

MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2015-2018



**Stichting Woonvisie
Ridderkerk**

Rapport Maatschappelijke visitatie

Stichting Woonvisie



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Middenwetering 1
3543 AR Utrecht
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie:
ir. H.P.M. (Leny) Braks | voorzitter
drs. H.M. (Ellen) Olde Bijvank MRE | lid
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE | secretaris

Utrecht, 19 november 2019

Voorwoord

Stichting Woonvisie, verder te noemen Woonvisie, heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 uit te voeren.

De visitatie is niet meer weg te denken voor woningcorporaties. Sinds de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe Woningwet heeft de visitatie een wettelijke verankering gekregen en eens in de vier jaar dient een visitatie plaats te vinden.

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Dat doen ze samen met anderen: huurders, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen, politie, energiebedrijven etc. Visitatie is een belangrijk instrument om die maatschappelijke waarde zichtbaar en bespreekbaar te maken.

Het accent in dit visitatierapport ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context. Van belang is dat de visitatiecommissie ruime aandacht geeft aan 'het verhaal achter de cijfers en feiten'. Welke – onderbouwde – visie heeft de corporatie op haar huidige en toekomstige maatschappelijke prestaties? Welke keuzes worden, mede in relatie tot de lokale context, daarin gemaakt en verantwoord? En hoe zorgt de corporatie dat de gemaakte keuzes, plannen en afspraken ook worden gerealiseerd en gemonitord? Met andere woorden voldoet de corporatie niet alleen op papier aan de criteria, maar handelt ze ook in de praktijk daarnaar? En worden, omgekeerd, de praktijk en de daarin gemaakte keuzes juist verantwoord en vastgelegd?

De visitatie is een vorm van maatschappelijke verantwoording, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

Procorp is een coöperatieve vereniging die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport voldoende houvast en inspiratie biedt voor de corporatie en haar belanghebbenden.

Inhoud

Inleiding.....	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	7
Recensie	8
Integrale scorekaart.....	12
Samenvatting	13
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen	15
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
1.1 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.2 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	18
1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	18
1.4 Ambities in relatie tot de opgaven	25
2 Presteren volgens Belanghebbenden.....	28
2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden.....	28
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden.....	29
2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden	34
3 Presteren naar Vermogen.....	37
3.1 Beoordeling van de vermogensinzet	37
4 Governance van maatschappelijk presteren	40
4.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing	40
4.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen ..	42
4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording	43
Deel 3 Bijlagen	46
Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties.....	47
Bijlage 2: Positionpaper.....	59
Bijlage 3: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden	59
Bijlage 4: Bronnenlijst.....	2
Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen.....	4

Inleiding

Methodiek 6.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen.

Methodiek 6.0 bestaat uit vier perspectieven van waaruit de maatschappelijke prestaties – in de lokale context – worden beoordeeld namelijk:

- Presteren naar Opgaven & Ambities,
- Presteren volgens Belanghebbenden,
- Presteren naar Vermogen,
- Governance van maatschappelijk presteren.

Het accent in methodiek 6.0 ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context: doet de corporatie de goede dingen gezien de lokale volkshuisvestelijke en/of maatschappelijke situatie? Dat betekent dat bij alle beoordelingsperspectieven meer gekeken wordt naar welke maatschappelijke prestaties de corporatie heeft afgesproken en geleverd, de keuzes die daarin zijn gemaakt en verantwoord, hoe belanghebbenden daarbij betrokken zijn, hoe daarop gestuurd is door bestuur en raad van commissarissen en wat de corporatie hiervan kan leren voor de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en de commissie reflecteert in een recensie op de maatschappelijke prestaties van de corporatie binnen de lokale context in het verleden en de (verbeter-)mogelijkheden voor de toekomst.

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. 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 huurdersorganisaties 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 zijn in ieder geval relevant als ze door de bestuurder als zodanig zijn benoemd in het position paper en/of voortkomen uit de regionale/landelijke afspraken en/of genoemd staan bij de rijksprioriteiten.

De prestaties worden geordend naar de prestatievelden of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn verwoord en eventueel aangevuld met die uit het ondernemingsplan.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. Belanghebbenden (huurders, gemeenten) en overige belanghebbenden zoals o.a. zorgorganisaties) geven rapportcijfers (met daarbij een toelichting) voor de mate waarin zij tevreden zijn over de:

- Maatschappelijke prestaties van de corporatie,
- Relatie en de wijze van communicatie met de corporatie,
- Mate van invloed op het beleid.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) aan wat zij vinden van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken (in woorden, niet in cijfers). De commissie vraagt tot slot alle belanghebbenden op welke punten de corporatie kan verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen (lijst met verbeterpunten). De commissie vat alle beoordelingen (dus rapportcijfers én toelichtingen) samen in het visitatierapport.

Bij de beoordeling van de prestaties wordt de indeling en terminologie van de prestatieafspraken gehanteerd, net als bij PnO, zodat deze voor de belanghebbenden herkenbaar zijn.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie beoordeelt niet de financiële continuïteit of doelmatigheid, maar kijkt naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

Governance van maatschappelijk presteren

Bij Governance ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context. Daarnaast is er sprake van ontdebbling: de punten die de Aw sinds 2015 toetst (zoals samenstelling raad van commissarissen, zelfevaluatie) en de toets op de Governancecode worden niet meer door de visitatiecommissie beoordeeld.

De commissie vormt zich een oordeel over:

- De strategievorming en prestatiesturing van de maatschappelijke prestaties,
- De maatschappelijke rol van de raad van commissarissen,
- De externe legitimatie en verantwoording.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Rapportcijfers

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling.

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

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

Referentiekader voor plus- en minpunten

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 van criteria is niet limitatief en de criteria hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Scorekaart
- Samenvatting beoordelingen
- Korte schets van de corporatie
- Korte terugblik op het vorige visitatierapport

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011-2014

De toenmalige visitatiecommissie gaf Woonvisie de volgende aandachtspunten mee:

- Meer het voortouw nemen bij totstandkoming van de prestatieafspraken, met name de huurdersvertegenwoordiging beter en tijdiger informeren over de nieuwe rol van de huurdersvertegenwoordiging.
- Woonvisie doet er goed aan te onderzoeken welke belanghebbenden bij haar plannen betrokken moeten worden en deze belanghebbenden ook bij het beleid betrekken zodat dit beleid in co-making met de belanghebbenden tot stand komt.
- Processen blijven professionaliseren en daar waar nodig deze meer 'lean' te maken. Waar mogelijk meer ondernemingsruimte nemen om maatschappelijke opgaven te vervullen.
- Op eigen initiatief met zorginstellingen in gesprek gaan over hun behoeften en op deze wijze deze doelgroep pro-actiever te bedienen.
- In de verantwoordingsdocumenten een nog duidelijkere koppeling tot stand te brengen tussen prestaties en doelstellingen; de doelstellingen en prestaties nog SMART-er formuleren.
- Regie houden over de totstandkoming van de prestatieafspraken. Het verder verbeteren van de aansluiting tussen de kwartaalrapportages en de doelstellingen in het ondernemingsplan.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woonvisie de aandachtspunten uit de vorige visitatie actief heeft opgepakt, zoals in dit rapport/recensie zal blijken.

Resultaten visitatie 2019 over de periode 2015 t/m 2018

BESCHOUWING OP HET POSITIONPAPER

In het positionpaper wordt een duidelijk en herkenbaar beeld van de corporatie neergezet. Woonvisie is een middelgrote corporatie met ruim 9.500 verhuureenheden, waarvan 8.850 woningen en voor het overige bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed.

De maatschappelijke onderwerpen die in het paper worden aangesneden volgen de thema's uit het ondernemingsplan.

Een quote uit het paper luidt: "Wij willen door onze klanten en stakeholders herkend worden als een ondernemende, betrouwbare en moderne woningcorporatie, waar klanten voorop staan". De visitatiecommissie kan bevestigen dat in de visitatiegesprekken dit citaat door de belanghebbenden alom wordt onderschreven.

Het woord "verbondenheid" c.a. en "samenwerking" komt meermalen voor in het paper: 'verbonden met onze klanten en belanghouders', 'plaatselijke verbondenheid', 'dienstverlening aan en verbondenheid met de klanten', 'wij in onze omgeving samenwerkingspartner zijn', 'wij hebben onze samenwerkingsverbanden, onder andere met de gemeenten aan de zuidrand van Rotterdam', 'het samenwerkingsverband *Burger aan zet*', 'de samenwerking met onze partners geeft onze lokale verbondenheid weer' en 'nieuwe concepten zijn ook nodig in onze verbondenheid met de klanten'. Hiermee laat de corporatie zien dat zij de volkshuisvestelijke taken niet op eigen houtje wil realiseren, maar steeds een breed maatschappelijk draagvlak wil hebben en realiseert in visie en in besluitvorming.

De commissie heeft in de visitatiegesprekken de inhoudelijke weergave van de stand van zaken en de toekomst van Woonvisie in het positionpaper goed herkend.

BEVINDINGEN VISITATIECOMMISSIE

Typering corporatie

Woonvisie is lange tijd gekarakteriseerd als een volkshuisvester met een grote lokale binding, een solide financieel beleid en een conservatieve taakopvatting. In de afgelopen jaren heeft een omwenteling plaatsgevonden, waarbij de organisatie zich snel heeft ontwikkeld tot een moderne corporatie met goed ingerichte processen en een actief vastgoedbeleid. Kwalitatief goed en betaalbaar wonen staan hoog in het vaandel. De visitatiecommissie heeft Woonvisie leren kennen als een zeer ambitieuze ondernemende organisatie die vanuit een sterke visie van betekenis wil zijn. Een professionele en efficiënte corporatie, met prima volkshuisvestelijke prestaties.

Door de twee gemeenten wordt Woonvisie gezien als een strategische corporatie. Heeft stevige invloed in haar werkgebied, kan toekomstvisie bepalen, is innovatief en heeft een uitermate goede financiële spankracht.

De visitatiecommissie heeft nieuwbouwprojecten en een renovatiecomplex kunnen bezoeken en heeft daarmee een goed en positief beeld gekregen van een van de volkshuisvestelijke prestaties in de dagelijkse praktijk.

Volkshuisvestelijk gedreven

De prestatieafspraken die zijn gemaakt, dekken de vier Rijksprioriteiten Volkshuisvesting. Tussen de gemeente en corporaties en huurdersvertegenwoordiging bestaat een gedeelde visie in de prestatieafspraken en partijen geven blijk van een goede samenwerkingsgerichtheid. In Albrandswaard zijn de vier corporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de prestatieafspraken. De twee gemeenten vinden dat Woonvisie goed inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen.

Aanvankelijk was Woonvisie maatschappelijk actief in de gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard. Doordat de Barendrechtse corporatie over onvoldoende inzetbaar vermogen beschikte, heeft Woonvisie in 2018 ook volkshuisvestelijk geïnvesteerd in de gemeente Barendrecht. De afspraak is nu dat Woonvisie in het Vinex-gebied opereert en de collega-corporatie in oud-Barendrecht. Inmiddels heeft Woonvisie in de gemeente Barendrecht woningbouwprojecten opgeleverd en op stapel staan.

Met investeringen in de gemeente Barendrecht, sloop/nieuwbouw in het werkgebied, forse duurzaamheidsinvesteringen in het bestaande woningbezit, heeft Woonvisie nog vermogen beschikbaar. In het werkgebied zijn voor Woonvisie wellicht nog kansen om vermogen aan te wenden met het overnemen van woningbezit van collega-corporaties.

Fusies

In 2018 is Woonvisie gefuseerd met twee kleine lokale woningcorporaties: de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vooruitgang en Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Rijsoord.

Sinds begin 2017 hebben WoonCompas en Woonvisie gesprekken gevoerd over mogelijke meerwaarde en effecten van een fusie. WoonCompas is een categorale corporatie, actief in Rotterdam en gericht op bijzondere doelgroepen. Woonvisie is een algemene corporatie, actief

in de BAR-gemeenten. Zowel het werkgebied als de kennis van beide corporaties zijn complementair.

WoonCompas heeft nieuwe maatschappelijke woonvormen ontwikkeld voor senioren, de kwetsbare doelgroep én 'wonen met zorg'. Deze woonvormen zijn gerealiseerd met zorgorganisaties en marktpartijen, waarmee een stevig netwerk is ontwikkeld in de Rotterdamse gemeenschap. WoonCompas is innovatief, maar financieel kwetsbaar. De organisatie stond onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. Woonvisie heeft te maken met forse toenemende vergrijzing in haar werkgebied en daarmee een toenemend aantal kwetsbare ouderen. Daarnaast heeft Woonvisie de noodzaak om mensen met een beperking te huisvesten. Woonvisie wil daarvoor de expertise en ervaring van WoonCompas inzetten om te kunnen innoveren op het terrein van wonen en zorg. Woonvisie heeft een zeer gezonde financiële positie en wenst haar investeringsvermogen in te zetten om haar positie in de stadsregio te versterken en om mogelijke verevening vanuit het Rijk te voorkomen. Door een fusie met WoonCompas krijgt Woonvisie ook meer beleidsinvloed in de stadsregio.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de gemeenten en huurdersorganisaties positieve zienswijzen hebben gegeven op de fusie en in de gesprekken hebben toegelicht deze keuze te begrijpen en ten volle te ondersteunen. In 2018 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de twee corporaties. De fusie is per 1 juli 2019 geëffectueerd.

Betaalbaarheid is groot goed

Woonvisie heeft vanwege de economische, politieke en maatschappelijke ontwikkelingen, die van invloed zijn en zijn geweest op de corporatiesector een degelijk antwoord geformuleerd.

De corporatie heeft in de visitatieperiode een gematigd huurbeleid gevoerd. Sinds enkele jaren benadert Woonvisie betaalbaarheid zoveel mogelijk vanuit de persoonlijke situatie van haar huurders. Bij voorkeur geen generiek beleid, maar waar mogelijk maatwerk voor huurders. In het huurbeleid sluit Woonvisie zoveel mogelijk aan bij de Nibud-methode. Woonvisie gebruikt de norm 'Nibud-oranje': een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden, als dat huishouden voldoende budgetruimte overhoudt om andere gezinsuitgaven te kunnen doen.

Met duurzaamheidsmaatregelen door onder meer het aanbieden van zonnepanelen aan bewoners onder gunstige voorwaarden, worden de woonlasten ook positief beïnvloed.

Balans vinden in de nieuwe organisatie

Het 'lean-management' is aan het begin van de visitatieperiode ingevoerd. Vervolgens in 2017 is een reorganisatie doorgevoerd, die geleid heeft tot het 'Slimmer werken' gevolgd door het 'Nieuwe werken', hetgeen een grote druk op de organisatie heeft gelegd. Op vele terreinen staat er nu een en hele andere organisatie dan aan het begin van de visitatieperiode. Medio 2019 heeft de fusie met WoonCompas zijn beslag gekregen, waardoor de druk op de organisatie nog wat groter is geworden. De visitatiecommissie is van mening dat – mede door de uitkomsten van de visitatiegesprekken – een fase van borgen en bestendigen gewenst is. Medewerkers zouden graag zaken willen afronden zoals het optimaliseren van de processen en resultaten vanuit de werkgroepen. Stabiliteit en een nieuwe balans in de organisatie is dan ook gewenst.

Belanghebbenden/participatie

Tussen bewonersraad Progressie en Woonvisie bestaat een open dialoog; er wordt steeds gezocht naar consensus. Partijen hebben verwachtingen over en weer. De zoektocht met

Progressie naar een goede samenwerking schuurt soms in de praktijk. De relatie is in de visitatieperiode beter geworden, maar kan nog zeker aan kracht winnen.

Door het ontwikkelen van een visie op de samenwerking, de rol en taakverdeling e.e.a. met als vertrekpunt een gezamenlijke verantwoordelijkheid zou Woonvisie – zeker na de fusie met WoonCompas - beter kunnen sturen op de ontwikkeling van de stakeholderparticipatie. Er zou meer gezocht kunnen worden naar andere manieren om de huurders te betrekken, waar in het land diverse voorbeelden van zijn.

Sterke punten Woonvisie

- Moderne ambitieuze woningcorporatie.
- Strategisch en doelgericht.
- Financieel erg sterk.
- Klant – de huurder – staat voorop! Dit uit zich onder meer in de inrichting van de organisatie en actief innovatief huurbeleid.
- Betaalbare woningen met relatief lage huurprijzen.
- Taak- en doelgericht op maatschappelijke taken: betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. De planning en controlcyclus sluit hier goed op aan en is de afgelopen jaren verder ontwikkeld.
- Effectieve en doelmatige organisatie met ervaren en enthousiaste medewerkers; organisatie blijft in ontwikkeling.
- Woonvisie is betrokken en professioneel, klantgericht en communicatief.

Attentie- en verbeterpunten

- Woonvisie heeft een duidelijke visie en is sterk in het formuleren en uitdragen van de strategie. Dit kan ook een valkuil worden als de belangrijkste belanghebbenden het gevoel hebben dat ze worden 'overbluft' en geen daadwerkelijke inbreng meer te hebben bij de strategievorming. Dus niet alleen 'zenden', maar ook 'ontvangen'.
- Probeer in de prestatieafspraken meer integraliteit en wederkerigheid in te brengen. Met name op het vlak van wijkontwikkeling, waarbij ook aandacht is voor thema's als veiligheid, openbare ruimte, sociaal domein. Dit brengt meer balans in de prestatieafspraken.
- Met name het thema *Wonen, Zorg en Welzijn* is door verschillende stakeholders genoemd als een opgave voor de toekomst. Met de fusie met WoonCompas is Woonvisie verrijkt met expertise op dit thema. Maak nu werk van het samen met belanghebbenden opstellen van een integraal beleid op wonen, zorg en welzijn.
- Investeren in de relatie met bewonersraad Progressie. Probeer het proces om tot de prestatieafspraken te komen zo in te richten dat de huurders hieraan een wezenlijke bijdrage kunnen leveren zonder dat dit hen zwaar belast. Informeer en communiceer over verbeterprocessen, die de huurders aangaan en licht ze hen toe.
- Pas op de plaats voor de organisatie. Na veranderingen in Slimmer Werken, het Nieuwe Werken en de fusies is het zaak om de bestendigheid van de organisatie te vergroten en alle ontwikkelingen te borgen.
- Participatie en klanttevredenheid zijn thema's die overeenkomstig het positionpaper nog verder worden opgepakt. Waak ervoor om dit niet alleen instrumenteel in te richten maar daadwerkelijk werk te maken van een goede en zorgvuldige communicatie met de huurders en hen volwaardig mee te nemen in dit verbeterproces.

Integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal			Gemiddeld cijfer	Weging	Totaal
Presteren naar Opgaven en Ambities	Thema:					
	1	2	3			
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	8,0	7,0	7,0	7,3	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven				8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden	Thema:					
	1	2	3			
Prestaties	7,2	7,3	7,8	7,4	50%	7,4
Relatie en communicatie				7,3	25%	
Invloed op beleid				7,4	25%	
Presteren naar Vermogen						
Vermogensinzet				9,0	100%	9,0
Governance van maatschappelijk presteren						
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming			7,5	33%	7,3
	Prestatiesturing					
Maatschappelijke rol RvC				7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie			7,5	33%	
	Openbare verantwoording					

De volgende thema's zijn gehanteerd:

Thema 1: Goed Wonen

Thema 2: Goede woningen

Thema 3: Goede samenwerking

Samenvatting

Profiel

Woonvisie is een middelgrote corporatie met zo'n 9.000 woningen. Woonvisie is actief in de gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard en, sinds 2018, in Barendrecht. In Ridderkerk is Woonvisie de belangrijkste speler op het terrein van wonen en in Albrandswaard geldt dat in de kern Rhoon. In Barendrecht is Woonvisie alleen actief in het Vinex-gebied van de gemeente.

