

SVWN

Stichting Visitatie  
Woningcorporaties Nederland



# De gemeente en visitatie



**Handreiking visitatie  
voor wethouders,  
raadsleden en  
ambtenaren**



SVWN

Stichting Visitatie  
Woningcorporaties Nederland



# De gemeente en visitatie van woningcorporaties

Handreiking visitatie voor wethouders,  
raadsleden en ambtenaren

<b><i>Voorwoord</i></b>	<b>3</b>
<b><i>1. Inleiding</i></b>	<b>5</b>
<b><i>2. Waarom visitatie?</i></b>	<b>6</b>
2.1 Doel van visitatie	6
2.2 Leren en verbeteren	7
2.3 Methodiek in ontwikkeling	8
2.4 Visitaties zijn onafhankelijk	9
<b><i>3. De gemeente en de corporatie</i></b>	<b>10</b>
3.1 Lokale driehoek van gelijkwaardige partners	10
3.2 Prestatieafspraken	11
<b><i>4. Wat kunt u ermee?</i></b>	<b>13</b>
4.1 Wethouders en ambtenaren	13
4.2 Raadsleden	16
<b><i>5. Verder lezen</i></b>	<b>18</b>
<b><i>6. Verantwoording</i></b>	<b>19</b>

# Voorwoord

Een corporatie in uw gemeente wordt binnenkort maatschappelijk gevisiteerd.<sup>1</sup> Dat betekent dat een onafhankelijke visitatiecommissie kort gezegd de maatschappelijke prestaties van de corporatie gaat beoordelen. U bent als wethouder of ambtenaar uitgenodigd voor een gesprek met de visitatiecommissie om uw oordeel over het presteren te geven. Of het is u als raadslid ter ore gekomen en u vraagt zich af of u niet ook uw zegje wilt doen. Misschien voor het eerst, maar wellicht had u er al eerder mee van doen.

Deze publicatie dient om inzicht te geven in het instrument Maatschappelijke visitatie van woningcorporaties en om u handvatten te geven voor het visitatiegesprek. Maar zeker ook om u aan te reiken wat u allemaal kunt met zo'n visitatie, ook in de jaren nadat deze heeft plaatsgevonden. U laat mogelijk kansen liggen als u onvoorbereid naar het gesprek gaat of -als het visitatierapport er eenmaal is- niets met dat rapport doet.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een groot voorstander van de periodieke visitatie van woningcorporaties. Het is goed dat externe deskundigen volgens een gedeeltelijk vast stramien hun oor te luisteren leggen bij elke corporatie en dit in een rapport vastleggen. De laatste jaren is het accent verlegd naar het volkshuisvestelijk functioneren: draagt de corporatie voldoende en op een goede wijze bij aan het gemeentelijk woonbeleid? De VNG adviseert gemeenten dan ook om de visitatierapporten van alle in de gemeente werkzame corporaties te bestuderen en de bevindingen en verbeterpunten te betrekken bij de gesprekken over de (gezamenlijke) opgaven en de prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

In een visitatie worden de maatschappelijke prestaties van een corporatie over de afgelopen vier jaar onderzocht en beoordeeld. Maar verantwoord is één deel van de visitatie. Het leren en verbeteren, naar de toekomst kijken, samenwerken met belanghebbenden en in netwerken, zijn belangrijke onderdelen van de huidige visitaties. Huurders, gemeente(n) en andere belanghebbenden zijn uitdrukkelijk betrokken bij dit onderzoek. Met de feedback kan de corporatie haar voordeel doen voor haar koers. En alle partners in samenwerking, ook de gemeente, zijn gescherpt voor de opgaven in de nabije toekomst.

Een visitatie is voor corporaties een waardevolle ervaring en kan dat ook voor u zijn. Het is een kans om de verwachtingen over en weer te bespreken. Met deze publicatie hopen we hieraan bij te dragen.

Deze publicatie biedt zicht op:

- *Het doel van visitaties.* Visitatie levert informatie op over wat de corporatie in termen van maatschappelijke waarde bijdraagt aan de gemeenschap waarin de corporatie zichzelf positioneert. Zowel stakeholders als onafhankelijke deskundigen kijken naar

---

<sup>1</sup> In deze publicatie hanteren we de term visitatie als aanduiding van het instrument dat voluit Maatschappelijke visitatie woningcorporaties heet.

de corporatie. De visitatie dient om te leren, te spiegelen, in alle openheid te verantwoorden en te werken aan de relatie met belanghebbenden.

- *De positie van de gemeente in een visitatie.* Zowel bij de uitvoering als bij de opvolging van een visitatie speelt de gemeente een belangrijke rol. De gemeente geeft (samen met huurders en andere belanghebbenden) een oordeel over het presteren van de corporatie, de maatschappelijke waarde, en de maatschappelijke verankering van de corporatie.
- *Het belang van een goede betrokkenheid.* Een visitatie en de betrokkenheid van de gemeente bij visitatie kan met een relatief geringe inspanning veel opleveren. Visitatie biedt alle ingrediënten voor een inspirerend gesprek over maatschappelijke prestaties, voor leren en verbeteren op basis van inzicht in prestaties en de waardering van u als belanghebbende, voor kritische reflectie en voor een goede dialoog. Zeker ook voor u als wethouder, ambtenaar of raadslid.

Hoofdstuk 1 biedt een algemene kennismaking met het instrument visitatie, met het stelsel en de methodiek en met de ontwikkeling ervan.

In hoofdstuk 2 wordt de verbinding gelegd tussen visitatie en de gemeente, waarna in hoofdstuk 3 de specifieke rollen van wethouder, ambtenaar of raadslid worden toegelicht. Het geheel wordt ingekleurd met citaten uit visitatierapporten, die u een beeld geven van het instrument en de positie van de gemeente.

We hopen dat u enthousiast bent over het visitatie-instrument, en dat u de visitatie van de corporatie(s) in uw gemeente als een nuttig handvat voor de dialoog zult inzetten.

