplannen, afdelingsplannen en trimesterrapportages zijn de doelen door vertaald naar activiteiten. Er wordt gemonitord en bijgestuurd via tertiaalrapportages.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- In de jaarplannen wordt een schets van relevante ontwikkelingen en de betekenis voor de eigen positie en/of het toekomstig functioneren in het lokale netwerk gegeven. Die zijn op hun beurt gevormd op basis van gesprekken met de huurdersvereniging, wethouders, vertegenwoordigers van zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners uit het maatschappelijk middenveld en de teams binnen Woningstichting Tubbergen. Er is veel aandacht voor mogelijke leegstand door krimp en de noodzaak van bouwen voor jongeren.
- De corporatie maakt gebruik van meerdere c.q. relevante scenario's en maatschappelijk rendementsmodellen, en zoekt naar een gezonde balans tussen investeren in vastgoed en het halen van financiële ratio's (balans tussen maatschappelijk en financieel rendement). Belangrijk daarin is het optimaliseren van de bedrijfslasten waar dat mogelijk is. Daarbij wordt de eerder aan het begin van de visitatieperiode door het WSW genoemde overmaat meegenomen.
- Woningstichting Tubbergen richt zich sterk op de primaire doelgroep van het vastgestelde beleid en het beleid is afgestemd op de lokale context in een zeer ontspannen woningmarkt. Het beleid is en wordt goed afgestemd met de gemeente Tubbergen en er wordt nadrukkelijk als partners samengewerkt. De sterke positie in de verduurzaming van het bezit wil men behouden. In het beleid heeft verdere verduurzaming een nadrukkelijke plaats.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woningstichting Tubbergen volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

Woningstichting Tubbergen werkt met viermaandelijke rapportages: deze worden uitgebreid door de raad van commissarissen besproken. Daaraan voorafgaand wordt de meerjarenstrategie gebruikt in het opstellen van Jaarplannen en voor overleg met en participatie van de huurders. Op diverse punten stuurt de raad van commissarissen actief bij om gestelde doelen te behalen zoals bij BSO Bambino in 2015.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat het monitorings-en rapportagesysteem redelijk compleet is voor wat betreft het kunnen volgen van de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de gemaakte (prestatie)afspraken. De gebruiksmogelijkheden zijn voor zowel de organisatie als de raad van commissarissen hetzelfde: er is geen afzonderlijke rapportage voor de raad van commissarissen. Daarmee kunnen in samenhang de maatschappelijke prestaties met de doelen op het gebied van de bedrijfsvoering en andere randvoorwaarden gevolgd worden. Het in samenhang kunnen volgen van de sturing bij afwijkingen in relatie tot de visie en doelen is achteraf te reproduceren door zorgvuldige en leesbare notulen. Opvallend is de actieve wijze van sturing bij afwijkingen in het beleid. De bestuurlijke cyclus wordt procesmatig door het jaar heen gevolgd met voortgangsbewaking door een externe controller, MT en raad van commissarissen. Er is een jaarlijkse conferentie voor beleidsvorming en de rapportages worden binnen 1 maand na afloop ter hand gesteld aan de raad van commissarissen zodat sturing goed mogelijk wordt gemaakt en waarbij bij onvoldoende presteren een verbeterprogramma /-voorstellen opgesteld wordt, zoals bij het verduurzamen van de voorraad. Bij de reflecties op het eigen functioneren wordt de visie besproken op uitvoerbaarheid in relatie tot de ruime financiële mogelijkheden van de corporatie (risicoanalyses). Daarnaast heeft de raad actief gevolgd en gemonitord op het verlagen van de bedrijfslasten en ziet toe op de borging van de realisatie van doelen in het strategisch beleid op gebied van verduurzaming en betaalbaarheid

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	7
Sturing op prestaties	7
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad van commissarissen een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de raad het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

6.5.2 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De maatschappelijke- en toezichtrol van de raad van commissarissen wordt duidelijk omschreven in de “profielchets raad van commissarissen”, met name onder het profiel “sociaal/maatschappelijk”. Het document “Visie op toezichthouden Woningstichting Tubbergen 2016” beschrijft de visie van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen oriënteert zich regelmatig over wat er bij de gemeente, huurdersvereniging en andere belanghebbenden leeft en legt aan die belanghebbenden periodiek verantwoording af over de wijze waarop de raad het toezicht heeft gehouden. In de verslagen van de raad van commissarissen wordt hiervan melding gemaakt en ook in de zelfevaluatie is dit een blijvend punt van aandacht. Ook in de Jaarverslagen is een ontwikkeling te zien in de relatie met het huurdersvereniging en de kwaliteit van het overleg.

De vergaderingen van de raad van commissarissen zijn een constante dialoog over spelende kwesties en over het realiseren van de visie, gerelateerd aan de voor Tubbergen van belang zijnde onderwerpen. In de zelfreflecties wordt het vervullen van de maatschappelijke taak als onderwerp benoemd.

Zowel in de vergaderingen als in specifieke bijeenkomsten voor PE-punten komen maatschappelijke onderwerpen aan de orde. Er zijn jaarlijks stakeholdersbijeenkomsten. Omgevingsanalyses en imago-onderzoek worden in dit kader ook genoemd. Daarnaast is er structureel overleg met belanghebbenden zoals huurdersvereniging, ondernemingsraad en de gemeente.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat de raad een gedeelde visie op zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk heeft, waarbij die rol wordt besproken