De geschiedenis van Woonvisie gaat 100 jaar terug naar de oprichting van Patrimoniums Woningstichting in Ridderkerk in 1918 en van de Algemene Woningbouwvereniging Volksbelang Rhoon in 1920. Woonvisie in de huidige vorm en omvang is het resultaat van meerdere fusies tussen 1998 en 2018, te weten Patrimoniums Woningstichting, Ridderstede, Volksbelang en, in 2018, twee kleine Ridderkerkse woningbouwverenigingen.

De missie van Woonvisie luidt als volgt:

"Woonvisie is een ondernemende huisvester van mensen met een bescheiden inkomen aan de zuidrand van Rotterdam. Wij bieden betaalbare en passende huurwoningen in prettige buurten. Nu en in de toekomst".

Organisatie

Woonvisie kent een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen. De raad bestaat eind 2018 uit zes leden, van wie er drie zijn voorgedragen door bewonersraad Progressie.

Het aantal personeelsleden bedroeg ultimo 2018 90; het aantal fte's 80,6.

Vastgoedportefeuille

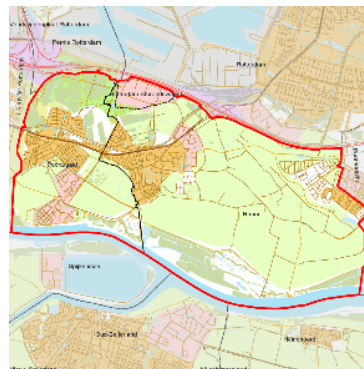
Woonvisie heeft een vastgoedportefeuille met ruim 9.500 verhuureenheden, 8.850 woningen en verder bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed.

Werkgebied

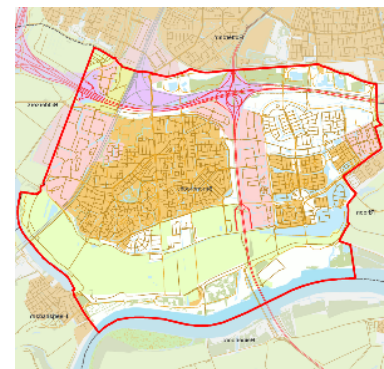
Woonvisie is werkzaam in de gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht.



Gemeente Ridderkerk



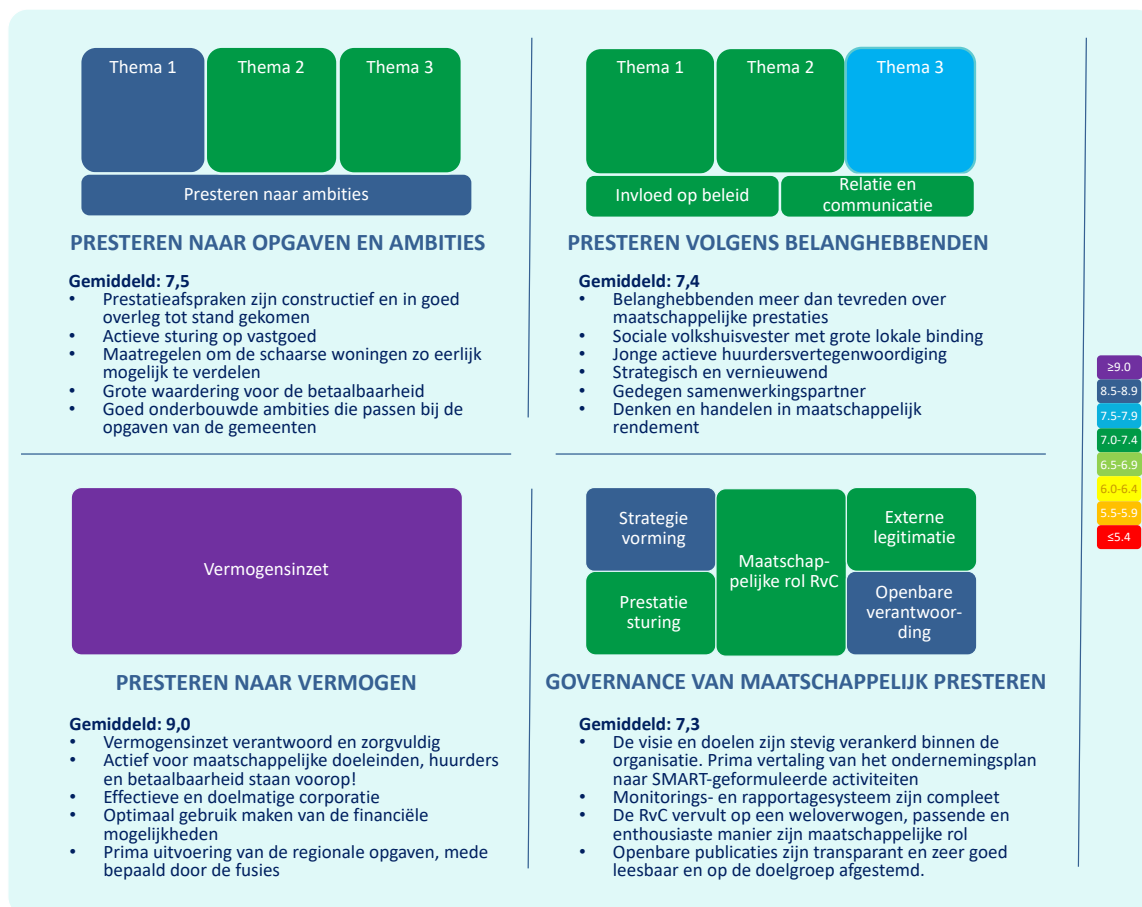
Gemeente Albrandswaard



Gemeente Barendrecht

Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 levert de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Het beoordelingskader bij Presteren naar Opgaven bestaat uit twee delen, namelijk:

1. De kwaliteit van de prestatieafspraken
2. De prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De commissie beschrijft in het visitatierapport de kwaliteit van de prestatieafspraken aan de hand van de genoemde aandachtspunten; dit leidt alleen tot een beschouwing in woorden, niet tot een beoordeling in cijfers. De feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de afspraken worden wel beoordeeld in cijfers volgens het genoemde referentiekader van de visitatiemethodiek.

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de feitelijke prestaties die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie beoordeelt de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

1.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

De feitelijke prestaties van de corporatie worden beoordeeld in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie, positionpaper en ondernemingsplan.

Verwezen wordt naar de gedetailleerde uitwerkingen in bijlage 1.

Prestatieafspraken Woonvisie en gemeente Ridderkerk

Met de gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie zijn voor de periode 2016-2020 prestatieafspraken gemaakt. De afspraken kwamen tot stand in goed overleg met de gemeente en bewonersraad Progressie en behelzen het op peil houden van de slaagkansen van woningzoekenden, betaalbaarheid van de woning, afname in de omvang van de sociale voorraad, de transformatie van een deel van de woningvoorraad, verduurzaming en leefbare wijken. Deze afspraken sluiten aan op het ondernemingsplan 'Wonen Anno Nu'.

De prestatieafspraken kennen drie onderdelen met de volgende resultaatgebieden:

Goed wonen

Voldoende kans op het huren van een woning
Betaalbaar wonen voor Ridderkerkse huishoudens
Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

Goede woningen

Passende omvang sociale voorraad
Passende en kwalitatief goede woningvoorraad
Duurzaam wonen

Goede samenwerking

Goede samenwerking nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprocessen
Goede samenwerking leefbaarheid en participatie
Goede monitoring van de woningmarkt, woningvoorraad en afspraken
Er zijn verder geen jaarlijkse afspraken gemaakt. Wel wordt ieder jaar de voornemens van de Woonvisie aan het College van B&W kenbaar gemaakt. De drie partijen monitoren en

evalueren de prestatieafspraken 2016-2020 ieder jaar en binnen dit kader ook de voornemens. Vervolgens worden de resultaten van de monitoring, tezamen met het jaarverslag van de corporatie ter kennisneming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Prestatieafspraken Woonvisie en gemeente Albrandswaard

Binnen Albrandswaard zijn meerdere corporaties actief. Vier corporaties, hebben zich ingezet om tot gezamenlijke afspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordigingen te komen. Op veel onderwerpen is dat gelukt. Dit resulteert mede in een goed op elkaar afgestemde samenwerking, gericht op het realiseren van de beleidsdoelstellingen van de Woonvisie van de gemeente Albrandswaard in de periode 2016-2025.

Afspraken zijn gemaakt over woonruimtebemiddeling, vergunninghouders, urgenten, voldoende sociale huurwoningen, betaalbaarheid en beschikbaarheid, voorkomen huisuitzettingen, fraude, leefbaarheid, langer thuis-veilig thuis-WMO en duurzaamheid.

In 2018 is het de eerste keer dat de gemeente Albrandswaard, de corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijke prestatieafspraken maken. Er zijn vier corporaties actief in de gemeente, te weten Woonvisie, Woningbouwvereniging Poortugaal, Havensteder en Woonzorg Nederland. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente waarop de corporaties hun biedingen hebben afgestemd. Gezamenlijk hebben de betrokken partijen voor het jaar 2018 afspraken gemaakt die bijdragen aan het realiseren van de visiepunten uit de Woonvisie 2016-2025.

Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

In 2014 is de woningmarktstrategie voor de regio Rotterdam geactualiseerd door de vijftien gemeenten in de regio. Aansluitend zijn tevens de bijbehorende prestatieafspraken ondertekend door de gemeenten én achttien woningcorporaties. De samenwerkingsafspraken zijn verdeeld in zes subregio's: Waterweg, Noord, Oost, Zuidrand, Voorne-Putten/Rozenburg en Hart van Rotterdam. Woonvisie maakt deel uit van de vierde subregio. In de prestatieafspraken voor deze regio is vastgelegd dat het streven is om het aantal sociale huurwoningen in de periode tot 2020 minimaal gelijk te houden. In vervolg op de woningmarktstrategie zijn de 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt Subregio Zuidrand 2014-2020', waarin onder meer de afspraak is gemaakt dat gemeenten en corporaties op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis leggen voor de beschrijving van hun volkshuisvestelijke taak.

In de actualisatie zijn de afspraken gemaakt onder de noemer 'Dat spreken wij af'. De ontwikkeling van de sociale woningvoorraad vroeg in relatie tot de doelgroep sturingsafspraken met name op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Onderwerpen als inhaalslag van op te leveren woningen, toenemende aandacht voor duurzaamheid en de beperkte financiële slagkracht van een aantal corporaties zijn in dit beleid opgenomen.

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

In vervolg op de Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014-2020 is begin 2019 het nieuwe Regioakkoord vastgesteld. Nieuwe onderzoeken, verkenningen en wijzigingen in wet- en regelgeving gaven aanleiding om de vigerende regionale woningmarktafspraken te herzien. In het Regioakkoord zijn onder andere doelen geformuleerd voor het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad en sociale voorraad, een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad, voldoende beschikbare woningen voor

de primaire doelgroep en voldoende betaalbare woningen tot de bovenste aftoppingsgrens. In Ridderkerk kan tot 2030 de totale sociale voorraad licht krimpen en heeft de gemeente voldaan aan de regionale doelstellingen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een en ander zal met Woonvisie worden opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken.

Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast

Partijen, deelnemende corporaties -waaronder Woonvisie-, gemeenten en politie beogen te komen tot een effectieve aanpak van woonoverlast die veroorzaakt wordt vanuit een woning of directe leefomgeving waar omwonenden in hun eigen woning ernstig last van hebben en die een grote negatieve impact heeft op de leefbaarheid in hun wijk. De aanpak erop is gericht om de overlast in bestaande situaties te verminderen of weg te nemen én in de toekomst te voorkomen.

1.2 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Het proces

Ridderkerk

Woonvisie en gemeente Ridderkerk maakten eerder prestatieafspraken voor de periode 2010-2015. Met de nieuwe Woningwet zijn vervolgens voor de periode 2016-2020 afspraken tot stand gekomen in een driehoeksoverleg gemeente-Woonvisie-Progressie.

De afspraken 2016-2020 tussen Woonvisie, de gemeente Ridderkerk en Bewonerscommissie Progressie kwamen in goed overleg tot stand. Ridderkerk was daarmee een van de eerste gemeenten, waarin in het 'nieuwe' driehoeksoverleg de huurdersvertegenwoordiging meesprak en de prestatieafspraken mede heeft ondertekend.

Ieder jaar worden de voornemens aan de gemeente overhandigd, waarmee wordt aangesloten op de Woningwet, op de meerjarige prestatieafspraken en de gesprekken, die hierover eerder zijn gevoerd met bewonersraad Progressie.

Partijen evalueren en monitoren de prestatieafspraken in elk geval ieder jaar; waar het mogelijk is worden jaarlijks ook (de) gemaakte afspraken meer concreet gemaakt voor het volgende jaar met de voornemens van de corporatie. De resultaten van de evaluatie en monitoring worden aan de raad ter kennisneming voorgelegd met de jaarlijkse raadsinformatiebrief. Ook wordt tevens in deze brief een toelichting gegeven over de voornemens van de corporatie en het jaarverslag van Woonvisie.

Als basis dient voor de prestatieafspraken het strategisch voorraadbeleid, waarin de gemeente en Progressie met werksessies hun invloed op de herijking van dit beleid kunnen uitoefenen. De gemeente vindt het belangrijk dat de huurdersvertegenwoordiging een gelijke stem heeft in het driehoeksoverleg in het maken van de prestatieafspraken; er is sprake van een balans van inbreng in de driehoek.

Albrandswaard

In de jaren voor 2018 zijn geen prestatieafspraken gemaakt, maar vond wel bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en Woonvisie. In 2018 is het de eerste keer, dat de gemeente Albrandswaard, de corporaties – Woonvisie, Woningbouwvereniging Poortugaal, Havensteder en Woonzorg Nederland - en huurdersorganisaties prestatieafspraken hebben

gemaakt. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente waarop de corporaties hun biedingen hebben afgestemd. Gezamenlijk hebben eerdergenoemde betrokken partijen afspraken gemaakt, die bijdragen aan het realiseren van de visiepunten uit de woonvisie en die passen in relatie tot de identiteit van de corporaties. Er is afgesproken welke corporatie welke prestaties levert. Ambtelijk worden deze afspraken gemonitord en vervolgens in het bestuurlijk overleg besproken.

De prestatieafspraken hebben betrekking op een veelheid aan onderwerpen, variërend van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen tot woningtoewijzing en duurzaamheid. De deelnemende partijen hebben verder vastgelegd, dat zij programmatische afspraken willen maken om de ambitie tot uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad te kunnen realiseren.

De prestatieafspraken gelden voor de periode van één jaar. De implementatie van de prestatieafspraken is na de ondertekening in februari 2018 in volle gang geweest.

In de tweede helft van 2018 heeft een intensief onderhandelingstraject plaats gevonden tussen de gemeente, de vier voor Albrandswaard werkzame woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen. Inzet van dit traject was het maken van gezamenlijke afspraken voor de jaren 2019 en 2020. De looptijd van 2 jaar werd door alle partijen als noodzakelijk gezien voor een goede daadwerkelijke uitvoering van de afspraken.

Kwaliteit prestatieafspraken

Ridderkerk

De prestatieafspraken gelden voor een periode van vier jaar. De commissie ziet dat met de evaluatie en monitoring van de afspraken partijen elkaar goed bij de les houden. De voornemens die de corporatie jaarlijks aanbiedt aan de gemeente geven een actueel beeld van de volkshuisvesting in de gemeente. In het reguliere bestuurlijk overleg worden de aan de orde zijnde prestatieafspraken uitgebreid besproken.

De wederkerigheid in de prestatieafspraken zou meer gewicht kunnen hebben. Partijen zijn het eens om bij de vorming van de nieuwe prestatieafspraken er meer balans en inhoud aan te geven. Zo bestaat de behoefte om ook op het thema Wonen, Zorg en Welzijn inhoudelijke goede afspraken te maken. Ook de inzet van de gemeente bij bijzondere doelgroepen zou fors kunnen. In de nieuwe prestatieafspraken wordt de wederkerigheid van alle drie partijen vastgelegd.

De visitatiecommissie stelt vast dat de prestatieafspraken de juiste onderwerpen benoemt, maar nog niet volledig zijn.

De corporatie liet weten dat een aantal onderwerpen onderbelicht of niet zijn opgenomen zijn in de prestatieafspraken:

- Participatie van bewoners/bewonersbetrokkenheid/regie bij bewoners;
- De rol van de corporatie in het netwerk in wijken en buurten;
- Samenwerkingsverbanden anders dan met de gemeente(n) en huurdersvertegenwoordigingen;
- Betaalbaarheid en betaalbaarheidsproblemen.

Albrandswaard

Het jaar 2018 markeert de komst van de eerste prestatieafspraken. Het was voor partijen hard werken om deze afspraken tot stand te brengen. Uit de visitatiegesprekken blijkt dat de 'politiek' weinig behoefte had aan gedetailleerde afspraken. Lokale partijen, die de

meerderheid hebben in de gemeenteraad, wensen slechts een minimale uitbreiding van de sociale woningvoorraad. In de regionale woonruimteverdeling dient een ruim percentage voor lokale woningzoekenden te worden gereserveerd; dit is een duidelijk gemeentelijk politiek standpunt.

De afspraken zijn onvoldoende wederkerig, zoals opgemaakt uit de visitatiegesprekken. De verschillende doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn weliswaar door partijen in de afspraken benoemd en zijn over het algemeen niet SMART geformuleerd, zo is de mening van de visitatiecommissie. Er worden veel intenties en 'onderzoeken naar' benoemd.

1.3 **Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken**

De prestaties van de corporatie worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk, omdat het grootste deel van het woningbezit zich in Ridderkerk bevindt. Bovendien zijn in Albrandswaard de prestatieafspraken pas in 2018 gestart, het laatste jaar van de visitatieperiode. Overigens passen de afspraken in de gemeente Albrandswaard goed bij de thema's in de gemeente Ridderkerk.

In de volgende paragrafen worden de opgaven en de daarbij behorende prestaties van Woonvisie op de drie thema's nader toegelicht. De achterliggende detailinformatie op basis waarvan de beoordeling tot stand is gekomen, is terug te vinden in de prestatietabel in bijlage

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken. De commissie beoordeelt deze prestaties met een 7,3 gemiddeld. Woonvisie heeft de afgelopen visitatieperiode ruim voldoende voldaan aan de gemaakte prestatieafspraken.

THEMA 1: GOED WONEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent twee pluspunten toe, vanwege:

- De actieve sturing op het vastgoed en de maatregelen om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen.
- De prestaties gericht op de betaalbaarheid; verscheidene nieuwe initiatieven en een eigen ontwikkelde inkomens/huurnorm.

Voldoende kansen op een woning

Woonvisie heeft als ambitie een eerlijke verdeling van de (schaarse) woonruimte die beschikbaar is. Woonvisie wil graag kwetsbare doelgroepen ondersteunen, maar ook andere woningzoekers, lokaal en regionaal, een goede kans bieden op een woning. Woonvisie wil dat het overgrote deel van haar vrijgekomen woningen beschikbaar blijft voor reguliere huur.

Woonvisie wijst toe volgens de EU/Staatssteun-regelgeving. Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68) moet verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tot € 36.798. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen in deze sociale voorraad mag verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2018). Voor de jaren 2016, 2017 en

2018 zijn de percentages 86%, 97,7% en 97,4%. De resterende ruimte is benut voor de huisvesting van 55+'ers met een middeninkomen.