Deze handreiking is begin 2023 aangepast aan de herziening van de methodiek “*Samenwerken aan opgaven*”, die toen in werking is getreden.

*Jeroen de Leede (beleidsmedewerker VNG) en Claudia Siewers (directeur-bestuurder SVWN)*

# 1. Inleiding

De Nederlandse woningcorporaties verhuren tezamen ongeveer 2,4 miljoen woningen (peiljaar 2020). Het overgrote deel daarvan betreft sociale huurwoningen, zo'n 2,1 miljoen. Dat is bijna een derde van het totaal aantal woningen in ons land. Dat maakt dat de corporaties een prominente rol spelen in de woningmarkt. In bijna elke gemeente zijn de corporaties de grootste woningeigenaren. Met hun beleid en hun handelen hebben ze grote invloed op de wijken waarin ze werken. Het is dan ook niet vreemd dat de corporaties in de meeste gemeenten de belangrijkste partners zijn voor het realiseren van het woonbeleid. Ambtelijk en bestuurlijk wordt er veel samengewerkt met corporaties. Politiek -in de gemeenteraden- wordt volop over de volkshuisvesting én de corporaties gesproken.

Vanwege hun grote rol op de woningmarkt is het belangrijk dat de corporaties goed werk leveren en dat dit zorgvuldig gecontroleerd wordt. Dit is niet vanzelfsprekend. Corporaties zijn immers zelfstandige, private instellingen die autonoom besluiten over hun activiteiten. Gemeenten zijn niet de baas over de corporaties. Ze zijn wel gebonden aan diverse regels die de autonomie inkaderen, zoals de Woningwet, de huisvestingswet en lokale huisvestingsverordeningen.

## **Instrumenten voor invloed**

Twee belangrijke instrumenten om invloed uit te oefenen op het handelen van woningcorporaties vloeien rechtstreeks voort uit de Woningwet. Enerzijds moeten corporaties prestatieafspraken maken met hun gemeenten en de vertegenwoordiging van hun huurders, waarin wordt vastgelegd hoe ze bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente (de woonvisie). Anderzijds is in de wet bepaald dat eens per vier jaar een onafhankelijke visitatie uitgevoerd wordt, waarbij een externe commissie onderzoekt hoe de corporatie presteert op verschillende vlakken. Hoewel de prestatieafspraken en de visitatie veel met elkaar te maken hebben voeren de prestatieafspraken in de huidige methodiek van visiteren niet meer de boventoon. Van gemeenten en corporaties wordt verwacht dat zij zich -in de breedte- richten op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied.

## **Leeswijzer**

In deze handreiking wordt toegelicht wat de maatschappelijke visitatie van woningcorporaties is, uit welke onderdelen deze bestaat en wat de meerwaarde ervan is voor raadsleden, wethouders en gemeenteambtenaren. De inzichten die door de visitatie naar boven komen en openbaar worden gemaakt, kunnen helpen om de gemeentelijke inzet aan te scherpen en de samenwerking met de corporaties te verbeteren. Daarmee draagt het visitatiestelsel bij aan het succes van de volkshuisvesting, en daarmee aan de leefbaarheid van dorpen en steden.

In de navolgende paragrafen wordt allereerst ingegaan op het visitatiestelsel. Hoe is het stelsel tot stand gekomen en wat houdt een visitatie precies in? Vervolgens wordt gekeken naar de samenhang met de prestatieafspraken. Tot slot wordt voor de gemeentelijke spelers (raadsleden, wethouders en ambtenaren) een leidraad gegeven hoe zij de visitatie kunnen benutten voor hun werkzaamheden.

## 2. Waarom visitatie?

### 2.1 Doel van visitatie

Met de wijziging van de Woningwet in 2015 is de visitatie voor corporaties een wettelijke verplichting geworden. De oorsprong van het visitatiestelsel ligt eerder, rond 2005, toen de behoefte ontstond om de prestaties van corporaties in beeld te brengen. Tien jaar eerder hadden de corporaties een veel zelfstandiger positie gekregen tijdens de bruteringsoperatie. Als semipublieke organisaties en maatschappelijk ondernemers leggen de corporaties geen vanzelfsprekende publieke verantwoording af, anders dan in hun eigen jaarverslag. Daarom ontstond de wens voor een objectieve beoordeling van het werk van corporaties. In 2008 is, na een aantal proef-visitaties, het visitatiestelsel van start gegaan. Sindsdien hebben nagenoeg alle corporaties één of meerdere visitaties doorlopen en zijn er in totaal al bijna 1200 visitaties uitgevoerd. Dat worden er elk jaar meer, doordat elk van de bijna 300 corporaties eens per vier jaar gevisiteerd moet worden.

#### Doel van visitatie

Het doel van de visitatie werd destijds omschreven als *het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele woningcorporatie*. Dat doel geldt ook nu nog, met nuanceverschillen. Anno 2023 gaat het om de vraag *“wat de corporatie in termen van maatschappelijke waarde bijdraagt aan de gemeenschap waarin de corporatie zichzelf positioneert én waarin de corporatie kan leren en continu kan verbeteren.”* Daarnaast staan nog twee thema's centraal: *“Huurdersinvloed en het perspectief van de huurder”* en *“Samenwerken en netwerken”*.

Het maatschappelijk presteren wordt op verschillende deelgebieden beoordeeld, de zogenoemde visitatievelden. Er is aandacht voor:

- De maatschappelijke waarde, de mate waarin de opgaven worden gerealiseerd en de waardering hiervan door belanghebbenden; wat doet de corporatie?
- De maatschappelijke verankering; hoe verbonden is de corporatie?
- Besturing; hoe doet de corporatie het?
- De maatschappelijke capaciteit; is de corporatie toegerust voor de opgaven?

De beoordelingen door de visitatiecommissie worden zo objectief mogelijk onderbouwd en weergegeven. Belanghebbenden, waaronder de gemeente, geven hun waardering op het presteren en de onderlinge relatie en samenwerking. De corporatie heeft ook zelf de ruimte een oordeel te geven over die samenwerking.