en in activiteiten uitmondt. De raad van commissarissen en de bestuurder hebben een actieve, kritisch stimulerende en sturende rol bij de strategievorming in relatie tot de omgeving. Bij de gemeente is sprake van bereidheid tot overleg en is de relatie met de gemeente hecht. Met betrekking tot verduurzaming is de corporatie koploper en wordt er gezocht naar meer mogelijkheden om ook voor de huurder voordeel (50/50) te behalen. De raad van commissarissen heeft een duidelijk eigen beeld van welke informatie (intern en extern) hierbij noodzakelijk is en ze genereert die ook, bijvoorbeeld in een omgevingsanalyse of benchmark. Waar nodig vraagt de raad van commissarissen om een scenario met onderbouwing van risico's. Periodiek worden risico's in documenten vastgelegd en besproken. De raad van commissarissen is alert m.b.t. de balans tussen de maatschappelijke doelen en de randvoorwaarden van de corporatie, waarbij de financiële mogelijkheden een belangrijk kader vormen voor gematigd huurbeleid en investeringen in duurzaamheid. In de vergaderingen van de raad wordt uitgebreid gediscussieerd op een veelheid aan onderwerpen en er wordt goed genotuleerd. Middels grafieken en andere visualisaties wordt duidelijk gemaakt waar er bijgestuurd moet worden. Tevens brengt de bestuurder ook ongevraagd veel informatie/discussiepunten in. De raad van commissarissen stuurt tevens bij op het format van de rapportage, bijvoorbeeld door het aantal inschrijvingen toe te voegen. Woningstichting Tubbergen neemt een belangrijke rol op zich in het lokale netwerk. De raad van commissarissen heeft via de bestuurder goed zicht op wat er leeft en speelt bij externe belanghouders in de lokale context. De corporatie is goed verbonden met lokaal bestuur en lokale partners en stakeholders. Vastgesteld kan worden dat de raad van commissarissen inzicht en/of betrokkenheid heeft bij de voorbereiding en/of bij de goedkeuring van het bod en de prestatieafspraken.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woningstichting Tubbergen zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De bestuurder en raad van commissarissen hebben structureel overleg met diverse partijen waaronder de huurders en de gemeente Tubbergen. Op deze wijze wordt vooraf geborgd dat externe invloeden het beleid van de corporatie mede beïnvloeden. Het item "bouwen voor jongeren" is hier een voorbeeld van, waarbij de corporatie opmerkt dat jongeren liever kopen, maar het opgeleverde project van 15 woningen snel bewoond was. Voor externe verantwoording gebruikt de corporatie de eigen website en uiteraard wordt externe verantwoording afgelegd in het overleg met belanghebbenden en in de jaarverslagen.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de de actieve en lokaal passende manier waarop de corporatie de belanghebbenden betreft, die is goed. De corporatie heeft zowel bij de input voor het beleid als in de terugkoppeling van de realisatie van plannen een netwerk van belanghebbenden dat ingeschakeld wordt. In ieder geval worden de huurdersvereniging en de gemeente gekend in de ontwikkelingen. Tevens heeft de raad van commissarissen contact met belanghebbenden (in elk geval de huurdersvereniging). De geïnventariseerde behoeften en wensen van belanghebbenden worden meegenomen in het beoordelen van strategisch beleid en de geïdentificeerde risico's. De raad van commissarissen stuurt op onderbouwing van de risico's voordat besluiten worden genomen.. Verduurzaming is een thema, waar actueel veel over wordt nagedacht en gecommuniceerd.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De jaarverslagen zijn te vinden op de website, evenals het visiedocument van de corporatie. Er is een folder m.b.t. de visie van de corporatie. Afwijkingen in de realisatie op voorgenomen beleid zijn te vinden in de Jaarverslagen, Tertiaal rapportages en raad van commissarissen verslagen. Een aantal malen per jaar wordt er in de lokale media een bericht geplaatst, bijvoorbeeld het zijn van “koploper in verduurzaming”. Voor belanghebbenden heeft de corporatie heldere jaarverslagen die een terugkoppeling geven op het vooraf geformuleerde beleid. De jaarverslagen zijn het sluitstuk van de stuurcyclus die redelijk ‘smartproof’ doorlopen wordt en die in rapportages wordt verantwoord. Die rapportages zijn helder en vormen een duidelijk toetsingskader. De site van de corporatie is zeer toegankelijk. Op de nieuwspagina wordt op complexen toegespitst informatie verstrekt over actualiteit en beleid en jaarlijks worden de prestaties uit de overeenkomst met de gemeente weergegeven.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat in de jaarverslagen de voorgenomen en gerealiseerde doelen worden aangegeven. Er zijn daarnaast per wijk nieuwsbulletins op de website geplaatst en er worden workshops, conferenties en bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd. De website is daarnaast zoals eerder genoemd, zeer toegankelijk. De opkomst bij de huurdersvereniging over verduurzaming was erg hoog (60 huurders). De corporatie neemt deel aan de Aedes Benchmark, hierdoor worden de prestaties in relatie met collega-corporaties inzichtelijk en wordt beleid beïnvloedt.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimatie	7
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Er zijn geen bewonder en verwonderpunten.

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een: 7

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	7
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	7
Oordeel Governance	7

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Reputatie-Quotiënt
- Waardering netwerk
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position paper in het kader van de Maatschappelijke Visitatie van Woningstichting Tubbergen

Peter Roelofs, Augustus 2019

Wie zijn wij?

Woningstichting Tubbergen is de enige woningcorporatie in de gemeente Tubbergen. Met ongeveer 1000 woningen, vrijwel allemaal onder de liberalisatie grens, bieden wij betaalbare woningen aan mensen die dat nodig hebben. Wij hebben bewust gekozen voor goedkope woningen, daarvoor zijn wij in het leven geroepen en daarop blijven wij ons richten.

Ons bezit heeft een goede kwaliteit: goed onderhoud, ruime woningen en duurzaamheid staat hoog in het vaandel. In alle dorpen in de gemeente hebben wij bezit, zo bieden wij de mogelijkheid om in het eigen dorp te kunnen wonen.

Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat we dingen kunnen doen die we belangrijk vinden, zoals investeren in duurzaamheid, lage huurverhoging en goed onderhoud.