Passend toewijzen volgens de nieuwe Woningwet: aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen moet een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag worden toegewezen. In 2016, 2017 en 2018 is respectievelijk 99%, 99% en 100% van de vrijkomende woningen zowel in Ridderkerk, als in Albrandswaard passend toegewezen.

In Albrandswaard is in deze jaren steeds een percentage gehaald van 99%.

Voor het bemiddelen van woningen kunnen verscheidene verdeelmodellen worden gebruikt. Inschrijfduur is en blijft voor Woonvisie het belangrijkste criterium; ook wordt gebruik gemaakt van loting en direct kans om vrijkomende woningen opnieuw te verhuren. In 2018 is gebruik gemaakt van deze verschillende bemiddelingsmodellen. Ruim 80% van de woningen zijn aangeboden in het inschrijfduurmodel. Bijna 12% van de woningen werd verhuurd op basis van 'wie het eerst komt wie het eerst maalt' (direct kans). Tot slot werd voor ongeveer 5% van de vrijkomende woningen via loting een nieuwe huurder gevonden.

In de woonruimtebemiddeling zijn mogelijkheden om woningzoekenden met een regionale en lokale binding voorrang te verlenen op andere woningzoekenden. Maximaal 50% van de vrijkomende woningen mag met voorrang aan regionale woningzoekenden worden aangeboden, waarvan maximaal de helft aan lokale woningzoekenden. In de visitatieperiode heeft Woonvisie de beleidsmatige ruimte steeds volledig ingezet - ook op nadrukkelijk verzoek van de gemeenten.

Urgenten krijgen binnen de gestelde termijnen een woning toegewezen, waarbij bijzondere aandacht naar de herhuisvesters uit de eigen herontwikkelprojecten van Woonvisie. Het is voor Woonvisie altijd een puzzel deze huurders een goede nieuwe woning te bieden, maar ook andere woningzoekenden te bedienen. Woonvisie voldoet zowel in Ridderkerk, als in Albrandswaard aan de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders.

Betaalbaar Wonen

Van de sociale woningen van Woonvisie heeft 75% een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens, hetgeen fors hoger ligt dan de prestatieafspraken, die uitgaat van 50%.

Begin 2017 heeft de huursombenadering voor woningcorporaties en de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging zijn intrede gedaan. De huursombenadering biedt de mogelijkheid om niet alleen op prijs-kwaliteitverhouding te sturen, maar ook op betaalbaarheid voor de doelgroep. De wijziging in de inkomensafhankelijke huurverhoging betekent dat er nog maar één inkomensgrens wordt gehanteerd, namelijk € 41.056.

De betaalbaarheid van wonen is een belangrijk uitgangspunt in het huurbeleid, de portefeuillesamenstelling en duurzaamheidsinvesteringen van Woonvisie. De corporatie heeft in de visitatieperiode een gematigd huurbeleid gevoerd. De betaalbaarheid van de woningen worden gedeeltelijk afgemeten aan de passendheid van woningtoewijzingen. Ook de koppeling huur- en energielasten in een woonlastenbenadering geeft een beter beeld van de mogelijkheden van huishoudens betaalbaar te wonen en voldoende middelen over te houden voor andere uitgaven.

Woonvisie gebruikt daarbij de eigen norm 'Nibud-oranje': een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden, als dat huishouden voldoende budgetruimte overhoudt om andere uitgaven (voeding, vervoer, school, kleding, maatschappelijke deelname, enz.) te

doen. Bij Nibud-groen blijft er na alle normale uitgaven geld over en zou er dus ruimte zijn voor een hogere huur. Bij Nibud-rood heeft een huishouden geld tekort en is de huur dus niet passend.

Woonvisie maakt slechts gedeeltelijk gebruik van de ruimte die de huursombenadering biedt. De opbrengst van de huurverhoging wordt ingezet voor de betaalbaarheid voor bepaalde huishoudens. In 2018 heeft Woonvisie 53 woningen met een sterk verlaagde huurprijs verhuurd aan gezinnen met een zeer smalle beurs. In 2018 verhuurde Woonvisie 63% van haar woningen Nibud-oranje of Nibud-groen.

Woonvisie heeft ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Daarnaast is in 2018 voor de groep AOW-ers met een inkomen onder € 40.349 een uitzondering gemaakt op de algemenere regels voor huurverhoging per doelgroep. Ruim 3.000 huurders hebben huurverlaging aangevraagd met overlegging van hun financiële gegevens.

Woonvisie staat huurders bij ter voorkoming van huurachterstanden, huisuitzettingen, en om huurders met een laag inkomen die de huur niet kunnen betalen te ondersteunen.

Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

Woonvisie is verantwoordelijk voor een goede leefomgeving in de wijken en buurten, waar haar huurders wonen. Woonvisie wil daarom maatregelen nemen om dit voor elkaar te krijgen, zoals het inschakelen van huismeesters en wijkbeheerders die zich richten op het sociale domein. Uitgangspunt is dat participatie zoveel mogelijk in de buurten en wijken wordt georganiseerd en minder vanuit kantoor. Verder worden consultants ingeschakeld en er wordt deelgenomen in lokale netwerken als de sociale wijkteams. Alle wijkplannen zijn besproken met de samenwerkingspartners, zoals de gemeente Ridderkerk, politie en Sport en Welzijn.

Woonvisie is actief met vier consultants wijken, maar ook actief met Facet, het leefbaarheidsteam in Ridderkerk en het wijkteam in Albrandswaard. Daarnaast wordt eenmaal per kwartaal overlegd met de gemeente Albrandswaard over veiligheid en leefbaarheid. De leefbaarheid in de verschillende Ridderkerkse wijken zijn gemeten met behulp van een leefbaarheidsmonitor.

De samenstelling van de Albrandswaardse samenleving is aan verandering onderhevig. Extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen en instroom vanuit Rotterdam, bepalen voor een belangrijk deel de opgave van Woonvisie. In de gemeente Albrandswaard is het wijkactieplan opgenomen in het leefbaarheidsplan.

De inzet van Woonvisie is onder andere gericht op het schoon, heel en veilig houden van de buurten én op het stimuleren van bewoners om zelf meer verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving. Woonvisie voelt zich in Albrandswaard verantwoordelijk voor een goede leefomgeving in de buurten waar zij woningen heeft. Dat komt onder andere tot uitdrukking in investeringen in het PolitieKeurmerk Veilig Wonen - ongeveer 75% van het woningbezit is uitgerust met PolitieKeurmerk-goedgekeurd hang- en sluitwerk -, met wijkbeheerders, een wijkconsultanten en deelname in lokale netwerken.

Er vinden wijktafeloverleggen plaats over de leefbaarheid met onderwerpen zoals onderhoud voortuinen, zwerfafval, overlast jongeren, instandhouding van de groenvoorzieningen. Er zijn rode, oranje en groene wijken. De huismeester is meer wijkbeheerder geworden, die nu deelnemer is aan het leefbaarheidsoverleg en wijkoverleg met politie, Facet welzijnsorganisatie en jongerenwerk.

THEMA 2: GOEDE WONINGEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent een pluspunt toe, vanwege:

- De nieuwbouw en de grondige renovatieprojecten hebben in de afgelopen jaren bijgedragen aan een voortdurende aanpassing van de woningvoorraad. Verder heeft Woonvisie goed gepresteerd ten aanzien van de realisatie van zonnepanelen op een groot deel van het bezit.

Passende omvang sociale voorraad

De minimaal te handhaven sociale voorraad woningen per gemeente is vastgelegd in regionale woningmarktafspraken. De omvang van de sociale voorraad in Ridderkerk kan op termijn licht afnemen. De primaire doelgroep is namelijk kleiner dan het aantal voor die doelgroep beschikbare woningen. In Albrandswaard zijn aanbod en doelgroep meer in evenwicht.

Woonvisie biedt van huisvesting aan mensen die hun woonruimte niet of moeilijk zelf kunnen organiseren. Een gevarieerde woningvoorraad met verschillende typen woningen en een goede prijsopbouw is daarbij een vereiste. Woonvisie zoekt voortdurend naar een optimale balans tussen prijs en kwaliteit van haar woningen in het nieuwbouwprogramma en in de investeringen in onderhoud en woningverbetering van het bestaande woningbezit. Begin 2018 telde het woningbezit 7.125 zelfstandige woningen met een sociale huur en 856 woningen met een vrijesectorhuur. Bij ongewijzigd beleid is de verwachting dat de sociale voorraad eind 2019 ongeveer 7.000 woningen bedraagt. Door huurbeleid, verkoop, sloop en oplevering zal er in de jaren na 2018 een (verdere) afname met bijna 400 woningen te zien zijn.

Doordat de Barendrechtse corporatie over onvoldoende inzetbaar vermogen beschikte, heeft Woonvisie in 2018 ook volkshuisvestelijk geïnvesteerd in de gemeente Barendrecht. Inmiddels heeft Woonvisie in de gemeente Barendrecht woningbouwprojecten opgeleverd en op stapel staan.

Het concept scheidingsvoorstel is voorgelegd aan de gemeente. In het voorstel zijn keuzes gemaakt voor de verdeling van het sociaal en commercieel bezit, over de DAEB- en niet-DAEB-tak, uit.

Passende en kwalitatieve goede woningvoorraad

Belangrijk onderdeel in de visitatieperiode voor Woonvisie is de vernieuwing in de woningvoorraad voor senioren, gezinnen en middeninkomens. Ridderkerk kent een bovenmatig vergrijpsde bevolkingsopbouw. Met ontwikkelingen in de woningvoorraad ziet Woonvisie kansen bepaalde groepen aan te trekken en doorstroming te bevorderen. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor economisch draagkrachtige huishoudens. Tegelijkertijd staat Woonvisie, vanwege de kwaliteit van de woningen, ook voor de vernieuwing van een deel van de sociale voorraad.

Te noemen zijn in 2018 de volgende projecten:

- Geerlaan
De renovatie van 42 portieketagewoningen; verouderde woningen zijn omgevormd tot woningen voor verschillende doelgroepen (waaronder senioren) in de sociale huur.
- Reyerheem
Kleine zelfstandige appartementen (82) voor bewoners met een behoefte aan beschut wonen, die in het gebouw gerealiseerd zijn. Een oud zorgcentrum dat verbouwd is tot moderne intramurale zorgwoningen.
- Rijsoord
Project van 31 appartementen, zogenoemde nul-op-de-meter woningen.

De voorraad toegankelijke woningen neemt in 2018 toe met de woningen van bovengenoemde projecten. In latere jaren, tot 2025, voegt Woonvisie nog bijna 800 toegankelijke woningen toe. De voorraad eengezinswoningen vermindert in die periode enigszins.

Duurzaam wonen

Met duurzaamheidsinvesteringen richt Woonvisie zich minder op een doelstelling ten aanzien van de energielabels en meer een volledig CO₂-neutrale voorraad in 2040. Woonvisie zet duurzaamheid in om de betaalbaarheid voor haar huurders te kunnen bewerkstelligen. Onder meer is gerealiseerd de ontwikkeling van nul-op-de-meter-woningen (zie hierboven), duurzame renovatie en door zonnepanelen aan te bieden aan de huurders. Alhoewel Woonvisie zich inmiddels niet richt op duurzaamheidsinvesteringen met een doelstelling ten aanzien van de energielabels, heeft 70% van het woningbezit in 2022 minimaal label B.

In 2017 hebben in Ridderkerk circa 850 bewoners van eengezinswoningen een aanbod ontvangen voor zonnepanelen. 310 deelnemende huishoudens hebben deelgenomen aan het zonnepanelenproject. 615 bewoners van eengezinswoningen kregen in 2018 een aanbod gedaan voor zonnepanelen, waarvan 243 huishoudens zich hebben aangemeld. In totaal hebben 199 huishoudens ook daadwerkelijk deelgenomen aan het project en zijn in totaal 1.659 panelen geplaatst.

Klanten zijn enthousiast over de zonnepanelen. Door plaatsing van zonnepanelen moeten de huurders een vast bedrag per maand betalen met de garantie dat dat de woonlasten lager worden.

THEMA 3: GOEDE SAMENWERKING

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent een pluspunt toe, vanwege:

- Het georganiseerde overleg met klankbordgroepen, bewonerscommissies en Progressie bij nieuwbouw- en sloopplannen en bij renovatietrajecten, waarbij de huurders altijd voorop staan.

Goede samenwerking nieuwbouw-, herontwikkeling- en renovatieproces

Bij elk herontwikkelings- en renovatieproces wordt door Woonvisie een sociaal plan opgesteld met en voor de bewoners. Een sociaal plan maakt Woonvisie samen met de klankbordgroep. Partijen trekken gemiddeld een half jaar uit voor de besprekingen over het sociaal plan. Een

sociaal plan is altijd op maat en er komen geen afspraken in het plan waar de klankbordgroep het niet mee eens is.

In 2018 zijn bijvoorbeeld de projecten Geerlaan, Stadhouderslaan en Blaak voor het herontwikkelingsproces besprekingen gevoerd over de inhoud van het sociaal plan met een afvaardiging van huurders in de klankbordgroepen.

Bewonersraad Progressie speelt ook een waardevolle rol bij de herstructureringsprojecten. Hij ondersteunt in de verschillende klankbordgroepen de huurders gedurende het gehele traject.

Goede monitoring woningmarkt, woningvoorraad en afspraken

Woonvisie dient voor de vier jaren van de visitatieperiode jaarlijks haar voornemens per brief aan de gemeente kenbaar te maken, waarmee aangesloten wordt op de Woningwet, op de meerjarige prestatieafspraken en de gesprekken met bewonersraad Progressie. In dit document worden de gegevens over de woningmarkt en over de woningvoorraad weergegeven.

De directeur-bestuurder en de beleidsadviseur van Woonvisie hebben in 2015- 2018 periodiek bestuurlijk overleg gevoerd met de verantwoordelijke wethouder en beleidsmedewerkers van de gemeente Ridderkerk.

Woonvisie, de gemeente en bewonersraad Progressie evalueren en monitoren jaarlijks voor 1 juli de prestatieafspraken. Aan de gemeenteraad wordt vervolgens met een raadsinformatiebrief de resultaten daarvan ter kennisneming voorgelegd samen met een analyse van het jaarverslag van Woonvisie.

1.4 Ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van de woningcorporatie zijn beschreven in het ondernemingsplan. Hieruit komt het volgende naar voren:

ONDERNEMINGSPLAN

Woonvisie heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in het ondernemingsplan 'Wonen Anno Nu 2016-2019'.

De vijf thema's uit het ondernemingsplan zijn:

- Betaalbaar wonen
Woonvisie benadert de betaalbaarheid van het wonen vanuit haar woningen en vanuit haar huurders en woningzoekenden. Woonvisie werkt aan een passende samenstelling en (prijs) opbouw van het woningbezit. Tegelijkertijd kijkt Woonvisie niet meer in de eerste plaats naar huurprijzen, maar naar woonlasten. Woonvisie stuurt hierop met het huurbeleid, het strategisch voorraadbeleid en de duurzaamheidsinvesteringen. Huurstijging is gematigd en afgestemd op de ruimte die de woningkwaliteit en de doelgroep heeft.
- Passend wonen
Een gevarieerde woningvoorraad met verschillende typen woningen en een goede prijsopbouw vormt voor Woonvisie de basis voor het invullen van de kerntaak. Woonvisie heeft de nieuwbouw- en woningverbeteringsprojecten die de woningvoorraad in Ridderkerk en Albrandswaard in de afgelopen jaren steeds dichterbij gebracht naar een toekomstbestendige en op de vraag afgestemde voorraad.

- Kwaliteit woning en dienstverlening
In het nieuwbouwprogramma en de investeringen in onderhoud en woningverbetering van het bestaande woningbezit zoekt Woonvisie naar een nieuwe balans tussen de kwaliteit en de prijs/woonlasten van de woningen. De duurzaamheidsinvesteringen hebben in de eerste plaats tot doel de energielasten van huurders op niveau te houden of te verlagen. Woonvisie zet haar klanten centraal. De organisatie wordt onder de noemer 'Slimmer werken' efficiënter, ondernemender en meer klantgericht: een continu verbeterproces. Zo wordt de dienstverlening en producten voor de huurders geoptimaliseerd. Het 'Nieuwe Werken' is ook in de organisatie geïntroduceerd.
- Prettige buurten
Een leefbare woonomgeving heeft bijna net zoveel invloed op woongenot als een goede woning. Woonvisie werkt aan gevarieerde wijken en buurten, waar bewoners zich thuis voelen en die schoon, heel en veilig zijn. Op verschillende plekken moet bij bewoners nog meer gaan leven dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor een leefbare wijk.
- Financiële continuïteit
Woonvisie is een gezonde organisatie. Dat geeft de corporatie ruime mogelijkheden het vermogen in te zetten voor de volkshuisvesting in de regio, zodat het vermogen nog meer volkshuisvestelijk en financieel resultaat ingezet kan worden, dan alleen in de lokale omgeving.
Woonvisie handelt binnen duidelijke kaders om de risico's beheersbaar te houden en ervoor te zorgen ook in de toekomst nog de sterke financiële corporatie te zijn die zij nu is.

OORDEEL OVER DE AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

Woonvisie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat Woonvisie ambities en doelstellingen heeft geformuleerd voor de maatschappelijke prestaties die passen bij de externe opgaven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- De ambities sluiten goed aan op de maatschappelijke opgaven van de gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard.
- Woonvisie heeft onderzoek gedaan naar inzet van de overmaat van het maatschappelijk vermogen buiten de BAR-gemeenten, hetgeen geleid heeft tot fusie met WoonCompas.
- Ambities en doelstellingen uit het ondernemingsplan zijn op strategisch niveau met de contourennota geactualiseerd.

Het ondernemingsplan beschrijft de volkshuisvestelijke agenda naast de externe doelstellingen maar ook de ontwikkeling van de organisatie.

Nadat de eerste helft van de planperiode voor het ondernemingsplan heeft Woonvisie de contourennota geïntroduceerd. In de contourennota worden in aanvulling op het ondernemingsplan beleidskeuzes gemaakt voor het volgende jaar en up-to-date te blijven.

In de visitatieperiode heeft Woonvisie de prestatieafspraken omgezet in daden en wel op het gebied van sloop/nieuwbouw en renovatie, als ook op betaalbaarheid. Veranderend beleid heeft geleid tot het ondersteunen van nieuwe huurders door actief huurprijzen van

eengezinswoningen te verlagen, tot het geven van huuradvies volgens een zelf ontwikkelde huur-/inkomensnorm en tot het meedoen aan experimenten rond huurkorting.

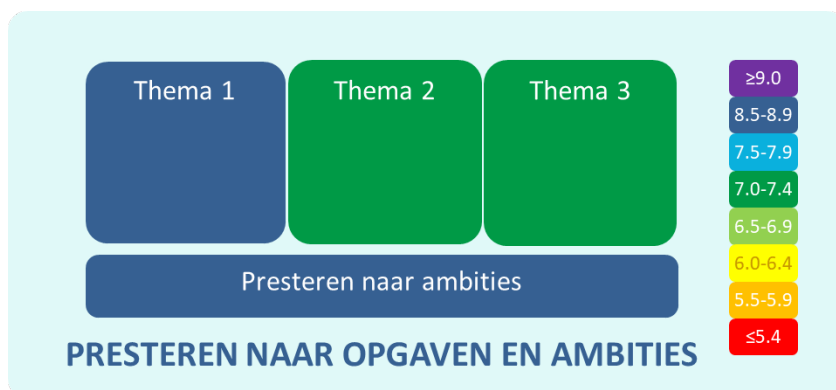
Woonvisie heeft een zeer gezonde financiële positie en wil haar investeringsmogelijkheden inzetten om haar posities in de stadsregio te versterken. In 2018 is een intentieovereenkomst tot fusie met de Rotterdamse WoonCompas gesloten. Met deze fusie kan de vermogensinzet van Woonvisie verder worden vergroot door in een groter werkgebied investeringen voor de volkshuisvesting te doen. Ook de prestatieafspraken in het huidige werkgebied worden nagekomen. De nieuwe organisatie heeft een nog steviger positie in de regio en kan daar een belangrijke speler zijn in de huisvesting van bijzondere doelgroepen en in de zuidrand van Rotterdam.