Belangrijk is dat het hier gaat om de maatschappelijke prestaties van *individuele corporaties*. Over het presteren van de corporatiesector als geheel verschijnt jaarlijks de *“Staat van de corporatiesector”* die door de Autoriteit Woningcorporaties wordt gemaakt in opdracht van de minister van BZK. Daarnaast publiceert SVWN jaarlijks een overzicht uit de visitaties van het afgelopen jaar. Nieuw in de visitatiemethodiek is de aandacht voor het leren en verbeteren van de hele sector. Zijn uit de bevindingen uit de visitatie lessen te halen voor de hele sector? Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een vernieuwende aanpak of een best practice.

## St. Willibrordus - Wassenaar, december 2019

*De gemeente vindt de relatie en communicatie voldoende, maar voor verbetering vatbaar: beide partijen hebben wat te doen. Er is een gezamenlijke behoefte aan verbetering. Het afgelopen jaar is de formele lijn gevolgd; men heeft elkaar goed leren kennen. De persoonlijke relaties zijn goed. De gemeente waardeert de constructieve houding van St. Willibrordus in de samenwerking en er is begrip bij de corporatie voor de worsteling van de gemeente. De gemeentelijke organisatie is groter en complexer, heeft een langer besluitvormingsproces.*

## 2.2 Leren en verbeteren

Een visitatie houdt corporaties een spiegel voor over het eigen functioneren, waar ze ook van kunnen leren. Ook kunnen corporaties van elkaar leren. ‘Leren en verbeteren’ is het motto. Elke visitatie bevat aandachtspunten waarop de corporatie zich kan verbeteren. Aandacht daarvoor is noodzakelijk om beter tegemoet te komen aan de vraag van de lokale omgeving. Direct na de visitatie bespreekt de corporatie het rapport met de gemeente, huurders(organisaties) en andere samenwerkingspartners. Bovendien wordt in een volgende visitatie teruggekeken naar de verbeteringen die sinds de vorige visitatie zijn doorgevoerd. De bevindingen uit de visitatie ‘wat gaat goed, wat kan beter?’ dragen daarmee bij aan een cyclus van leren en continu verbeteren bij de corporaties.

### Totstandkoming van het oordeel

Het oordeel van de visitatiecommissie komt tot stand langs twee routes: documentenonderzoek en gesprekken met de corporatie én haar belanghebbenden. In elke visitatie wordt ten minste gesproken met de gemeente(n) waarin de corporatie werkt, met de huurdersorganisatie(s) van de corporatie, met de Raad van Commissarissen en sleutelfunctionarissen binnen de corporatie. Meestal wordt dit aangevuld met gesprekken met andere belanghebbenden, zoals partners in de wijken en bestuurders van collega-corporaties in hetzelfde werkgebied. Op die manier vormt de visitatiecommissie een zo volledig mogelijk beeld van de afgelopen vier jaar. De visitatie kijkt terug. Het is nadrukkelijk geen adviestraject, wel een beoordeling van het handelen in de voorgaande jaren. Hieruit vloeien de aandachtspunten en verbeterpunten voor de toekomst voort.

### Reflectie

Reflectie op de prestaties van de corporatie komt op meerdere momenten tijdens de visitatie aan de orde. Allereerst schrijft het bestuur van de corporatie voorafgaand aan de visitatie een *position paper*, waarin het reflecteert op de eigen prestaties. De inhoud van de position paper is in de methodiek omschreven.

Achteraf, na afronding van het rapport, reflecteert de bestuurder samen met de RvC op de bevindingen in en de ervaringen van de visitatie, in de zogenoemde *bestuurlijke reactie*. Daarbij wordt ook benoemd hoe de corporatie omgaat met de bevindingen en verbeterpunten. De gemeente en huurdersorganisatie(s) worden uitgenodigd als reflectie elk een *maatschappelijke reactie* op te stellen. Dit is geen verplicht onderdeel.

In een onderdeel van het visitatierapport, *de recensie*, reflecteert de visitatiecommissie, alles overziend, op de position paper, de prestaties van de corporatie en de bevindingen uit de visitatie. De commissie formuleert de belangrijkste bevindingen, maximaal 6, en richt de blik op de toekomst,



vanuit de vraag welke lessen uit de bevindingen over de afgelopen jaren te halen zijn, zowel op de korte als op de langere termijn. De visitatiecommissie geeft in de recensie een inkleuring van het overall maatschappelijk presteren van de corporatie zoals dat in de visitatie naar voren komt. Voor de lezer van een visitatierapport helpt de recensie om de resultaten te interpreteren.

### **Woonvisie – Gemeente Ridderkerk, november 2019**

*De gemeente vindt zichzelf bevoorrecht om een sterke corporatie binnen de gemeentegrenzen te hebben. Over en weer is het geven en nemen; partijen kennen een sterke binding. De prestatieafspraken, waarbij Woonvisie de penvoerder is, is een duidelijke co-creatie. De gemeente ziet wel een toename van onderwerpen die in de afspraken moeten worden geregeld, zoals GGZ, urgentievraagstukken, beschermd wonen.*

### **IJsseldal wonen – gemeente Lochem, januari 2020**

*De gemeente Lochem wordt goed betrokken bij beleidsontwikkeling en IJsseldal Wonen verantwoordt haar prestaties naar tevredenheid. De evaluatie van de prestatieafspraken zou meer aandacht mogen krijgen. Bij deze opmerking van de gemeente past wel de erkenning, dat daarvoor alle betrokken partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn.*

## **2.3 Methodiek in ontwikkeling**

In de loop der jaren is de visitatiemethodiek meerdere keren aangepast aan de actualiteit en aan de hand van lessen die uit uitgevoerde visitaties getrokken kunnen worden. Inmiddels (2023) is [versie 7 van de methodiek](#) van toepassing. Hierin is de positie van belanghebbenden verder versterkt. Gemeenten, huurdersorganisaties, netwerkpartners én de corporatie zelf waarderen in een open dialoog de maatschappelijke prestaties van de corporatie en de samenwerking. Dit draagt bij aan het gesprek in de lokale driehoek van corporatie, gemeente en huurders.<sup>2</sup> Door gezamenlijk de resultaten te bespreken, kunnen betere afspraken voor de toekomst worden gemaakt. Hierin ligt de link naar de prestatieafspraken.