Waar staan wij voor: nu en in de toekomst?

- We willen betaalbare huisvesting bieden. Dat doen we door passend toe te wijzen en door de jaarlijkse huurverhoging te beperken.
- We willen ons bezit verder verduurzamen, dat is goed voor het milieu en goed voor de portemonnee van onze huurder.
- We willen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kernen in Tubbergen. Belangrijk is dat ook jongeren kunnen wonen en dat initiatieven op het terrein van leefbaarheid worden ondersteund.
- We willen huishoudens ondersteunen die dat nodig hebben. Dat kan doordat er een zorgbehoefte is, dat er sprake is van schulden of dat er anderszins problemen zijn. Dit lossen we niet allemaal zelf op, we zoeken vooral de samenwerking met partners.
- We willen als organisatie verder professionaliseren. De digitale ontwikkeling is belangrijk, zowel bij het klantcontact als de interne processen. In de afgelopen jaren zijn hierin duidelijke stappen gezet, dit zal de komende periode voortgaan.

Overleg met de gemeente

Woningstichting Tubbergen en de Gemeente Tubbergen hebben regelmatig overleg. Dit overleg richt zich met name op concrete situaties. Daarnaast is er regulier bestuurlijk overleg, waarin het beleid, ontwikkelingen en de prestatie-afspraken worden besproken. De afspraken worden in goed overleg vastgesteld. Er is sprake van een goed en soepel proces.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Huisvesting van de primaire doelgroep

Aantal woningtoewijzingen

Jaar	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Totaal
2015	93	32	125
2016	79	0	79
2017	92	1	93
2018	79	2	81

Woningstichting Tubbergen richt zich sinds 2016 nog sterker op de primaire doelgroep. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt er aan de secundaire doelgroep toegewezen.

Aantal woningen naar huurprijsklasse

	goedkoop	betaalbaar	Duur
2015	80	705	204
2016	89	744	153
2017	85	725	176
2018	78	768	139

Woningstichting Tubbergen wijst vrijwel alle woningen passend toe en heeft een zeer gematigd huurbeleid. Wij vinden dat passen bij onze doelgroep en de woningmarkt in Tubbergen.

Gemiddelde huurverhoging:

2015: 1,8%

2016: 0,58%

2017: 0,47%

2018: 0,68%

Huisvesting bijzondere doelgroepen

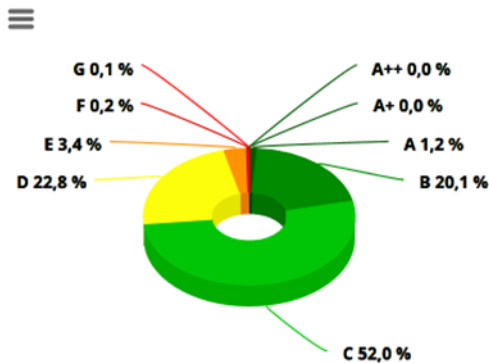
In Tubbergen heeft de Woningstichting de complete doelstelling van de opvang van Statushouders voor haar rekening genomen. 100% van de opgave is door ons gehuisvest in sociale huurwoningen.

In de jaren 2014-2018 hebben in het totaal 72 resp. 73 zorgintramurale eenheden. Deze eenheden worden bewoond door mensen die veelal een vorm van begeleiding van een zorginstelling krijgen. Daarnaast hebben we diverse complexen woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen, maar die ook door andere soorten huishoudens bewoond worden.

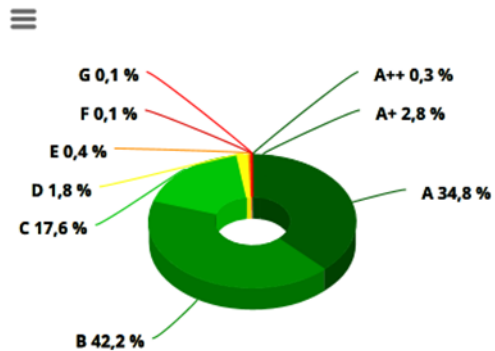
Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Ons bezit staat er goed bij. Vanzelfsprekend voeren we ieder jaar dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en groot onderhoud uit. Veel aandacht hebben we voor het verduurzamen van ons woningbezit en dat is goed zichtbaar. Het beste wordt dat geïllustreerd door de ontwikkeling van de energielabels die we hebben. Vrijwel al onze woningen hebben een groen energielabel, en gemiddeld is er sprake van een Energielabel A.

VERDELING ENERGIELABELS [01-01-2009]



VERDELING ENERGIELABELS [29-01-2018]



Specifieke aandacht is er voor het sociaal beheer. Met de gemeente werken we samen aan het beheersen van sociale problematiek. We Ondersteunen bij overlast, betalingsproblemen, sociale problematiek e.d. Ons doel is om het probleem snel aan te pakken en zodoende escalatie te voorkomen. Vrijwel altijd slagen wij hierin.

(Des)investeren in vastgoed

In Tubbergen is er een ontspannen woningmarkt. Dat betekent dat uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen niet nodig is. In de jaren 2014 – 2018 zijn daarom zeer weinig nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De projecten die zijn gerealiseerd, zijn bijzonder. Een complex voor gehandicapte jongeren, dat mede op initiatief van de ouders is gestart en woningen in het centrum van Tubbergen specifiek geschikt voor jongeren.

Woningstichting Tubbergen had als beleid om geen woningen te verkopen. Slechts in enkele bijzondere gevallen is tot verkoop over gegaan.

Kwaliteit van wijken en kernen

In alle kernen in de gemeente Tubbergen hebben we bezit. Op deze manier kunnen inwoners met een laag inkomen in hun eigen kern (blijven) wonen.

Initiatieven in het kader van leefbaarheid ondersteunen wij, het moeten dan wel initiatieven zijn die zijn gestart door onze huurders.