De klanten van Woonvisie staan voorop. Allereerst is in het begin van de visitatieperiode het Lean-management ingevoerd. Om duiding te geven aan die ambitie is Woonvisie van mening dat daarvoor een anders werkende organisatie nodig zou zijn. Medewerkers worden met het slimmer werken efficiënter, ondernemender en meer klantgericht. Daarbij is geen einddoel in beeld: de organisatie wil zich continu blijven verbeteren. Zo worden dienstverlening en producten voor de klanten van Woonvisie geoptimaliseerd. Fysiek is er veel veranderd door een verbouwing van het kantoorgebouw om het Nieuwe Werken mogelijk te maken. Uiteindelijk hebben alle initiatieven geleid tot een modernere efficiënter opererende organisatie.

Al met al ziet de visitatiecommissie dat Woonvisie een woningcorporatie is die actief de vraagstukken rond beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid oppakt. De portefeuillestrategie is afgestemd op de lokale en regionale overeengekomen opgaven. Woonvisie is koersvast en de fusie met WoonCompas is ingegeven door de wens om het maatschappelijk vermogen in te zetten daar waar de maatschappelijke opgaven liggen.

Tabel: Presteren naar Opgaven en Ambities

<i>Perspectief</i>	<i>Beoordeling volgens meetschaal</i>			<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Presteren naar Opgaven en Ambities	Thema:					
	1	2	3			
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	8,0	7,0	7,0	7,3	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven				8,0	25%	



2 Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- Gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard;
- Bewonersraad Progressie;
- Klankbordgroep Rijsoord;
- Zorg- en welzijnsinstellingen Aafje, Riederborgh, Facet Ridderkerk en IJsselmonde-Oost;
- Collega-corporaties Patrimonium Barendrecht;
- Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie aan de hand van de thema's en onderwerpen 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.
- De verbeterpunten voor de corporatie.
- De mening van de belanghebbenden over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

BEWONERSRAAD PROGRESSIE

Stichting Bewonersraad Progressie Ridderkerk is de huurdersvertegenwoordiging voor de huurders van sociale huurwoningen van Woonvisie in zowel de gemeente Ridderkerk, als in de gemeente Albrandswaard. Met deze gemeenten en Woonvisie worden de prestatieafspraken gemaakt.

De bewonersraad heeft doorgaans vier keer per jaar formeel overleg met Woonvisie. De

huurdersorganisatie adviseert onder andere over het huurbeleid. Daarnaast zijn de begroting, woonoverlast, de verandering in wijkbeheer en in 2018 de fusies met de twee kleine Ridderkerkse corporaties en de voorgenomen fusie met WoonCompas onderwerpen van gesprek.

De bewonersraad speelt ook een actieve rol bij de herstructureringsprojecten. In de verschillende klankbordgroepen ondersteunen zij de huurders gedurende het hele traject. Drie huurderscommissarissen zitten op voorspraak van de bewonersraad in de raad van commissarissen.

GEMEENTEN

Woonvisie is werkzaam in de BAR-gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht. Deze drie gemeenten hebben vanaf 1 januari 2014 een gezamenlijk ambtelijk apparaat, dat de drie zelfstandige gemeentebesturen bedient.

Alleen met de gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard zijn prestatieafspraken gemaakt. De corporatie heeft in de gemeente Barendrecht een zeer beperkt bezit.

COLLEGA-CORPORATIES

Woonvisie is een actieve samenwerkingspartner als het gaat om de collega-corporaties. Er is beleidsmatige afstemming en bestuurlijk overleg; met Patrimonium Barendrecht bestaat een praktisch volkshuisvestelijk partnership.

Maaskoepel is de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam. Zij richt zich onder meer op de gezamenlijke uitvoering van de woonruimtebemiddeling en van de urgentietaak voor gemeenten.

ZORG- EN WELZIJNSINSTELLINGEN

Aafje richt zich op klanten met zorgbehoefte in een voor hun passende thuisomgeving, thuis in de wijk, thuis in één van de huizen van Aafje of tijdelijk in zorghotels.

Riederborgh biedt diensten op het gebied van wonen, dagbesteding, zorg en behandeling.

Facet Ridderkerk is de welzijnsorganisatie in de gemeente Ridderkerk.

Stichting IJsselmonde-Oost biedt zorg en ondersteuning aan mensen met een verstandelijke beperking.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Woonvisie een **7,4** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld ruim voldoende tot goed tevreden over de prestaties op alle thema's van de prestatieafspraken met een gemiddelde van een 7,4, waarbij de huurders wat lagere scores laten zien. Ten aanzien van de tevredenheid over de relatie en de wijze van samenwerking, als ook de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid geven de gemeenten en de overige belanghebbenden een goede score, terwijl de huurders lagere cijfers laten zien.

DE PRESTATIES VAN DE CORPORATIE

THEMA 1: GOED WONEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,2.

Bewonersraad Progressie

Nieuwe woningen worden naar de mening van de bewonersraad in huurprijs veel duurder na sloop en nieuwbouw en men vindt dat spijtig. Bij sloop wordt ook nog eens minder woningen

teruggebouwd, terwijl het aantal sociale huurwoningen volgens de huurders zeker gelijk zou moeten blijven. Woonvisie werkt in Albrandswaard onvoldoende aan een goede evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, waardoor niet alle inkomensgroepen een woning kunnen vinden. Bij nieuwe maatschappelijk en andere ontwikkelingen onderzoeken de betrokken partijen de mogelijkheid tot het lokaal toewijzen van de nieuwbouwwoningen, een en ander voldoende afgestemd met Bewonersraad Progressie. Nieuw te ontwikkelen sociale woningbouw wordt volgens de bewonersraad door Woonvisie voldoende energieneutraal uitgevoerd.

Woonvisie zet in de gemeente Ridderkerk ruim voldoende instrumenten in om wachttijden te beperken en doorstroming en passend wonen te bevorderen. Woonvisie investeert op een goede manier in energiemaatregelen in de woningvoorraad mede ten behoeve van de betaalbaarheid daarvan. Huurders en woningzoekenden worden naar het oordeel van de bewonersraad goed geïnformeerd over woonlasten, energiezuinig wonen en betaalbaarheid van de huurwoningen.

De bewonersraad vindt verder dat in het begeleiden van de bewonerscommissies de corporatie te kort is geschoten. Bewonersraden hadden beter gecoacht kunnen worden met het oog op de verplichtingen vanuit de nieuwe Woningwet. Strenge eisen zijn immers opgelegd aan deze commissies: inschrijving Kamer van Koophandel, openen bankrekeningen etc.

Gemeente Ridderkerk

Woonvisie geeft een zeer goede opvolging aan de prestatieafspraken om voor minimaal 50% van het woningbezit van de corporatie een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen aan te houden. Woonvisie wijst op een prima wijze rollatoroorgankelijke en rolstoeltoegankelijke woningen zoveel mogelijk aan senioren of woningzoekenden met een medische indicatie toe. Woonvisie geeft goed uitvoering aan de urgentieregeling. Betaalrisico's en huurachterstanden worden door Woonvisie vroegtijdig gesignaleerd en met acties opgevolgd. Huisuitzetting wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Volgens de gemeente Ridderkerk draagt Woonvisie op een positieve wijze bij aan de leefbaarheid in de wijken. Woonvisie participeert in de leefbaarheidsteams, waarin de gemeente en de corporatie afspraken maken over gezamenlijke acties in de wijken. Samen met Woonvisie zijn bijvoorbeeld in de afgelopen jaren verscheidene van hun speelterreinen opgeknapt en opengesteld voor de wijkbewoners. Elke wijk in Ridderkerk heeft een eigen wijkplan. Een overlegplatform zorgt ervoor dat er jaarplannen worden opgesteld met een integrale aanpak ten aanzien van onderwerpen als de openbare ruimte, overlast etc. Woonvisie draagt volop bij aan buurtpreventie, het lokaal zorgnetwerk en buurtbemiddeling.

Gemeente Albrandswaard

In de kernen van Albrandswaard, waar plaatselijk gebonden woningzoekenden niet voldoende in aanmerking komen voor vrijkomende woningen, is de afspraak gemaakt om maximaal 25% van die woningen per jaar met lokale voorrang aan te bieden aan die woningzoekenden. De gemeente Albrandswaard is content dat dit percentage wordt gehaald.

Woonvisie heeft in het kader van de ontwikkelingen op de woningmarkt een goede afstemming over de huisvesting van de meest kwetsbare doelgroepen. Bij toewijzing van urgenten schuurt het weleens met de corporatie door foutmeldingspercentages.

De herstructurering van de Vogelbuurt is volgens de gemeente Albrandswaard een voorbeeldig project geweest. Er zijn 33 woningen gesloopt en opnieuw gebouwd. Het project liep op 'rolletjes' en de algemene reacties van betrokkenen op het gehele traject was

onverminderd positief. Op het gebied van leefbaarheid werkt Woonvisie met een wijkconsulent en voor de bewonersbegeleiding van de herstructurering van de Vogelbuurt is een woonconsulent actief betrokken.

Woonvisie staat huurders op een constructieve wijze bij ter voorkoming van huurachterstanden, huisuitzettingen, en om huurders met een laag inkomen die de huur niet kunnen betalen te ondersteunen.

Woonvisie werkt goed samen met partijen aan (het behouden van) de kwaliteit van het woonmilieu. De kwaliteit van wonen en het woonmilieu wordt door de corporatie volgens afspraak binnen Albrandswaard over de jaren op eenzelfde niveau gehouden.

Zorg/welzijnpartijen

Als voorbeeld daarvan noemen we graag het samenwerkingsverband "Burger aan zet" in Ridderkerk-West. De gemeente, Riederborgh (zorgorganisatie) en Woonvisie namen in deze wijk het initiatief om bewonersinitiatieven mogelijk te maken en obstakels in het samenwerken te ontdekken én uit de weg te ruimen.

Met de vernieuwing en grootse verbouwing van het verzorgingshuis Reyerheem tot een intramuraal woon- en zorgcentrum met 78 tweekamerappartementen is de zorginstelling zeer ingenomen. De bewoners zijn voor hun huisvesting naar tijdelijke units verhuisd. Het gehele transformatieproces – een enorme en complexe operatie - is prima en naar tevredenheid verlopen. Het complex heeft nu, door onder andere de aanwezigheid van een restaurant, een wijkfunctie.

THEMA 2: GOEDE WONINGEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,3.

Bewonersraad Progressie

Eind 2015 omvatte de woningvoorraad van Woonvisie in Ridderkerk 7.280 woningen met een netto huurprijs onder de huurtoeslaggrens. De voorraad neemt af tot ongeveer 6.750 in 2024. Woonvisie laat de sociale voorraad afnemen door verkoop, huurbeleid, herontwikkeling en renovatie en kwaliteitsbeleid. De bewonersraad geeft voor deze prestatieafspraken een beoordeling van een ruime onvoldoende.

Woonvisie heeft ruim voldoende uitvoering gegeven aan het strategisch voorraadbeleid 2014-2024 met herontwikkeling en renovatie, nieuwbouw, planvorming en verkoop van woningen. De bewonersraad is content met het feit dat Woonvisie veel aandacht besteedt aan de communicatie en bewonersbetrokkenheid bij duurzaamheidsinitiatieven. Huurders worden goed geïnformeerd over het energiezuinig wonen.

Gemeente Ridderkerk

De gemeente was erg goed te spreken over de realisatie van 30 NOM-woningen in Rijsoord, waarbij de bewoners niet uit hun wijk wilden verhuizen. Het project is gefaseerd gerealiseerd en de huurders zijn tijdelijk gehuisvest in hun eigen wijk. De gemeente waardeert dat het zonnepanelenproject zo goed van de grond is gekomen. Woonvisie heeft de bewoners van circa 1.000 woningen tegen gunstige voorwaarden zonnepanelen aangeboden. Op het gebied van duurzaamheid is Woonvisie heel actief en lopen zij voor t.o.v. andere corporaties. Woonvisie heeft veel aandacht aan de communicatie en bewonersbetrokkenheid bij duurzaamheidsinitiatieven besteed.

Woonvisie heeft in 2016 een goed scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB voorgelegd aan de gemeente, waarin rekening wordt gehouden met de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad.

Gemeente Albrandswaard

Woonvisie heeft aan een goede evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad gewerkt, zodat alle inkomensgroepen een woning kunnen vinden. De gemeente Albrandswaard pleit daarnaast voor meer woningdifferentiatie vanwege de toenemende vergrijzing. Voorts vraagt de gemeente aandacht voor meer doorstroming en jongerenhuisvesting.

Woonvisie heeft in het kader van de ontwikkelingen op de woningmarkt een meer dan voldoende afstemming met de gemeente over de huisvesting van de meest kwetsbare doelgroepen.

THEMA 3: GOEDE SAMENWERKING

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,8.

Bewonersraad Progressie

De bewonersraad is erg ingenomen met het feit dat bij elk herontwikkelings- en renovatieproces door Woonvisie een sociaal plan is opgesteld met en voor de bewoners. Woonvisie heeft haar werkproces rond projecten zo ingericht, dat afwijkingen in de voorgenomen planning, met oponthoud en (meer-)kosten als mogelijke gevolgen, vroegtijdig gesignaleerd en gecommuniceerd worden met alle betrokken partijen.

Gemeente Albrandswaard

Woonvisie wordt door de gemeente Albrandswaard beschouwd als een strategische corporatie met een stevige invloed op volkshuisvestelijke taken. Woonvisie heeft een sterke toekomstvisie en is innovatief. Daarnaast beschikt de corporatie over financiële spankracht.

Woonvisie heeft een actieve inbreng in het proces om te komen tot de juiste ambities voor de gemeente op het gebied van nieuwbouw. Verder levert de corporatie volgens afspraak ieder kwartaalgegevens over de ontwikkeling van de sociale voorraad in Albrandswaard.

Gemeente Ridderkerk

Woonvisie heeft een duidelijk aanspreekpunt voor overleg met de gemeente over nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprojecten. Bij elk herontwikkelings- en renovatieproces wordt door Woonvisie een sociaal plan opgesteld met en voor de bewoners.

Woonvisie meldt jaarlijks voor 1 juli welke bijdrage in het volgende jaar geleverd wordt aan het woonbeleid van de gemeente. De corporatie deelt relevante gegevens over de woningmarkt en de woningvoorraad. Woonvisie neemt actief deel aan overleggen in de BAR-gemeenten, de Zuidrand en de Maaskoepel. De corporatie, de gemeente en de bewonersraad evalueren op een goede wijze en op tijd jaarlijks voor 1 juli de prestatieafspraken.

Zorg/welzijn

Graag zou de zorginstelling samen met Woonvisie, de gemeente Ridderkerk en andere partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg buigen over de samenstelling en uitvoering van een gezamenlijke strategie en/of de beleidsagenda van de gemeente voor het sociaal domein. Thema's die aan de orde kunnen komen zijn bestrijding van eenzaamheid, inclusie, ouderenzorg, zorg voor kwetsbare mensen en huisvesting.

De samenwerking, die heeft geleid tot het gezamenlijke project aan de Frans Halsstraat verloopt uitstekend. Er is een zeer prettige wisselwerking tussen beide organisaties ontstaan, waarbij Woonvisie de belangen van beider partijen evenwichtig benadert.

DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,3.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee Woonvisie wordt getypeerd:

- Betrokken, bewust van maatschappelijke opgave, oplossingsgerichte partner
- Benaderbaar, open, goede buur, pragmatisch
- Woonvisie is de enige woningcorporatie in Ridderkerk, dus een monopoliepositie. Geven moeilijk fouten toe. Onvoldoende transparantie
- Professioneel, sociaal, toekomstgericht en maatschappelijk bewust
- Gedegen samenwerkingspartner
- Denken en handelen in maatschappelijk rendement (volkshuisvestelijk)
- Pakt door! Kennis van zaken. Betrouwbaar
- Op zoek naar de nieuwe rol van de corporatie, transparant in die zoektocht
- Moderner, communicatiever, klantgericht en hoge ambities

Gemeenten Albrandswaard en Ridderkerk

Woonvisie informeert periodiek over haar activiteiten; de uitgedragen visie, strategie en het beleid van Woonvisie zijn voor beide gemeenten duidelijk.

Gemaakte afspraken worden door Woonvisie nagekomen of zij legt uit waarom daarvan wordt afgeweken. De corporatie is goed benaderbaar en reageert adequaat op gestelde vragen. Woonvisie zoekt in de regio en in de gemeenten steeds voortvarend de samenwerking op met marktpartijen/belanghebbenden. In haar handelen wordt Woonvisie inventief en efficiënt genoemd. Woonvisie steekt volgens de gemeenten positief af bij het landelijke beeld van corporaties.

Bewonersraad Progressie

Het is onbevredigend voor de bewonersraad dat zij geen vast aanspreekpunt heeft binnen de organisatie. Over de diverse onderwerpen worden van verschillende personen e-mailberichten ontvangen.

Communicatie is een heet hangijzer voor de huurders; klachten worden niet of althans onvoldoende behandeld. Van het klantvolgsysteem IRIS is nog weinig te merken. Communicatie tussen Woonvisie en de bewonersraad kan en moet veel beter. Een vaste contactpersoon bij Woonvisie zou een oplossing kunnen zijn.

Zorg/welzijnspartijen

Deze belanghebbenden zijn unaniem in de volgende stellingname en oproep. Door moeilijk te vinden bouwlocaties en lange wachttijden en onder de voorwaarde dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, zou meer intramurale huisvesting zeer nodig en beschikbaar moeten zijn.

De voorgenomen beweging in het positionpaper wordt als sociaal betrokken gezien en qua richting uitstekend. Ook past de ambitie van Woonvisie mooi bij de maatschappelijke opdracht die de partijen voor zichzelf zien weggelegd. Het zou mooi zijn als deze meer expliciet wordt gecommuniceerd; het is tenslotte een beleidsrichting die het waard is te communiceren.

In zijn algemeenheid vinden de belanghebbenden dat de dienstverlening van Woonvisie wel eens te kort schiet. De operationele activiteiten gaan traag.

DE INVLOED OP HET BELEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,4.

In alle gesprekken met de belanghebbenden kwam het proces rond de fusie met WoonCompas heel nadrukkelijk aan de orde. Alle partijen hebben, na een toelichting vanuit Woonvisie, een positieve zienswijze gegeven op deze fusie en konden de argumentatie voor deze fusie van Woonvisie goed volgen.

Gemeenten Albrandswaard en Ridderkerk

De meningen van beide gemeenten zijn gelijk. De invloed op het beleid loopt veelal via de prestatieafspraken. Het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is voorgelegd aan de gemeenten en zij hebben beide een positieve zienswijze afgegeven.

Woonvisie betreft de gemeenten bij beleidsvorming of bij de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan. De gemeenten vinden dat hun inbreng op een goede manier wordt verwerkt in het beleid van de corporatie.

De corporatie legt, zo laten de gemeenten weten, op een transparante wijze verantwoording af over haar resultaten en prestaties. Woonvisie spant zich in om prestatieafspraken te maken met beide gemeenten en de bewonersraad; deze prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd en gemonitord.