De aandacht voor de financiën en de governance is verminderd ten opzichte van eerdere versies van de visitatiemethodiek, omdat deze onderwerpen via het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) goed zijn afgedekt. De Aw en het WSW hebben in 2015 nieuwe rollen in het toezicht toebedeeld gekregen en de rol van de RvC is aangescherpt. Deze veranderingen hangen samen met de Woningwet van 2015, waarin dit toezicht nauwgezet werd beschreven én de prestatieafspraken een stevige wettelijke verankering kregen. Een ander effect van de wetwijziging uit 2015 is dat corporaties over het algemeen hun governance goed op orde hebben, zo blijkt uit de visitaties van de laatste jaren.

---

<sup>2</sup> Lokale driehoek heeft in dit verband een andere betekenis dan die van het gezag over de politie, waarin de burgemeester, politiechef en officier van justitie zitting hebben.

## **‘thuis - gemeenten Eindhoven, Veldhoven, Best, Son en Breugel, en Waalre, juli 2020**

*Wat betreft het proces om te komen tot prestatieafspraken, geven de gemeenten aan dat hierin een ontwikkeling is doorgemaakt de afgelopen jaren. De gemeenten, huurders en corporaties steken veel energie in de processen, die ook steeds soepeler verlopen. Men heeft in de driehoek goede discussies, om de kaderafspraken en visies te concretiseren in prestatieafspraken. ‘thuis neemt hierin ook een proactieve en betrokken rol in.*

## **2.4 Visitaties zijn onafhankelijk**

De visitaties worden uitgevoerd door geaccrediteerde bureaus, die aan heldere eisen moeten voldoen. Een accreditatiecommissie beoordeelt of visitatiebureaus voldoen aan eisen van onafhankelijkheid en kwaliteit. Zo mogen bijvoorbeeld de bureaus en de medewerkers die bij de visitatie van een corporatie zijn betrokken geen andere banden hebben met of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie die ze beoordelen. Hier gelden termijnen voor om dat te garanderen. Bovendien mag een visitatiebureau maximaal twee keer achtereen dezelfde corporatie visiteren. Van visitatoren wordt onder meer vereist dat ze gedegen kennis hebben van de corporatiesector, een sterk analytisch vermogen hebben, kritische gesprekspartner kunnen zijn, goed kunnen spiegelen en in het gesprek informatie naar boven kunnen halen. Uiteraard houden de visitatoren hun kennis over de visitatiemethodiek up-to-date.

### **Rol SVWN**

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) bewaakt, beheert en ontwikkelt het onafhankelijk stelsel van de visitaties. In de Woningwet 2015 is SVWN aangewezen als de organisatie die de visitatiebureaus accrediteert. In het stelsel bewaakt SVWN ook de kwaliteit van alle visitaties die bij corporaties worden uitgevoerd. Nadat een visitatiecommissie een visitatie heeft afgerond, toetst SVWN of de visitatie volgens de methodiek is uitgevoerd en of sprake is van een goede, onafhankelijke visitatie. Pas daarna worden visitatierapporten openbaar gemaakt. Op deze manier waarborgt SVWN dat sprake is van een kwalitatief hoogwaardig visitatiestelsel waar corporaties én hun belanghebbenden ook daadwerkelijk iets aan hebben.

## **Wonion – januari 2020: visitatiecommissie over samenwerking met gemeente Oude IJsselstreek**

### **Verbeterde samenwerking leidt tot goede resultaten**

*De relatie met de gemeente is sinds de vorige visitatie verbeterd en hersteld. Wonion heeft samen met de gemeente Oude IJsselstreek bewust relatief veel statushouders gehuisvest, waarbij het doel van Wonion was om statushouders een permanente woonplek te bieden. De gemeente noemt de relatie met Wonion prima en open. Naast het reguliere overleg dat regelmatig plaats vindt is er ook altijd overleg mogelijk als daar aanleiding voor is. Alles is bespreekbaar. Wonion zoekt volgens de gemeente naar verbindingen, het leren van elkaar met andere partijen en geeft studenten een kans. De gemeente zit samen met Wonion in een innovatiehub.*

# 3. De gemeente en de corporatie

## 3.1 Lokale driehoek van gelijkwaardige partners

Corporaties hebben, zoals in de inleiding al gememoreerd, een belangrijke rol in het wonen in Nederland. Bijna een derde van alle woningen is van een corporatie. Het is dan ook niet vreemd dat in de Woningwet een groot deel van de artikelen gewijd is aan de “toegelaten instellingen volkshuisvesting”, zoals de corporaties daar formeel heten. Dit zijn stichtingen of verenigingen die uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting en hun financiële middelen ook alleen daarvoor inzetten. Ze mogen dus geen andere zaken ondernemen en ze hebben ook geen winstdoelstelling. Wat ‘volkshuisvesting’ inhoudt is in [artikel 45 van de Woningwet](#) vrij nauwkeurig omschreven.<sup>3</sup>

In de wet is veel aandacht voor de samenwerking van corporaties met gemeenten én huurders. Er is met de veranderingen in de Woningwet in 2015 nadrukkelijk beoogd dat corporaties lokaal verankerd zijn, betrokken bij de gemeente(n) waarin ze werken. Expliciet is opgenomen dat corporaties moeten bijdragen aan het gemeentelijke woonbeleid, voor zover dat op het gebied van de volkshuisvesting (lees: sociale huur) ligt. Het lokale woonbeleid is in bijna alle gemeenten vastgelegd in een lokale woonvisie die over het héle woonbeleid gaat, dus ook over het deel van de woningmarkt waar corporaties niet actief zijn, zoals koopwoningen en duurdere huurwoningen. Over de onderwerpen die de corporaties aangaan kunnen gemeenten en corporaties sowieso prestatieafspraken maken, op andere gebieden mag het ook, maar hoeft het niet.