Contacten met dorpsraden, bewonerscommissies en andere instanties onderhouden wij voor zover zinvol. De aard en frequentie wisselt per situatie. Maar als het wenselijk is, dan zijn wij graag betrokken.

Overige / Andere prestaties

In Tubbergen zijn er 2 standplaatsen voor woonwagens. Vanwege een bijzondere situatie staan deze plaatsen thans leeg. Woningstichting Tubbergen zal deze plaatsen van de gemeente overnemen en er twee standplaatsen met een wagen realiseren. Wij vinden dat ook deze opgave tot ons werkveld behoort.

Iets minder zichtbaar, maar ook belangrijk zijn onze activiteiten op het terrein van automatisering. Om onze organisatie efficiënt te houden en om het klantcontact nog verder te verbeteren, investeren we in onze systemen en werkprocessen. De digitale dienstverlening wordt hierdoor uitgebreid.

Overzicht geïnterviewde personen***raad van commissarissen Woningstichting Tubbergen***

De heer Gert Hofhuis, voorzitter

Mevrouw Cecile Pinnars

De heer Patrick Kip

De heer Jeroen Gritter

directeur-bestuurder Woningstichting Tubbergen

De heer Peter Roelofs

Ondernemingsraad Woningstichting Tubbergen

Mevrouw Marieke Wildemors

De heer Timo Harmelink

De heer Jeroen Nijland

managementteam Woningstichting Tubbergen

De heer Erik Bakhuis, hoofd vastgoed

gemeente

de heer Erik Volmerink, Wethouder

De heer Guus Staarink, ambtenaar o.a. Volkshuisvesting

huurdersvereniging

De heer Hans Holtkamp, voorzitter

Overzicht geënquêteerde personen***directeur-bestuurder Woningstichting Tubbergen***

De heer Peter Roelofs

gemeente

De heer Guus Staarink, ambtenaar o.a. Volkshuisvesting

huurdersvereniging

De heer Hans Holtkamp, voorzitter

Mevrouw Miranda Bos

De heer Niek Payens

Zorg- en welzijnspartijen

De heer E.H. van Niele, Manager Vastgoed Avelijn

Mevrouw Nicolet Plegt-Koedijk, Adviseur senioren en mantelzorgconsulent SWTD

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de raad van commissarissen van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Benno Gruijters (secretaris) heeft een langjarige carrière in de volkshuisvesting. Van contactpersoon stadsvernieuwing, adviseur wonen en zorg tot directeur-bestuurder. Tot 1 september 2018 was hij voorzitter van de Raad van Toezicht van een kleine woningcorporatie. Momenteel werkzaam als interim-manager en adviseur van corporaties en huurdersorganisaties. Werkgevers waren o.a. NWR, wbv. St. Joseph Breda (Allee Wonen), Bouwen en Bewaren (Poort6), Atrivé, Talis en Omnivera. Gemeenteraadslid gemeente Geertruidenberg. Interim directeur-bestuurder Beter Wonen Streefkerk.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Tubbergen** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 18 juni 2019

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum

Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Tubbergen** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Gooise Meren

Datum: 12 september 2019

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen

Benno Gruijters verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Tubbergen** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Benno Gruijters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Benno Gruijters** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Benno Gruijters** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Hank

Datum: 22 augustus 2019

Naam, handtekening:

Benno Gruijters

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatie-monitor op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn. Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Presteren naar opgaven en ambities

- Woonvisie gemeente Tubbergen 2016
- Kwalitatieve woonvraag Twente
- Nieuwe kansenbeleid Twentse woningcorporaties
- Beleidsvisie Woningstichting Tubbergen
- Maatschappelijke prestatie Woningstichting Tubbergen
- Prestatieafspraken met gemeente en huurdersvereniging
- Verslagen van overleg tussen gemeente en corporatie over de totstandkoming van de prestatieafspraken
- Rapportages / monitoren / besprekingsverslagen en dergelijke over het uitvoeren van prestatieafspraken
- Afspraken lokaal en / of regionaal over woonruimteverdeelsysteem
- Jaarverslag 2015 tot en met 2018
- Jaarplannen 2015 tot en met 2018
- Strategisch voorraadbeleid
- Overzicht indeling bezit in energielabels en EI 2015 t/m 2018
- Jaarschijven 2016 tot en met 2018
- Trimesterrapportages 2016 tot en met 2018

Presteren volgens belanghebbenden

- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvereniging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersvereniging 2015 t/m 2018
- Agenda's en notulen van bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporatie 2015 t/m 2018
- Agenda's en notulen van het overleg tussen de bestuurder van de corporatie en de ondernemingsraad 2015 t/m 2018

Presteren naar vermogen

- Jaarrekening 2015 t/m 2018
- Begroting 2015 t/m 2018
- Meerjarenbegroting 2015 t/m 2018
- dVi 2015, 2016 en 2017 (alle hoofdstukken)
- Toezichtbrief Aw 2015 t/m 2017
- Brief Aw oordeel staatssteun passendheid 2017
- Oordeelsbrief Aw 2018
- Tertiaalrapportages 2015 tot en met 2018
- Risicoanalyse
- Risicoanalyse zorgvastgoed
- WSW jaarlijkse beoordelingen en borgbaarheid
- Managementletters 2015 tot en met 2018

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglement raad van commissarissen
- Visie op bestuur en toezicht / Toezichtkader
- Profielschets raad van commissarissen

- Resultaten Governance-inspectie Aw
- Agenda's en notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen 2015 t/m 2018 (inclusief verslag zelfevaluatie)