Bewonersraad Progressie

De bewonersraad is van mening dat hij veel adviesrecht heeft, maar te weinig instemmingsrecht. Het feit dat de bewonerscommissie de adviezen over de huurverhoging 2018 niet geaccepteerd zag, was voor de huurders onbevredigend. In 2019 zal door Woonvisie een andere weg - met inspraak en adviesrecht van de bewonerscommissie - worden bewandeld. Hoe de bewonersraad betrokken wordt bij het nieuwe ondernemingsplan is bij deze raad nog onbekend.

De bewonersraad is dik-tevreden met het nieuwe populaire jaarverslag. De bewonersraad is niet tevreden over het feit dat de corporatie het vorige visitatierapport niet met de huurdersorganisatie heeft besproken.

Overige belanghebbenden

De belanghebbenden vinden dat Woonvisie zich goed rekenschap dient te geven van de vergrijzing. De impact van dit fenomeen zou een belangrijke plaats moeten hebben in het nieuwe ondernemingsplan. Er zou meer expliciet gecommuniceerd willen worden over de visie en strategie van Woonvisie.

2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- Communicatie met de huurders is niet voldoende.
- Veel huurders voelen zich niet gehoord, zeker als het om grote klachten gaat.
- Over vele zaken beter uitleg geven aan de huurders
- Bewonersgebruiksboek met bewoners bij oplevering van de nieuwe woning bespreken
- Uitleggen waarom iets niet kan of wel kan

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE GEMEENTEN

- In gesprek blijven over (de verbetering van) de samenwerking.
- Aandacht voor maatwerk blijven houden voor de huurders en gemeente in Ridderkerk.
- Laat binnen de woningtoewijzing o.g.v. directe bemiddeling enige ruimte om in overleg met de gemeente schrijnende noodsituaties op te vangen.

- Bevorder dat het type woningen binnen de woningvoorraad in Albrandswaard aansluit bij de belangrijkste doelgroepen uit de woonvisie: aandacht voor woningen voor ouderen en starters.
- Initiatieven ontplooiën om het langer thuis wonen te bevorderen op samenwerking met zorgpartijen.

VERBETERPUNTEN VOLGENS ZORG EN WELZIJN

- Meer expliciet te communiceren over visie & strategie.
- Ga zo door. Er worden nu scherpe keuzes gemaakt.
- Zorg voor een duidelijke positionering en duidelijke rol naar buiten.
- Stijgende lijn vasthouden.
-

VERBETERPUNTEN VOLGENS COLLEGA-CORPORATIES

- Doorgaan op ingeslagen weg.
- Interactie met omgeving sterk houden.

MENING VAN DE GEMEENTEN EN HUURDERS OVER DE KWALITEIT EN PROCES VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

Bewonersraad Progressie

De huurdersorganisatie heeft het proces om te komen tot de prestatieafspraken als redelijk goed getypeerd. De afspraken zijn een coproductie van Woonvisie en de gemeente. Nadat deze afspraken zijn voorbereid, worden deze naar de bewonersraad gestuurd. Belangrijke punten voor de bewonersraad in de prestatieafspraken zijn: niet voldoende kans op een woning, een gemiddelde wachttijd van acht jaar en een slaagkans die van 20% naar 5% is gezakt. Een huurflat lukt nog net, maar een eengezinswoning huren niet.

Gemeente Ridderkerk

Proces is heel prettig ervaren met als resultaat goede prestatieafspraken, die flexibel en concreet genoeg zijn. Monitoren en bijstellen is hierbij goed mogelijk. Voor 2020 is het proces om te komen tot geactualiseerde prestatieafspraken opgestart en heeft een eerste (bestuurlijk) driehoeksoverleg plaatsgevonden tussen Woonvisie, bewonersraad Progressie en gemeente Ridderkerk.

Prestatieafspraken zijn flexibel en dit werkt in de praktijk goed. 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. Urgentie is geregeld in een regionale verordening met veertien gemeenten, hetgeen door de verplicht is gesteld. Bij de vorige prestatieafspraken ontstond weleens wrijving over leefbaarheid en financiële middelen. Huurders hebben hun inbreng ten aanzien van de prestatieafspraken kunnen doen in een aparte bijeenkomst. Een constatering is dat tussen partijen een verschil is in het algemeen kennisniveau op het gebied van de volkshuisvesting. Met de nieuwe afspraken gemaakt in het huidige jaar is de bewonersraad uitgenodigd om hun wensen kenbaar te maken, die verwerkt zijn in het concept prestatieafspraken.

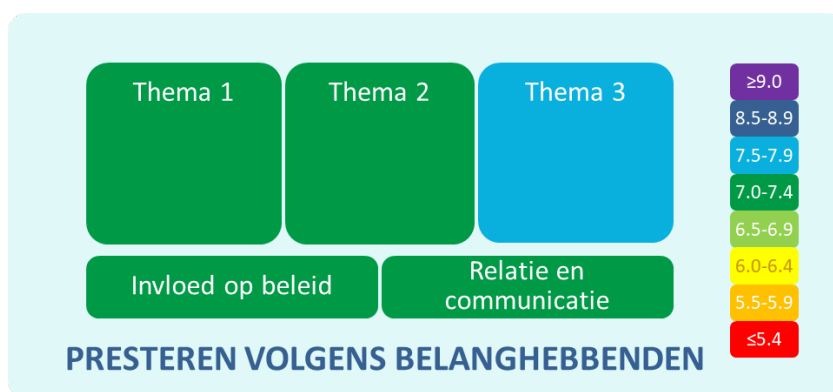
Gemeente Albrandswaard

De gemeente heeft de werkwijze om te komen tot prestatieafspraken ervaren als een prima

proces met een goede inhoudelijke inbreng van Woonvisie. De gemeente vindt het belangrijk om goed in te spelen op toekomstontwikkelingen op zowel korte, als lange termijn. Langer thuis wonen – samenwerking - tussen corporatie en zorgpartijen, duurzaamheid en energieprestatie zijn daarin van groot belang.

Tabel: Tevredenheid van belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden		Huurders	Gemeente(n)	Overige Belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties					
1.1	Thema 1: Goed Wonen	6,9	7,5	7,2	7,2
1.2	Thema 2: Goede woningen	6,7	8,2	7,0	7,3
1.3	Thema 3: Goede samenwerking	7,9	7,7	7,7	7,8
Totaal tevredenheid over de prestaties		7,2	7,8	7,3	7,4
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,3	7,7	7,8	7,3
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,6	8,0	7,8	7,4
Eindcijfer		6,8	7,8	7,5	7,4



3 Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie de *vermogensinzet*, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

3.1 Beoordeling van de vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Met vermogensinzet wordt 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 verantwoordt en motiveert. Woonvisie voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er drie pluspunten dienen te worden toegekend vanwege:

- Woonvisie hanteert een actieve wijze waarop wordt geborgd dat de vermogensinzet aansluit op de opgaven, de doorvertaling naar de begrotingen en de bewaking van de financiële normen.
- Woonvisie heeft met de uitvoering haar beleid ten aanzien van de betaalbaarheid het voor maatschappelijke prestaties beschikbare vermogen uitstekend ingezet.
- Woonvisie heeft laten zien dat met de twee fusies en uitbreiding van het woningbezit in Barendrecht een prima uitvoering is gegeven aan de regionale opgaven.

Woonvisie heeft een zeer duidelijke visie op haar huidige en toekomstige financiële mogelijkheden in relatie tot haar maatschappelijke prestaties en ambities. Deze visie brengt men in de praktijk door huisvesting te bieden aan mensen die zonder financiële steun niet aan een woning komen. De laatste jaren is de betaalbaarheid van het wonen voor veel huishoudens door de economische situatie onder druk komen te staan. Woonvisie stuurt hierop met haar huurbeleid, het strategisch voorraadbeleid en duurzaamheidsinvesteringen, waarvan de maatregelen tezamen moeten zorgen voor een woonlastenniveau dat voor de doelgroep haalbaar en houdbaar is. Het evenwicht tussen prijs en kwaliteit van de woningen in het nieuwbouwprogramma en in de investeringen in onderhoud en woningverbetering van het bestaande woningbezit is daarbij ook van belang.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Woonvisie bij het beoordelen van de investeringsmogelijkheden uitgebreid aandacht heeft voor de maatschappelijke opgaven en de beoogde wijze van invullen van de opgaven. Daarbij wordt beoordeeld welke strategische doelstelling met de investering wordt behaald. Daarnaast wordt duidelijk aangegeven of de investering past in de wensportefeuille van Woonvisie.

De corporatie maakt het verschil met betrekking tot de volkshuisvestelijke opgaven in haar omgeving door enerzijds vooral te kiezen voor de gemeenten Ridderkerk en Rhoon en anderzijds kansen te zoeken in de regionale opgaven. Opgaven in de regio bleven liggen omdat collega-corporaties of niet de mogelijkheden hadden om die opgaven op zich te nemen of elders hun prioriteiten legden. In het ondernemingsplan komt duidelijk en onderbouwd tot

uitdrukking dat met deze regionale opgaven het vermogen van Woonvisie met nog meer volkshuisvestelijk en financieel resultaat ingezet kan worden dan alleen in de lokale omgeving.

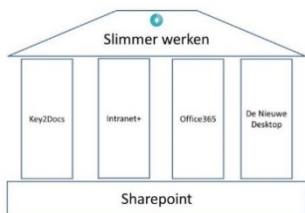
Ter uitvoering van deze ambitie kon in 2018 een intentie tot fusie met (Rotterdamse) WoonCompas worden gesloten. De fusie is per 1 juli 2019 geëffectueerd. WoonCompas is een corporatie in Rotterdam met circa 1.000 woningen met een focus op senioren en bijzondere doelgroepen.

Ook heeft Woonvisie woningprojecten in Barendrecht gerealiseerd, als onderdeel uitmakend van de BAR-gemeenten. Verder heeft een fusie plaatsgevonden met 'Vooruitgang' en 'Rijsoord', twee kleine Ridderkerkse corporaties.

Woonvisie hanteert een uitgebreid en actueel risicomanagement binnen organisatie. Woonvisie is een financieel gezonde organisatie met ruime mogelijkheden om vermogen in te zetten voor de volkshuisvesting in de regio. Tegelijkertijd bestaan door wet- en regelgeving financiële inperkingen voor de corporatie. Desalniettemin heeft Woonvisie duidelijke en hoge volkshuisvestelijke ambities, die zij waar mogelijk waarmaakt.

Voor de begrotingen en de meerjarenperspectieven geldt voor Woonvisie het motto: 'wat er extra aan financiële middelen kan worden gegenereerd, wordt geïnvesteerd in de doelen van het ondernemingsplan, zijnde betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en dienstverlening.

Onder de noemer 'het nieuwe werken' heeft Woonvisie aan een eigentijdse organisatie gewerkt. Er is voor gekozen om slimmer en efficiënter te werken. De manager bepaalt het doel, geeft richting, stelt tools en middelen beschikbaar en verbindt het team middels het wat en geeft de medewerkers/het team de vrijheid in het hoe.



Sinds enige jaren is ook het 'Lean-management' ingevoerd; een methode en een managementfilosofie erop gericht om maximale waarde voor de klant te realiseren met kostenbesparing waar mogelijk.

Om haar financiële ruimte te vergroten streeft Woonvisie naar het continu verbeteren van de organisatie en medewerkers. Ook wordt samengewerkt met ontwikkelaars en bouwers om efficiencywinst bij de ontwikkeling en bouw van projecten te realiseren.

Woonvisie heeft de volgende score behaald bij de Aedes-benchmark op het gebied van doelmatigheid. Uit de oordeelsbrieven van de externe toezichthouders blijkt dat voor Woonvisie op financieel gebied geen aanleiding is geweest voor interventies. Met alle financiële kengetallen van Aw en WSW voldoet Woonvisie aan de norm.

De scores van de corporatie voor doelmatigheid uit de Aedes benchmark is:

Woonvisie Aedes Benchmark	2018	2017	2016	2015
Score bedrijfslasten	B	B	B	A

Bron: Aedes benchmark

Ten aanzien van het maatschappelijke vermogen heeft Woonvisie vastgelegd dat men dit zodanig beheert dat de opbrengsten daarvan beschikbaar blijven om ingezet te worden voor de volkshuisvestelijke doelstellingen op de korte én lange termijn. De corporatie wil hierbij ook aanspreekbaar zijn voor opgaven en maatschappelijk relevante vragen die liggen in het verlengde van de primaire taak. De normen van de toezichthouders worden hierbij in acht genomen, zodat de financiële continuïteit geborgd is.

De visitatiecommissie is van mening dat Woonvisie de vermogensinzet, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en goed heeft gebaseerd op een onderbouwde duidelijke visie, gedurende de visitatie periode geslaagd is.

Tabel: Presteren naar Vermogen

<i>Perspectief</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	9,0	100%	9,0



4 Governance van maatschappelijk presteren

Het perspectief Governance van maatschappelijk presteren bestaat uit drie onderdelen:

1. Strategievorming en sturing op prestaties.
2. Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen.
3. Externe legitimatie en verantwoording.

4.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

Dit onderdeel omvat de onderdelen Strategievorming (Plan) en Sturing op prestaties (Check en Act). Het accent ligt op de relatie met de lokale context en niet op de financiële- en risicochecks, dat doet immers de Autoriteit woningcorporaties. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk.

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,5.

4.1.1 Strategievorming

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 8,0.

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie heeft op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

Woonvisie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie een pluspunt toe, vanwege:

- De visie en doelen, als ook de diverse beleidsplannen zijn stevig verankerd binnen de organisatie met grote aandacht voor de actualiteit.
- Woonvisie laat een prima vertaling van het beleidsplan en de beleidsspeerpunten naar jaarlijkse, SMART- geformuleerde activiteiten.

Het ondernemingsplan 'Wonen Anno Nu 2016-2019' is vigerend geweest in de visitatieperiode. De missie van de corporatie luidt:

Woonvisie is een ondernemende huisvester van mensen met een bescheiden inkomen aan de zuidrand van Rotterdam. Wij bieden betaalbare en passende huurwoningen in prettige buurten. Nu en in de toekomst.

De vijf thema's uit het ondernemingsplan zijn:

- Betaalbaar wonen;
- Passend wonen;
- Kwaliteit woning en dienstverlening;
- Prettige buurten;
- Financiële continuïteit.

Deze thema's zijn uitgewerkt naar twintig doelstellingen. Hieraan zijn vervolgens de speerpunten uit de jaarplannen gekoppeld. De twintig doelstellingen van het

ondernemingsplan zijn vertaald in veertig kritieke prestatie-indicatoren (KPI's), waarmee de corporatie het behalen van de doelstellingen monitort.

Woonvisie heeft de strategie vertaald naar een portefeuillebeleid, dat inzicht geeft in de woningvoorraad en de aanpassingen in de woningvoorraad tot 2025, die nodig zijn om de wensportefeuille vast te stellen.

De contourennota is de basis voor de begroting. De uitgangspunten, zoals daar beschreven, zijn verwerkt in de begroting. Deze uitgangspunten hebben onder andere betrekking op huurbeleid, onderhoudsbeleid en beleid met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijfskosten en bedrijfslasten.

Woonvisie stelt op basis van speerpuntenmatrix jaarlijks beleidsvoornemens op in een jaarplan met de volgende gebieden: Wonen Vastgoed, Financiën & Bedrijfsvoering en Staf. Het jaarplan bevat de belangrijkste nieuwe activiteiten en lopende activiteiten die extra aandacht vragen; dit gebeurt ook aan de hand van de vijf thema's, hierboven gemeld, en de twintig doelstellingen.

Voorts is een belangrijke strategische keuze in 2018 voor Woonvisie, het voornemen om een fusie aan te gaan met WoonCompas. Fusieaangelegenheden worden ook besproken in de Recensie, Ambities in relatie tot de opgaven en Presteren naar Vermogen.

4.1.2 Sturing op prestaties

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen volgt van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd:

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

Woonvisie voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie een pluspunt toe:

- Het monitorings- en rapportagesysteem van Woonvisie is compleet, waardoor zij de voortgang van de voorgenomen activiteiten goed, passend en gedegen kan controleren.
- Woonvisie acteert op een actieve wijze bij afwijkingen van de vorderingen van de prestaties en verantwoordt met onderbouwingen van de daarop gebaseerde keuzes.

Woonvisie heeft een compleet monitorings- en rapportagesysteem. Woonvisie werkt voortdurend door veranderende omstandigheden en inzichten aan de verbetering van een gestructureerde vorm van de planning en controlcyclus van de organisatie. Woonvisie stuurt bij afwijkingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties tijdig en adequaat bij. Dit blijkt onder meer uit de kwartaalrapportages. Er wordt gestuurd op de (meerjarige) prestaties en op het jaarplan, waarin de voortgang van de thema' en doelstellingen uit het ondernemingsplan en de voortgang van de activiteiten verantwoord wordt. Aan de hand van een dashboard zijn zowel de doelstellingen uit het ondernemingsplan als de daar uit voortgekomen activiteiten goed te volgen. Bij een structurele afwijking wordt zo nodig de doelstelling aangepast en wordt een duidelijke reden gegeven voor deze afwijking en de eventuele aanpassing van de doelstelling.

Financiële sturing wordt door Woonvisie gebaseerd op kasstromen, omdat deze niet kunnen worden beïnvloed door boekhoudkundige keuzes en daardoor een stabiele basis vormen voor

sturing. Het gaat het om de wisselwerking tussen de verschillende kasstromen en de financiële normen die houvast kunnen geven bij de sturing. Woonvisie stuurt hierbij middels een dashboard.

Belangrijke strategische onderlegger van de begroting is de contourennota, die voor de laatste twee jaar van het vigerende ondernemingsplan is opgesteld. In de contourennota worden in aanvulling op het ondernemingsplan duidelijke beleidskeuzes gemaakt voor het volgende jaar, waarmee op strategisch niveau bijgestuurd wordt.

4.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft 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 van commissarissen 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 commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

Woonvisie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie kent een pluspunt toe, vanwege:

- De raad van commissarissen vervult in toenemende mate op een weloverwogen, passende en enthousiaste manier zijn maatschappelijke rol. Daarbij is ook meegewogen de actieve rol van de raad bij het fusieproces.

De visitatiecommissie heeft in het gesprek met de leden van de raad vastgesteld dat deze een gedeelde visie heeft op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. De raad ziet het als zijn maatschappelijke taak randvoorwaarden mede te creëren, dat Woonvisie haar maatschappelijke rol zo optimaal mogelijk kan vervullen.

De jaarlijkse voornemens met betrekking tot de prestatieafspraken worden uitvoerig met de raad besproken en worden door de raad goedgekeurd. Investerings in nieuwbouw en duurzaamheid worden voorbereid door de auditcommissie en worden aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

De raad is van mening door de bestuurder goed geïnformeerd te worden en dat er een actieve en dynamische betrekking tussen beiden aanwezig is. Bijvoorbeeld over de fusiemogelijkheden met zowel WoonCompas, als de Ridderkerkse corporaties, de grote opgave op het gebied van (her)ontwikkeling, duurzaamheid en de contourennota.

De raad laat zich door de bestuurder goed informeren over de manier waarop Woonvisie omgaat met haar belanghebbenden.

De raad is actief aanwezig in het lokale netwerk. Op het gebied van stakeholderdialogo heeft een afvaardiging van drie huurderscommissarissen verschillende vergaderingen van Bewonersraad Progressie bijgewoond. Ook de voorzitter van de raad woonde een overlegvergadering met de huurdersvertegenwoordiging bij.