### Positie van huurders

Daarbij is de positie van de huurders essentieel. De wet gaat expliciet uit van een lokale driehoek van corporatie, gemeente en huurdersvertegenwoordiging, op basis van gelijkwaardigheid. Er is dus geen sprake van een hiërarchische relatie waarin de gemeente en/of de huurders het voor het zeggen hebben. Dit blijkt ook uit verschillende uitspraken van de Commissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet,<sup>4</sup> waaraan elk van de drie partijen eventuele verschillen van inzicht kan voorleggen als die het maken van prestatieafspraken in de weg staan.

---

<sup>3</sup> In het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is dit in hoofdstuk 5 uitgebreid verder uitgewerkt.

## Woonstichting Hulst – november 2019

*De gemeente is met Woonstichting Hulst op zoek naar mogelijkheden om het fysiek beheer van de wijken op een hoger niveau te krijgen en zou het liefst zien dat Woonstichting Hulst ook een rol kon spelen in de ontwikkeling van woningen met een huur van tussen de 700 en 1000 euro. De particuliere ontwikkelaars slaan dit segment namelijk over, waardoor doorgroei lastig is. Het compliment dat de gemeente maakt over het vasthoudende gedrag van de bestuurder bij gewenste ontwikkeling, zou ook voor de gemeente een uitnodiging kunnen zijn om meer voortvarend nieuwe ontwikkelingen tot stand te brengen.*

## 3.2 Prestatieafspraken

Elk jaar brengen corporaties aan hun gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een overzicht uit van de voorgenomen werkzaamheden in het eerstvolgende jaar. Zo weten gemeente en huurders wat ze volgend jaar in ieder geval van de corporatie kunnen verwachten. In de praktijk wordt dit het bod van de corporatie genoemd. Op basis daarvan vinden vervolgens gesprekken plaats in de lokale driehoek die leiden tot prestatieafspraken. Daarin spreken de drie partijen bijvoorbeeld af hoe de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, hoe de leefbaarheid van wijken wordt verbeterd en welke plannen er zijn om de woningen te verduurzamen.

### Eenjarige – meerjarige afspraken

In de prestatieafspraken is een ontwikkeling te zien van heel precieze afspraken voor een jaar naar globalere afspraken die een duidelijke richting aangeven voor meerdere jaren, vaak met een jaarlijkse update. De inzet van corporaties laat zich immers niet altijd heel exact plannen, bijvoorbeeld omdat voor het realiseren van bouwplannen afhankelijkheden bestaan van andere partijen, waaronder de gemeente. Voor andere plannen, bijvoorbeeld een renovatie met duurzaamheidsmaatregelen, is instemming van 70% van de huurders in een gebouw nodig voordat er begonnen kan worden. Daarom gaan er steeds meer stemmen op om tot een nieuw soort prestatieafspraken te komen, waarin partijen gezamenlijk voor meerdere jaren uitstippelen waar ze met elkaar in wijken en buurten naar streven, en wie daarin welke rol heeft. Tweerichtingsverkeer tussen corporatie en gemeente wordt hierbij steeds meer de norm. Corporaties kunnen immers niet alleen de gewenste resultaten boeken, daar zijn ook de samenwerkingspartners voor nodig, in al dan niet formele netwerken. De huidige visitatiemethodiek voorziet hierin, door niet alleen de prestatieafspraken centraal te stellen, maar juist de lokale opgaven. Het spreekt vanzelf dat er veel overeenkomst is tussen prestatieafspraken en de opgaven die partijen zien. Wel wordt het hierdoor gemakkelijker de visitatie te richten op (meerjarige) opgaven, afspraken op hoofdlijnen en gezamenlijke resultaten.

---

<sup>4</sup> In 2019 heeft de minister van BZK, op advies van de commissie geschilbeslechting, uitspraak gedaan in een geschil tussen de gemeente Rotterdam en Woonbron. De gemeente stelde te kunnen bepalen dat de corporatie meer middelen in een van haar prioriteiten zou investeren. De corporatie bestreed dat. De minister stelde in de uitspraak duidelijk dat er geen sprake is van een hiërarchische verhouding tussen gemeente en corporatie. Zie de uitspraak [hier](#).

### **Aparte of gezamenlijke afspraken**

Met prestatieafspraken wordt in verschillende gemeenten verschillend omgegaan, mede afhankelijk van de omvang van de gemeente en het aantal corporaties dat daar actief is. Soms is sprake van een-op-een afspraken omdat er maar één corporatie werkt in die gemeente of waarbij de gemeente voor elke corporatie een aparte set prestatieafspraken maakt met de corporatie en de betrokken huurdersorganisatie(s). In andere gemeenten is juist sprake van gemeenschappelijkheid; alle betrokken corporaties en huurdersorganisaties en de gemeente maken één gezamenlijke set afspraken. Deze laatste variant is in opkomst omdat deze meer grip geeft op de ontwikkelingen in kernen of wijken waar meerdere corporaties actief zijn.

### **Positie van huurders bij de prestatieafspraken**

Punt van aandacht is de positie van de huurders bij de prestatieafspraken. De huurdersorganisaties hebben in de Woningwet van 2015 een sterke positie toebedeeld gekregen. In principe worden prestatieafspraken gesloten tussen corporatie, gemeente én huurdersvertegenwoordiging, hoewel de ondertekening door huurders niet verplicht is. Daar waar de corporatie en de gemeente vertegenwoordigd worden door professionals, bestaan huurdersorganisaties vooral uit vrijwilligers. Dat vraagt extra zorgvuldigheid van de corporatie én de gemeente om te zorgen voor een gelijkwaardige positie van de huurders aan de gesprekstafel. Tegelijk is helder dat de rol van de huurdersorganisaties gericht moet zijn op het beleid en de plannen van de corporatie, niet op het woonbeleid van de gemeente. Daarover wordt immers via het democratisch proces door de gemeenteraad besloten.<sup>5</sup>

Voor alle betrokken partijen is er een [handreiking prestatieafspraken](#), opgesteld door BZK, Aedes, Woonbond en VNG, waarin een en ander nog eens wordt toegelicht. Deze handreiking wordt elke paar jaar herzien om de laatste inzichten een plek te geven.

---

<sup>5</sup> In 2020 heeft de Minister van BZK in reactie op een geschil, aangedragen door de huurdersorganisatie 'De Brug' aangegeven dat standpunten die de inhoud van de gemeentelijke woonvisie betreffen, niet ontvankelijk zijn in geschillen over de prestatieafspraken. Lees de uitspraak [hier](#).

# 4. Wat kunt u ermee?

## 4.1 Wethouders en ambtenaren

De gemeente en de huurders(-organisatie) spelen een belangrijke rol tijdens de visitatie. Zij zijn de twee belanghouders die verplicht worden bevraagd door de visitatiecommissie. Daarnaast worden andere belanghebbenden en samenwerkingspartners bij de visitatie betrokken. De uitkomst van de visitatie deelt de corporatie met alle belanghebbenden. De unieke positie van de gemeente en de huurdersorganisatie(s) krijgt weer een plek na de rapportage. Beide worden uitgenodigd een maatschappelijke reactie op te stellen na afronding van de visitatie. Voor de gemeente betekent dit dat er drie momenten zijn waarop de visitatie van belang is: bij het leveren van input, bij het reflecteren op de uitkomsten en bij het gebruiken van de uitkomsten. De eerste twee momenten zijn vooral voor wethouders en ambtenaren van belang, het derde ook voor leden van de gemeenteraad.

Voor elke corporatie wordt de gemeente eens per vier jaar gevraagd om te participeren in de visitatie. Het is raadzaam om hier goed op voorbereid te zijn. De visitatie biedt immers de mogelijkheid om via een onafhankelijke commissie een boodschap mee te geven aan de corporatie. Welke boodschap dat moet zijn is idealiter vooraf voorbereid en onderbouwd.

Door kennis te nemen van de actuele visitatiemethodiek en van de informatie die voorafgaand aan het gesprek met de visitatiecommissie wordt verstrekt, is de voorbereiding eenvoudig te doen. In het gesprek met de visitatiecommissie ligt voor de gemeente het accent op de waardering van de maatschappelijke waarde en van de maatschappelijke verankering. Omdat gestreefd wordt naar een open dialoog kan de mening over de andere visitatievelden ook op tafel komen. Net zoals in het gesprek over samenwerking in netwerken de corporatie haar mening kan geven.

### Uitkomsten bespreken

Na publicatie van het rapport is het aan te bevelen om de uitkomsten te bespreken. Voor de corporatie is van belang om te begrijpen hoe wethouder en ambtenaren tot hun oordeel over de corporatie zijn gekomen. Als er verschillen van inzicht of beleving zijn, is het niet wenselijk dat die tussen corporatie en gemeente in blijven staan. Het objectieve oordeel in het visitatierapport kan helpen om hierover een dialoog te voeren die bijdraagt aan een gezamenlijke inzet voor de opgaven van de corporatie én de gemeente. Uiteraard kan dit betrokken worden bij andere onderwerpen in het reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleg tussen corporatie en gemeente.

### Interessante onderdelen voor wethouders

De verschillende hoofdstukken zijn zeker voor wethouders relevant. Uiteraard gaat veel bestuurlijke aandacht uit naar de prestaties op het gebied van de opgaven en de ambities en naar het oordeel van belanghebbenden. Maar ook de besturing en maatschappelijke capaciteit (waaronder de inzet van financiële middelen) is voor gemeentebestuurders relevant. De gemeente wordt elk jaar door de minister voorzien van informatie over de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties ([IBW](#)), die inzicht geeft in de ruimte die de corporatie heeft voor nieuwbouw, renovatie en huurmatiging. Deze

informatie kan gecombineerd met de uitkomsten van de visitatie over de vermogensinzet aanleiding geven voor een goed gesprek met de corporatie over de financiële (on)mogelijkheden voor de toekomst.

Onderdeel van het visitatieveld maatschappelijke capaciteit is de beoordeling of de interne organisatie (van de corporatie) zich richt op de maatschappelijke opgaven. En tegen welke grenzen en knelpunten de corporatie aanloopt. Het oordeel hierover kan bijvoorbeeld aanleiding geven voor een gesprek met de directeur-bestuurder en met de Raad van Commissarissen. RvC's in de corporatiesector manifesteren zich immers steeds nadrukkelijker in hun maatschappelijke oriëntatie, met de blik naar buiten. Daarbij helpt het als ze zich meer kunnen laten informeren over de bestuurlijke en politieke wensen op het gebied van de volkshuisvesting in de gemeente.

### **Inhoud van het visitatierapport**

Het visitatierapport heeft een vaste voorgeschreven opzet:

#### **Opbouw visitatierapport**

- Position paper
- Recensie
- Samenvattende A4 met belangrijkste bevindingen
- De vier visitatievelden:
  - maatschappelijke waarde
  - maatschappelijke verankering
  - besturing
  - maatschappelijke capaciteit
- Bestuurlijke en maatschappelijke reactie

Het rapport bestaat uit maximaal 25 bladzijden rapportage van de visitatiecommissie, dus exclusief position paper, bestuurlijke en maatschappelijke reactie.

Ook de samenvattende A4 heeft een voorgeschreven vereiste:



### Timing en afstemming van visitatie

Het kan, zeker in gemeenten met veel werkzame corporaties, een flinke belasting zijn om voldoende aandacht te geven aan de visitaties van de corporaties. In sommige gemeenten worden afspraken tussen corporaties en gemeente gemaakt om de visitaties beter op elkaar af te stemmen. Als daarmee een piekbelasting wordt voorkomen, is het aan te bevelen om hierover het gesprek met de corporaties en SVWN aan te gaan.



## 4.2 Raadsleden

Raadsleden hebben in het algemeen geen rol in de visitatie. In veel gevallen worden de visitatierapporten ook niet actief gedeeld met de gemeenteraad, noch door het college, noch door de corporatie. Dat is een gemiste kans, omdat de visitatierapporten voor raadsleden, zeker voor de woordvoerders op het gebied van het woonbeleid, waardevolle inzichten bevatten over de bijdrage die de corporaties leveren aan dat beleid. SVWN is om die reden gestart om direct na de publicatie van het visitatierapport hierover actief een bericht naar de gemeenteraad (met cc aan de wethouder) te sturen.

Het ligt voor de hand om de uitkomsten van visitaties te betrekken bij raadsdebatten over (de voortgang van) het woonbeleid. Hoe dragen de corporaties bij aan dat woonbeleid? Wat komt er terecht van de prestatieafspraken die de wethouder met de corporaties maakt? Hebben de corporaties de juiste prioriteiten en maken ze die waar? Waar liggen de dilemma's voor de corporaties en hoe gaan ze om met knelpunten en keuzen? Relevante vragen waarop de visitatie deels de antwoorden geeft. De huidige methodiek maakt het raadsleden (en alle andere geïnteresseerden) een stukje gemakkelijker. De samenvattende A4 met de belangrijkste oordelen en bevindingen 'wat gaat goed, wat kan beter?', is een verplicht onderdeel in het visitatierapport.

### In gesprek met de corporatie

Het is verstandig als gemeenteraadsleden ook hun licht opsteken bij de corporatie zelf. Waar werken ze aan en waar lopen ze tegenaan bij het nastreven van hun doelen? Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ervaart de corporatie daarbij? Het visitatierapport biedt aanknopingspunten om de juiste vragen te stellen en inzicht te krijgen in wat de raad – via de wethouder – in redelijkheid wel en niet kan vragen van de corporatie. Sommige corporaties houden informatiebijeenkomsten voor gemeenteraadsleden om kennis op het woondomein uit te breiden. Vraag er gerust naar bij de corporatie(s) die in uw gemeente werkzaam is, ze zullen graag vertellen over hun werk.

### Vindplaats visitatierapporten

Visitatierapporten zijn makkelijk te vinden via de [website van SVWN](#), maar nog beter is het als corporaties de uitkomsten van de visitatie actief delen met de gemeente, inclusief de gemeenteraad. Ook kan de raad met de wethouder afspreken dat visitatierapporten actief met de raad gedeeld worden.

### Interessante onderdelen voor raadsleden

Gezien de focus op de maatschappelijke outcome (prestaties) ligt het wellicht het meest voor de hand om vooral te kijken naar de visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering. Deze visitatievelden laten zien hoe huurders en het lokale netwerk de prestaties van de corporatie waarderen en hoe de samenwerking verloopt. Als de huurders tevreden zijn, is er dan

misschien toch reden voor de raad om kritisch te zijn? Raadsleden zouden hierover afstemming kunnen zoeken met de vertegenwoordigers van de huurders van de corporatie. In de samenwerking met netwerken komen ook de partners aan de orde die op andere beleidsterreinen van de gemeente actief zijn, zoals de zorg- en welzijnspartijen.

Maar feitelijk zijn alle visitatievelden interessant, omdat ze gezamenlijk en op hoofdlijnen relevante inzichten bieden. Vooral de dilemma's en knelpunten die de corporatie ervaart zijn om belangrijk om te spiegelen met het gemeentelijke woonbeleid. Is het congruent of wijkt de inzet van de corporatie af? En indien het afwijkt, is dat dan verklaarbaar en wenselijk?

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit geeft aanknopingspunten om te beoordelen of de corporatie haar financiële middelen optimaal inzet. Juist door over deze onderwerpen de dialoog aan te gaan -met de corporatie én met de wethouder- wordt verdieping van het gesprek over de volkshuisvesting bereikt.

### **De Woningstichting – Wageningen, december 2019**

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

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

## 5. Verder lezen

Op verschillende websites is veel meer informatie te vinden dan in deze handreiking te lezen is. Betrokken bestuurders, raadsleden en ambtenaren kunnen zich op die manier verder verdiepen in de visitatiemethodiek, praktijkvoorbeelden en uitgangspunten voor beleid.

De VNG wijdt een [apart deel van de website](#) aan het woonbeleid. Prestatieafspraken en de samenwerking met corporaties komen hierbij aan bod.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland richt zich volledig op visitaties van woningcorporaties. Op [visitaties.nl](#) staat veel informatie over alles wat hiermee te maken heeft. Er is een apart deel ingericht voor gemeenten.

Aedes is de vereniging van corporaties in Nederland. Nagenoeg alle corporaties zijn lid van Aedes. Via [aedes.nl](#) is veel te vinden over de beleidsinzet van de corporatiesector en over de samenwerking met huurders.

Huurders organiseren zich in belangrijke mate via de [Woonbond](#). Daar is veel informatie voor individuele huurders en huurdersorganisaties te vinden. Specifiek is er ook veel te vinden over de [prestatieafspraken](#).

De Rijksoverheid heeft alle informatie over het woonbeleid, zowel waar het de sociale huursector en de corporaties betreft als de overige relevante zaken, samengebracht op [woningmarktbeleid.nl](#). Ook de uitspraken van de minister in geschillen tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zijn hier terug te vinden.

### Woningstichting Heteren – Gemeente Overbetuwe, juni 2020

*De gemeente is tevreden over de mate van invloed op het beleid van Woningstichting Heteren. Men vindt het ook een lastige vraag. Woningstichting Heteren heeft daarin een eigen verantwoordelijkheid, in hoeverre moet de gemeente daar een rol in hebben? De gemeente heeft een rol bij de prestatieafspraken en heeft via die weg invloed. Daar moet het goede gesprek tussen corporaties en gemeente gevoerd worden.*

## 6. Verantwoording

Deze handreiking is in 2020 geschreven door drs. Jan-Willem Verheij MA, teamleider strategie en beleid bij Woonbron, waar hij tweemaal de visitatie begeleidde. Daarnaast was hij in de bestuursperioden 2010-2022 gemeenteraadslid in Rotterdam.

De handreiking is in 2023 aangepast door SVWN naar aanleiding van het inwerking treden van de nieuwe methodiek voor maatschappelijke visitatie voor woningcorporaties “*Samenwerken aan opgaven*” (Methodiek 7).

In deze serie verschijnen ook:

- Handreiking visitatie en huurders
- Handreiking visitatie en commissarissen

## Addendum nieuwe waarderingen

---

**Aan:** Corporatiebestuurders  
**Van:** SVWN (Claudia Siewers)  
**Betreft:** Nieuwe waardering  
**Datum:** 25 maart 2024

---

### Inleiding

Op 1 maart 2023 is de nieuwe visitatiemethodiek in werking gesteld, namelijk methodiek 7 (M7). In M7 is het verplicht om voor twee visitatievelden (maatschappelijke waarde en maatschappelijke verankering) een waardering te geven. Dit zijn de onderstaande waarderingen:

- Zeer goed
- Naar behoren
- Voor verbetering vatbaar
- Onvoldoende

In de bijlage is de definiëring opgenomen.

### Nieuwe waarderingen

Na een aantal visitaties heeft SVWN in samenwerking met de visitatiebureaus en met input van de gevisiteerde woningcorporaties een evaluatie gemaakt. De waarderingen was het belangrijkste verbeterpunt.

In overleg met het College van Deskundigen en met goedkeuring van de Raad van Toezicht heeft SVWN besloten om de waarderingen aan te passen. Hierbij is de keuze gemaakt om over te stappen van een vierpuntschaal naar een vijfpuntschaal. Deze keuze heeft geleid tot de onderstaande waarderingen:

- Uitstekend
- Goed
- Naar behoren
- Voor verbetering vatbaar
- Onvoldoende

In de bijlage is de definiëring opgenomen.

### Gevolg

De woningcorporaties die met de “oude waarderingen” zijn gevisiteerd, krijgen geen nieuwe waardering volgens de “nieuwe waardering”. SVWN heeft ervoor gekozen om dit addendum bij elk visitatierapport te plaatsen met de “oude” waarderingen. Op deze manier is inzichtelijk dat er met een andere waarderingsschaal is gevisiteerd.



## Bijlage

### Oude waarderingen

#### *Maatschappelijke waarde*

- De corporatie presteert **zeer goed**, de corporatie spant zich aantoonbaar maximaal in om maatschappelijke resultaten te leveren waarde en zo maatschappelijke waarde toe te voegen; de visitatiecommissie ziet in de manier waarop de corporatie dit aanpakt op één of meer terreinen een voorbeeld voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **naar behoren**, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De prestaties van de corporaties zijn voor **verbetering vatbaar**, niet op alle opgaven is de corporatie in staat (gebleken) om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt;
- De corporatie presteert **onvoldoende**, de resultaten van de corporatie zijn op nagenoeg alle terreinen niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is.

#### *Maatschappelijke verankering*

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als zeer goed, er is sprake van een voorbeeldige samenwerking en wederkerige invloed op beleid en handelen, dit wordt door alle betrokkenen ook zo beleefd en gewaardeerd; de visitatiecommissie ziet in de manier van samenwerken een voorbeeld voor andere corporaties;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is naar behoren, de samenwerking verloopt in het algemeen goed en de corporatie laat zien beïnvloedbaar te zijn; in het algemeen waarderen de betrokkenen de manier van samenwerking als voldoende; de 13 visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is voor verbetering vatbaar, de samenwerking verloopt met enige regelmaat moeizaam en de corporatie is beperkt beïnvloedbaar; betrokkenen zijn kritisch over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ligt;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als onvoldoende, de samenwerking verloopt moeizaam en de corporatie opereert solistisch; betrokkenen uiten zich negatief over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie benoemt waar urgent actie gewenst is.



## **Nieuwe waarderingen**

### *Maatschappelijke waarde*

- De corporatie presteert uitstekend, de corporatie spant zich aantoonbaar maximaal in om maatschappelijke resultaten te leveren waarde en zo maatschappelijke waarde toe te voegen; de visitatiecommissie ziet in de manier waarop de corporatie dit aanpakt op één of meer terreinen een voorbeeld voor andere corporaties;
- De corporatie presteert goed, de geleverde resultaten zijn beter dan de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet wel verbeterpunten en benoemt deze;
- De corporatie presteert naar behoren, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De prestaties van de corporaties zijn voor verbetering vatbaar, niet op alle opgaven is de corporatie in staat (gebleken) om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt;
- De corporatie presteert onvoldoende, de resultaten van de corporatie zijn op nagenoeg alle terreinen niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is.

### *Maatschappelijke verankering*

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als uitstekend, er is sprake van een voorbeeldige samenwerking en wederkerige invloed op beleid en handelen, dit wordt door alle betrokkenen ook zo beleefd en gewaardeerd; de visitatiecommissie ziet in de manier van samenwerken een voorbeeld voor andere corporaties;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is goed; er is sprake van een robuuste samenwerking en de corporatie laat stakeholders invloed hebben op haar beleid en er is sprake van een mate van wederkerigheid; de visitatiecommissie ziet wel enige ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is naar behoren, de samenwerking verloopt in het algemeen goed en de corporatie laat zien beïnvloedbaar te zijn; in het algemeen waarderen de betrokkenen de manier van samenwerking als voldoende; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is voor verbetering vatbaar, de samenwerking verloopt met enige regelmaat moeizaam en de corporatie is beperkt beïnvloedbaar; betrokkenen zijn kritisch over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ligt;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als onvoldoende, de samenwerking verloopt moeizaam en de corporatie opereert solistisch; betrokkenen uiten zich negatief over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie benoemt waar urgent actie gewenst is.