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			8,1
	Sympathie	8,3	
	Waardering en respect	7,7	
	Vertrouwen	8,3	
Producten en diensten			7,9
	Staat garant voor haar producten en diensten	8,1	
	Kwaliteit	7,7	
	Innovatief	8,3	
	Prijs / waardeverhouding	7,3	
Visie en leiderschap			8,2
	Sterk leiderschap	8,5	
	Inspirerende visie	8,2	
	Herkent en benut marktkansen	7,8	
Werkomgeving			8,5
	Goed georganiseerd	8	
	Aantrekkelijke werkgever	10	
	Goed gekwalificeerd personeel	7,6	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			8,4
	Milieubewust	8,3	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	8,5	
Financiële performance			9,1
	Financiën op orde	8,8	
	Presteert beter dan collega corporaties	9	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	9,5	

Waardering netwerk prestatieafspraken

Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	6,7
De overheid voert neemt het initiatief en voert de regie.	6,3
Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	6,0
Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,5
De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	7,7
Indien nodig worden de methodiek en werkprocessen gezamenlijk effectief uitgewerkt.	7,3
Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd.	6,5
De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	7,0
Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	7,0
In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	9,0
Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg	6,7
Er is bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken.	8,0
In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven en op de feedback wordt geacteerd.	7,5
In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	7,5
deelnemers aan het overleg weten elkaar indoen nodig ook buiten het overleg te vinden	8,0
Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,7
totaal	7,0

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woningstichting Tubbergen is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2015-2018.



Woningstichting Tubbergen

L1678

Woningmarktregio Oost Nederland

Inhoud

Het werkgebied van Woningstichting Tubbergen	4
1. Prestatieafspraken	5
2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	7
3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	9
4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven	13
4.1 Ambities	13
4.2 Pluspunten ambities	14
5. Prestaties Woningstichting Tubbergen.....	15
TABEL 1: Het bezit van Woningstichting Tubbergen	15
TABEL 2: Mutaties in het bezit van Woningstichting Tubbergen	16
TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Woningstichting Tubbergen.....	16
TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Woningstichting Tubbergen	16
TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Woningstichting Tubbergen	17
TABEL 6: Huurverhoging door Woningstichting Tubbergen	17
TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming door Woningstichting Tubbergen	18
TABEL 8: Leeftijd van het bezit.....	18
TABEL 9: Conditie score van het bezit.....	19
TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark	19
TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark	19
TABEL 12: Energie-index bezit Woningstichting Tubbergen	20
TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark	20

Inleiding

In de prestatie-monitor van Woningstichting Tubbergen wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Woningstichting Tubbergen.

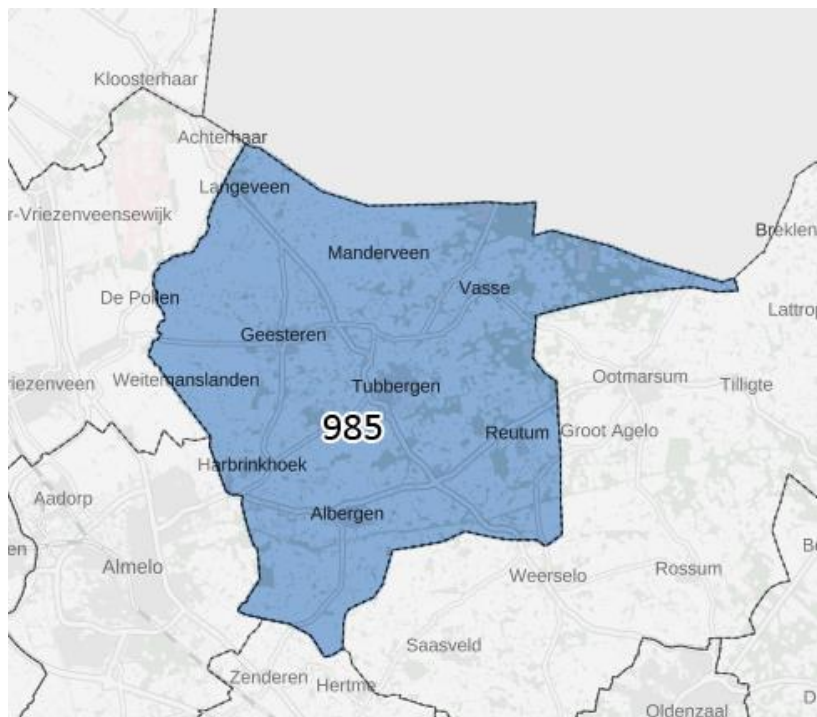
De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Woningstichting Tubbergen de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Tubbergen ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Woningstichting Tubbergen



Woningen ultimo 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gemeente Tubbergen	976	9	985
Totaal	976	9	985

Bron: Gegevens corporatie

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

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

1.2 Regionale afspraken

Woningstichting Tubbergen heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Woningstichting Tubbergen is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Nieuwe Kansbeleid Twentse Woningcorporaties				
Regionaal Hennepconvenant Oost Nederland				

1.3 Lokale afspraken

In onderstaande tabel is te zien in welke gemeenten Woningstichting Tubbergen bezit heeft en of zij met deze gemeenten prestatieafspraken heeft.

Prestatieafspraken van Woningstichting Tubbergen met:	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Gemeente Tubbergen 2016 – 2020 (Overeenkomst meerjarenoverzicht)				

Woningstichting Tubbergen heeft geen convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau.

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

De prestatieafspraken van Woningstichting Tubbergen zijn onderbouwd, met een duidelijke ambitie erin verwerkt. Ook alle onderwerpen van de rijksprioriteiten zijn verwerkt in de prestatieafspraken, waarbij ook is ingespeeld op de lokale situatie; Woningstichting Tubbergen bevindt zich namelijk een krimpregio.

Woningstichting Tubbergen maakt gebruik van meerjarige prestatieafspraken waarbij er geen prestatieafspraken bestonden in 2015. Daar komt bij dat de bestaande prestatieafspraken nauwelijks concreet zijn waar dit wel gebruikelijk is, zoals de voorgenomen (duurzame) onderhoudsmaatregelen. De afspraken gaan voornamelijk over “streven” en “willen,” met minder concrete actiepunten. In de jaarschijven wordt er meer gebruik gemaakt van concrete ambities, maar deze waren er alleen voor 2017 en 2018.

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

In de meerjarige prestatieafspraken wordt genoemd welke partijen wat zullen doen in brede lijnen; partijen worden genoemd, en dat zij meewerken. Vervolgens wordt niet of nauwelijks vermeldt wat de specifieke, concrete bijdrage is van een partij. De prestatieafspraken zijn om deze reden niet wederkerig.

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

Woningstichting Tubbergen en de gemeente werken nauw samen en zijn al gewaardeerde gesprekspartners op strategisch niveau. Voor de totstandkoming van de prestatieafspraken zijn echter geen bijzondere initiatieven genomen.

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

Naast de gemeente en de huurdersvereniging worden geen andere partijen betrokken bij het opstellen van prestatieafspraken. In de prestatieafspraken wordt samenwerking met andere partijen echter wel benoemd.

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

De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd en gemonitord, ook worden er bestuurlijke en ambtelijke overleggen gevoerd. Elk jaar wordt ook meer invulling gegeven aan de voorgenomen ambities uit de meerjarige prestatieafspraken volgens de meerjarige prestatieafspraken. Deze zijn echter niet te vinden bij de publicaties.

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

-

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeente Tubbergen zijn in de verschillende jaren als volgt ingedeeld:

Indeling / thema's Tubbergen
2016 – 2020
Beschikbaarheid van woningen Betaalbaarheid Woningkwaliteit en duurzaamheid Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Woningstichting Tubbergen heeft alleen prestatieafspraken voor de jaren 2016 tot 2020. Er zijn dus geen prestatieafspraken voor het jaar 2015, waarschijnlijk omdat de Huurdersvereniging in dat jaar werd opgericht. Deze partij moet volgens de wet bijdragen aan de prestatieafspraken en dat kon voor 2015 dus niet. Normaliter wordt dan gekozen om de ambities uit het jaarplan 2015 of een ander beleidsstuk over die periode te toetsen. Echter heeft Woningstichting Tubbergen ook geen jaarplan of ondernemingsplan voor dat jaar.

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafpraak is omgegaan.

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid van woningen		
Prestatieafspraken gemeente Tubbergen 2016 - 2020	Prestatie	
Partijen borgen dat actief woningzoekenden die tot de sociale doelgroep behoren gemiddeld binnen twee jaar van passende huisvesting.	Staan beleid.	✓
Na afloop van ieder jaar rapporteert Woningstichting Tubbergen per leeftijdsgroep over de gerealiseerde slagingskans. Aantallen starters en doorstromers worden hierbij afzonderlijk in beeld gebracht. Resultaten van deze rapportage kunnen een aanleiding zijn om het beleid aan te passen.	Afgerond naar maanden is de gemiddelde wachttijd: 4 maanden. Dit is gemiddeld over alle mutaties. Er zijn slechts afrondingsverschillen waarneembaar bij wachttijd per leeftijdsgroep t/m 30 jaar (starters), 31 tot 60 (doorstromers), 60plus (senioren).	✓
Uitbreiding van het totaal aantal sociale huurwoningen is niet nodig. De toekomstige ontwikkeling is vooral gericht op transformatie van de bestaande woningvoorraad. Hierbij moet worden ingespeeld op de wens van de doelgroepen door het verminderen in de	Zie tabel 3 voor de sociale voorraad.	✓

<p>risicovolle typen en het toevoegen van kansrijke typen. Om deze transformatie te bereiken zal Woningstichting Tubbergen waar nodig nieuwbouw plegen en woningen uit de bestaande voorraad. Woningstichting Tubbergen conformeert zich aan de Twentse Routekaart. Dit betekent dat er per saldo geen uitbreiding van de sociale voorraad plaatsvindt en dat alle nieuwbouw toekomstbestendig moet zijn.</p>		
---	--	--

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
Prestatieafspraken gemeente Tubbergen 2016 - 2020	Prestatie	
<p>Woningstichting Tubbergen streeft naar huurstijgingen die inflatievolgend zijn.</p>	<p>Standaard beleid. Zie tabel 6. Inflatie volgens het CBS: Inflatie in 2015: 0,6% Inflatie in 2016: 0,3% Inflatie in 2017: 1,4% Inflatie in 2018: 1,7% De huurverhoging is niet helemaal inflatievolgend, maar het is een "streven."</p>	<p>✓</p>
<p>Woningstichting Tubbergen draagt zorg voor het passend toewijzen van woningen conform de woningwet.</p>	<p>Zie tabel 5.</p>	<p>✓</p>
<p>De komende jaren wordt verduurzaming van het bezit verder doorgezet, waardoor energielasten van huurders nog verder worden beperkt.</p>	<p>Standaard beleid.</p>	<p>✓</p>
<p>Partijen willen huisuitzetting als gevolg van betaalbaarheidsproblemen zoveel mogelijk voorkomen. In nagenoeg alle situaties waarin in het verleden tot ontruiming werd overgegaan wordt aan huurders een tweede kans geboden. Aan deze kans worden door Woningstichting Tubbergen de nodige voorwaarden gesteld. Partijen streven er naar om het gemiddelde aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden niet te doen stijgen.</p>	<p>Zie tabel 7.</p>	<p>✓</p>
<p>Om huisuitzetting te voorkomen willen partijen betalingsproblemen bij huurders tijdig signaleren en hier snel op ingrijpen om te voorkomen dat problemen bij de huurder opstapelen. Partijen spreken af dat zij intensief blijven samenwerken bij preventie, het signaleren van betaalbaarheidsproblemen, de opvolging daarvan en afstemming met hulpverlening en ondersteuning. Afspraken hierover worden vastgelegd.</p>	<p>Standaard beleid.</p>	<p>✓</p>