Ieder jaar worden verscheidene strategiebijeenkomsten gehouden op thema's en onderwerpen: strategisch voorraadbeleid, wijk- en buurtbeheer, leefbaarheid, dilemma's, verbetering vastgoedproces en 'hoe zit Woonvisie in de verschillende regionale discussies'. Dergelijke bijeenkomsten worden ook samen met collega-corporaties georganiseerd.

Eenmaal per jaar is er een stakeholdersbijeenkomst, waarbij de leden van de raad aanwezig zijn.

Zo ontmoette de raad bijvoorbeeld de belanghebbenden van Woonvisie tijdens een ontbijtsessie in het kader van het 100-jarig bestaan van Woonvisie.

Er zijn 'Meeloopdagen' georganiseerd voor individuele leden van de raad teneinde in de praktijk het klantencontact te ervaren en wijken te bezoeken. De raad neemt deel aan excursies die zijn ingericht om het woningbezit van Woonvisie te bezichtigen.

Eenmaal per jaar spreekt de raad met twee raden van commissarissen van collega-corporaties om ervaringen uit te wisselen en actuele volkshuisvestelijk onderwerpen te bespreken.

Geconstateerd is door de raad dat door tijdsdruk en een te volle agenda van de reguliere vergaderingen weleens de verdieping en het inhoudelijke debat ontbreekt en meer beleidsmatig en vooruitkijkend strategische regiozaken te bespreken. Geopperd is om een andere wijze inhoudelijke onderwerpen te agenderen. Bijvoorbeeld: hoe de genoemde thema's passen op de jaaragenda of als een 'special' apart worden behandeld. Een andere vorm kan zijn dat elke vergadering van de raad in twee delen wordt gesplitst: een eerste deel waar besluitvorming en het monitoren van uitgezette acties plaatsvindt en een tweede deel waar beleidsthema's worden besproken.

4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording

De corporatie betreft belanghebbenden bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Het gaat er hier om twee meetpunten:

- *Externe legitimatie*: de corporatie zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoord en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt.
- *Openbare verantwoording*: de corporatie verantwoordt zich openbaar op een adequate en toegankelijke wijze.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 7,5.

4.3.1 Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met het cijfer 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie pluspunt toe, vanwege:

- De actieve wijze, waarop Woonvisie in gesprek is met haar belangrijkste belanghebbenden. Dit is te zien in de uitvoerige wijze waarop de belanghebbenden betrokken zijn bij de voorgenomen fusie.

Woonvisie heeft een actuele visie op wie haar belanghebbenden zijn. De belangrijkste belanghebbenden zijn Bewonersraad Progressie en de gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard.

Aanvullend werkt Woonvisie samen met bewonerscommissies, zorginstellingen, collega-corporaties en maatschappelijke partners. Een overzicht van de stakeholders is in het jaarverslag opgenomen.

Woonvisie betreft de huurdersvertegenwoordiging en de BAR-gemeenten bij de beleidsvorming of bij de ontwikkeling van ondernemingsplannen. De gemeenten en Bewonersraad Progressie vinden dat hun inbreng op een goede manier wordt verwerkt in het beleid van de corporatie.

In het tripartite overleg voeren partijen hun eigen rol met het tot stand brengen van prestatieafspraken. De afspraken zijn op een constructieve wijze tot stand gekomen.

Bij de voorgenomen fusie tussen Woonvisie en WoonCompas hebben de gemeenten waarin de twee corporaties werkzaam zijn, een positief oordeel afgegeven. Ook de huurdersorganisaties van beide corporaties hebben een positief oordeel afgegeven. Dit duidt op een stevige legitimering van de positie en rol van Woonvisie binnen haar werkgebied.

Woonvisie gaat voorts de dialoog met belanghebbenden aan door het organiseren van stakeholderbijeenkomsten; ook de raad van commissarissen is daarbij aanwezig.

4.3.2 Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met het cijfer 8..

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe:

- Relevante informatie is goed te vinden op de website en is helder en toegankelijk.
- Openbare publicaties zijn transparant en zeer goed leesbaar en op een begrijpelijke wijze aan de doelgroepen afgestemd.

De openbare publicaties zijn transparant en prima leesbaar. Op de website zijn documenten te vinden over de Governance en bestuur. Ook de jaarverslagen, het ondernemingsplan en tal van andere documenten zijn gepubliceerd. De meest recente prestatieafspraken staan integraal op de website.

Woonvisie presenteert op een inzichtelijke en zeer leesbare manier haar prestaties in haar jaarverslag. Woonvisie verantwoordt zich in de jaarverslagen over de projectmatige en reguliere activiteiten die zij in het belang van de volkshuisvesting in haar werkgebied heeft verricht. Het verslag volgt de vijf thema's uit het ondernemingsplan. Ieder volkshuisvestelijk hoofdstuk eindigt met een rood, oranje en groene kleur, waarmee de corporatie laat zien wat de stand van zaken is wat betreft de geleverde en te leveren prestaties

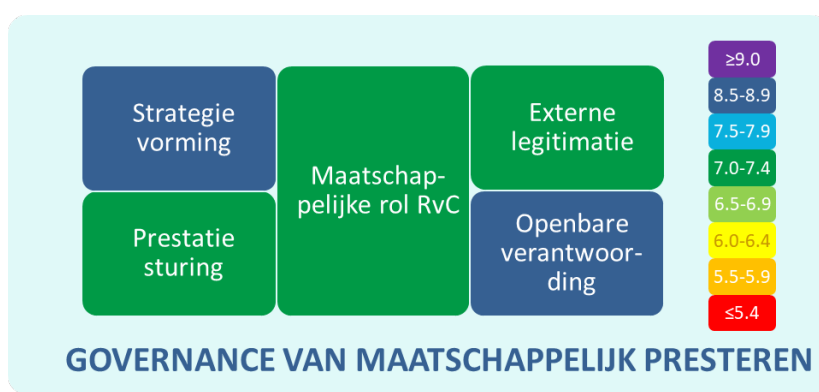
De huurdersorganisatie is zeer content met het 'populaire' jaarverslag.

Eind mei 2018 ging de nieuwe website publiek. Klanten kunnen 24 uur per dag de kennisbank raadplegen. Ze kunnen reparatieverzoeken indienen, hun huurspecificatie opvragen, de huur opzeggen, etc. Het klantenpanel was zeer enthousiast over de nieuwe website.

Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van een gedegen en openbare verantwoording. Woonvisie geeft duidelijk blijk van het doorgronden van het belang van openbare verantwoording.

Tabel: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	7,5	33%	7,3
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke rol RvC			7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	8,0			



Deel 3 Bijlagen



Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

Thema 1: Goed Wonen	
Opgaven	Prestaties
Voldoende kans op een woning	
<p>Maximaal 50% van de vrijkomende woningen mag met voorrang voor regionale of lokale (maximaal 25%) woningzoekenden worden aangeboden. We maken duidelijk voor welke specifieke doelgroepen of woningtypen we dit instrument inzetten.</p>	<p>In de woonruimtebemiddeling zijn mogelijkheden opgenomen om woningzoekenden met een regionale en lokale binding voorrang te verlenen op andere woningzoekenden. Deze mogelijkheid zijn er in 2018 onder andere voor de woningen naast de zorgcentra Riederborgh en Reyerheem en voor nieuwbouwwoningen.</p> <p>In 2017 52% van de vrijkomende woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. De inschrijfduur van de lokaal woningzoekende aan wie in 2017 een woning verhuurd is, is fors toegenomen van 52 maanden naar 72 maanden. Het percentage starters/doorstromers is met 36%/62% ongeveer gelijk gebleven. Het aantal woningen, dat verhuurd is aan senioren, is gestegen van 26% naar 38%. Deze stijging kan deels verklaard worden door de verhuur van de nieuw opgeleverde (senioren-)woningen in het centrum.</p> <p>In 2016 is 52% van de vrijkomende woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. Deze woningzoekenden stonden gemiddeld 52 maanden ingeschreven.</p> <p>Ook voor 2015 geldt eenzelfde percentage van 52%.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie wijst rollatordoorgankelijke en rolstoeltoegankelijke woningen zoveel mogelijk aan senioren of woningzoekenden met een medische indicatie toe.</p>	<p>De voorraad toegankelijke woningen neemt in 2018 toe met de woningen aan de Geerlaan, in Rijsoord en in Reyerheem. In latere jaren, tot 2025, worden nog bijna 800 toegankelijke woningen toegevoegd.</p> <p>In 2017 is het eerste deel van de renovatie van Reyerheem opgeleverd. Bij de totale afronding zijn 114 zorgkamers met bijbehorende ruimtes getransformeerd naar 82 zelfstandige levensloopbestendige woningen voor Stichting Aafje.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie geeft uitvoering aan de urgentieregeling.</p>	<p>De gemeente neemt aanvragen voor urgentie in behandeling. De belangrijkste urgentiegronden (naast herhuisvesting) zijn medische noodzaak en woonlasten. In 2018 zijn in Ridderkerk en Albrandswaard 116 woningen vanwege urgentie verhuurd, waarvan 34 aan herhuisvesters, 16 aan vergunninghouders en 66 aan overige urgenten. Dat is 22% van het totaal aantal verhuringen.</p> <p>In 2017 was het merendeel van de urgent woningzoekenden een herhuisvester uit een van de herontwikkelprojecten (Ridderkerk-Centrum, Rembrandtweg, Vogelbuurt Rhoo).</p>

	<p>In 2016 zijn er 35 urgenties door de gemeenten toegewezen. Urgentie om medische reden of woonlasten kwamen het vaakst voor.</p> <p>Het percentage urgent woningzoekenden inclusief herhuisvesters aan wie een woning is verhuurd, is afgenomen van 36% in 2016 naar 32% in 2017.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie en de gemeente realiseren samen tijdelijke woonruimte voor vergunninghouders.</p>	<p>Taakstelling Ridderkerk 2018 Er zijn in 2018 57 statushouders geplaatst, waarbij de taakstelling 67 bedroeg. Door de inwerkingtreding van de AVG was er een noodzaak om nieuwe procesafspraken te maken met de gemeente en is daardoor de taakstelling niet gehaald. In totaal zijn in 2017 79 personen in Ridderkerk geplaatst in 34 woningen. De achterstand ultimo dit jaar is 3 personen.</p> <p>De BAR-gemeente heeft Woonvisie verzocht om vergunninghouders die gekoppeld zijn aan Barendrecht in Ridderkerk te huisvesten. Barendrecht heeft grote achterstanden en een lage mutatiegraad. Inmiddels zijn 2 personen vanuit Barendrecht in Ridderkerk aan een woning geholpen.</p> <p>In totaal heeft de corporatie in 2016 in Ridderkerk 107 personen van de taakstelling van 116 onderdak kunnen bieden; daarvoor zijn 59 woningen ingezet.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie zet de volgende (label)instrumenten in om wachttijden te beperken en doorstroming en passend wonen te bevorderen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80-10-10-regel: lokale 55+’ers met een middeninkomen mogen reageren op toegankelijke woningen in de het hoogste segment van de sociale huur (€ 628,76 tot € 710,68). - Woningruil wordt onder voorwaarden toegestaan. - Toegankelijke woningen: voorrang voor 55+’ers. - Aanleunwoningen: voorrang voor lokale 55+’ers door labeling met bijzondere aandacht voor passendheid van de woning. 	<p>De DAEB-woningen zijn toegewezen middels de 80-10-10-regeling. Dat betekent dat minimaal 80% van de woningen toegewezen mag worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (primaire doelgroep). In 2018 zijn aan 520 huurders uit de primaire doelgroep een woning toegewezen. Dit is 97,4%.</p> <p>Woonvisie heeft in 2018 aan elf huurders met een middeninkomen een woning toegewezen. Dit is 2%. Deze elf woningen zijn middels een speciale voorrangsregel aan 55+’ers met een middeninkomen toegewezen.</p> <p>In 2018 verhuurde Woonvisie in totaal 577 (vrijkomende en nieuwe) woningen. 534 woningen hadden een huur onder de huurtoeslaggrens van € 710,68.</p> <p>Een steeds groter deel van de woningen is geschikt om lang zelfstandig in te wonen, ook als er een zorgbehoefte ontstaat. De nieuwe seniorenconsulent informeert in 2018 en ondersteunt deze groep en brengt zo ook doorstroming in de woningvoorraad op gang.</p> <p>Er zijn in 2017 682 DAEB- en 47 niet-DAEB-woningen opnieuw verhuurd. 97,7% van de nieuwe verhuringen van DAEB- woningen zijn passend toegewezen volgens de EU-regelgeving.</p> <p>De middeninkomens hebben met voorrang kunnen reageren op 55+-woningen met een huurprijs van € 635,06 tot € 710,68 en appartementen tussen de genoemde huurprijs van het Goudenregenplantsoen en het Prunusplantsoen. Via deze regeling zijn 13 woningen toegewezen. Verder zijn nog eens 7 overige woningen toegewezen aan huurder(s) met een middeninkomen. In totaal is 3% van de beschikbare ruimte gebruikt.</p>

	<p>De maximaal 10% vrij toe te wijzen woningen zijn ingezet voor huishoudens uit de herontwikkelingen.</p> <p>De investeringsbereidheid van Woonvisie is groot. Ook in Albrandswaard en Barendrecht investeert Woonvisie in herstructurering en nieuwbouwprojecten.</p> <p>Naast investeringen in duurzaamheidsmaatregelen kunnen de lopende projecten van Woonvisie in Ridderkerk centrum, verbouw Reyerheem, Rijsoord en Geerlaan worden genoemd.</p> <p>In 2016 verhuurde de corporatie totaal 585 (vrijkomende en nieuwe) woningen (exclusief antikraak, inclusief tijdelijke verhuur). 524 woningen hadden een huur onder de huurtoeslaggrens van 710,68 euro.</p> <p>Met de verhuringen in het kader van de staatsteunregeling voldeed Woonvisie met 86% passende toewijzingen aan de doelgroep ruimschoots aan deze eis.</p>
<p>Vanaf 1 januari 2016 dient volgens de nieuwe Woningwet met het passend toewijzen: aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen moet een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag worden toegewezen</p>	<p>In 2018 is 100% van de vrijgekomen woningen in Ridderkerk en Albrandswaard passend toegewezen.</p> <p>In 2017 is 99% van de vrijkomende woningen in Ridderkerk en Albrandswaard passend toegewezen.</p> <p>In 2016 is 99% van de vrijkomende woningen in Ridderkerk en Albrandswaard passend toegewezen.</p> <p>2015: p.m.</p>
<p><i>PA 2018 Albrandswaard</i></p> <p>In de kernen van Albrandswaard, waar plaatselijk gebonden woningzoekenden niet voldoende in aanmerking komen voor vrijkomende woningen, wordt maximaal 25% van die woningen per jaar met lokale voorrang aangeboden aan die woningzoekenden.</p> <p>Maximaal 50% van de vrijkomende woningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio, maximaal de helft daarvan aan lokale woningzoekenden.</p>	<p>Voor de lokale woningmarkt van Albrandswaard heeft Woonvisie deze opgaven, in regioverband, vertaald in de afspraak de (bestaande) sociale voorraad op peil te houden, definiërend dat de sociale voorraad alle woningen zijn met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2017).</p> <p>Mede dankzij deze voorrangregeling ging in 2017 een kleine 40% van de vrijkomende woningen naar een lokale woningzoekende.</p> <p>Dankzij deze voorrangregeling ging in 2016 ongeveer 40% van de vrijkomende woningen naar een lokale woningzoekende.</p>
<p><i>PA 2018 Albrandswaard</i></p> <p>Woonvisie streeft ernaar, indien noodzakelijk, naar rato van hun woningbezit, maximaal 25% van de vrijkomende woningen in Albrandswaard per jaar</p>	<p>In Albrandswaard zijn in de eerste helft van 2018 vier personen in twee woningen geplaatst. Totaal hebben de corporaties gezamenlijk negentien personen geplaatst in de eerste helft van 2018. In Albrandswaard was de totale taakstelling voor de eerste helft van 2018 negentien personen.</p>

<p>toe te wijzen aan vergunninghouders. De herhuisvesting van bewoners uit de Vogelbuurt vergt een inspanning (in de vorm van in te zetten vrijkomende woningen) die ten koste kan gaan van de huisvesting van vergunninghouders.</p>	<p>Voor de tweede helft van 2018 is de taakstelling zestien personen. Er zijn personen geplaatst. Vanwege renovatie- en slooprojecten in de Vogelbuurt zijn mutatiewoningen direct aangeboden aan herhuisvesters, zoals afgesproken in het sociaal plan voor deze projecten.</p> <p>In Albrandswaard zijn in 2017 9 personen in 3 woningen geplaatst. De totale taakstelling voor 2017 was in Albrandswaard 35 personen. Samen met de collega-corporaties is de taakstelling voor dat jaar behaald. Vanwege de renovatie- en slooprojecten in de Vogelbuurt zijn de mutatiewoningen volgens afspraken in het sociaal plan direct aangeboden aan herhuisvesters. Hierdoor is het geringe aanbod voor de taakstelling nog kleiner geworden.</p>
<p><i>PA 2018 Albrandswaard</i> Woonvisie werkt aan een goede evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, zodat alle inkomensgroepen een woning kunnen vinden.</p>	<p>Op 1 januari 2018 en 2017 omvatte het woningbezit 748 woningen met een sociale huur en 55 woningen met een vrijesectorhuur. Het aantal vrijesectorwoningen ligt nu iets boven het op de lange termijn gewenste aantal van 50.</p>
<p><i>PA 2018 Albrandswaard</i> Woonvisie zet inkomensafhankelijke huurverhoging in als instrument met als doelstelling dat iedereen terecht komt in een passende woning.</p>	<p>In de laatste vier jaren heeft Woonvisie de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Woonvisie heeft hiervan gebruik gemaakt, zodat de corporatie de, door de overheid opgelegde, verhuurdersheffing en saneringssteun kan betalen. Dit doet Woonvisie ook om het doorstromen van scheefwoning te stimuleren. Dit zijn huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen.</p>
<p><i>PA 2018 Albrandswaard</i> Met het oog op vergrijzing en extramuralisering biedt Woonvisie passende woningen in een woonomgeving met voorzieningen, waardoor ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.</p> <p><i>PA 2018 Albrandswaard</i> Het langer en veilig thuis wonen wordt door Woonvisie zo optimaal mogelijk ondersteund.</p>	<p>In Ridderkerk en Albrandswaard zijn in 2017 totaal 118 woningen opgeleverd, waarvan 22 woningen voor minder validen en 20 grondgebondenwoningen voor senioren.</p> <p>Na een uitgebreide onderhoudsbeurt in 2017 van het complex Ghijseland in Rhoo, verfraaiing van de entrees en binnenruimtes zijn ook scootmobiel-bergingen gerealiseerd. Hierdoor is het complex goed toegankelijk voor vooral oudere bewoners.</p>
<p>Betaalbaar Wonen</p>	
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Minimaal 50% van het woningbezit houdt een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.</p>	<p>Ruim 75% van de sociale woningen heeft in 2018 een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.</p> <p>Meer dan een streefhuur zijn een aantal jaar geleden per woning de gewenste huurprijsklasse vastgesteld. De huurprijsklassen zijn gekoppeld aan de huurtoeslaggrenzen.</p>