Afspraken m.b.t. woningkwaliteit en duurzaamheid		
Prestatieafspraken gemeente Tubbergen 2016 - 2020	Prestatie	
Bij renovatie en nieuwbouw van woningen wordt door partijen bezien of aanvullende kwaliteit vanuit een oogpunt van levensloopbestendigheid of woonkeur gewenst is. Dit is afhankelijk van de doelgroep, de status van de woning en het gewenste huurprijsniveau voor de nieuwbouwwoningen.	Standaard beleid.	✓
De gemeente Tubbergen en de Woningstichting Tubbergen streven naar meer flexibele bouw, zodat nieuw te bouwen woningen in de toekomst makkelijker kunnen worden aangepast aan de gezinsgrootte en de doelgroep en indien gewenst levensloopbestendig zijn of kunnen worden gemaakt.	Standaard beleid.	✓
Woningstichting Tubbergen actualiseert ieder jaar haar meerjarenonderhoudsbegroting.	Elk jaar wordt de meerjarenbegroting geactualiseerd.	✓
Indien gewenst, stemmen de gemeente en Woningstichting Tubbergen de uitvoering van fysieke projecten en gebieden met elkaar af om de overlast voor bewoners zoveel mogelijk te beperken.	Standaard beleid.	✓
In het kader van het project "vergroening-verduurzaming bezit" stelt Woningstichting Tubbergen in 2017 jaarlijks budget beschikbaar voor het investeren in duurzaamheid van de bestaande voorraad.	In 2017 is €121.753,- beschikbaar gesteld voor verduurzaming. In 2018 is €500.000 beschikbaar gesteld en ook uitgegeven.	✓
Woningstichting Tubbergen bevordert bij de aanbesteding van duurzaamheidsprojecten, bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen, dat de aannemer ook de eigenaar-bewoners in het gebied de mogelijkheid biedt om mee te draaien in het project.	Standaard beleid.	✓

Afspraken m.b.t. sociaal maatschappelijke opgaven en zorg		
Prestatieafspraken gemeente Tubbergen 2016 - 2020	Prestatie	
De gemeente en Woningstichting Tubbergen zetten zich in voor voldoende geschikte huisvesting voor zorgbehoevende sociale huurders. Zij hebben de intentie om mee te denken bij de realisatie van beschutte woonvormen.	Standaard beleid.	✓
De gemeente en Woningstichting Tubbergen borgen dat geschikte sociale huurwoningen, waaronder de met Wmo-geld aangepaste sociale huurwoningen, waar mogelijk en nodig worden benut voor huisvesting van mensen met een medische urgentie.	Standaard beleid.	✓

Woningstichting Tubbergen biedt huisvesting aan kwetsbare groepen die komen uit een maatschappelijke opvang en zelfstandig gaan wonen.	Standaard beleid.	✓
Partijen werken samen bij het signaleren van en preventieve ondersteuning voor huishoudens met meervoudige sociale problematiek.	Standaard beleid.	✓
Partijen bevorderen waar nodig de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk. Partijen investeren daarnaast in leefbaarheid, sociaal beheer, dorpskrachtinitiatieven en het stimuleren van bewonersactiviteiten.	Standaard beleid.	✓
De gemeente en woningstichting Tubbergen werken zoveel mogelijk samen in wijken en kernen en stemmen hun plannen af voor de aanpak van de woonomgeving. Dit met oog op het voorkomen van onnodige overlast voor bewoners en het genereren van aanbestedingsvoordelen. Er wordt door de gemeente en Woningstichting Tubbergen een jaarprogramma en meerjarenprogramma opgesteld. Waar mogelijk of gewenst worden daar ook marktpartijen betrokken.	Er zijn door de gemeente geen plannen opgesteld.	✗
Partijen betrekken elkaar bij dorpsplannen en andere gebiedsgerichte activiteiten rond de leefbaarheid van kernen. Zij stellen hiervoor jaarlijks een activiteitenkalender op.	In 2018 is voor het eerst in 1 van de kernen een activiteit gestart.	✗
Partijen werken samen aan het tegengaan van hennepkwekerijen volgens het Hennepprotocol veiligheidsregio Twente.	Standaard beleid.	✓

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Woningstichting Tubbergen zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Jaarplan 2016				
Jaarplan 2017				
Jaarplan 2018				
Beleidsvisie				

De hoofdlijnen van de ambities van Woningstichting Tubbergen zijn opgenomen in de beleidsvisie:

De taakopvatting

Het doel van Woningstichting Tubbergen is om mensen met een laag inkomen een prettige woonsituatie te bieden.

Woningstichting Tubbergen verhuurt betaalbare en goede woningen aan mensen met een laag inkomen. Wij zijn een sterk lokaal verankerde corporatie in de gemeente Tubbergen. Met ongeveer 1000 woningen zijn wij de enige sociale verhuurder in de gemeente.

De woningstichting kent haar huurders, hebben contact met de belangrijke stakeholders en weten wat er in ons werkgebied speelt. Naast haar min of meer traditionele huurders (mensen uit het dorp, met een laag inkomen) woont er in toenemende mate ook een andere groep huurders in onze woningen. Het betreft mensen van buiten het dorp, mensen die voorheen in verzorgingshuizen woonden of in een andersoortig begeleid wonen project woonden.

Binnen deze context is Woningstichting Tubbergen vooral een woningcorporatie die het bezit goed beheert en die onze huurders een prettige woonsituatie wil bieden. En daar zijn zij trots op! Zij bieden goede woningen, met een hoge milieukwaliteit voor een betaalbare prijs.

Woningstichting Tubbergen doet haar zaken graag goed en hecht waarde aan een goede en sobere organisatie en investeren in hoge kwaliteit van ons bezit. Wat goed is voor de Woningstichting is vooral ook goed voor onze huurders.

Omgaan met krimp

In Twente, en ook in Tubbergen, is er niet langer sprake van groei. Uit onderzoeken blijkt dat de bevolking niet meer groeit, en dat het aantal huishoudens niet of nauwelijks meer groeit. Op iets langere termijn zal er sprake zijn van krimp.

Dit is nieuw en heeft invloed op het beleid. Uitbreiding van het aantal woningen is niet nodig. De kwaliteit van de woningen moet nog beter worden afgestemd op de woningvraag. Krimp heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid, vooral in de kleinere kernen staat deze hierdoor onder druk.

Specifiek aandachtspunt bij krimp is het huisvesten van jongeren. Juist om de leefbaarheid in de dorpen te behouden, is huisvesting van de jongeren noodzakelijk. Jongeren krijgen daarom bij Woningstichting Tubbergen een goede kans om een woning te huren.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

5. Prestaties Woningstichting Tubbergen

TABEL 1: Het bezit van Woningstichting Tubbergen

# = aantal woningen	2015	2016	2017	2018
# Huurwoningen	943	945	945	943
# Onzelfstandige wooneenheden	-	-	-	-
# Intramuraal (zorgvastgoed)	66	72	72	72
# Totaal woongelegenheden	1.009	1.017	1017	1015
% Eengezinswoningen	62%	62%	62%	62
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	15%	15%	15%	15
% Meergezinswoningbouw met lift	19%	19%	19%	19
% Hoogbouw	0%	0%	0%	0
% Onzelfstandig	4%	3%	3%	3
# Garages	0	15	15	15
# Maatschappelijk vastgoed	11	9	9	10
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	2	10	10	9
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	-	-	-	-
# Overig bezit	-	-	-	-
# Verhuureenheden ongewogen	1.033	1.051	1.051	1.050

Bronnen: dVi 2015 t/m 2017, gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het bezit van Woningstichting Tubbergen

	2015	2016	2017	2018
Individueel verkocht	2	0	1	2
Collectief verkocht				0
Gesloopt	0	0	0	0
Nieuwbouw	14	0	0	15
Aankoop	0	0	1	0

Bronnen:
Jaarverslag 2015, 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Woningstichting Tubbergen

	2015	2016	2017	2018
Goedkoop	80	89	85	78
Betaalbaar laag	705	744	725	768
Duur t/m lib.grens	190	146	170	130
Duur boven lib.grens	8	7	6	9
Totaal	10020	1.017	986	985

Bronnen: jaarverslag 2015, 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Woningstichting Tubbergen**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68.

	2015	2016	2017	2018
Aantal aangegane huurovereenkomsten	125	79	93	81
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	99%	100%	97%	98
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	0%	0%	1%	2
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	1%	0%	2%	0

Oordeel Aw	n.v.t.	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm
------------	--------	---------------------	---------------------	---------------------

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017 (via Aedes Benchmark), Oordeelsbrief Aw 2017, gegevens corporatie

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Woningstichting Tubbergen

Passend toewijzen

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2015	2016	2017	2018
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	93	81
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.		
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet aan de norm	

Bronnen: Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017 , gegevens corporatie

TABEL 6: Huurverhoging door Woningstichting Tubbergen

	2015	2016	2017	2018
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,8%	0,6%	0,4%	0,68
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€506	€539	€541	€552
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de maximaal redelijke huurprijs	63%	66%	64%	64

Bronnen: jaarverslag 2015, 2016; Aedes Benchmark 2015 – 2017, gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruimingen door Woningstichting Tubbergen

	2015	2016	2017	2018
Norm huurachterstand (%)	-	-	-	-
Huurachterstand in %	0,4%	0,6%	0,4%	0,24
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	0	0	0	0

Bronnen: dVi 2015 t/m 2017, gegevens corporatie

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Vooroorlogse woningen	0%	0%	0%	0%
Jaren 45-59	5%	5%	5%	5%
Jaren 60-69	8%	8%	8%	8%
Jaren 70-79	22%	22%	22%	22%
Jaren 80-89	30%	30%	30%	30%
Jaren 90-99	13%	13%	13%	13%
Jaren 00-09	16%	15%	15%	15%
Jaren 10-19	6%	6%	6%	6%

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 9: Conditie score van het bezit

NEN-2767	2015	2016	2017	2018
1	0%	0%	0%	0%
2	0%	0%	0%	0%
3	0%	0%	0%	0%
4	0%	0%	0%	0%
5	0%	0%	0%	0%
6	0%	0%	0%	0%
Onbekend	100%	100%	100%	100%

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018
Letter Onderhoud & verbetering	A	-
Instandhoudingsindex	78	-
Technische woningkwaliteit	84	81
Ervaren woningkwaliteit	102	104

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Huurdersoordeel	-	C	B	B
Deelscore nieuwe huurders	-	7,4	8,7	7,5
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	-	7,3	7,6	7,7
Deelscore vertrokken huurders	-	7,3	7,5	8,0

Bronnen: Aedes Benchmark 2015-2018

TABEL 12: Energie-index bezit Woningstichting Tubbergen

Energieprestatie (woningen)	2015	2016	2017	2018
Label A (EI= 0,8-1,2)	14%	21%	38%	45%
Label B (EI= 1,2-1,4)	36%	36%	42%	38%
Label C (EI= 1,4-1,8)	46%	38%	18%	15%
Label D (EI= 1,8-2,1)	4%	4%	2%	2%
Label E (EI= 2,1-2,4)	1%	1%	0%	0%
Label F (EI= 2,4-2,7)	0%	0%	0%	0%
Label G (EI > 2,7)	0%	0%	0%	0%
Onbekend	0%	0%	0%	0%
Gemiddeld energielabel	B	B	B	A

Bronnen: jaarverslag 2015, dVi 2016, gegevens corporatie

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Duurzaamheid	-	-	A	A
Deelletter energetische prestatie	-	-	A	A
Deelletter CO 2 uitstoot	A	A	-	-

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018