	<p>Als een huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging of door een woningverbetering tot boven de grens van de huurprijsklasse stijgt, wordt afgetopt. Vrijkomende woningen worden steeds vaker aangeboden op de grens van de toegewezen huurklasse.</p> <p>In 2018 zijn 53 woningen met een sterk verlaagde huurprijs verhuurd aan gezinnen met een zeer smalle beurs.</p> <p>In 2017 wordt aan de prestatie voldaan met 72%. Dit is een geringe afname ten opzichte van 2016 met 2%. Er is binnen deze categorie een verschuiving opgetreden met 1% ten gunste van de categorie goedkope woningen.</p> <p>In 2016 heeft Woonvisie 74% van de woningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Eenzelfde percentage geldt voor het jaar 2015.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Minimaal 10% van het woningbezit is in 2024 bestemd voor middeninkomens (vrije sectorhuur).</p>	<p>Woonvisie heeft in 2018 aan elf huurders met een middeninkomen een woning toegewezen. Dit is 2%. Deze elf woningen zijn middels een speciale voorrangsregel aan 55+’ers met een middeninkomen toegewezen. Er zijn in 2018 drie toewijzingen gedaan aan huurders met een hoog (midden)inkomen (vanaf € 41.057).</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Betaalrisico’s en huurachterstanden worden vroegtijdig gesignaleerd en met acties opgevolgd. Huisuitzetting wordt zoveel mogelijk voorkomen.</p> <p><i>PA 2018 Albrandswaard</i> Woonvisie staat huurders bij ter voorkoming van huurachterstanden, huisuitzettingen, en om huurders met een laag inkomen die de huur niet kunnen betalen te ondersteunen.</p>	<p>In 2018 zijn er tien woningen ontruimd; twee op grond van overlast, één vanwege hennep en zeven woningen wegens huurachterstand, waarvan één huurder ook een hennepkwekerij had.</p> <p>In 2017 werden er 27 vonnissen door de rechtbank uitgesproken, waarin Woonvisie in alle gevallen in het gelijk werd gesteld en mocht ontruimen. Er is in 17 gevallen alsnog een betalingsregeling getroffen, 2 huurders hebben zelf de huur opgezegd, 5 woningen zijn ontruimd, 3 ontruimingen in januari 2018.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie investeert in energiemaatregelen in de woningvoorraad ten behoeve van betaalbaarheid.</p>	<p>De inkomensafhankelijke huuropbrengst werd in de visitatieperiode gebruikt voor de realisatie van het energetisch- en vernieuwingsprogramma.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Huurders en woningzoekenden worden geïnformeerd over woonlasten, energiezuinig wonen en betaalbaarheid.</p>	<p>Woonvisie stelde in haar begroting van 2016 een ambitieus duurzaamheidsprogramma vast. Betaalbaarheid staat daarbij voorop, want het doel is om de woonlasten voor de huurders te beperken. Woonvisie zet in op verduurzamen door zowel energie op te wekken met zonnepanelen als op het verminderen van energieverbruik door goede voorlichting. Woonvisie neemt deel in het bestuur van de duurzaamheidskring, een netwerk voor bewoners en voor</p>

	<p>ondernemers in Ridderkerk waarin duurzaamheidsinitiatieven gedeeld worden en dat nieuwe ideeën bevordert.</p>
<p><i>SSZ 2014-2020</i> Regionale doelstelling van minimaal 70% betaalbare woningen en 75% beschikbare woningen.</p>	<p>In 2017 voldeed Woonvisie met 73% aan de regionale doelstelling van 70%. Met een percentage beschikbare woningen van ruim 71% in de eerste helft van 2018 is de gemeente Ridderkerk dichtbij de regionale doelstelling van 75%.</p>
<p>Leefbare wijken met een goede sociale samenhang</p>	
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie zet huismeesters en wijkbeheerders in.</p>	<p>In 2018 is een plan opgesteld om afdeling Wijk- en woonbeheer klaar te maken voor de opgave die bij de corporatie voor ligt. Uitgangspunt is dat participatie zoveel mogelijk in de buurten en wijken wordt georganiseerd en minder vanuit kantoor. Huismeesters en wijkbeheerders gaan zich met name richten op het sociale domein en krijgen meer mandaat.</p> <p>In 2016 zette Woonvisie stevig in op wijkbeheer. Schoon, heel en veilig was daarbij het uitgangspunt. De inzet van 13 huismeesters/wijkbeheerders en 5 consultants wijken hebben dit mogelijk gemaakt.</p> <p>Alle wijkplannen zijn in 2016 gedeeld met onze samenwerkingspartners, zoals de gemeente Ridderkerk, politie en Sport en Welzijn.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie neemt deel aan de wijkteams (gemeente, Woonvisie, Sport & Welzijn, Politie).</p>	<p>Hoewel de samenleving niet echt maakbaar is, probeert Woonvisie in 2018 met een gerichte aanpak de negatieve effecten zoveel mogelijk te dempen. Dat wordt gedaan samen met huurders, partners en medewerkers van de afdeling Wijk- en woonbeheer.</p> <p>Woonvisie is verantwoordelijk voor een goed leefklimaat in de buurten waar zij woningen heeft. Dat komt tot uitdrukking in investeringen in de woonomgeving, huismeesters en wijkbeheerders die dagelijks in hun buurten zijn, actieve consultants en deelname in lokale netwerken als de sociale wijkteams.</p> <p>Woonvisie is actief met vier consultants wijken, maar ook binnen het Lokaal Zorgnetwerk en het leefbaarheidsteam in Ridderkerk en het wijkteam in Albrandswaard. Daarnaast wordt eenmaal per kwartaal overlegd met de gemeente Albrandswaard over veiligheid en leefbaarheid.</p> <p>Het wijkbeheer in 2017 wordt voor het grootste deel uitgevoerd door 13 huismeesters en wijkbeheerders en de 4 consultants wijken. Waar mogelijk werkt Woonvisie samen met de gemeente, Sport en Welzijn en de politie. Wijkprogramma's worden geactualiseerd en herzien.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Groengebieden en speelterreinen op grond van Woonvisie zijn goed onderhouden en, waar het</p>	<p>Er is in 2018 een initiatief gestart in de speeltuin naast het huismeesterkantoor in Drievliet. Bewoners onderhouden de speeltuin. Woonvisie heeft hiervoor in het kader van participatie geld en gereedschap beschikbaar gesteld.</p> <p>De inzet van Woonvisie is onder andere gericht op het schoon, heel en veilig houden van de buurten én op het stimuleren</p>

<p>kan, toegankelijk voor omwonenden.</p> <p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie en de gemeente inventariseren in 2016 het gebruik van speelterreinen en groenvoorzieningen (om daarmee afspraken te kunnen maken over toegankelijkheid, onderhoud en bewonersbetrokkenheid).</p>	<p>van bewoners om zelf meer verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving.</p> <p>In Drievliet was in 2017 het effect te zien van actieve bewoners: het speeltuintje aan de Houtzaagmolen zou volgens het plan de gemeente verwijderd worden. Omwonenden wilden de speeltuin graag behouden voor hun (klein)kinderen en hebben het speeltuintje zelf opgeknapt.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Initiatieven uit de wijk worden zoveel mogelijk gefaciliteerd.</p>	<p>Op verzoek van bewoners zijn in 2018 de galerijen van de torens in Rhoon voorzien van een antislip coating, waardoor gladheid wordt verminderd en de veiligheid wordt geborgd.</p> <p>Op verzoek van bewoners is er in Bolnes een jeu-de-boules-baan gerealiseerd, waarmee samenzijn en ontmoeting tussen huurders en kopers wordt ondersteund.</p> <p>Bewoners van de Mauritsweg hebben gezamenlijk verlichting opgehangen in het achterpad. De verlichting werd door Woonvisie geleverd.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie faciliteert bewonerscommissies en andere vormen van participatie.</p>	<p>In 2018 waren er zeven bewonerscommissies, één belangenvereniging en drie activiteitencommissies actief. De betrokkenheid en de mening van de huurders is voor Woonvisie erg belangrijk, daarom is in 2018 gezocht naar nieuwe vormen van participatie.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie draagt bij aan buurtpreventie, het lokaal zorgnetwerk en buurtbemiddeling.</p>	<p>In 2018 lopen actieve bewoners van Buurtpreventie rondes en houden een oogje in het zeil. De huismeester loopt mee. Naast Centrum en Oost is Buurtpreventie nu ook actief in West door het inschakelen van bewoners en huismeesters.</p> <p>Woonvisie heeft de veiligheid vergroot in de wijken door in 2018 in meer dan 500 woningen inbraakwerende voorzieningen volgens het PolitieKeurmerk Veilig Wonen aan te brengen.</p>
<p><i>PA 2018 Albrandswaard</i></p> <p>De kwaliteit van wonen en het woonmilieu binnen Albrandswaard dient op hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.</p> <p><i>PA 2018 Albrandswaard</i></p> <p>Woonvisie werkt samen met partijen aan (het behouden van) de kwaliteit van het woonmilieu.</p>	<p>De samenstelling van de Albrandse samenleving is aan verandering onderhevig. Extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen en instroom vanuit Rotterdam, bepalen voor een belangrijk deel de opgave van Woonvisie.</p> <p>De leefbaarheid in de verschillende Ridderkerkse wijken is gemeten met behulp van een leefbaarheidsmonitor. Deze laat zien hoe het met de leefbaarheid in de verschillende wijken is gesteld.</p> <p>In de gemeente Albrandswaard is in 2016 het wijkactieplan opgenomen in het leefbaarheidsplan.</p>
<p>Beoordeling: 8,0</p>	

Thema 2: Goede Woningen

<i>Opgaven</i>	<i>Prestaties</i>
Passende omvang sociale voorraad	
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Op 31 december 2015 omvatte de woningvoorraad van Woonvisie 7.280 woningen met een netto huurprijs onder de huurtoeslaggrens. De voorraad neemt af tot ongeveer 6.750 in 2024.</p>	<p>Op 1 januari 2018 telde het woningbezit 7.125 woningen met een sociale huur en 856 woningen met een vrijesectorhuur. Bij ongewijzigd beleid is de verwachting dat de sociale voorraad eind 2019 ongeveer 7.000 woningen bedraagt.</p> <p>Op 1 januari 2017 omvatte de sociale voorraad, de voorraad woningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2017), 7.142 woningen. De verwachting is dat de voorraad eind 2018 ongeveer 7.100 woningen omvat. Door huurbeleid, verkoop, sloop en oplevering zal er in de jaren na 2018 een (verdere) afname met bijna 400 woningen te zien zijn.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie laat de sociale voorraad afnemen door verkoop, huurbeleid, herontwikkeling en renovatie en kwaliteitsbeleid.</p>	<p>In 2018 is de doelstelling voor verkoop van woningen vastgesteld op achttien woningen. In totaal heeft Woonvisie vijftien woningen verkocht in 2018. De verkoopdoelstelling is daarmee niet gehaald, maar dit is te verklaren. De mutatiegraad in de voor verkoop aangewezen woningen lag dit jaar lager, waardoor Woonvisie minder aanbod had.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie legt in 2016 een scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB voor aan de gemeente, waarin rekening wordt gehouden met de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad.</p>	<p>Het concept scheidingsvoorstel is in 2016 voorgelegd aan de gemeente. In het voorstel zijn keuzes gemaakt voor de verdeling van het sociaal en commercieel bezit, over de DAEB- en niet-DAEB-tak, uit. Er is gekozen voor een administratieve scheiding. Beide takken zijn na de scheiding financieel levensvatbaar.</p>
Passende en kwalitatieve goede woningvoorraad	
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie geeft uitvoering aan het strategisch voorraadbeleid 2014-2024, zoals gedeeld met de gemeente, in herontwikkeling en renovatie, nieuwbouw, planvorming en verkoop van woningen.</p>	<p>In 2018 zijn 124 woningen opgeleverd. Het betreft de 42 appartementen aan de Geerlaan en 82 appartementen in het complex Reyerheem in Ridderkerk. De projecten Vrouwenpolder in Barendrecht, Vogelbuurt in Rhoon en Rijsoord zijn in uitvoering. De sloop van Centrum fase 2 en Rembrandtweg in Ridderkerk zijn ook gestart. Eind 2018 zijn de woningen in Barendrecht zo goed als klaar en zijn alle appartementen verhuurd.</p>
Duurzaam wonen	

<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Minimaal 70% van de woningvoorraad van Woonvisie heeft in 2024 energielabel B of hoger.</p>	<p>Woonvisie wil in 2040 een CO2-neutrale woningvoorraad. Met duurzaamheidsinvesteringen richt Woonvisie inmiddels minder op een doelstelling rond de energielabels, dat wel 70% met minimaal label B in 2022 oplevert.</p> <p>Eind 2018 heeft Woonvisie circa 55% van de woningen in Ridderkerk minimaal energielabel B. 77,5 procent heeft 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C).</p> <p>Eind 2019 heeft naar verwachting 55% van onze woningen in Albrandswaard minimaal energielabel B.</p> <p>In 2017 heeft 77,5 % van het bezit 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C).</p> <p>In 2016 heeft 67% procent van het bezit 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C). De corporatie verbeterde in 2016 de energie-index van 487 woningen. Eind 2016 heeft 40% van de woningen in Ridderkerk minimaal energielabel B.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie biedt de bewoners van ca. 1.000 woningen tegen gunstige voorwaarden zonnepanelen aan. In 2016 wordt het plan hiervoor uitgewerkt.</p>	<p>In 2017 hebben circa 850 bewoners van eengezinswoningen een aanbod ontvangen voor zonnepanelen. 310 deelnemende huishoudens hebben deelgenomen aan het zonnepanelenproject. 615 bewoners van eengezinswoningen kregen in 2018 een aanbod gedaan voor zonnepanelen, waarvan 243 huishoudens zich hebben aangemeld. In totaal hebben 199 huishoudens ook daadwerkelijk deelgenomen aan het project en zijn in totaal 1.659 panelen geplaatst.</p> <p>De hoogte van de bijdrage van huurders in de kosten is van groot belang voor het percentage deelnemers. Woonvisie heeft besloten tot een bijdrage op basis van 50% van de besparing in energielasten.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie realiseert een pilot met nul-op-de-meterwoningen in de wijk West, 85 nul-op-de-meterwoningen in het Centrumplan en heeft de intentie in latere jaren nog meer nul-op-de-meterwoningen te realiseren.</p>	<p>Duurzaamheid om de betaalbaarheid voor de huurders te kunnen borgen. In 2018 is dit gerealiseerd door de ontwikkeling van: nul-op-de-meter-woningen (NOM-woningen), duurzame renovatie en door zonnepanelen aan te bieden aan de huurders.</p> <p>Woonvisie verbeterde in 2017 de woningen in de Spuistraat op energetisch gebied. Drie woningen aan de Acaciastraat zijn vanuit het landelijk verduurzamingsproject 'Stroomversnelling' gerenoveerd tot nul-op-de-meter woningen.</p> <p>In 2016 startte de hoogniveau-renovatie van 42 woningen aan de Geerlaan, waarbij Woonvisie nieuwbouwkwaliteit realiseert binnen een bestaand casco.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Huurders en woningzoekenden worden geïnformeerd over energiezuinig wonen.</p>	<p>In 2018 is het betaalbaarheidsbeleid verder uitgewerkt. Daarin is vooral de match tussen het huishouden dat een woning krijgt toegewezen en de woonlasten het onderwerp.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i></p> <p>Woonvisie besteedt veel aandacht aan de communicatie en</p>	<p>In 2018 worden de energielasten van ongeveer 700 woningen door aan onderhoud gekoppelde investeringen in duurzaamheid verlaagd.</p>

bewonersbetrokkenheid bij duurzaamheidsinitiatieven (investerings, projecten).	In 2017 is een aanbod voor zonnepanelen aan de huurders gedaan. Woonvisie heeft informatiebijeenkomsten in de buurt gehouden. Ook is een folder over duurzaamheidsmaatregelen uitgegeven.
<i>PA 2018 Albrandswaard</i> Het langer en veilig thuis wonen wordt door Woonvisie zo optimaal mogelijk ondersteund.	Woonvisie voelt zich verantwoordelijk voor een goed leefklimaat voor haar huurders. Dat komt onder andere tot uitdrukking in investeringen in het PolitieKeurmerk Veilig Wonen - ongeveer 75% van het woningbezit is uitgerust met PolitieKeurmerk-goedgekeurd hang- en sluitwerk -, met wijkbeheerders, een wijkconsulenten en deelname in lokale netwerken.
<i>PA 2018 Albrandswaard</i> Nieuw te ontwikkelen sociale woningbouw wordt door Woonvisie energieneutraal uitgevoerd.	Op 1 januari 2017 omvatte het woningbezit 748 woningen met een sociale huur en 55 woningen met een vrijesectorhuur. Het aantal vrijesectorwoningen ligt nu iets boven het op de lange termijn gewenste aantal van 50. De bewoners zijn betrokken bij de uitwerking van de plannen in een klankbordgroep.
Beoordeling: 7,0	

Thema 3: Goede Samenwerking

<i>Opgaven</i>	<i>Prestaties</i>
Goede samenwerking nieuwbouw-, herontwikkeling- en renovatieproces	
<i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie heeft een duidelijk(e) aanspreekpunt/contactpersoon voor overleg met de gemeente over nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprojecten.	De directeur-bestuurder en de beleidsadviseur hebben in 2015- 2018 periodiek bestuurlijk overleg gevoerd met de gemeente.
<i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Bij elk herontwikkelings- en renovatieproces is door Woonvisie een sociaal plan opgesteld met en voor de bewoners.	Een sociaal plan maakt Woonvisie samen met de klankbordgroep. Partijen trekken gemiddeld een half jaar uit voor de besprekingen van het sociaal plan. Een sociaal plan is altijd op maat en er komen geen afspraken in het plan waar de klankbordgroep het niet mee eens is. Voor de projecten zijn in 2018 Geerlaan, Stadhouderslaan en Blaak voor het herontwikkelingsproces besprekingen gevoerd over de inhoud van het sociaal plan met een afvaardiging van huurders in de klankbordgroepen.

	<p>Het sociaal plan van Centrum fase 2 is in de zomer van 2016 ondertekend. Het sociaal plan van Rijsoord is in september 2015 ondertekend.</p> <p>De besprekingen met de klankbordgroepen in Rhooen zijn in november 2016 gestart. Met twee klankbordgroepen wordt gesproken over een renovatieplan en met één klankbordgroep over het sloop- en nieuwbouwplan.</p> <p>Progressie speelt ook een waardevolle rol bij de herstructureringsprojecten. Zij ondersteunen in de verschillende klankbordgroepen de huurders gedurende het hele traject.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> De kostenverdeling voor de openbare ruimte bij nieuwbouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten is duidelijk.</p>	<p>Als voorbeeld kan dienen dat in BOW 2018 de borging van het proces voor de regie en kostenverdeling anterieure overeenkomsten bouw- en woonrijp maken in relatie tot herstructureringsprojecten Woonvisie is geschied.</p>
<p>Goede monitoring woningmarkt, woningvoorraad en afspraken</p>	
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie meldt jaarlijks voor 1 juli welke bijdrage in het volgende jaar geleverd wordt aan het woonbeleid van de gemeente.</p>	<p>Uit documenten blijkt dat Woonvisie tijdig voor de jaren 2016, 2017 en 2018 haar voornemens aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt, waarmee aangesloten wordt op de Woningwet, op de meerjarige prestatieafspraken en de gesprekken met bewonersraad Progressie.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie deelt relevante gegevens over de woningmarkt en de woningvoorraad.</p>	<p>Ieder jaar laat de corporatie per brief aan de gemeente weten welke voornemens/bod Woonvisie voor het komende jaar heeft. In dit document worden de gegevens over de woningmarkt en over de woningvoorraad weergegeven.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie neemt deel aan overleggen in de BAR-gemeenten, de Zuidrand en de Maaskoepel.</p>	<p>De directeur-bestuurder is bestuurslid van Maaskoepel, federatie woningcorporaties Rijnmond. Er wordt door Woonvisie deelgenomen aan diverse overleggen in de Zuidrand en in de BAR-gemeenten.</p>
<p><i>PA 2016-2020 Ridderkerk</i> Woonvisie, de gemeente en Progressie evalueren jaarlijks voor 1 juli de prestatieafspraken.</p>	<p>In de prestatieafspraken is vastgelegd op welke onderdelen de monitor betrekking zal hebben. De prestatieafspraken tussen de gemeente Ridderkerk, Bewonersraad Progressie en Woonvisie werden in de visitatieperiode, in de jaren 2016-2018 geëvalueerd. Aan de gemeenteraad is toegezegd de afspraken ieder jaar te evalueren en te monitoren en de resultaten daarvan aan de raad ter kennisneming voor te leggen samen met het jaarverslag van Woonvisie.</p>
<p><i>PA 2018 Albrandswaard</i> Woonvisie heeft een actieve inbreng in proces m.b.t. de ambities op het gebied van nieuwbouw. Verder leveren zij</p>	<p>In Rhooen is in 2017 voor de complexen 203/204, in totaal 209 woningen, gekozen voor de toekomst. 176 woningen worden voor de lange termijn gerenoveerd, zodat deze woningen betaalbaar kunnen worden gehouden. Voor 33 woningen is gekozen voor sloop/nieuwbouw. Het</p>

<p>ieder kwartaalgegevens over de ontwikkeling van de sociale voorraad in Albrandswaard.</p>	<p>overgrote deel van de woningen krijgen een energielabel A. In het complex 202 startte Woonvisie in de zomer van 2017 met de renovatie van 42 woningen.</p>
<p>Beoordeling: 7,0</p>	

PA 2016-2020 Ridderkerk: Prestatieafspraken 2016-2020 Ridderkerk

PA 2018 Albrandswaard: Prestatieafspraken 2018 Albrandswaard

SSZ 2014-2020 Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 - Samenwerkingsafspraken woningmarkt Subregio Zuidrand 2014-2020

Bijlage 2: Positionpaper



Wie is Woonvisie?

Woonvisie is een middelgrote corporatie met ruim 9.500 verhuureenheden, 8.850 woningen en verder bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed. Woonvisie is actief in de gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard en, sinds 2018, ook in Barendrecht. In Ridderkerk is Woonvisie de belangrijkste speler op het terrein van wonen en in Albrandswaard geldt dat in de kern Rhoon. Ongeveer 75 medewerkers zetten zich in voor het wonen van onze klanten.

De geschiedenis van onze corporatie gaat 100 jaar terug naar de oprichting van Patrimoniums Woningstichting in Ridderkerk in 1918 en van de Algemene Woningbouwvereniging Volksbelang Rhoon in 1920. Woonvisie in de huidige vorm en omvang is het resultaat van meerdere fusies tussen 1998 en 2018 (Patrimoniums Woningstichting, Ridderstede, Volksbelang en, in 2018, twee kleine Ridderkerkse woningbouwverenigingen).

Missie/visie

Woonvisie is een ondernemende huisvester van mensen met een bescheiden inkomen aan de zuidrand van Rotterdam. Wij bieden betaalbare en passende huurwoningen in prettige buurten. Nu en in de toekomst.

Wij willen door onze klanten en stakeholders herkend worden als een ondernemende, betrouwbare en moderne woningcorporatie, waar klanten voorop staan.

Kenschets en resultaten

Woonvisie is lange tijd te kenschetsen geweest als een volkshuisvester met een grote lokale verbondenheid, een gedegen financieel beleid en een traditionele taakopvatting. De afgelopen jaren heeft de organisatie zich snel ontwikkeld tot een moderne aanbieder van kwalitatief goed en betaalbaar wonen. We ondernemen in een grotere omgeving, zijn meer verbonden met onze klanten en belanghouders en werken samen met hen aan onze ambities voor de toekomst.

De klant voorop

Als ergens in naar voren komt dat we een ontwikkeling hebben doorgemaakt, is het in onze dienstverlening en verbondenheid met de klanten. In een periode van een aantal jaar ontwikkelden we ons van (redelijk) traditioneel naar modern. We stelden een klantvisie op, implementeerden een klantvolgsysteem, doorliepen een professionaliseringstraject met onze bewonersraad en bewonerscommissies en vernieuwden onze website. Daardoor zijn wij anders in gesprek met onze klanten en hebben zij zelf meer regie.

Ons georganiseerde overleg met (groepen) klanten vindt plaats met klankbordgroepen, bewonerscommissies, activiteitencommissies, het klantenpanel en Progressie, de huurdersvertegenwoordiging. Net als veel van onze collega's zoeken wij naar verdere

vernieuwing en verbreding van de participatie. Tegelijkertijd zijn wij blij met de betrokkenheid die onze huurders, onder andere in Progressie, laten zien en het open gesprek.

Goed wonen

In de afgelopen vier jaar realiseerden we, door renovatie en sloop/nieuwbouw, ruim 350 woningen. Daar zitten bijzondere woningen tussen. We verbouwden een zorgcentrum tot moderne intramurale zorgwoningen. We renoveerden verouderde portiekwoningen tot prachtige appartementen. We bouwden patiowoningen voor senioren, waar - naast prettig wonen - ook de ontmoeting met buurtgenoten een belangrijk gegeven is. En we realiseerden onze eerste nul-op-de-meterwoningen.

Daarnaast ontwikkelden we plannen voor of startten we met de herontwikkeling van nog eens 450 woningen. Deze vastgoedprojecten zijn een invulling van de transformatieopgave in ons woningbezit. Zowel in Ridderkerk als in Albrandswaard sloot de woningvoorraad niet meer aan op de vraag, de bevolkingssamenstelling en de gewenste kwaliteit. Dat gold en geldt door een sterke vergrijzing vooral voor de woningvraag van senioren.

In Barendrecht realiseerden we een appartementengebouw in Vrouwenpolder en is een tweede project in voorbereiding.

Onze zorg voor het woningbezit betreft niet alleen transformatie, maar vanzelfsprekend ook onderhoud en kwaliteit. Het onderhoudsniveau van onze woningen ligt hoog. Onze klanten zijn daarover meer dan tevreden. Daarbovenop verbeter(d)en we grote aantallen woningen door het treffen van energie- en veiligheidsmaatregelen. Zo maken we ons woningbezit duurzamer en zorgen we voor lagere woonlasten voor onze klanten. Onze ambitie daarin ligt hoger dan wat sectorbreed is afgesproken. Aansprekende projecten in de afgelopen jaren zijn de ingrijpende renovaties van de appartementen aan de Rijnsingel en de Spuistraat in Ridderkerk-Bolnes, die de bewoners niet alleen energiebesparing, maar ook meer comfort brachten, en het aanbod van zonnepanelen. Bijna 500 huurders van eengezinswoningen kozen inmiddels voor zonnepanelen op hun dak.

Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Bij verschillende groepen, bijvoorbeeld de laagste inkomensgroepen en gezinnen, zagen we betaalbaarheidsrisico's toenemen. Wij vinden dat iedereen passend moet kunnen wonen en hebben daar stevig op ingezet.

We voerden een gematigd huurbeleid in combinatie met toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Nieuwe huurders ondersteunden wij door actief huurprijzen van eengezinswoningen te verlagen. Ook geven we huuradvies volgens een zelf ontwikkelde huur-/inkomensnorm. We doen mee aan experimenten rond huurkorting. En onze duurzaamheidsinvesteringen staan meer dan voorheen in dienst van de betaalbaarheid. Wij zijn ervan overtuigd dat er nog meer mogelijk is, maar zijn er trots op dat het aandeel passend wonende huurders al flink toeneemt.

Duurzame wijken

Onze investeringen in duurzaam wonen betroffen in de afgelopen jaren niet alleen vele investeringen in de energiekwaliteit van het wonen. We investeerden ook in duurzame wijken. Op dit moment bevinden wij ons middenin een ontwikkeltraject van ons wijkbeheer en van onze samenwerking in de wijken met de partners. We concludeerden dat de wijken en buurten steeds meer kwetsbare bewoners tellen en botsende leefstijlen laten zien. Onze medewerkers in de wijken gaan zich daarom volledig focussen op de sociale kant van het samen leven. De bewoners worden door hen uitgedaagd en gefaciliteerd zich in te zetten voor hun buurt.

Samenwerken

We hebben kunnen realiseren wat we gerealiseerd hebben door de vanzelfsprekendheid waarmee wij in onze omgeving samenwerkingspartner zijn en ons verantwoordelijk voelen voor het wonen. Wij hebben onze samenwerkingsverbanden, onder andere met de gemeenten aan de zuidrand van

Rotterdam, onze huurdersvertegenwoordiging Progressie en partners in zorg en welzijn, in de afgelopen jaren kunnen bestendigen of verder uitbouwen. Als voorbeeld daarvan noemen we graag het samenwerkingsverband “Burger aan zet” in Ridderkerk-West. De gemeente, Riederborgh (zorgorganisatie) en Woonvisie namen in deze wijk het initiatief om bewonersinitiatieven mogelijk te maken en obstakels in het samenwerken te ontdekken én uit de weg te ruimen.

De samenwerking met onze partners geeft onze lokale verbondenheid weer. Die lokale verbondenheid gaat samen met een ons meer en meer bewust zijn van de opgaven in regionaal verband. Wij hebben onze positie in de regio versterkt. Woonvisie wordt bijvoorbeeld herkend als speler van belang in het realiseren van de doelstellingen in het onlangs gesloten regioakkoord. Ook los daarvan zijn er kansen voor het realiseren van woningen, het overnemen van bezit en fusie. Het laatste wordt met de voorgenomen fusie met de Rotterdamse corporatie WoonCompas al op korte termijn realiteit. Deze kansen bieden ons de mogelijkheid ons vermogen optimaal in te zetten.

Een sterke organisatie

Ook de ontwikkeling van de organisatie vormt een belangrijke pijler onder de resultaten in de afgelopen jaren. In meer dan een opzicht staat er nu een geheel andere organisatie dan vier jaar geleden. Fysiek is er veel veranderd door een verbouwing van het kantoorgebouw. Deze verbouwing ondersteunde de verandering naar flexibiliteit en tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Daarnaast investeerden we in efficiëntere processen en betere informatie-ontsluiting. We werken op een slimmere manier samen, bereiken daarmee betere resultaten en bedienen onze klanten met meerdere kanalen om met ons te communiceren, zaken te regelen en hun invloed uit te oefenen.

De veranderingen gingen soms gepaard met een, tijdelijk, lagere waardering voor onze dienstverlening van onze klanten (bijvoorbeeld op het gebied van bereikbaarheid en reparatieverzoeken). Dat hadden we graag voorkomen. We zien de klanttevredenheid nu weer toenemen.

Ambities

Onze ambitie is wat wij in de afgelopen jaren bereikt hebben verder uit te bouwen. Daarvoor is al een stap gezet met de (beoogde) fusie met WoonCompas. De nieuwe organisatie heeft een nog steviger positie in de regio en kan daar een belangrijke speler zijn in de huisvesting van bijzondere doelgroepen en in de zuidrand van Rotterdam. We willen in ons werkgebied minstens 1.000 woningen toevoegen.

We gaan door met de verdere vernieuwing van onze woningvoorraad om onze doelgroepen goede, betaalbare, duurzame en passende woningen te bieden. We zoeken naar vernieuwende concepten en woonvormen om die vernieuwing te versnellen.

Die nieuwe concepten zijn ook nodig in onze verbondenheid met de klanten. We willen, samen met onze partners, in contact komen met een bredere groep van klanten. We willen hen stimuleren en faciliteren zelf verantwoordelijkheid en initiatief te nemen voor de buurten, waarin zij wonen. Wij veranderen graag van aanbieder in coproductent van het wonen.

Bijlage 3: Geïnterviewde en geënkquêteerde belanghebbenden

Directeur-bestuurder

Alfred van den Bosch

Raad van Commissarissen

Tammo Beishuizen, voorzitter

Rob Schallenberg

Nick van den Berg

Claudine van Benthum

Imke Frijters

Cor van Oorscot

Managementteam

Peter Kranenburg

Ondernemingsraad

Erica Houtman

Igor Marinkovic

Vertegenwoordiging medewerkers

Mandy van Vijven

Jolande Drent

Martijn van Vredendaal

Annemarie Tempelaars

Bewonersraad Progressie

Henk Hesper, voorzitter

Ineke van de Merwe

Rob Andeweg

Herman Laterveer

Klankbordgroep Rijsoord

Ditta de Leeuw

Corry van de Padt

Gemeente Ridderkerk

Marco Oosterwijk, wethouder

Elly van Pagee

Anneloes Blankendaal

Gemeente Albrandswaard

Bas Boender, wethouder

Jeannette Wijnmalen

Collega-corporaties

Peter Manders, Patrimonium

Barendrecht

Annemarieke van Ettinger, Maaskoepel

Zorg- en welzijnsinstellingen

Guy Buck, Aafje

Marco van Hoek, Riederborgh

Frank van der Jagt, Facet

Jacko de Raad, IJsselmonde-Oost

Bijlage 4: Bronnenlijst

Algemeen

- Positionpaper

Presteren naar opgaven en ambities

- Ondernemingsplan 2016 -2019
- Strategische visie/ Contourennota's
- Jaarplannen en begrotingen
- Prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk 2016-2020
- Prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard 2018, 2019-2020
- Voornemens Ridderkerk 2016-2017-2018-2019
- Raadsinformatiebrieven gemeente Ridderkerk
- Voornemens Albrandswaard 2018-2019
- Woonvisie Barendrecht
- Rapportages/notulen bestuurlijk overleg en de resultaten van de prestatieafspraken
- Jaarverslagen 2015 2016 2017 en 2018 met volkshuisvestingsverslagen
- Kadernota 2017
- Zienswijzen gemeenten in het kader van voorgenomen fusie met WoonCompas
- Beleidsnotities over specifieke onderwerpen
- Strategisch voorraadbeleid/portefeuillestrategie
- Verkoopbeleid bezit
- Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses van het werkgebied
- Relevante lokale, regionale en landelijke convenanten
- Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten

Presteren volgens belanghebbenden

- Diverse zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties
- Verslagen bestuurlijk overleg gemeente Ridderkerk en Albrandswaard
- Verslagen van overleg met de gemeenten en Woonvisie
- Verslagen van overleg met bewonersraad Progressie 2015, 2016, 2017 en 2018
- Participatiebeleid
- Participatiereglement
- Stakeholdersschema

Presteren naar vermogen

- De oordeelsbrieven van Autoriteit woningcorporaties 2016-2018
- Aw Governance-inspectie
- Corporatiebenchmarkcentrum: overzicht kengetallen en verloop daarin
- WSW: cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekeningen 2015, 2016, 2017 en 2018 en jaarverslag

- (Meerjaren-)begrotingen en financiële meerjarenramingen
- Tussentijdse rapportages KPI
- Kwartaalrapportages
- Van accountant; managementletters
- Risicomanagement
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut

Governance

- Documenten over alle opgaven
- Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties
- Documenten over toezicht, inclusief agenda
- Notulen vergaderingen raad van commissarissen
- Vergaderplanning
- Fusie-effectenrapportage Woonvisie/WoonCompas
- Themasesies
- Verslagen Auditcommissie
- Prestatieafspraken met bestuurder
- Aedes benchmark resultaten
- Zelfevaluaties

Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



ir. H.P.M. (Leny) Braks-Langenkamp

Na haar studie Technische Bedrijfskunde aan de TUE is Leny Braks haar loopbaan begonnen bij PTT Post BV. Ze heeft daar functies vervuld in het lijnmanagement en bij new business development. In 2000 heeft Leny de overstap gemaakt naar het maatschappelijk veld. Ze heeft zeven jaar bij een woningcorporatie in Breda gewerkt, als manager Wonen en procesmanager herstructurering. Sinds 2008 werkt zij als zelfstandig interimmanager en adviseur. Ze heeft de afgelopen 10 jaar diverse opdrachten uitgevoerd voor gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke instellingen in onderwijs en welzijn. De gemeente Tilburg en welzijnsinstelling Contour de Twern hebben haar meerdere keren ingezet. Kenmerkend voor haar interim-opdrachten is dat het gaat om (samenwerkingsverbanden van) organisaties waar medewerkers zich in een transitie begeven. Die transitie kan extern of intern zijn geïnitieerd. De rol van Leny is om mensen een nieuw perspectief te bieden en ze daarin op weg te helpen. Daarnaast is Leny Braks werkzaam als toezichthouder/commissaris bij twee woningcorporaties en als visitator.

Met haar bedrijfskundige achtergrond en analytisch vermogen is zij in staat snel complexe situaties te doorgronden en te vertalen naar concrete oplossingsrichtingen. Door de brede range aan opdrachten is zij in staat zich goed te verplaatsen in de perspectieven van de diverse stakeholders. Van nature brengt zij graag verbindingen tot stand tussen mensen en tussen organisaties. Kenmerkende eigenschappen zijn: analytisch, gedreven, enthousiasmerend, samenbindend, coachende managementstijl, integrale aanpak, resultaatgericht.



drs. H.M. (Ellen) Olde Bijvank MRE

Ellen Olde Bijvank is breed bedrijfskundig opgeleid. Na zes jaar manager te zijn geweest in de zorg, ondersteunt zij de afgelopen twintig jaar organisaties in het maatschappelijke middenveld. Zij heeft acht jaar als senioradviseur voor het adviesbureau Quintis gewerkt - vooral werkzaam binnen de volkshuisvesting - en werkt de laatste zes jaar als zelfstandige.

Haar opdrachtgevers zijn woningcorporaties, zorgorganisaties, gemeenten en landelijke belangen- en koepelorganisaties, waaronder Autoriteit Wonen (het voormalige CFV), Vereniging Nederlandse Gemeenten, Nederlandse Zorgautoriteit, Actiz en Platform31.

Zij heeft ruime ervaring opgedaan op het gebied van 'Vastgoed en Wonen', organisatieveranderingen en governance.

De afgelopen tien jaar heeft zij meerdere corporaties ondersteund bij het opstellen van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. Verder heeft zij nieuwbouwinitiatieven begeleid en markt- en haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Ellen is naast lid van de raad van commissarissen bij een woningcorporatie, ook toezichthouder bij andere maatschappelijke organisaties.

Het laatste decennium heeft zij zichzelf bovendien verder ontwikkeld tot specialist op het gebied van governance- en bestuursvraagstukken. Zij heeft inmiddels vele raden van commissarissen begeleid bij hun zelfevaluatie.

Tot slot publiceert zij frequent over haar vakgebied en treedt regelmatig op als zowel dagvoorzitter van bijeenkomsten, als gastspreker.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals huurwoningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed, waaronder veel huurwoningbouwprojecten, voor institutionele en particuliere beleggers.

Uitgebreide ervaring heeft hij in de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

Tevens trad hij op als secretaris van diverse visitatiecommissies.

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Utrecht

Datum: 7 mei 2019

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Stichting Woonvisie

in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. een enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



drs. G.B.J. van Onna MRE

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • Middenwetering 1 • 3543 AR Utrecht
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl*

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Utrecht

Datum: 7 mei 2019

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Stichting Woonvisie

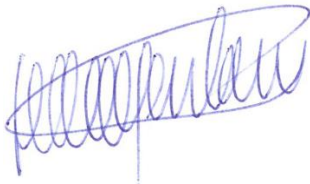
verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



ir. H.P.M. Braks-Langenkamp



drs. H.M. Olde Bijvank MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • Middenwetering 1 • 3543 AR Utrecht
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl