

MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2016 - 2019



Stichting WormerWonen

Rapport Maatschappelijke visitatie

Stichting WormerWonen



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.

De Vork 2

3984 PA Odijk

info@pro-corp.nl

www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie:

ir. H.P.M. (Leny) Braks | voorzitter

drs. H.M. (Ellen) Olde Bijvank – algemeen lid

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

ing. L. (Lars) Wolfkamp – 2e secretaris

Odijk, 7 januari 2021

Voorwoord

Woningcorporatie WormerWonen, verder te noemen WormerWonen, heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2016 tot en met 2019 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.

Inhoudsopgave

A INLEIDING	5
METHODIEK 6.0	5
LEESWIJZER	5
B RECENSIE	7
MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2012-2015	7
RESULTATEN VISITATIE 2020 OVER DE PERIODE 2016 T/M 2019	8
C SAMENVATTING	12
BEOORDELING SAMENVATTING	14
1 PRESTEREN NAAR OPGAVEN EN AMBITIES	17
1.1 BESCHRIJVING VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN	17
1.2 BESCHOUWING VAN DE KWALITEIT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN EN HET PROCES	19
1.3 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES IN RELATIE TOT DE PRESTATIEAFSPRAKEN	20
1.4 AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN	24
2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN	27
2.1 BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE BELANGHEBBENDEN	27
2.2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN	28
2.3 VERBETERPUNTEN VOLGENS BELANGHEBBENDEN	31
2.4 MENING VAN GEMEENTE EN HUURDERS OVER KWALITEIT EN PROCES PRESTATIEAFSPRAKEN	32
3 PRESTEREN NAAR VERMOGEN	33
3.1 BEOORDELING VAN DE VERMOGENSINZET	33
4 GOVERNANCE VAN MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN	36
4.1 DE BEOORDELING OVER DE STRATEGIEVORMING EN PRESTATIESTURING	36
4.1.1 <i>Strategievorming</i>	36
4.1.2 <i>Sturing op prestaties</i>	37
4.2 DE BEOORDELING OVER DE MAATSCHAPPELIJKE ROL VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
4.3 DE BEOORDELING OVER DE EXTERNE LEGITIMERING EN OPENBARE VERANTWOORDING	39
4.3.1 <i>Externe legitimatie</i>	39
4.3.2 <i>Openbare verantwoording</i>	40
DEEL 3 BIJLAGEN	41
BIJLAGE 1: GEREALISEERDE PRESTATIES	42
BIJLAGE 2: POSITIONPAPER	52
BIJLAGE 3: GEÏNTERVIEWDE EN GEÏNQUÊTEERDE BELANGHEBBENDEN	59
BIJLAGE 4: BRONNENLIJST	61
BIJLAGE 5: DE MEETSCHAAL	63
BIJLAGE 6: DE VIER PERSPECTIEVEN TOEGELICHT	64
BIJLAGE 7: VISITATIECOMMISSIE EN ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARINGEN	66

A 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.

Een uitgebreide toelichting op de vier perspectieven is te vinden in bijlage 6.

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, wat de corporatie hiervan kan leren voor de toekomst en hoe een en ander feitelijk is vertaald in termen van vermogensinzet.

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.

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.

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



B Recensie

Maatschappelijke visitatie 2012-2015

WormerWonen ontving in de vorige visitatie 'ruim voldoende' beoordelingen voor de vier prestatieperspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek. Aandachts- en verbeterpunten, die de commissie meegaf, worden hieronder genoemd en van commentaar – in blauwe kleur – voorzien door de huidige visitatiecommissie.

- Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn er slechts in beperkte mate opgaven en ambities gesteld. In het vernieuwde SVB krijgt duurzaamheid veel aandacht. Daarmee wordt ernaar gestreefd het percentage woningen met een A- of B-label in de komende tien jaar te verhogen naar 40%.

Er zijn in de visitatieperiode aanzienlijke vorderingen geboekt. Eind 2017 heeft WormerWonen een portefeuillestrategie aangeleverd voor de verduurzaming van de woningen. Volgens dit plan zal WormerWonen in 2021 beschikken over een gemiddeld energielabel B. Hier zijn in de afgelopen twee jaren grote stappen gezet en WormerWonen ligt op koers om deze doelstelling in 2021 te halen.

- Het percentage ouderen in de regio zal de komende jaren verder toenemen. Het is daarom aan te bevelen om met de gemeenten goede afspraken te maken over ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften.

In de huidige visitatieperiode is WormerWonen gestart met een maatwerk aanpak om ouderen, vanwege sterk gewijzigde omstandigheden als de toenemende vergrijzing, een beter passende woonsituatie te bieden, binnen het eigen woningbezit. De woningvoorraad wordt aangepast en de toegankelijkheid wordt verbeterd. Zo worden liften geplaatst en galerijen opgehoogd bij diverse woningcomplexen.

Nieuwbouwappartementen zullen aanpasbaar en toegankelijk zijn voor ouderen. De afspraken met de gemeenten kunnen op dit onderwerp nog verder worden uitgewerkt.

- Het is wenselijk dat de periode van het ondernemingsplan en de prestatieafspraken met de gemeenten zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. Dit geeft duidelijkheid binnen de organisatie en prestatieafspraken kunnen dan eenduidiger in het ondernemingsplan opgenomen en uitgewerkt worden.

Sinds 2019 worden prestatieafspraken met de gemeente Wormerland uitgewerkt aan de hand van vier thema's, die tevens terugkomen in de woonvisie van Wormerland. In 2019 is ook een nieuw ondernemingsplan opgesteld, in dit plan is geen koppeling gemaakt met de nieuwe prestatieafspraken of de genoemde vier thema's.

- Beschrijf de afwegingen die leiden tot een besluit beter. Er worden doorgaans heldere kordate besluiten genomen. De overwegingen die geleid hebben tot een besluit worden, zeker in de notulen van de vergaderingen van de Raad van Toezicht, zijn niet altijd beschreven of voldoende uitgeschreven. De transparantie neemt toe als dit explicieter wordt vastgelegd.

Over het algemeen worden afwegingen die leiden tot besluiten helder geformuleerd en onderbouwd uitgelegd in de notulen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Wel kwam in gesprekken naar voren dat WormerWonen in de communicatie naar buiten toe sommige besluiten beter kan onderbouwen.

- De commissie is van mening dat door meer structurele samenwerking met collega-corporaties een verbeteringslag gemaakt kan worden met betrekking tot de inzet van het maatschappelijk vermogen door het behalen van efficiency voordelen.

WormerWonen heeft de samenwerking gezocht met collega-corporaties De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). In 2019 zijn afspraken gemaakt over kennisdeling in drie belangrijke projecten. Daarnaast heeft WormerWonen beleidsmatig een samenwerking met de andere (grote) corporaties in de Zaanstreek: Parteon, ZVH, Rochdale, Woonzorg Nederland en Eigen Haard.

Resultaten visitatie 2020 over de periode 2016 t/m 2019

BESCHOUWING OP HET POSITIONPAPER

Het positionpaper geeft een duidelijk beeld van het reilen en zeilen van de corporatie. Aan de hand van het ondernemingsplan *Ruimte Om Te Leven (2015-2019)* worden de doelstellingen genoemd waar WormerWonen de afgelopen vijf jaar aan heeft gewerkt. Per doelstelling worden de oorspronkelijke plannen afgezet tegen de gerealiseerde doelen. Ook wordt er een doorkijk gegeven naar het nieuwe ondernemingsplan: *Voor de bewoners van morgen (2020-2025)*. WormerWonen heeft veel bereikt en is zeer tevreden met het feit dat het overgrote deel van de gestelde doelen is bereikt. Dit biedt een goede basis om een logisch vervolg te geven aan de gezette stappen en de toekomstige ambities uit het nieuwe ondernemingsplan waar te maken.

De organisatie herkent zichzelf als loyaal aan haar doelstelling, het voortdurend realiseren van betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten, werkt samen met maatschappelijke partijen en investeert waar mogelijk in nieuwbouwprojecten. De corporatie neemt een leidende rol in de verschillende lokale en maatschappelijke vraagstukken. Dit leidt tot een hoge klanttevredenheid en veel waardering. De financiële positie van de corporatie is sterk en wordt adequaat ingezet om met name de betaalbaarheid te borgen.

De commissie heeft in de visitatiegesprekken de bevestiging gekregen van het beeld van de corporatie dat in het positionpaper is geschetst.

BEVINDINGEN VISITATIECOMMISSIE

Typering corporatie

WormerWonen is een professionele, creatieve en flexibele organisatie die actief is in de gemeente Wormerland en Zaanstad. Lokale en maatschappelijke betrokkenheid en persoonlijke benadering naar de huurders staan hoog in het vaandel. WormerWonen richt zich op het betaalbaar en prettig wonen in leefbare buurten. Het bezit van WormerWonen concentreert zich van oorsprong in Wormerland. WormerWonen is verankerd in Wormerland, en is voor het dorp laagdrempelig benaderbaar. Tijdens de rondgang langs het bezit viel het op hoe vaak de directeur-bestuurder werd aangesproken door bewoners. In de gesprekken werd meerdere keren genoemd dat het contact snel en prettig is, zowel op operationeel als strategisch niveau.

Sinds vijf jaar wordt uitbreiding gezocht én gevonden in andere gemeenten in de Zaanstreek. Ingegeven door de krapte op de woningmarkt en om haar doelgroep optimaal te bedienen, heeft WormerWonen haar werkgebied uitgebreid naar Zaanstad. Hiermee probeert de corporatie voet aan de grond te krijgen in de Zaanse Woningmarkt. Dit sluit aan op de ambities vanuit de gemeente.

Maatschappelijke opgaven

WormerWonen is actief in de woningmarktregio Zaanstreek-Waterland, in de Zaanstreek; de gemeenten Wormerland en Zaanstad, gelegen aan de noordrand van de Stadsregio Amsterdam. Hiermee is de corporatie actief in een van de meest gewilde woningmarktgebieden van Nederland. Sociale huurwoningen zijn schaars in Wormerland, er is sprake van krapte op de markt. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Wormerland bedroeg in 2017 voor starters 10 jaar en voor doorstromers 22 jaar. Dit thema kwam dan ook meerdere keren terug tijdens de gevoerde visitatiegesprekken. Tijdens een van de gesprekken gaf de corporatie aan dat er op één woning 1400 reacties waren binnen gekomen, symptomatisch voor problematiek waar WormerWonen mee te maken heeft.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Wormerland tussen 2015 en 2025 met circa 430 toeneemt, een toename van 6%. Na 2030 is de verwachting dat de groei afzwakt. Het aandeel gezinnen in

Wormerland neemt af, terwijl het aandeel alleenstaanden toeneemt. Deze trend zet zich samen met de voortschrijdende vergrijzing door na 2025.

WormerWonen probeert waar mogelijk bij te dragen aan deze problematiek. Bij iedere nieuwbouw wordt gekeken of het mogelijk is om meer woningen terug te bouwen dan er gesloopt zijn. Het zijn kleine stapjes, maar gezien de beperkt voorradige grondposities is dit het maximale dat de corporatie kan doen. De commissie waardeert het dat WormerWonen zich tot het uiterste inspant, ondanks dat dit slechts een beperkt aantal extra woningen oplevert.

In de afgelopen visitatieperiode heeft WormerWonen een flinke slag gemaakt in de kwalitatieve verbetering van haar woningvoorraad. In het begin van haar ondernemingsplan in 2015 sloot de functionele en technische kwaliteit van de woningen niet aan op de toekomstige behoefte op de Wormerlandse woningmarkt. Het aandeel toegankelijke woningen voldeed niet om de toenemende groep senioren te huisvesten. De woningvoorraad bestond uit relatief veel vroeg naoorlogse, verouderde woningen met energielabel D. Vier jaar later, in 2019, heeft WormerWonen haar woningvoorraad opgetild naar gemiddeld label C. Ook in de komende jaren blijft duurzaamheid een belangrijk thema en dito opgave. Zo heeft WormerWonen de wens uitgesproken om gemiddeld energielabel B te hebben in 2021. Een opgave die, naar mening van de visitatiecommissie, goed haalbaar is.

Tot slot wordt de inrichting door een groot deel van de huidige gebruikers slecht gewaardeerd. Vooral sanitair en keuken, van een groot deel van de complexen door de huidige en vertrokken huurders matig tot slecht gewaardeerd. Dit samen zorgt voor een grote renovatieopgave van de bestaande woningvoorraad van WormerWonen. Om deze opgave goed aan te pakken heeft WormerWonen in het Ondernemingsplan 2015-2019 vastgelegd dat zij moet werken aan het volgende:

- Vernieuwen en verlengen van de levensduur;
- Verbreden van de functionaliteit en het vergroten van het aandeel nultredenwoningen geschikt voor senioren en andere doelgroepen;
- Verbeteren van de energieprestatie;
- Aanpakken van het inbouwpakket (keuken, sanitair);
- Bewaken van de leefbaarheid.

WormerWonen zet zijn vermogen in om de voorliggende transitie opgave (renovatie, sloop en nieuwbouw) in goede banen te leiden. Dit ligt vast in de actualisatie van het SVB in 2018. Zo is in 2018 € 27 miljoen geïnvesteerd in 178 nieuwbouwappartementen sociale huur. Ook is in 2018 en 2019 een toename aan investeringen per gewogen vhe getroffen in de post 'woningverbetering'.

In het huidige huurbeleid hanteert WormerWonen een huurprijs van 72 procent maximaal redelijk voor haar DAEB-woningen. Hiermee zet de corporatie groot in op betaalbaarheid. Ondanks deze lage streefhuur zijn de verdere financiële cijfers goed. De commissie waardeert het dat deze goede financiële positie wordt ingezet om de betaalbaarheid te borgen.

Ondernemingsplan

De afgelopen tijd is WormerWonen druk geweest met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Ter voorbereiding hierop is een medewerker van WormerWonen in gesprek gegaan met alle relevante belanghebbenden. De commissie constateerde tijdens de gesprekken dat alle belanghebbenden inderdaad een gesprek hebben gehad, maar dat de meeste zich niet hadden gerealiseerd dat dit input was voor het ondernemingsplan. Ook is het uiteindelijke ondernemingsplan nauwelijks bij hen onder de aandacht gebracht. Tegelijkertijd gaven ze aan zich wel goed te kunnen vinden in dit ondernemingsplan.

Dit voorbeeld is wat de visitatiecommissie betreft symptomatisch voor WormerWonen. Er wordt een goede koers gevaren waarbij alle relevante partijen betrokken zijn, maar deze koers is niet voor iedereen duidelijk. De commissie adviseert WormerWonen om meer aandacht te besteden aan de communicatie naar buiten toe.

Sterke punten WormerWonen

- WormerWonen heeft een gezonde financiële positie;
- De corporatie is lokaal georiënteerd en verankerd in Wormerland.
- WormerWonen onderscheidt zich van andere corporaties door haar innovativiteit. Een voorbeeld is de samenwerking in het complex Amandelbloesem.
- Collega corporaties typeren WormerWonen als een fijne samenwerkingspartner
- De corporatie betreft bewoners bij haar nieuwbouwplannen, en gaat actief op zoek naar best practices van andere corporaties.
- WormerWonen hanteert een lage streefhuur.
- De keuze om ook in middeldure huur te investeren wordt breed gedragen door de belanghebbenden.

Attentie- en verbeterpunten

- WormerWonen is een kleine corporatie, waardoor er weinig doorgroeimogelijkheden zijn voor het personeel. WormerWonen zou hun personeel bewust een rol kunnen geven in de samenwerking met collega-corporaties.
- Vanwege de omvang is de organisatie kwetsbaar. Zorg dat je in de samenwerking met collega-corporaties de lijnen kort houdt zodat je, waar nodig, gebruik kan maken van elkaars achterban.
- Op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn is er op operationeel niveau een goede samenwerking met de gemeente, zorgaanbieders en andere partners. Een gezamenlijk gedragen visie op dit onderwerp en vertaling hiervan in de prestatieafspraken ontbreekt echter.
- De Huurdersvereniging is geen representatieve afspiegeling van de huurders van WormerWonen en heeft als belangrijkste aandachtspunt de huren laag te houden. Probeer op alternatieve wijzen de inbreng van huurders te verbreden naar doelgroep en thema's.
- Betrek Huurdersvereniging Huurders voor Huurders nadrukkelijker bij het proces om te komen tot prestatieafspraken en maak vooraf procesafspraken zodat helder wordt wie wat wanneer bijdraagt.
- Het nieuwe ondernemingsplan maakt geen koppeling met de thema's uit de prestatieafspraken, dit ervaart de commissie als een gemiste kans. De thema's uit het ondernemingsplan worden gedragen door de Belanghebbenden, maar het plan zelf is bij hen onvoldoende bekend.
- Ontwikkelingen in de woningmarktregio hebben impact op WormerWonen. Belanghebbenden hebben verschillende beelden wat daarbij de opgave voor WormerWonen is. Maak hierbij duidelijk eigen afwegingen en communiceer die met de Belanghebbenden.

Integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal					Gemiddeld cijfer	Weging	
Presteren naar Opgaven en Ambities	Thema:							
	1	2	3	4				
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	8,0	8,0	8,0	7,0		7,8	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden	Thema:							
	1	2	3	4				
Prestaties	7,7	8,0	8,2	8,2		8,0	50%	7,9
Relatie en communicatie						7,9	25%	
Invloed op beleid						7,7	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijk presteren								
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				7,0	7,5	33%	7,3
	Prestatiesturing				8,0			
Maatschappelijke rol RvC						7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				7,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording				8,0			

De volgende thema's zijn gehanteerd:

- Thema 1: Voldoende mogelijkheden voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen.
- Thema 2: Een passende en betaalbare woningvoorraad.
- Thema 3: Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag
- Thema 4: Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

C Samenvatting

Profiel WormerWonen

WormerWonen is met 2.047 huurwoningen in 2019 dé sociale verhuurder in de Zaanstreek. WormerWonen is een professionele, creatieve en flexibele organisatie die zichzelf onderscheidt door lokale en maatschappelijke betrokkenheid én door persoonlijke benadering van zijn huurders.

De missie van WormerWonen luidt als volgt:

"Het op continuïteitsbasis realiseren van betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten."

Organisatie

WormerWonen is een stichting en heeft een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen. De raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging. Het aantal personeelsleden bedroeg 31 december 2019 24, waarvan zeven fulltime en zeventien parttime. In totaal ging het om 17,56 fte.

Daarnaast kent WormerWonen een managementteam dat samen met het bestuur uitvoering geeft aan de koers van de organisatie. Het managementteam bestaat uit drie leden, waaronder de directeur-bestuurder.

Woningvoorraad/ vastgoedportefeuille

Op 31 december 2019 telde de woningvoorraad van WormerWonen 2.047 woningen.

Type vastgoed	Totaal aantal verhuur-eenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad
Zelfstandige woningen	2.047	1.958	89
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8
Garages	232	232	0

De meeste woningen liggen in Wormer. Daarnaast heeft de stichting bijna 50 woningen in Oostknollendam, 70 woningen in Jisp, ruim 70 woningen in Wijdewormer/Neck, 44 woningen in Oostzaan en 90 woningen in Wormerveer.

De helft van de vastgoedportefeuille bedraagt eengezinswoningen. Ongeveer twee derde deel van het woningbezit is gebouwd na 1966.

WormerWonen investeert flink in nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten. Tot 2026 is het doel om 500 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Deels ter vervanging en deels ter uitbreiding van de woningvoorraad. Een aantal lopende projecten zijn:

- De Amandelbloesem, nieuwe toren (44 huurwoningen)
- Oostknollendam, Sluisstraat en schoollocatie (8 huurwoningen)
- Uniek woonconcept 52 tot 60 woningen in Zaanstad
- Noordeinde Wormerveer (27 huurappartementen)
- Spatterstraat portieken (18 huurappartementen)
- Huur eengezinswoningen Neck-zuid (18 eengezinswoningen)
- Herstructurering en sloop/ nieuwbouw Watermuntstraat (74 huurwoningen)
- Woonunits Bruynvisweg, Wormer, (semi-)permanente woningbouw

Werkgebied

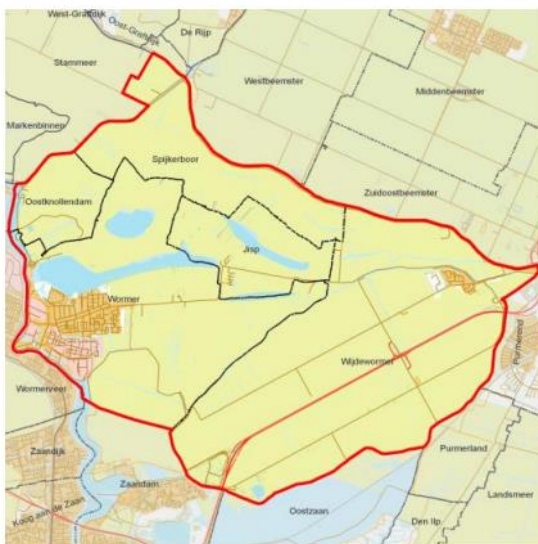
Het werkgebied van WormerWonen is de Zaanstreek, verdeeld over de gemeenten Wormerland en Zaanstad, onderdeel van de Stadregio Amsterdam.

Het bezit concentreert zich van oorsprong in Wormerland, maar uitbreiding wordt sinds vijf jaar gezocht én gevonden in andere gemeenten in de Zaanstreek. Wormerland heeft een sterk landelijk karakter met een uniek woon- en natuurgebied. De gemeente telde op 1 januari 2019 16.329 inwoners verdeeld over de dorpen Jisp, Neck, Oostknollendam, Spijkerboor, Wijdewormer en Wormer. Het grootste deel van de inwoners woont in Wormer.

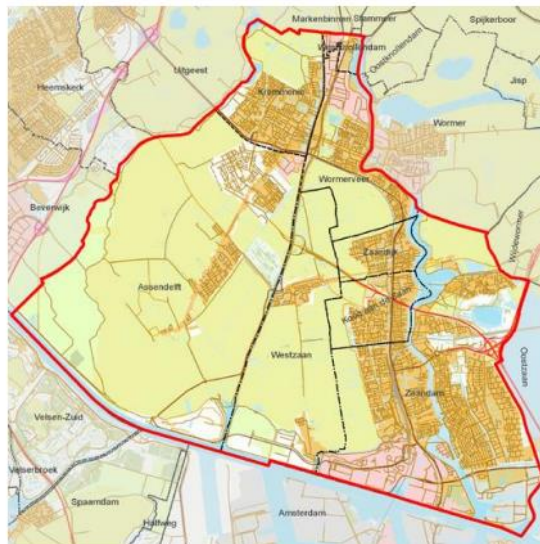
WormerWonen heeft ook het woningcomplex Amandelbloesem in Zaanstad in de portefeuille. Deze gemeente wordt gekenmerkt door een meer stedelijk karakter. De gemeente telde op 1 januari 2019 155.885 inwoners verdeeld over de dorpen/ steden Assendelft, Koog aan de Zaan, Krommenie, Westknollendam, Westzaan, Wormerveer, Zaandam en Zandijk. Binnen deze gemeente zijn zes andere woningcorporaties actief.

Ontwikkelingen na balansdatum

In februari 2020 heeft WormerWonen haar werkgebied uitgebreid met een complex van 44 woningen in Oostzaan (zelfstandige gemeente). Dit maakt WormerWonen nu de enige corporatie die in alle gemeenten van de Zaanstreek actief is. Tot slot is het woningbezit in Zaanstad uitgebreid met de aankoop van 20 woningen van ZVH in Wormerveer.



Kaart Gemeente Wormerland



Kaart Gemeente Zaanstad

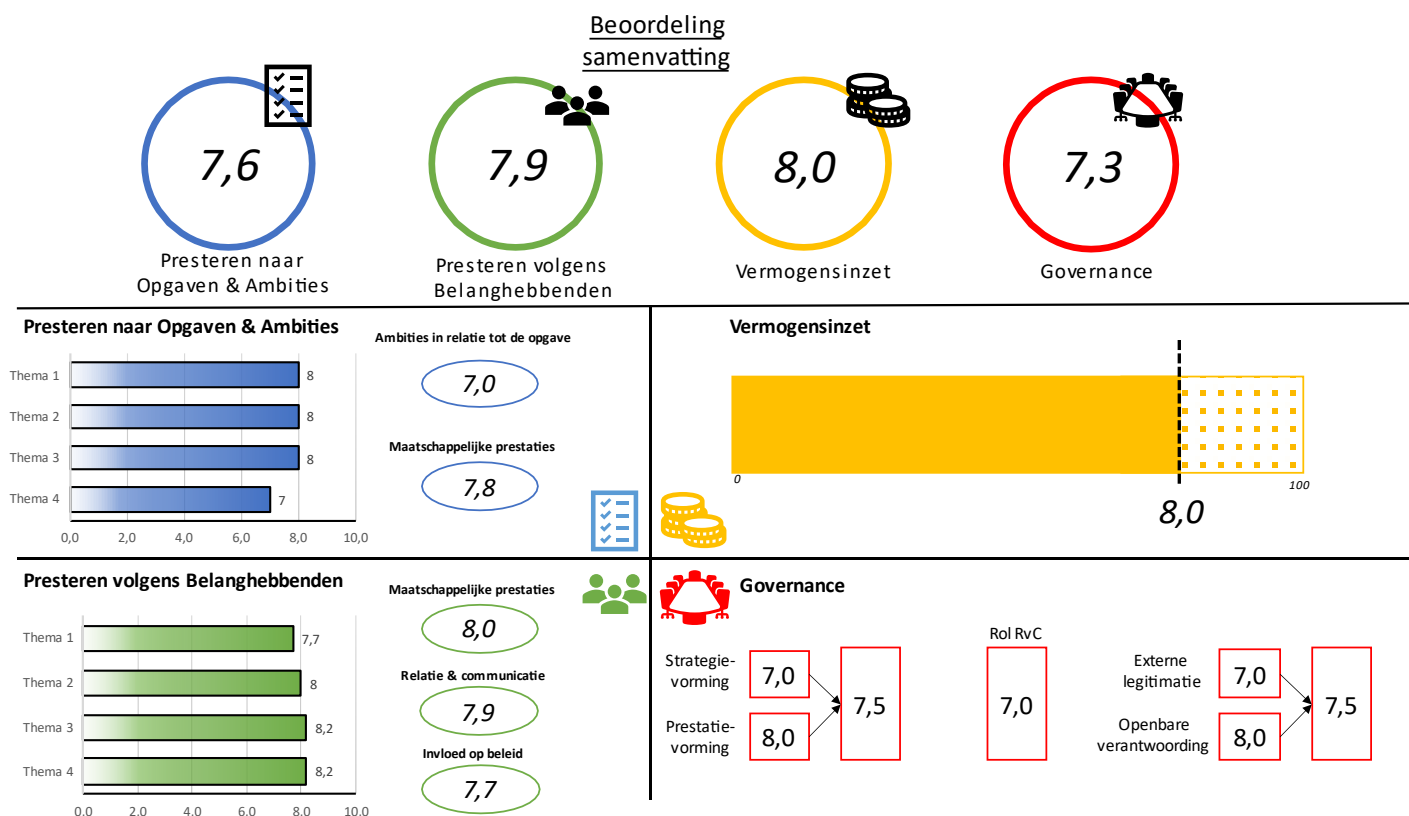
Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke visitatie van WormerWonen zijn beoordeeld vanuit de volgende vier perspectieven:

1. Presteren naar Opgaven & Ambities;
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance van maatschappelijk presteren.

Hieronder volgt per perspectief een korte samenvatting van de beoordeling.

Beoordeling samenvatting



Beoordeling Presteren naar Opgaven & Ambities

Het onderdeel presteren naar opgaven & ambities wordt beoordeeld met een 7,6.

De ambities van WormerWonen sluiten goed aan op de opgaven en ambities van de gemeente Wormerland en Zaanstad. De onderwerpen die WormerWonen in de afgelopen visitatieperiode heeft opgepakt sluiten aan bij de raamovereenkomst prestatieafspraken die is getekend met de gemeente. Hiermee wordt aangesloten bij de maatschappelijke en lokale opgaven die er in de gemeenten liggen.

De geformuleerde doelstellingen uit het ondernemingsplan 2015-2019 zijn vrijwel allemaal bereikt in de afgelopen jaren. WormerWonen heeft op diverse fronten initiatief en innovatie getoond. Denk hierbij aan woonvormen met innovatieve zorgconcepten, initiatief op het gebied van verduurzaming van de voorraad, in combinatie met een ambitieus sloop/-nieuwbouw programma. Hiermee toont WormerWonen aan dat 'voorliggende' opgaven daadwerkelijk actief worden opgepakt.

De visitatiecommissie oordeelt dat WormerWonen een woningcorporatie is die actief bezig is met vraagstukken omtrent de transitie van de woningvoorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort WormerWonen een 7,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden goed tevreden over de prestaties op alle thema's van de prestatieafspraken met een gemiddelde van een 7,9. Bewonersorganisatie De Bloesem is het beste te spreken over de maatschappelijke prestaties van de corporatie alsmede de manier van communiceren. Ook de gemeenten zijn goed te spreken over de communicatie met de corporatie. Wel is de gemeente Wormerland minder tevreden over de mate van invloed op het beleid van WormerWonen.

Huurders noemen als verbeter- en aandachtspunten onder andere het belang van klantcontact, het uitbreiden van stallingen voor scootmobielen, het aanbod van betaalbare huurwoningen, de doorstroming van het te verhuren woningbestand en de betrokkenheid bij de prestatieafspraken.

De gemeenten noemen als verbeter- en aandachtspunten onder andere de actieve samenwerking met andere partners, aandacht voor duurzaamheid en het proces bij de totstandkoming van beleid.

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Het presteren naar vermogen wordt beoordeeld met een 8,0. De vermogensinzet van WormerWonen voor maatschappelijke prestaties is passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie is voldoende verantwoord en gemotiveerd. De visitatiecommissie beoordeelt het als positief dat WormerWonen een duidelijke lange termijn visie heeft op de transitie van haar woningvoorraad, renovatie en verduurzaming. Met een actief sloop/-nieuwbouw beleid wordt ingezet op een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het bezit. Tegelijkertijd wordt door renovatie en herstructurering de woningen flink verduurzaamd. Met de doelstelling 'gemiddeld energielabel B in 2021' in zicht is WormerWonen goed op weg. Tegelijkertijd houdt zij met haar huurbeleid de huur van haar woningbezit betaalbaar. In de afgelopen jaren heeft WormerWonen haar overliquiditeit duidelijk geïnvesteerd in haar maatschappelijke taken.

Beoordeling Governance van maatschappelijk presteren

De governance van maatschappelijk presteren wordt beoordeeld met een 7,3. WormerWonen werkt als organisatie via een duidelijk beleids- en beheersingssysteem. Het ondernemingsplan dient als leidraad bij strategische keuzes en wordt vertaald via doelstellingen in een meerjarige activiteitenplanning. Op deze manier zijn de doelstellingen SMART. Door middel van een maandelijks dashboard en kwartaalrapportages worden de doelstellingen getoetst op financiële en huisvestelijke aspecten. Door dit periodiek te monitoren heeft de corporatie grip op de situatie en kan het bijsturen waar nodig.

Deze manier van werken sluit goed aan bij de rol van de raad van commissarissen als toezichthouder. De raad van commissarissen is zeer betrokken, benaderbaar en goed zichtbaar in het lokale netwerk. De commissarissen zijn goed op de hoogte van de actualiteiten binnen het werkgebied en de maatschappelijke volkshuisvestelijke ontwikkelingen in den lande, en zijn daarnaast goed benaderbaar voor huurders en andere belanghebbenden. In haar rol als toezichthouder bespreekt de raad jaarlijks de strategie met de corporatie en bespreekt per kwartaal de voortgang van de doelstellingen en afspraken. Hiermee stuurt de raad actief op het presteren van de corporatie.

Ook de externe legitimatie en verantwoording richting haar belanghebbenden wordt positief ervaren. Zo vindt er op formele en informele wijze overleg plaats met alle belanghebbenden. Informatieavonden, projectgroepen en klankborggroepen worden georganiseerd en het persoonlijke gesprek met de huurders wordt gezocht. Zo wordt op diverse manieren input opgehaald voor de beleidsontwikkeling en strategievorming. WormerWonen dient zich hier te realiseren dat het niet enkel om 'zenden' gaat. Het is voor belanghebbenden niet altijd duidelijk wat er gebeurt met alle input. Terugkoppeling en dialoog zijn hierin onmisbaar.

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



1 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

1. De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
2. De prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
3. De ambities in relatie tot de opgaven

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.

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.

De thema's zijn gebaseerd op de prestatieafspraken waar de woningcorporatie het meeste bezit heeft.

Voor een gedetailleerde uitwerking van de vier ambities/ prestatieafspraken uit de woonvisie wordt verwezen naar de gedetailleerde uitwerkingen in bijlage 1.

WOONVISIE WORMERLAND 2017-2025

Het gemeentelijk beleid is op hoofdlijnen als volgt samengevat:

- *Voldoende mogelijkheden voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen.*
- *Een passende en betaalbare woningvoorraad.*
- *Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag*
- *Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.*

De visie van WormerWonen sluit aan op de Structuurvisie Wormerland 2025 en op het woonbeleid van de gemeente Wormerland. De kern van de Structuurvisie is op hoofdlijnen te vatten in drie integrale hoofdopgaven:

- Dynamische en duurzame woon -en werkomgeving in de kernen
- Een onderhouden, toegankelijk en licht recreatief veenweidelandschap
- Een agrarische en duurzame droogmakerij

Het motto van de woonvisie van de gemeente Wormerland is het behouden en versterken van een fijne woonomgeving. Deze visie richt zich onder andere op het willen bedienen van allerlei inkomensgroepen en de wens om de sociale huurvoorraad te behouden of zo mogelijk uit te breiden.

WOONVISIE ZAA NSTAD

Zaanstad heeft haar woonvisie in 2015 geactualiseerd. Haar doel is om aan te sluiten bij de maatschappelijke opgaven die de regio biedt en wenst minstens 600 woningen per jaar te bouwen, voor verschillende inkomens. Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad is belangrijk en de gemeente Zaanstad streeft naar 15-50% sociale huur in iedere wijk. Tevens worden nieuwbouwlocaties voor senioren in kaart gebracht en marktpartijen voor de ontwikkeling gezocht.

WOONAGENDA ZAANSTREEK-WATERLAND

Het woonbeleid van Wormerland is vastgelegd in de woonagenda Zaanstreek-Waterland. Een gezamenlijke koers op het gebied van wonen in Zaanstreek-Waterland begint niet bij nul. Deze woonagenda dient als overbrugging tussen het lokale woonbeleid (woonvisie en prestatieafspraken) aan de ene kant en het regionale woonbeleid (regionale prestatieafspraken) aan de andere kant.

De visie op het woonbeleid in Zaanstreek-Waterland richt zich op het versterken van identiteit, kwaliteit en diversiteit en het verminderen van kwetsbaarheden als de vitaliteit in de woonkernen, de veerkracht van de steden en de bereikbaarheid. De visie is op hoofdlijnen als volgt samen te vatten:

- *Identiteit door diversiteit versterken*
- *Ruimte bieden aan de eigen én regionale woningvraag*
- *Verdere differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van alle doelgroepen*
- *Naar een toekomstbestendige voorraad*

REGIONAAL ACTIEPROGRAMMA WONEN 2016-2020

Het regionale actieprogramma is geënt op de samenwerking tussen gemeenten en corporaties in de woningmarktregio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Hierin zijn de thema's opgenomen waarop de gemeenten in de woningmarktregio willen blijven samenwerken. Dit zijn de thema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling.

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE WORMERLAND 2019

In de gemeente Wormerland zijn twee woningcorporaties actief: WormerWonen en sinds 2019 ook Parteon.

Gemeente Wormerland, Huurdersvereniging Huurders voor Huurders, WormerWonen en Parteon hebben het bod op de woonvisie besproken, bediscussieerd en uitgewerkt in prestatieafspraken en aanverwante sub thema's voor 2019.

De prestatieafspraken zijn ingedeeld volgens de vier gemeentelijke woonambities:

- *Voldoende mogelijkheden voor Wormerlandse inwoners om in de gemeente te kunnen (blijven) wonen.*
 - *Nieuwbouw*
 - *Investerings vrije sector huur en koopwoningen*
 - *Verkoop en liberaliseren van huurwoningen*
- *Een passende en betaalbare woningvoorraad.*
 - *Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep*
 - *Huisvesten urgente doelgroepen*
- *Voldoende beschutte verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag.*
 - *Wonen met zorg en ouderenhuisvesting*
- *Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.*
 - *Voornemens rond kwaliteit en energiezuinigheid*
 - *Gewenste inzet voor leefbaarheid*

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen. Het eerste deel is het visiedeel met algemene afspraken en uitgangspunten, die belangrijk zijn voor het tripartiete overleg.

Het tweede deel bevat het overzicht van activiteiten en van meetbare lokale prestatieafspraken voor de komende jaar en geeft een doorkijk naar de vier jaren daarna.

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZAANSTAD 2019

In de gemeente Zaanstad zijn meerdere woningcorporaties actief: Parteon, Rochdale ZHV, Eigen Haard, Woonzorg Nederland en WormerWonen. WormerWonen heeft maar een klein deel van haar bezit in de gemeente Zaanstad.

Samen met de corporaties en betrokken huurdersbelangen heeft de gemeente Zaanstad de prestatieafspraken voor 2019 voorbereid. De focus lag op drie vlakken: nieuwbouw, duurzaamheid en huisvesting van kwetsbare groepen. Daarnaast zijn er aanvullende afspraken gemaakt op het gebied van doorstroming, langer zelfstandig wonen en wijkontwikkeling.

Op basis hiervan zijn de volgende prestatieafspraken opgesteld:

- *Voorraadontwikkeling, nieuwbouw en verkoop*
- *Betere benutting en betaalbaarheid*
- *Kwaliteit woningvoorraad*
- *Wijkontwikkeling*
- *Langer zelfstandig wonen en urgenten*

Ook zijn er afspraken gemaakt over het jaarlijks monitoren van de raamovereenkomst door de corporaties en het reflecteren op de looptijd en actualisering van de raamovereenkomst werkprocesprestatieafspraken.

1.2 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

HET PROCES

Voorafgaand aan het maken van de prestatieafspraken doet WormerWonen een bod op de woonvisie met een bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. Huurdersvereniging Huurders voor Huurders is vooraf inhoudelijk geïnformeerd over dit bod. WormerWonen heeft dit voorstel gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie voor de periode 2017-2025. Het bod op de woonvisie is door Gemeente Wormerland, Huurders voor Huurders en WormerWonen besproken, bediscussieerd en uitgewerkt in het raamovereenkomst prestatieafspraken voor de periode 2016-2020. Binnen deze raamovereenkomst worden jaarlijks aanvullende prestatieafspraken opgesteld en de afspraken van het voorgaande jaar geëvalueerd. In het maandelijkse dashboard en de kwartaalrapportages wordt gestuurd op de voortgang van de afspraken.

Een belangrijke inzet van WormerWonen is zich te beperken tot hun kerntaak: het passend huisvesten van de doelgroep. In het verlengde hiervan is een aantal activiteiten toegestaan op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. WormerWonen wil het aantal sociale huurwoningen op peil houden. Dat doet WormerWonen door te bouwen, niet te liberaliseren en een zeer beperkt aantal woningen per jaar te verkopen. Samen met de gemeente is WormerWonen op zoek naar extra plancapaciteit.

De samenwerking met de gemeente wordt door de commissie als complex beschouwd. De gemeente is betrokken en denkt graag aan de voorkant mee. De gemeente gaat over het 'wat', de corporatie moet vrijheid krijgen om het 'hoe' zelf in te vullen, deze vrijheid wordt door de corporatie niet altijd gevoeld. Tijdens de visitatie kwam naar boven dat gesprekken tussen de gemeente en WormerWonen uitvoerig worden voorgesproken door beide partijen. Hierdoor vindt er geen open gesprek plaats over de invulling van de prestatieafspraken. Ondanks dat de commissie het gevoel heeft dat beide partijen vooruit willen, merkt de commissie dat het proces niet efficiënt wordt ingestoken. Het nader tot elkaar komen kan beide partijen helpen in een soepele voortzetting van het proces.

KWALITEIT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

Voor de periode 2016-2020 hebben de gemeente Wormerland, de corporatie en de huurdersorganisatie prestatieafspraken gemaakt. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 en de Woonvisie 2017-2025 van de gemeente, waarop de corporatie haar biedingen heeft afgestemd. Ten tijde van de visitatie was het proces om nieuwe raamwerkafspraken te maken opgestart.

De prestatieafspraken hebben betrekking op de prioriteiten, die hierboven zijn benoemd. De Rijksprioriteiten Volkshuisvesting dekken de prestatieafspraken. De deelnemende partijen hebben verder vastgelegd dat zij programmatische afspraken hebben gemaakt om de ambities uit de verschillende beleidsplannen te kunnen realiseren. De verschillende doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn door de partijen in de afspraken benoemd en over het algemeen SMART geformuleerd.

Tijdens de visitatie kwam naar boven dat de prestatieafspraken eenzijdig gericht zijn op acties en prestaties van WormerWonen. De commissie ervaart hier een disbalans omdat er nauwelijks verplichtingen bij de gemeente liggen. Daarnaast richten de prestatieafspraken zich vooral op de vastgoedkant, en minder op bijvoorbeeld veiligheid, leefbaarheid en wonen, zorg en welzijn. Ook de grote opgave rondom vergrijzing is onderbelicht.

1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie. De commissie beoordeelt deze prestaties met een 8 gemiddeld.

WormerWonen heeft de afgelopen visitatieperiode ruimschoots voldaan aan de gemaakte prestatieafspraken.

THEMA 1: VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN VOOR WORMERLANDSE INWONERS OM IN DE GEMEENTE TE KUNNEN (BLIJVEN) 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 gemeente Wormerland streeft naar minimaal 80% van de sociale huurwoningen onder de 1ste aftoppingsgrens. WormerWonen zit hier ruim boven met respectievelijk 92 en 91,4% in 2018 en 2019. Hiermee overtreft WormerWonen de prestatieafspraken en draagt zij actief bij aan een betaalbare woningvoorraad. De commissie waardeert het dat deze lage huurprijs wordt gecombineerd met een kwalitatief hoogwaardige portefeuille.
- WormerWonen levert een bijzondere inspanning bij sloop/-niewbouw projecten. Jaarlijks haalt zij woningen uit de exploitatie om middels sloop/-niewbouw haar woningvoorraad en/of kwalitatief te verbeteren en/of kwantitatief uit te breiden. Vanwege de beperkte beschikbaarheid van grond, gaat dit om kleine aantallen. Het toont echter wel aan dat WormerWonen de urgentie van het woningtekort inziet, en waar mogelijk acteert om bij te dragen aan de oplossing voor het woningtekort.

In 2019 heeft WormerWonen zestig woningen uit de exploitatie gehaald en heeft zij er twee verkocht. Deze zestig woningen zijn bestemd voor sloop/-niewbouw. De verkoopopbrengsten gebruikt WormerWonen voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Zo heeft WormerWonen diverse projecten lopen waarbij de woningvoorraad onderhevig is aan een transitie van sloop/-niewbouw. WormerWonen had eind 2019 een bezit van 2.047 woningen gelegen in de gemeente Wormerland en Zaanstad. WormerWonen heeft hiermee 30% van de woningen in Wormerland in bezit. Daarnaast beschikt

WormerWonen over 232 garages en negen eenheden maatschappelijk onroerend goed. Deze voorraad is onderverdeeld in 42% eengezinswoningen en 58% appartementen.

Type vastgoed	Totaal aantal verhuur-eenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad
Zelfstandige woningen	2.047	1.958	89
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8
Garages	232	232	0

In 2019 zijn in totaal 85 woningen gemuteerd waarvan 73 reguliere mutaties, 10 tijdelijke verhuringen via Ad Hoc en twee verkochte woningen. In 2018 zijn in totaal 359 woningen gemuteerd, waarvan 166 nieuwbouwwoningen, 129 reguliere mutaties, 57 tijdelijke verhuringen via Ad Hoc en 7 verkochte woningen. Hiermee is het aantal mutaties aanzienlijk hoger in 2018 dan in 2019. In 2018 zijn veel ouderen naar seniorenwoningen verhuisd. De geleidelijke doorstroming werd hierdoor versneld.

Er is in de Zaanstreek een grote woningbehoefte. WormerWonen is dan ook expliciet op zoek naar de uitbreiding van haar woningvoorraad. Tot 2026 is het doel om 500 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Deze dienen deels ter vervanging van bestaande woningen en deels ter uitbreiding van de sociale huurvoorraad en in de middenhuur, mits wettelijk mogelijk.

THEMA 2: EEN PASSENDE EN BETAALBARE WONINGVOORRAAD

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

- WormerWonen spant zich bijzonder in om de doorstroming binnen de portefeuille op orde te houden en voldoet hiermee ruimschoots aan de prestatieafspraken rondom woningruil voor doelmatig en optimaal gebruik van de woningvoorraad. WormerWonen kreeg veel signalen van ouderen woonachtig in een eengezinswoning, dat zij interesse hadden in een appartement. Zodra er nieuwe appartementen waren gerealiseerd in de Molenbuurt, heeft WormerWonen deze senioren door laten stromen, waardoor gezinnen konden doorstromen naar eengezinswoningen. Zo werden in 2018 359 woningen gemuteerd ten opzichte van 73 woningen in 2019. Veel ouderen zijn zo in 2018 doorgestroomd
- De streefhuur is 72% van maximaal redelijk waarmee WormerWonen zich onderscheidt in de dure woningmarktregio waar zij opereren. Iets meer dan de helft van de woningen heeft een lagere huurprijs. Met de bewoners is vastgelegd dat de jaarlijkse huurverhoging nagenoeg gelijk is aan de inflatie. WormerWonen stuurt actief op het zo laag mogelijk houden van de huur. Zo is de betaalbaarheid van de WormerWoning, gemeten als Netto WoonQuote (NWQ) over de afgelopen vijf jaar verbeterd ten opzichte van het landelijk en Zaans gemiddelde. De huurquote in Wormerland ligt met 27% laag in vergelijking met alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Hiermee draagt WormerWonen bij aan een betaalbare woningvoorraad.

WormerWonen voldoet aan de gestelde prestatieafspraken voor een passende en betaalbare woningvoorraad en zet zich actief in om de huren zo laag mogelijk te houden en doorstroming te stimuleren. Zo heeft Wormerland met 27% de laagste huurquote van alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Ook is vastgelegd dat de huren verhoogd worden met maximaal het inflatiepercentage. WormerWonen blijft met haar huurverhoging onder het inflatiepercentage en voldoet daarmee aan de afspraken.

WormerWonen heeft in 2019 85,5% van de woningen verhuurd aan huurders met een inkomen onder de € 38.035. Voor huurders met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 (prijsspeil 2019) was dit 9,6%. 4,8% van de verhuurde woningen ging naar huishoudens boven deze inkomensgrens. Hiermee voldoen de

passendheidpercentages aan de door de Europese Unie gestelde norm (80% - 10% - 10%). Ook de voorgaande jaren voldoen aan de verhoudingen.

Per 1 januari 2016 geldt vanuit de Woningwet de wettelijke verplichting om woningen passend toe te wijzen. Nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moeten voor minimaal 95% een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen. Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. WormerWonen heeft in 2019 100% van de woningen passend toegewezen en voldoet zodoende ruimschoots aan de Woningwet. Bovendien heeft WormerWonen het laagste huurquote in de regio. WormerWonen houdt een aanzienlijk aandeel van de woningvoorraad beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.

Wormerland stelt dat ultimo 2019 minimaal 91% van de mutatiewoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen heeft. De corporatie voldoet aan de taakstelling van de gemeente.

WormerWonen zorgt voor voldoende betaalbare woningen. Dit gebeurt door een gematigd huurbeleid bij mutatie. De streefhuur is 72% van maximaal redelijk.

Het toewijzen van te verhuren woningen gebeurt via het reguliere WoningNet-kanaal. Een woning kan diverse labels krijgen waardoor een bepaalde groep woningzoekende voorrang kunnen krijgen. Van alle woningen wordt 41,2% regulier aangeboden, waarbij een aantal voorrangregels worden gehanteerd voor starters, doorstromers en senioren. 16,1% van de woningen wordt toegekend via bemiddeling, waarvan 13,2% aan vergunninghouders en 2,9% van de woningen zijn direct bemiddeld. Alle overige woningen (42,7%) worden toegekend via urgentie. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanwege sociaal-medische redenen of vanwege stadsvernieuwingurgentie.

Op 31 december 2018 was de totale huurachterstand € 57.524 (0,42% van de totale huursom) van in totaal 137 huurders. Op 31 december 2019 was dit afgenomen tot € 45.781 (0,32% van de totale huursom) van in totaal 111 huurders. In 2019 is één woning ontruimd vanwege huurschuld.

THEMA 3: VOLDOENDE BESCHUTTE VERZORGDE EN BESCHERMDE WOONVORMEN VOOR SENIOREN EN INWONERS MET EEN ZORG- EN/OF ONDERSTEUNINGSVRAAG

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

- Het concept in het complex De Amandelbloesem laat een vernieuwende woonvorm zien waar zorg en ondersteuning voor senioren en inwoners met zorg goed worden opgevangen en begeleid.
- Het grote aantal woningen dat de afgelopen jaren toegankelijk is gemaakt voor senioren. Onder andere door het plaatsen van liften, en het ophogen van de galerijen voor de appartementen.

Ouderenhuisvesting is een belangrijk thema voor WormerWonen. Binnen de prestatieafspraken zijn een aantal projecten geformuleerd die zich richten op het realiseren van senioren geschikte woningen. Zo wordt er in het voormalig verzorgingstehuis De Amandelbloesem in Zaanstad 133 zelfstandige seniorenwoningen gerealiseerd welke ook voor de Wormerlandse ouderen beschikbaar komen. Verder wordt er binnen de periode 2015-2025 circa 200 senioren geschikte woningen gebouwd. Ook worden 118 bestaande woningen opgewaardeerd tot het niveau rollator toegankelijk en -doorgankelijk.

WormerWonen heeft in 2018 en 2019 450 woningen gerenoveerd waardoor de fysieke toegankelijkheid van de wooncomplexen voor de senioren toenam. Zo hebben ze galerijvloeren opgehoogd en liften bijgeplaatst. Hierdoor kunnen de senioren langer in hun eigen woning blijven wonen. Daarnaast heeft WormerWonen alleenstaande ouderen verhuisd waarvan bleek dat zij bovengemiddelde belangstelling hadden voor nieuwe, voor senioren geschikte appartementen in de Molenbuurt. Hierdoor konden grote gezinnen hun krappe huizen aan de Watermuntstraat verruilen voor de woningen die de ouderen achterlieten. Dit is ten goede gekomen aan de efficiëntie van de woningvoorraad in Wormer.

Een mooi voorbeeld waar de zorg- en/of ondersteuningsvraag goed wordt opgevangen is het complex de Amandelbloesem in Zaanstad. Hier verzorgen zorginstelling de Zorgcirkel, vereniging De Bloesem en Stichting MIES voor een combinatie van wonen, zorg en gezelligheid. Voor de meeste woningen in het complex de Amandelbloesem wijst zorginstelling de Zorgcirkel kandidaten aan. Dit zijn vaak kandidaten met een urgente zorgvraag. Er wordt gekeken naar goede zorg, ruimte voor kortdurende opvang en het aanbieden van dagelijkse maaltijden in het restaurant en dagbesteding.

THEMA 4: VERHOGEN VAN DE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID VAN DE WONINGVOORRAAD MET BEHOUD VAN HET GROENE KARAKTER EN DE IDENTITEIT VAN DE GEMEENTE

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- WormerWonen experimenteert met diverse manieren van verduurzaming als het opwekken van warmte en energie via onder andere warmtepompen en zonne-energie.
- De technische conditie van de woningen wordt sinds 2019 gemeten via de gekwalificeerde NEN 2767 norm, waarbij het grootste deel van de woningvoorraad goed tot uitstekend scoort.

WormerWonen heeft in de afgelopen periode ruim tweehonderd sociale huurwoningen laten bouwen en in gebruik genomen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde prestatieafspraken.

In het kader van duurzaamheid heeft WormerWonen in 2017 een experiment uitgevoerd rondom het opwekken van warmte en warmwater via een combinatie van (lucht)warmtepompen en zonne-energie. Daarnaast zijn de in 2018 opgeleverde woningen aan de Spatterstraat en de Fortuinstraat energieneutraal. Soortgelijke vernieuwingen zijn ook te vinden in de woningen aan de Plantsoenen. Hier zijn 58 woningen verduurzaamd van label G naar label A. Op de Koningsvarenflats én tweehonderd geselecteerde eengezinswoningen zijn tweeduizend zonnepanelen geplaatst.

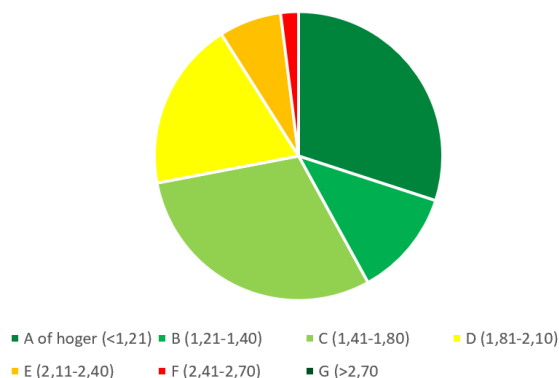
WormerWonen heeft in 2018 het verduurzamingsprogramma herijkt conform de eisen van het Klimaatakkoord. Stapsgewijs wordt de verduurzaming van de woningvoorraad aangepakt. Zo zijn er standaardpakketten met maatregelen opgesteld en toegewezen aan complexen en doorgerekend naar de gehele woningvoorraad tot en met het jaar 2050.

In 2019 had 72% van het woningbezit een energielabel A, B of C. Gemiddeld heeft de woningvoorraad een label C met een energie-index van 1,50. Dat is beter dan het landelijk gemiddelde in de corporatiesector van 1,57. Onderstaand figuur laat de stijgende lijn zien die de afgelopen jaren is ingezet door WormerWonen.

Gemiddelde	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Energie-index	1,50	1,55	1,65
Energie-indexklasse	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)

WormerWonen heeft verder als duurzaamheidsambities het streven om in 2021 op het landelijk gemiddelde energielabel B te zitten, met een energie index van 1,4. Dit is conform het Convenant Energiebesparing Huursector. In de afgelopen jaren heeft WormerWonen met de verduurzaming van haar bezit enorme stappen gezet. Zo is in twee jaar tijd de gemiddelde energie-index van 1,65 in 2017 naar 1,50 in 2019 gegaan. Als de corporatie doorgaat met haar huidige duurzaamheidsbeleid en dito investeringen, dan voorziet de commissie dat de corporatie haar doelstelling in 2021 haalt.

Energie-index klasse WormerWonen
31 dec 2019



De corporatie scoorde in 2019 een "C" op het onderdeel duurzaamheid in de jaarlijkse Aedes-benchmark.

WormerWonen is direct aanwezig in de wijk en signaleren sluimerende problemen tijdig en gaan de samenwerking aan met relevante ketenpartners. Bij overlast wordt er samengewerkt met BeterBuren. Tevens betreft WormerWonen voor haar oordeelsvorming bij het werken aan een oplossing het vermogen van de bewoners zelf erbij. WormerWonen speelt hierin een actieve en vaak coördinerende rol.

De Molenbuurt is veranderd in een ruime en gevarieerde wijk, met huur- en koopwoningen voor jong en oud. Zo wordt voldaan aan de gestelde prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid.

WormerWonen test jaarlijks de technische conditie van een derde van de woningvoorraad volgens de NEN 2767 norm. Dit is voor het eerst in januari 2019 gebeurd. De woningvoorraad is met een samengevoegde score van 2 in technisch goede staat. Het streven is om alle complexen minimaal naar niveau twee te tillen. Vernieuwing of renovatie moet hiertoe leiden.

Conditie score	Aandeel woningvoorraad
1. uitstekende conditie	35%
2. goed	46%
3. redelijk	13%
4. matig	-
5. slecht	-
6. zeer slecht	-
Totaal	100%

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 2015-2019

De prestatieafspraken waaraan WormerWonen zich heeft verbonden, sluiten aan bij het eigen Ondernemingsplan 2015-2019.

Eind 2014 heeft WormerWonen een ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2015-2019. WormerWonen beschrijft haar missie als volgt:

- *'Betaalbaar en gewenst Wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten.'*

De missie en visie van WormerWonen op de woningmarkt, klanten en organisatie wordt opgesplitst in 15 speerpunten:

Visie op de woningmarkt:

- De woningportefeuille volgt de trendmatige ontwikkelingen in de collectieve vraag als gevolg van voorzienbare demografische ontwikkelingen en maatschappelijke veranderingen.
- WormerWonen biedt woningzoekenden een gedifferentieerd aanbod in kwaliteit en prijs.
- De Wormer woning is betaalbaar, goed en duurzaam onderhouden, en prettig om in te wonen.
- WormerWonen stuurt op de totale woonlasten: kale huur, energiekosten en bijkomende kosten.
- WormerWonen werkt aan gevarieerde en leefbare buurten, waar mensen zich thuis voelen en kunnen ontwikkelen.

Visie op de klant:

- WormerWonen biedt de klant een zorgvuldige dienstverlening zowel bij de verhuur, gedurende bewoning, als bij vertrek uit de woning.
- WormerWonen werkt samen met de klant aan goed en betaalbaar en prettig wonen.
- Voor klanten in een kwetsbare positie doet WormerWonen een stapje meer.
- WormerWonen stelt duidelijke grenzen aan zijn dienstverlening en die zijn bekend bij de klant.
- WormerWonen biedt haar huurders de mogelijkheid om van woning te wisselen.

Visie op de organisatie:

- WormerWonen werkt planmatig en voorspelbaar.
- WormerWonen is een oplossingsgerichte organisatie en geeft medewerkers daarvoor de ruimte.
- WormerWonen is een efficiënte organisatie die werkt met (elders) bewezen oplossingen.
- WormerWonen heeft zijn financiële huishouding op orde, dit is nodig voor de continuïteit van de dienstverlening.
- De medewerkers van WormerWonen werken integer, de belangen van bewoners, woningzoekenden en de organisatie staan voorop.

De missie en visie in die in dit ondernemingsplan beschreven zijn, hebben richting gegeven aan de activiteiten van WormerWonen in 2015-2019.

ONDERNEMINGSPLAN 2020-2025

Eind 2019 heeft WormerWonen een herijking van het vorige ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2020-2025. De missie voor WormerWonen blijft hetzelfde.

Op basis van de missie heeft WormerWonen de volgende ambities:

- Voldoende woningen voor een brede doelgroep
- Betaalbare woonlasten
- Minder CO₂-uitstoot
- Prettige woonomgeving, sterke buurten
- Volledig digitale dienstverlening, persoonlijke benadering
- Betrokken bewoners
- Een efficiënte, wendbare organisatie

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.

WormerWonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6,0 dat wil zeggen dat WormerWonen ambities en doelstellingen heeft geformuleerd voor de maatschappelijke prestaties die passen bij de externe opgaven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van het volgende pluspunt:

- Het is de commissie duidelijk geworden dat WormerWonen de urgentie van de lokale problematiek op waarde schat. De ambities sluiten daarmee goed aan op de maatschappelijke opgaven in de regio. WormerWonen maakt duidelijk eigen afwegingen en gaat proactief aan de slag met de eigen ambities. Daarbij doet ze meer dan op grond van de opgaven kan worden verwacht.

Er is een duidelijk verband tussen de ambities van de gemeente, en de ambities van WormerWonen. Ondanks dat partijen aangeven dat ze niet expliciet betrokken zijn, geven ze allemaal in de gesprekken aan zich wel te kunnen vinden in de inhoud. De visitatiecommissie vermoedt dat door WormerWonen onvoldoende duidelijk is gecommuniceerd dat gevoerde gesprekken gingen leiden tot een ondernemingsplan.

De in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen zijn vrijwel allemaal bereikt de afgelopen jaren. Hiermee toont WormerWonen aan, dat het plan geen moetje is, maar daadwerkelijk ingaat op wat WormerWonen wil doen voor haar bewoners.

Al met al ziet de visitatiecommissie dat WormerWonen een woningcorporatie is die actief de vraagstukken rond beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid prima oppakt. Dit blijkt onder andere uit het steeds verder uitbreiden van de portefeuille met duurzame, betaalbare woningen. Maar ook door het renoveren en door het toepassen van sloop-nieuwbouw binnen de huidige portefeuille.

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	4			
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	8,0	8,0	8,0	7,0	7,8	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0					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:

- Gemeente Wormerland en Gemeente Zaanstad;
- Bewonersorganisatie De Bloesem;
- Klankbordgroep en vrijwillige buurtconciërges;
- Huurdersvereniging Huurders voor Huurders;
- Zorg- en welzijn stichting BeterBuren, Mies en Zorgcirkel
- Collega-corporaties ZVH, Parteon en Rochdale.

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 maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- 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;
- Het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over het maatschappelijk presteren, de relatie en wijze van communicatie en de invloed op het beleid. 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, onthouden zij zich van een oordeel. Paragraaf 2.2 tot en met 2.4 gaan nader in op het (cijfermatige) oordeel van de belanghebbenden.

2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

HUURDERSORGANISATIE

WormerWonen kent een huurdersvereniging: Huurders voor Huurders. De huurdersvereniging heeft zeer geregeld contact met de medewerkers van de woningcorporatie. Huurders voor Huurders kent een aantal bewonerscommissies waarin de belangen van de huurders worden gewaarborgd. Tweemaandelijks vindt er een bestuursvergadering plaats bij de huurdersvereniging. Verder is er een keer in het half jaar formeel overleg met WormerWonen. Tevens vindt eenmaal per jaar overleg plaats met de raad van commissarissen. De huurdersvereniging is aangesloten bij de Woonbond.

GEMEENTE WORMERLAND EN ZAA NSTAD

De gemeente Wormerland en de gemeente Zaanstad zijn voor WormerWonen belangrijke gesprekspartners op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Met beide gemeenten worden prestatieafspraken opgesteld.

COLLEGA-CORPORATIES

ZVH, ook wel de Zaanse Volkshuisvesting, is een collega-wooncorporatie die, net als WormerWonen, actief is in de gemeente Zaanstad. ZVH en WormerWonen werken bedrijfsmatig samen. ZVH en WormerWonen werken, samen met Parteon, Rochdale, Woonzorg Nederland en Eigen Haard beleidsmatig samen in de Zaanstreek.

Parteon is een collega-wooncorporatie actief in de Zaanstreek. Net als WormerWonen heeft Parteon bezit in de gemeenten Wormerland en Zaanstad. In zowel Wormerland als Zaanstad worden gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt.

Rochdale is een grote regionale collega-corporatie actief in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Samen met ZVH, Parteon en WormerWonen heeft Rochdale samenwerkingsafspraken met de gemeente Zaanstad vastgelegd in een raamovereenkomst.

STICHTING BETERBUREN, MIES EN DE ZORGCIRKEL

De stichting BeterBuren helpt met het oplossen van burencollicten door buurtbewoners in onder andere de gemeente Wormerland en Zaanstad. Samen met de gemeente zijn afspraken vastgelegd in een overeenkomst. Stichting BeterBuren is een belangrijke samenwerkingspartner voor WormerWonen en helpt WormerWonen bij het oplossen van sluimerende problemen, zoals in het geval van overlast.

Stichting MIES is een zorgaanbieder die hulp biedt bij begeleid wonen. De appartementen van MIES bevinden zich in het gebouw De Amandelbloesem in Wormerveer.

Zorginstelling De Zorgcirkel geeft ondersteuning en professionele zorgverlening aan kwetsbare doelgroepen om zo te voorzien in de behoefte die zij hebben in deze fase van hun leven. Net als stichting MIES is de Zorgcirkel samen met WormerWonen betrokken bij het woningcomplex De Amandelbloesem in Wormerveer. De Zorgcirkel verzorgt de verhuurbemiddeling voor WormerWonen.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort WormerWonen een **7,9** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden goed tevreden over de prestaties op alle thema's van de prestatieafspraken met een gemiddelde van een 7,9. De bewonersorganisatie De Bloesem is het beste te spreken over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de gemeente Zaanstad en bewonersorganisatie De Bloesem. De gemeente Wormerland is het minst tevreden over de mate van invloed op het beleid van WormerWonen.

DE PRESTATIES VAN DE CORPORATIE

THEMA 1: VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN VOOR WORMERLANDSE INWONERS OM IN DE GEMEENTE TE KUNNEN (BLIJVEN) WONEN

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

Huurders

De beschikbaarheid van woningen is een probleem. WormerWonen doet er wel alles aan om met slimigheden meer woningen te realiseren. Volgens de Huurdersvereniging zou WormerWonen voorrang moeten geven aan het bevorderen van de betaalbaarheid door alsnog het inmiddels bereikte huurniveau over de hele linie te bevriezen.

Gemeenten

De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningvoorraad is goed, maar het is belangrijk om hier goed op te blijven scoren in de komende jaren.

Overige belanghebbenden

Bouwen van woningen voor speciale doelgroepen, waardoor er goede doorstroom is en voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Het voornemen van WormerWonen om in tegenstelling tot de vorige periode ook te investeren in middeldure huur wordt met veel instemming begroet.

THEMA 2: EEN PASSENDE EN BETAALBARE WONINGVOORRAAD

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,0.

Huurders

Huurders zien graag dat het huurniveau wordt aangepast. Wormerland heeft al 30 jaar meer ouderen dan omliggende gemeenten. 50% van de huurders is 65+. De pensioenen worden echter al 12 jaar niet verhoogd, maar de huren worden ondertussen wel verhoogd.

Gemeenten

Passend wonen: de opgave waar we als samenleving voor staan is om de groeiende vergrijzing op te vangen. Dit vraagt om extra aandacht voor het wonen van ouderen. Het scheiden van wonen en zorg (financieel) zorgt voor een enorme opgave om praktische oplossingen te vinden om het zorgen voor een fijne woonomgeving voor oudere inwoners beschikbaar te maken. De actieradius van ouderen is nu eenmaal veel kleiner en passende voorzieningen dichtbij (of toch in huis) blijven noodzakelijk, ook voor zelfstandig wonende ouderen. Uitgaan van Samenredzaamheid in plaats van Zelfredzaamheid is bij deze doelgroep essentieel.

WormerWonen heeft betaalbare woningen van goede kwaliteit met een relatief laag gemiddeld streefhuurpercentage.

Overige belanghebbenden

Collega corporaties zien graag dat WormerWonen haar volkshuisvestelijke taak uitbreidt naar woningmarktopgaven in de regio. WormerWonen heeft het vermogen en de capaciteit om daar een bijdrage aan te leveren.

THEMA 3: VOLDOENDE BESCHUTTE VERZORGDE EN BESCHERMDE WOONVORMEN VOOR SENIOREN EN INWONERS MET EEN ZORG- EN/OF ONDERSTEUNINGSVRAAG

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,2.

Zorginstellingen

Het project De Amandelbloesem in Wormerveer waar woningen zijn gerealiseerd voor speciale doelgroepen die professionele begeleiding en ondersteuning nodig hebben, is een uniek project. In het voormalige verzorgingstehuis De Amandelbloesem zijn 133 zelfstandige seniorenwoningen gerealiseerd die binnen de regionale samenwerking ook voor de Wormerlandse ouderen beschikbaar zijn gekomen. Voor dit project is een urgentieverklaring nodig. Dit zorgt voor een goede doorstroom en er zijn voldoende betaalbare woningen beschikbaar.

Huurders

De huurders geven eveneens aan zeer te spreken te zijn over het project De Amandelbloesem. Ook het toegankelijk maken van bestaande woningen wordt door hen positief gewaardeerd.

Gemeenten

WormerWonen is naast Wormerland ook actief in Zaanstad (met name Wormerveer). In de onderzoeksperiode is hier een voormalig verzorgingshuis omgebouwd tot zelfstandig wonen met zorg en welzijn.

THEMA 4: VERHOGEN VAN DE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID VAN DE WONINGVOORRAAD MET BEHOUD VAN HET GROENE KARAKTER EN DE IDENTITEIT VAN DE GEMEENTE

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,2.

Gemeenten

Naast de renovatie van de bestaande aanleunwoningen, herontwikkeling van de verpleeghuisafdeling is ook nieuwbouw gepland, die energieneutraal zal geschieden.

De duurzaamheid van de woningvoorraad en de directe woonomgeving is een belangrijk gegeven, alsmede de uitbreiding en differentiatie van de woningvoorraad.

Overige belanghebbenden

De gehele nieuwe toren bij de Amandelbloesem is herzien na een gemeenteraadsbesluit om Gasvrij te bouwen. WormerWonen heeft de bouw aanvraag om die reden opnieuw ingediend bij de gemeente Zaanstad

DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,9.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee WormerWonen wordt getypeerd:

- Meedenkend, flexibel en consequent
- Benaderbaar, bereikbaar en laagdrempelig
- Communicatief, open en betrouwbaar
- Traditioneel
- Innovatief
- Professioneel
- Sterk gericht op Wormerland

Huurders

De relatie tussen huurders en corporatie wordt als goed en uniek ervaren. Bewoners mogen overal over meepraten en dit gebeurt klantvriendelijk.

Wel geven huurders aan dat er soms beter gecommuniceerd mag worden. Zo zijn huurders niet altijd op de hoogte van wat er speelt. Bij belangrijke gebeurtenissen mag meer huis aan huis worden geïnformeerd. Dit proces mag ook meer regulier plaatsvinden.

Het zou prettig zijn als WormerWonen bijvoorbeeld vier keer per jaar een huis-aan-huis blad verspreid met wat er is geweest en wat er komen gaat. De ouderen in Wormer hebben vaak geen internet en het huis-aan-huis blad wordt niet altijd bezorgd of verspreid.

WormerWonen reageert niet altijd adequaat op gestelde vragen.

Gemeente

Het nieuwe woonconcept in Wormerveer voor ouderen is innovatief. Vooral de samenwerking tussen verschillende partijen, zowel professionals als vrijwilligers is uniek. De kleinschaligheid van WormerWonen maakt het mogelijk om afspraken met elkaar op complex niveau te maken.

Overige belanghebbenden

Collega-corporatie heeft onvoldoende ervaring op alle aspecten om hier een onderbouwde toelichting op te geven. Positief punt is dat de bestuurder van WormerWonen namens de Zaanse corporaties zitting heeft in de stuurgroep voor de totstandkoming van een nieuw stelsel van woningtoewijzing in de Metropoolregio Amsterdam.

Er zijn op alle niveaus directe en korte lijnen, zowel voor uitvoering verhuur als algemeen beleid. Een voorbeeld hierin is de aanstelling van een huismeester.

DE INVLOED OP HET BELEID

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

Huurders

Huurders kunnen in informele overleggen veel input leveren. Ze voelen zich gehoord en zijn blij dat ze input kunnen leveren op de stukken. Ook is het ondernemingsplan in concept voorgelegd aan HVH. De beleidsmedewerker is twee keer in gesprek geweest met HVH. De opmerkingen zijn echter onvoldoende meegenomen in de uitwerking van het ondernemingsplan.

Gemeenten

De gemeente Zaanstad is naar eigen zeggen niet betrokken geweest bij het opstellen van het ondernemingsplan, dit hadden ze wel graag gewild. Ditzelfde geldt voor de gemeente Wormerland. De inhoud was bij hen niet bekend, zij gaven daarom ook aan dat het proces wat hen betreft beter en interactiever had gekund.

Overige belanghebbenden

De collega-corporaties zien WormerWonen als een corporatie die actief participeert op de prestatieafspraken. Periodiek bestuurlijk overleg tussen Zaanse corporaties op het gebied van prestatieafspraken, en als voorbereiding op het overleg met de gemeente Zaanstad, wordt altijd goed voorbereid door medewerkers van WormerWonen. Aan overleggen wordt actief deelgenomen.

Visie en beleid worden goed geëvalueerd en ideeën worden gedeeld en getoetst op haalbaarheid. Wel kan er op het gebied van belanghebbendenbeleid enige verbetering worden behaald.

2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- Er wordt niet altijd op alle telefonische vragen adequaat gereageerd. Er wordt soms niet of te laat teruggebeld.
- Weinig stallingen voor scootmobielen.
- Meer betaalbare huurwoningen.
- Het bereiken van een betere doorstroming van het te verhuren bestand en dit proberen te realiseren door een ruimere keuze te hebben in de sociale prijsklasse mogelijkheid dus verhuren aan de rijkere klasse waardoor er een betere doorstroming ontstaat voor starters (Bloesem).
- In Wormerland worden de prestatieafspraken als eenzijdig ervaren. Huurders vinden dat zij te laat betrokken worden in het proces.

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE GEMEENTE

- Blijf actief de samenwerking met andere partners opzoeken. Wonen is voor heel veel mensen een belangrijke prioriteit, maar de leefomgeving net zo. Daarom zal je voor goede woningbouw die aansluit bij de behoefte van bewoners altijd andere partijen nodig hebben (gemeente Zaanstad).
- Nog meer aandacht voor duurzaamheid (gemeente Wormerland).
- De Gemeente Wormerland wil graag nog meer betrokken worden bij totstandkoming van belangrijk beleid zoals het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleidsplan.

VERBETERPUNTEN VOLGENS OVERIGE BELANGHEBBENDEN

- Belanghebbenden op een proactieve manier informeren over veranderingen van beleid en activiteiten, en niet alleen als dit in overleg ter sprake komt.
- Zet ingezette veranderingen en organisatorische ontwikkelingen in de gemeente Wormerland ook door richting de gemeente Zaanstad.

2.4 Mening van gemeente en huurders over kwaliteit en proces prestatieafspraken

Huurders

Huurders vinden het proces van het opstellen van de prestatieafspraken onvoldoende. Het leek alsof de corporatie en de gemeente alles hadden voorgekauwd en voorbereid. Hierdoor kon er weinig invloed worden uitgeoefend op het proces en de inhoud. Uiteindelijk is het resultaat een onbevredigend gevoel, zowel voor de huurder als – hopelijk – de corporatie.

In de prestatieafspraken is erg weinig aandacht voor de GGZ en het sociale domein. Op casusniveau wordt hier wel op samengewerkt.

Gemeenten

De gemeente Wormerland is dit jaar gestart met een nieuwe opzet waarbij afspraken zijn gemaakt voor meerdere jaren en jaarlijks worden gemonitord. Hoe dit in de praktijk zal gaan verlopen, moet nog blijken. De ervaringen met het maken van de gezamenlijke prestatieafspraken met Parteon en WormerWonen in de afgelopen jaren zijn over het algemeen goed. Deze ervaringen worden gedeeld door de gemeente Zaanstad. Ook daar wordt gewerkt met vierjaarlijkse afspraken die jaarlijks gemonitord worden. De inbreng van WormerWonen wordt als zeer positief ervaren.

Tabel: Tevredenheid van belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden		Huurders	Gemeente(n)	Overige Belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties					
2.1.1	Thema 1: Voldoende mogelijkheden voor Wormerlandse inwoners om in de gemeente te kunnen (blijven) wonen.	8,1	7,1	7,9	7,7
2.1.2	Thema 2: een passende en betaalbare woningvoorraad	7,9	7,3	8,7	8,0
2.1.3	Thema 3: Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en zorg- en/of ondersteuningsvraag	8,5	7,8	8,4	8,2
2.1.4	Thema 4: Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behouden van groene karakter van de gemeente	8,5	7,1	9,0	8,2
Totaal tevredenheid over de prestaties		8,3	7,3	8,5	8,0
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	8,0	7,5	8,2	7,9
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	8,1	6,8	8,1	7,7
Eindcijfer		8,2	7,2	8,3	7,9

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, passend bij de externe opgaven 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 8.

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. WormerWonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er twee pluspunten dienen te worden toegekend vanwege:

- WormerWonen zet haar vermogen in om de voorliggende transitie opgave (renovatie, sloop en nieuwbouw) in goede banen te leiden. Dit ligt vast in de actualisatie van het SVB in 2018. Zo is in 2018 € 27 miljoen geïnvesteerd in 178 nieuwbouwappartementen sociale huur. Ook is in 2018 en 2019 een toename aan investeringen per gewogen vhe getroffen in de post 'woningverbetering'.
- In het huidige huurbeleid hanteert WormerWonen een streefhuur van 72 procent maximaal redelijk voor haar DAEB-woningen. Hiermee zet de corporatie groot in op betaalbaarheid. Ondanks deze lage streefhuur zijn de verdere financiële cijfers goed. De commissie waardeert het dat deze goede financiële positie wordt ingezet om de betaalbaarheid te borgen.

De visitatiecommissie geeft geen oordeel over de financiële continuïteit van de corporatie. Wel gaat zij na of Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in de jaren waarop de visitatie betrekking heeft, opmerkingen heeft gemaakt over de financiële continuïteit. Uit de oordeelsbrieven komt naar voren dat de externe toezichthouders geen interventies hebben uitgevoerd omtrent de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.

De corporatie heeft een ruime financiële positie en voldoet ruimschoots aan de financiële borgingscriteria voor de beleidswaarde van de vastgoedportefeuille (solvabiliteit, ICR, Loan to Value en dekkingsratio). Zowel de beleidswaarde als de marktwaarde van het vastgoed van de corporatie is in 2019 gestegen ten opzichte van 2018. Zo is de waarde van het vastgoed in exploitatie in 2019 gestegen met 9,2%. Door haar gezonde financiële positie heeft WormerWonen investeringsruimte om haar visie aan de voorkant door te voeren.

WSW heeft in haar beoordeling in 2018 benoemd dat het saldo liquide middelen van de corporatie hoger is dan de door WSW gestelde normen. Deze overliquiditeit dient ingezet te worden voor de financiering van DAEB-investeringen of voor de aflossing van geborgde leningen. WormerWonen heeft deze overliquiditeit met name ingezet op de transitie, renovatie en verduurzaming van de woningvoorraad.

Beoordelingscriteria	Norm	Realisatie 2018	Realisatie 2019
Solvabiliteit	> 20%	64%	68%
ICR	≥ 1,4	7,2	6,52
Loan to Value	< 75%	25%	24%
Dekkingsratio	< 70%	12%	10%

Transitieopgave sloop, nieuwbouw en woningverbetering

WormerWonen kent een duidelijk transitieopgave, bestaande uit sloop, nieuwbouw en woningverbetering. Het aantal huishoudens en de vergrijzing zullen toenemen. In haar vermogensvisie zet WormerWonen daarom in op het bouwen van nieuwe woningen, het renoveren van bestaande, verouderde woningen en het toegankelijk maken van woningen voor senioren. Er wordt vastgehouden aan een ambitieus investeringsprogramma, binnen de financiële kaders (inzet van overliquiditeit). WormerWonen gebruikt de opbrengsten uit de verkoop van woningen met weinig volkshuisvestelijke toekomstwaarde om te investeren in haar portefeuille en kwaliteit te waarborgen. De omvang van woningen voor verkoop bedroeg eind 2019 177 verhuureenheden. In haar meerjarenbegroting heeft WormerWonen een lijst opgenomen met alle nieuwbouwprojecten en bijbehorende kosten. In 2018 heeft WormerWonen een flinke investering gedaan van ruim € 27 miljoen in de bouw van 166 nieuwbouwappartementen sociale huur en de aankoop van 12 appartementen.

Ook heeft WormerWonen zich ingezet op woningverbetering en verduurzaming. WormerWonen heeft in de afgelopen jaren flink geïnvesteerd om haar woningportefeuille te renoveren. Dit valt te zien in de verhoging van de post 'woningverbetering' in de jaren 2018 en 2019. Waar in 2017 dit € 523 per gewogen vhe bedroeg, was dit in 2018 en 2019 respectievelijk € 1.227 en € 1.209 per gewogen vhe. Dit laat zien dat er in de afgelopen twee jaar op dit gebied flinke stappen zijn gezet. In haar meerjarenbegroting heeft WormerWonen een lijst opgenomen met alle renovatieprojecten en de verduurzaming. Dit betreft ook het toegankelijker maken van bestaand bezit waarbij is geïnvesteerd in galerijophoging en lift bijplaatsing.

Ook in de komende jaren zet WormerWonen zich specifiek in op dit beleid. Zo zijn er een aantal strategiestappen opgenomen in het SVB. WormerWonen bouwt circa 510 nieuwe woningen in de periode 2019-2028 en worden circa 400 woningen gesloopt. De gemiddelde levensduur van de voorraad wordt van 18 jaar (2017) naar 22 jaar (2028) gebracht. Door de vervangende nieuwbouw, renovatie van 217 eengezinswoningen en 55 appartementen en door meer dan 600 woningen te voorzien van zonnepanelen, wordt de energieprestatie verbeterd. In 2021 heeft de voorraad energielabel B en in 2028 energielabel A.

Huurbeleid

Tegelijkertijd is het belangrijk om de huur zo laag mogelijk te houden. De huurquote in Wormerland is namelijk de laagste huurquote van alle gemeentes in de Metropoolregio Amsterdam. WormerWonen heeft in overleg met HvH gekozen om de huren nagenoeg gelijk te laten stijgen met de inflatie. Hierbij is de keuze gemaakt in 2019 om geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast kregen alle huurders met een streefhuur (72% van de maximale huur) 1% huurverhoging. Huurders die minder dan de streefhuur betaalden kregen 1,8% huurverhoging. Met deze keuze behoudt en beschermt WormerWonen de betaalbaarheid van haar woningbezit.

Om aan toekomstige generaties huurders goede en betaalbare woningen te blijven verhuren, moet de financiële continuïteit worden gewaarborgd. Vanuit de WSW is in juli 2019 gevraagd om voor de komende periode verschillende scenario's, mogelijke implicaties en financiële impact uit te werken om zo ook in de toekomst financieel gezond te zijn en te blijven. WormerWonen heeft in de Meerjarenbegroting voor 2020 twee scenario's opgenomen:

- Streefhuur verhogen: het huidige huurbeleid van WormerWonen hanteert een huurprijs van 72 procent maximaal redelijk voor haar DAEB-woningen. Het Ondernemingsplan 2020-2025 biedt ruimte om de streefhuur te verhogen naar 75 procent maximaal redelijk.
- Niet-DAEB tak uitbreiden: het uitbreiden van Niet-DAEB activiteiten. Enerzijds omdat er behoefte is aan middel dure huurwoningen en anderzijds om gemengde wijken/ complexen te realiseren, ten goede van de leefbaarheid.

WormerWonen heeft bij haar keuze gekeken naar de doelstelling van de corporatie om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Daarom zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. De ambities van WormerWonen vinden plaats in het DAEB-segment. Daarbij zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en de onderhouds- en beheerlasten zullen niet hoger zijn dan

ingerekend in de marktwaarde. Slechts voor een deel van het vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. WormerWonen heeft momenteel minder dan 5% niet-DAEB woningen in exploitatie. In het ondernemingsplan 2020-2025 noemt WormerWonen dat de samenstelling van bewoners in enkele complexen in Wormer eenzijdig is. Om deze ontwikkeling tegen te gaan en om ook de doelgroep met hogere middeninkomens te huisvesten gaat onderzocht worden op welke wijze het aandeel niet-DAEB woningen kan worden uitgebreid. Hierdoor wordt doorstroming mogelijk en kunnen middeninkomens huren in Wormerland.

Doelmatigheid is de verhouding tussen de prestaties of activiteiten enerzijds, en de hiervoor ingezette middelen anderzijds. Welke visie de corporatie op doelmatigheid heeft en hoe de corporatie dit invult wordt beoordeeld als onderdeel van de vermogensinzet.

Om de benchmarkpositie van corporaties op een toegankelijke manier weer te geven, zijn er per prestatieveld drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de overige groep een C.

De score van de corporatie voor bedrijfslasten uit de Aedes benchmark (ABC) is:

<i>Aedes Benchmark</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Score bedrijfslasten	B	C	B	A

Bron: Aedes benchmark

De verklaring van de verschillende scores ligt voornamelijk in het feit dat de bedrijfslasten in 2018 toenamen ten opzichte van 2016 en 2017 door de stijging van afboekingen van de aanschafwaarde ingeval van sloop en dotaties aan dan wel vrijval van voorzieningen onrendabele investeringen. Dit heeft onder meer te maken met de oplevering van 166 nieuwbouwwoningen en de aankoop van 12 appartementen in 2018. Dit leverde een negatief resultaat van bijna 4 miljoen. In 2019 heeft WormerWonen haar bedrijfslasten weer flink teruggeschoefd. WormerWonen probeert haar bedrijfslasten minimaal te houden, maar schroomt niet om deze te laten oplopen bij maatschappelijk investeren.

Volgens de commissie zet de corporatie haar vermogen gedegen en actief in voor haar maatschappelijke doeleinden. Zo heeft zij aan de voorkant een duidelijke lange termijn visie op transitie van de woningvoorraad, renovatie en verduurzaming. In de afgelopen visitatieperiode heeft WormerWonen grote stappen gezet om deze visie ook te vertalen naar de woningvoorraad, en met succes. Deze ontwikkeling zet de corporatie ook in de komende jaren voort. Tegelijkertijd heeft ze met haar huurbeleid haar woningvoorraad betaalbaar gehouden. Hiermee heeft WormerWonen haar beleid aan de voorkant uiteengezet en aan de achterkant waargemaakt.

Tabel: Presteren naar Vermogen

<i>Perspectief</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0

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 7,0.

4.1.1 Strategievorming

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7,0

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.

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

- WormerWonen heeft de doelstellingen uit haar ondernemingsplan SMART vertaald naar operationele activiteiten en een meerjarenplanning welke periodiek wordt geëvalueerd, herijkt en gemonitord. Zo krijgt het ondernemingsplan van WormerWonen handen en voeten.

WormerWonen werkt als organisatie planmatig via een beleids- en beheersingssysteem. Het ondernemingsplan van WormerWonen voor 2015-2019 is de leidraad waarin strategische keuzes, de visie en missie worden toegelicht. Het is de basis voor alle operationele activiteiten van WormerWonen. Deze zijn vertaald naar effecten die WormerWonen in de betreffende beleidsperiode heeft willen bereiken. Om de realisatie verder te concretiseren zijn de activiteiten vertaald naar een meerjarenplanning. WormerWonen heeft in het ondernemingsplan een activiteitenplanning opgenomen die de activiteiten voor de komende jaren en de gewenste effecten hiervan weergeeft. Zo heeft WormerWonen haar doelstellingen SMART vertaald.

Op basis van het goedgekeurde ondernemingsplan heeft WormerWonen een strategisch voorraadbeleidsplan ontwikkeld. Dit plan laat voor alle woningcomplexen de strategie zien tot het einde van de looptijd van ieder complex. In het strategisch voorraadbeleidsplan zijn voornemens opgenomen die verbonden zijn aan financiële inschattingen van de te nemen strategiemaatregelen en zijn uitgezet in de tijd tot maximaal 10+ jaar. Het voorraadbeleidsplan is nauw verbonden de financiële meerjarenplanning.

Het strategisch voorraadbeleidsplan en de voortgang van de vernieuwing van de woningvoorraad wordt jaarlijks geëvalueerd en gemonitord door het MT. De resultaten worden gerapporteerd in het volkshuisvestingsverslag. Wijzigingen worden jaarlijks verwerkt en waar nodig wordt het plan bijgesteld.

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de opgaven in de gemeente. De corporatie stelt haar beleid op en stemt haar ambities af op deze opgaven.

De commissie is van oordeel dat WormerWonen aan de hand van beleidsstukken en visitatiegesprekken heeft laten zien dat het een duidelijke en onderbouwde actuele langetermijnvisie heeft op het realiseren van

haar doelstellingen en maatschappelijke prestaties. Deze prestaties zijn helder vastgelegd en vertaald naar operationele doelen en activiteiten.

4.1.2 Sturing op prestaties

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 8.

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).

WormerWonen voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe, vanwege:

- WormerWonen monitort elke jaar haar strategisch voorraadbeleid en stuurt waar nodig bij. Tegelijkertijd worden ook de activiteitenplannen en meerjarenbegroting bijgesteld. Op deze manier blijft WormerWonen actief bezig met de laatste ontwikkelingen in haar portefeuille.
- Dashboards, kwartaalrapportages en doomsdaybook zien er goed en overzichtelijk uit.

Op basis van het hierboven genoemde beleids- en beheersingssysteem maakt WormerWonen gebruik van (kwartaal)rapportage(s), een liquiditeitsbegroting en een dashboard. Dit is het monitorings- en rapportagesysteem van WormerWonen. Door middel van een dashboard en een projectverantwoording (liquiditeitsprognose) wordt maandelijks bijgehouden hoe de financiële en huisvestelijke positie van WormerWonen is. Dit dashboard wordt maandelijks besproken in het MT, en per kwartaal opgenomen in de kwartaalrapportage. Daarnaast worden de maatschappelijke prestaties getoetst en, mits noodzakelijk, tijdig bijgesteld. Dit blijkt onder meer uit de kwartaalrapportages. Hierin worden de ontwikkelingen en risico's, financiën, de kwaliteit van het woningbezit, financiering en financiële ratio's en projecten besproken. Bij de risico's worden ook de maatregelen die zijn genomen genoemd ter beheersing van de risico's.

Naast interne verantwoording en sturing op prestaties legt WormerWonen verantwoording af voor haar handelen aan externe toezichthouders. Dit gebeurt deels door de opvraag van prognose- en verantwoordingsinformatie door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het WSW via CorpoData. Het interne beleids- en beheerssysteem loopt zoveel mogelijk parallel aan de externe verantwoordingssystemen.

In het jaarverslag wordt teruggeblikt op de gemaakte prestatieafspraken, de vastgelegde doelstellingen uit het ondernemingsplan en de voortgang van de activiteiten.

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.

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

- De actieve en passende manier waarop de corporatie de belanghebbenden betreft. Tijdens het visitatiegesprek is de maatschappelijke rol uitgebreid besproken. Afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan de visie en is dit vaak aan de orde geweest tijdens gesprekken. De leden van de raad stellen zich zeer actief op, begeven zich in het lokale netwerk en nemen opgehaalde input mee in de oordeelsvorming. Zo worden er diverse actuele thema's en lokale vraagstukken besproken in raadsvergaderingen. Op deze wijze verankert de RvC haar maatschappelijke rol.

De visitatiecommissie heeft in gesprek met de leden van de raad vastgesteld dat de raad betrokken is bij WormerWonen. De raad bezit verschillende specialismen, en verwacht van ieder individu een visie en betrokkenheid bij de volkshuisvestelijke opgave.

De raad komt om de zes weken bij elkaar om de stand van zaken met de directeur-bestuurder te bespreken. Ze hebben vaste bespreekpunten en sturen op het dashboard en de kwartaalrapportages.

Jaarlijks bespreekt de raad de strategie van de corporatie met het bestuur en het MT. Hierin worden onder andere de uitwerking van het beleid in meerjarenplannen en begrotingen, uitvoeringsbeleid en organisatieontwikkeling en de compliance van het beleid aan wet- en regelgeving besproken. De raad stuurt de strategie actief naar de maatschappelijke opgaven en bewaakt de voortgang van de voorgenomen activiteiten en begroting. Via het maandelijks dashboard en driemaandelijks managementrapportages kan de raad toezien dat het voorgenomen beleid wordt uitgevoerd binnen de beschikbare budgetten.

De raad wordt aan de voorkant actief en intensief betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan.

De raad beoordeelt continu de kwaliteit en functioneren van de bedrijfsvoering cyclus van de corporatie. Eens per drie maanden bespreekt de raad met het bestuur het functioneren van de corporatie aan de hand van de kwartaalrapportages. De raad heeft jaarlijks gesprekken met het OR en de medewerkers van WormerWonen over algemene ontwikkelingen binnen de organisatie.

4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

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, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, vanwege:

- De actieve wijze, waarop WormerWonen haar huurders en omwonenden betreft bij ontwikkelingen binnen de woningportefeuille. Dit uit zich door: meedenken van huurders bij renovatie, het bezoeken van referentieprojecten en door het inzetten van buurtconciërges.

WormerWonen heeft een heldere visie op wie de belangrijkste belanghebbenden zijn voor de corporatie en voert met regelmaat formeel of informeel overleg met alle belanghebbenden. WormerWonen betreft belanghebbende partijen bij het beleid van de organisatie. Dit gebeurt via formele en informele overleggen met gemeentes, huurders, huurderorganisaties, bewonerscommissies, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en vrijwilligersinitiatieven. Ook worden informatieavonden, projectgroepen en klankbordgroepen georganiseerd. Daarnaast voert WormerWonen persoonlijke gesprekken met de huurders en wordt onderzoek gedaan naar hun wensen en behoeften. Dit wordt gebruikt om het beleid en de activiteiten van WormerWonen aan te scherpen. WormerWonen heeft tweemaal per jaar een formeel overleg met de huurdersvereniging en maandelijks informeel overleg.

WormerWonen heeft één of twee vaste overlegmomenten per jaar met de bewonerscommissies en vrijwilligers. Hieraan nemen ook de woonwijkconsulenten en huismeesters deel. Daarnaast probeert WormerWonen door onder andere het inzetten van buurtconciërges om de lijnen met huurders kort te houden. Bij grote renovaties worden huurders, maar ook anderen omwonenden, actief betrokken.

Het opstellen van het (nieuwe) ondernemingsplan komt mede tot stand door de input van de belanghebbenden van WormerWonen. Tijdens de visitatie werd aangegeven dat dit niet door alle belanghebbenden zo is ervaren. Wel zijn er gesprekken geweest tussen de belanghebbenden, maar bleek de communicatie rondom het opstellen van het ondernemingsplan niet altijd duidelijk.

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:

- De cijfers over de klanttevredenheid die dagelijks op de website worden getoond. Dit bevordert de openheid en transparantie van de corporatie.
- De bewoners worden door WormerWonen op diverse manieren op de hoogte gehouden van ontwikkelingen en projecten, zowel offline als online.

WormerWonen legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van haar ondernemingsplan en het jaarverslag op de website. Het jaarverslag geeft inzicht in hoeverre de afgesproken prestaties in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Gemaakte keuzes worden hierin toegelicht.

Huurders kunnen inloggen op huurdersportaal Mijn WormerWonen om hun eigen gegevens in te zien en waar nodig te wijzigen. In 2017 is de website uitgebreid met het woningbezit van WormerWonen. Hierop kunnen (potentiële) huurders zich oriënteren. Sinds 2018 staan van alle woningen actuele foto's op de website.

WormerWonen maakt gebruik van een website, maar ook van sociale media als Facebook, LinkedIn, Twitter en Instagram.

Naast online nieuws, verzorgt WormerWonen sinds 2016 een vaste maandelijkse nieuwspagina in het huis-aan-huisblad Aktief. Deze verschijnt dertienmaal per jaar in heel Wormerland en Wormerveer. Daarnaast heeft WormerWonen een nieuwspagina in het blad Bloesemnieuws. Deze verscheen tot december 2018 maandelijks in Wormerveer Noord, maar de frequentie wordt teruggeschroefd naar viermaal per jaar. Tevens geeft WormerWonen speciale nieuwsbrieven uit, die gericht worden verzonden.

Tabel: Governance van maatschappelijk presteren

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

Deel 3 Bijlagen



 **procorp**
visitatie woningcorporaties



Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

Woonvisie Wormerland 2017-2025

PA 2018 | Prestatieafspraken Wormerland 2018

PA 2019 | Prestatieafspraken Wormerland 2019

PA 2016-2020 | Prestatieafspraken Wormerland 2016 - 2020

• Thema 1: Voldoende mogelijkheden voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen

Opgaven	Prestaties
De gemeente Wormerland streeft naar minimaal 80% van de sociale huurwoningen onder de 1^{ste} aftoppingsgrens, maximaal 14% tussen de 1^{ste} en 2^{de} aftoppingsgrens en maximaal 6% boven de 2^{de} aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens. De woningcorporaties dragen bij aan het realiseren en behouden van het door de gemeente gewenste aandeel sociale huurwoningen binnen de huurklassen. Dit is exclusief de huurcomponent voor de duurzaamheidsinvesteringen. PA 2018 en 2019	In 2018 had WormerWonen 92% van de sociale huurwoningen onder de 1^{ste} aftoppingsgrens (€ 597, prijspeil 2018); 6% van de woningen tussen de 1^{ste} en 2^{de} aftoppingsgrens (€ 640, prijspeil 2018) en 2% boven de 2^{de} aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2018). In 2019 had WormerWonen 91,4% van de sociale huurwoningen onder de 1^{ste} aftoppingsgrens (€ 607, prijspeil 2019); 6,1% van de woningen tussen de 1^{ste} en 2^{de} aftoppingsgrens (€ 651, prijspeil 2019) en 2,5% boven de 2^{de} aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (€ 722, prijspeil 2019).
WormerWonen vangt aan met de bouw van 14 gasloze sociale huurwoningen in de Sluisstraat in Oostknollendam. PA 2018 en 2019	De bebouwing op de locatie aan het einde van de Sluisstraat en de aangrenzende locatie met de leegstaande school en peuterspeelzaal zijn in 2017 gesloopt. De gebouwen maken plaats voor woningbouw. Echter, de aanbesteding die daarop volgde, leverde vooralsnog geen aannemer op die het plan binnen de begroting wil realiseren. Sinds de start van het project zijn de marktomstandigheden namelijk sterk verslechterd. De gemeente, die verantwoordelijk is voor het saneren en bouw- en woonrijp maken van de grond, en WormerWonen, verantwoordelijk voor de bouw van de woningen, hebben in 2019 gezocht naar oplossingen. Meest kansrijk lijkt het gunnen van de volledige woningbouwopgave aan een aannemer. Hierbij komen er aan de noordzijde van de sloot koopwoningen: drie vrijstaande woningen en een blok met vier of vijf rijwoningen. Aan de zuidzijde (Sluisstraat) komt een blok met acht sociale huurwoningen. De hoeveelheid stikstof die de bouw met zich meebrengt, zorgt vooralsnog voor vertraging in dit project.

WormerWonen sloopt 60 appartementen aan de Watermuntstraat. PA 2019	Een complex met zestig verouderde galerijwoningen aan de Watermuntstraat is in 2019 overgedragen aan de ontwikkelaar. Na sloop van het complex komen hier 74 nieuwe energie neutrale gasloze woningen.
WormerWonen is in gesprek met bewoners van de 72 appartementen in de Gele Lisstraat en 72 appartementen in de Wollegrasstraat om de toekomst van de woningen te bepalen. Pa 2019	WormerWonen organiseerde in 2018 een aantal informatieavonden, onder andere voor de bewoners van de Gele Lisflats en voor de bewoners van de Wollegrasflats, over de toekomstmogelijkheden van hun complex. In haar projecten probeert WormerWonen huurders en omwonenden zo actief mogelijk te betrekken. In het kader van de voorgenomen herstructurering van de Gele Lisstraat heeft WormerWonen in 2019 samen met de gemeente Wormerland geprobeerd bewoners en omwonenden actief te laten deelnemen. Helaas bleef de interesse achter bij de hoop en verwachtingen van de gemeente en de corporatie. Voor het meedenken over het sociaal plan voor de bewoners die te zijner tijd moeten verhuizen, meldde zich slechts één huurder. Voor het meedenken over de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een nieuw plan bleken drie omwonenden geïnteresseerd. Met deze drie omwonenden en deskundigen van de gemeente en WormerWonen is een heel interessante en leerzame excursie gemaakt naar vergelijkbare projecten in het land.
WormerWonen is in gesprek met bewoners van de 12 portiekwoningen aan de Spatterstraat om de toekomst van de woningen te bepalen. PA 2019	Begin 2020 zijn de portiekwoningen aan de Spatterstraat leeg opgeleverd. Met de stadsvernieuwingsurgentie hebben alle bewoners een nieuwe woning gevonden (veelal bij WormerWonen). Hiervoor bood WormerWonen waar mogelijk ook woonruimte in haar nieuwbouwwoningen aan. Opvallend was dat ongeveer 5% van deze huurders veel begeleiding nodig had bij het zoeken naar een nieuwe woning, en soms zelfs bij het verhuizen. In andere projecten is deze hulp altijd aangeboden, maar werd er nooit gebruik van gemaakt.
WormerWonen onderzoekt de mogelijkheid voor de bouw van een tijdelijk complex voor beschermd wonen. PA 2019	In de periode 2019-2022 onderzoekt WormerWonen de mogelijkheid voor de bouw van een tijdelijk complex voor beschermd wonen van circa 12 cliënten van het RIBW.
De woningcorporaties investeren in de periode 2016-2020 en 2019-2023 niet in vrije sector huurwoningen. PA 2018 en 2019 PA 2016-2020	Vanwege de taakafbakening in de nieuwe Woningwet en de strategische keuze van WormerWonen behoort investeren in vrije sector huurwoningen niet meer tot de opgave van WormerWonen.
Indien de gemeente een beroep doet op de woningcorporaties voor een ontwikkeling in vrije sector huurwoningen, vanwege het uitblijven van marktpartijen,	WormerWonen zal in principe niet investeren in koopwoningen en vrije sector huurwoningen. (Prestatieafspraken 2017-2021). Voor de realisatie van woningen in dit segment moet dus in eerste instantie worden gekeken naar andere ontwikkelende partijen. Alleen wanneer in de markt geen gegadigden worden

willen zij hiervoor de mogelijkheden onderzoeken. PA 2018 en 2019 Woonvisie 2017-2025	gevonden, kan een beroep worden gedaan op WormerWonen. Het is aan de samenwerkende gemeenten (nieuwe) partijen te vinden die bereid zijn hierin te investeren. WormerWonen wil, indien noodzakelijk, de mogelijkheden onderzoeken voor de ontwikkeling in vrije sector huurwoningen. Toevoegen van vrijesectorwoningen mag niet ten koste gaan van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente.
De woningcorporaties investeren in de periode 2016-2020 en 2019-2023 niet in koopwoningen. PA 2018 en 2019 PA 2016-2020	Vanwege de taakafbakening in de nieuwe Woningwet en de strategische keuze van WormerWonen behoort investeren in koopwoningen niet meer tot de opgave van WormerWonen. Wel breidt WormerWonen het aanbod voor middeninkomens uit door bij nieuwbouw koopwoningen te laten ontwikkelen door een derde partij.
De gemeente, Huurders voor Huurders en de woningcorporaties onderzoeken de positie van huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt in Wormerland. PA 2019	Ten behoeve van het nieuwe ondernemingsplan zijn in 2018 interviews gehouden en gesprekken gevoerd. Het zal geen verwondering wekken dat lang is stilgestaan bij de huisvestingssituatie van de middengroepen en de rol van de corporatie hierin. In het Ondernemingsplan 2020-2025 is opgenomen dat WormerWonen voorzichtig wil gaan experimenteren met huisvesting van middeninkomens, waar de overheid dit vraagt en de wetgever dit faciliteert. Dit op beperkte schaal, zodat differentiatie niet ten koste gaat van het aandeel sociale woningbouw.
WormerWonen verkoopt circa 8 sociale huurwoningen in de gemeente Wormerland bij mutatie of aan de zittende huurder. Teruggekochte woningen vanuit de Koopgarantieregeling worden gesaldeerd. PA 2019	In 2019 heeft WormerWonen achttien woningen extra aangewezen voor verkoop en er twee verkocht. De bruto-opbrengst van de verkoop was € 540.075 (netto: € 269.144). De omvang van woningen voor verkoop bedraagt eind 2019 177 verhuureenheden. WormerWonen heeft tot 2015 woningen verkocht via de Koopgarantiegeregeling. WormerWonen is verplicht de verkochte Koopgarantiewoningen terug te kopen en deelt dan de waardeontwikkeling met de bewoner. Er zijn per 31 december 2019 nog achttien woningen met een terugkoopverplichting voor WormerWonen. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2019 € 2.747.844.
Er worden geen sociale huurwoningen door de woningcorporaties geliberaliseerd. PA 2018 en 2019 PA 2016-2020	WormerWonen overweegt om bestaande sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit te liberaliseren. Dit gebeurt dan op kleine schaal, zodat dit niet ten koste gaat van het aandeel sociale huur. WormerWonen maakt daarbij gebruik van de mogelijkheden die de wet voor woningcorporaties biedt om meer middeninkomens te huisvesten.
Beoordeling: 8,0	

• Thema 2: Een passende en betaalbare woningvoorraad

Opgaven	Prestaties
De woningcorporaties vinden het, met het oog op het reduceren van de wachtlijsten, de demografische ontwikkelingen en om te kunnen voorzien in de regionale vraag, wenselijk de sociale huurvoorraad in Wormerland te vergroten. PA 2019	In de Zaanstreek probeert WormerWonen - binnen haar kunnen - optimaal bij te dragen aan de nieuwbouwproductie. Vijfhonderd nieuwe sociale huurwoningen tot 2026 is het doel. Mogelijke locaties zijn in beeld gebracht, aantallen en kosten doorgerekend. De voorbereidingen zijn gestart, we gaan voor de vergunningen en de benodigde bouwcapaciteit. De gemeente Wormerland heeft in 2019 bij de ontwikkeling van het plan Neck-zuid succesvol sociale huurwoningen laten bouwen. Deze woningen heeft WormerWonen van de ontwikkelaar gekocht. Uitbreiding van het sociale woningbezit denkt WormerWonen ook te vinden in de herontwikkeling van eigen locaties. Zo kunnen bij de herstructurering van de Watermuntstraat en Spatterstraat in de komende jaren (2020-2021) in totaal twintig extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Ook worden 44 woningen bij de Amandelbloesem en circa dertig woningen aan het Noordeinde in Wormerveer gebouwd.
Minimaal 90% van de te verhuren woningen van de woningcorporaties heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en is dus bereikbaar voor de primaire doelgroep. PA 2018 en 2019	WormerWonen verhuurt ultimo 2019 91% van alle woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. In 2018 lag dit op 92%. Hierdoor komen huurtoeslaggerechtigden altijd voor deze woningen in aanmerking.
Maximaal 25% van de beschikbare woningen mogen volgens de Huisvestingswet worden aangeboden met lokale voorrang. De woningcorporaties zetten deze lokale voorrang maximaal in voor ingezetenen van Wormerland. PA 2018 en 2019	Volgens de Huisvestingsverordening mag 25% van de woningen met regionale voorrang worden verdeeld en 25% met lokale voorrang. Als meer dan 25% met regionale voorrang wordt toegewezen, dan wordt alles boven de 25% gezien als lokale voorrang. In 2019 is na een half jaar besloten om te stoppen met lokale labeling zolang het aantal mutaties niet zou toenemen. Deze ingreep was nodig door de hoge aantallen urgenten via de gemeente (sociaal-medisch en indicaties passende woonruimte) en het aantal stadsvernieuwingsurgenten (Gele Lisstraat, Watermuntstraat en portiekwoningen Spatterstraat). Door het lage aantal toe te wijzen woningen (vanwege lage mutatiegraad), werden de voorgeschreven percentages overschreden. In de tweede helft van 2019 bleef het aantal mutaties laag, terwijl het aantal urgenten bleef toenemen. Daarmee is het niet gelukt onder de maximale norm voor regionale toewijzingen te blijven. In 2020 houdt WormerWonen op voorhand rekening met een laag aantal mutaties om de norm niet weer te overschrijden.
De woningcorporaties stimuleren woningruil voor	Met de gemeente is afgesproken dat WormerWonen maatwerk mag leveren aan huurders voor wie hun woning, door gewijzigde omstandigheden, niet meer

doelmatig en optimaal gebruik van de woningvoorraad.	geschikt is. Ook stimuleert WormerWonen woningruil via de website. In 2019 is door de stagnerende doorstroming woningruil extra gestimuleerd en ook vaker toegepast dan in voorgaande jaren.
PA 2018 en 2019	
Om de slagingskansen voor jongeren te vergroten labelen de woningcorporaties woningen voor jongeren tot 26 jaar in combinatie met lokale voorrang, voor maximaal 5% van de woningen.	Het gemiddelde aantal reacties op het woningaanbod van WormerWonen daalde licht naar 140. In 2018 lag dit aantal op 169 en in 2017 op 182. Ter vergelijking: voor de SRA lag het gemiddeld aantal reacties in 2019 op 306. Het lagere aantal reacties in 2019 heeft als belangrijkste oorzaak dat de gepubliceerde woningen voor een groot deel gelabeld waren voor specifieke doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld jongeren en senioren. Bij labeling voor starters kunnen woningzoekenden tot 28 jaar met voorrang reageren. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Wormerland is in 2019 voor starters flink gedaald naar 7,6 jaar. Deze daling is te verklaren door het aanbod aan jongerenwoningen in 2019. Die worden met voorrang aangeboden aan jongeren tot 24 of tot 28 jaar.
PA 2018 en 2019	
De woningcorporaties bemiddelen door Gemeente Wormerland aangewezen urgente woningzoekenden binnen de daarvoor geldende termijnen van maximaal 6 of 3 maanden naar een passende sociale huurwoning in de gemeente. De woningcorporaties huisvesten ieder hun deel van de urgente doelgroepen in beschikbare nieuwe en bestaande woningen.	16,2% van de woningen is verhuurd aan bewoners met een sociaal-medische urgentie. Sociaal-medische urgenties betreffen gevallen waarbij bij een woningzoekende ernstige nood voor een woning ontstaat. Bijvoorbeeld als een gezin met kinderen op straat dreigt te komen. 22,1% van de vrijkomende woningen is verhuurd aan bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie. Deze bewoners moeten hun woning uit in verband met sloopplannen van WormerWonen. 4,4% van de woningen is verhuurd aan woningzoekenden met een indicatie passende woonruimte (in verband met een ergonomische beperking). Dit zijn bewoners die vanwege een handicap niet in hun woning kunnen blijven wonen. Zij hebben behoefte aan een gelijkvloerse of aangepaste woning. Deze urgentie wordt afgegeven door het sociaal team van de gemeente. Er zijn veel indicaties afgegeven waarvoor in 2019 nog geen passende woning is gevonden. In 2020 worden deze mensen alsnog gehuisvest.
PA 2018 en 2019 PA 2016-2020	
De woningcorporaties stellen mutatiwoningen beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. Daarnaast zetten zij zich samen met Gemeente Wormerland in om extra woonruimte te realiseren voor permanente huisvesting voor deze doelgroep zodat de druk op de sociale woningmarkt in Wormerland niet extra toeneemt.	13,2% van de vrijgekomen woningen is bemiddeld aan vergunninghouders en 2,9% van de woningen zijn direct bemiddeld (zonder urgentieverklaring of buiten de woonruimteverdeling om). In 2019 moest Wormerland 23 vergunninghouders huisvesten (2018: 24, 2017: 37). Aan het einde van 2019 was dit voor 17 vergunninghouders gelukt. Als we de na-reizigers meetellen, verwachten we in 2020 te starten met een achterstand van vier.
PA 2018 en 2019 PA 2016-2020	

WormerWonen onderzoekt de mogelijkheid voor de bouw van een tijdelijk complex voor beschermd wonen. PA 2019	In de periode 2019-2022 onderzoekt WormerWonen de mogelijkheid voor de bouw van een tijdelijk complex voor beschermd wonen van circa 12 cliënten van het RIBW.
Beoordeling: 8,0	

- **Thema 3: Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag**

<i>Opgaven</i>	<i>Prestaties</i>
De door de woningcorporaties te realiseren gestapelde sociale huurwoning zijn toegankelijk en daardoor geschikt voor senioren. PA 2019 PA 2016-2020	De nieuw te bouwen appartementen worden ontworpen en gebouwd volgens het Woonkeurlabel en getoetst aan de toegankelijkheidseisen van Grijswijzer. De verbetering van de toegankelijkheid van bestaande flats is in voorbereiding of wordt al uitgevoerd. De oudere inwoners van Wormerland kunnen langer (zelfstandig) in hun woning blijven wonen, omdat de gemiddelde fysieke toegankelijkheid van wooncomplexen door nieuwbouw en renovatie is toegenomen. WormerWonen heeft – alleen al in 2018 en 2019 – 450 woningen beter toegankelijk gemaakt voor senioren, bijvoorbeeld door het ophogen van galerijen en het bijplaatsen van liften.
Op basis van maatwerk bemiddelt WormerWonen huurders die vanwege sterk gewijzigde omstandigheden, buiten de eigen schuld om, een beter passende woonsituatie nodig hebben binnen het eigen woningbezit. Maatwerk zal vooral nodig kunnen zijn voor senioren. Niet meer dan 5% van de te verhuren woonruimte wordt op basis van maatwerk verhuurd. PA 2018 en 2019	WormerWonen is in 2017 gestart met een maatwerk aanpak om ouderen te stimuleren te verhuizen uit eengezinswoningen naar een geschikte woning voor een betere benutting van de woningvoorraad. Daarbij is gebruik gemaakt van de oplevering van de toegankelijke nieuwbouwappartementen in de Molenbuurt en Spatter/Fortuinstraat. In 2019 is met de gemeente afgesproken dat WormerWonen maatwerk mag leveren aan huurders voor wie hun woning, door gewijzigde omstandigheden, niet meer geschikt is.
Beoordeling: 8,0	

• Thema 4: Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

Opgaven	Prestaties
De woningcorporaties zetten zich in voor een duurzame en energiezuinige woningvoorraad. Investerings in de energieprestatie moeten bijdragen aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad en moeten passen bij de resterende levensduur van een complex. PA 2018 en 2019	In 2018 is het verduurzamingsprogramma herijkt conform de eisen van het Klimaatakkoord. De verduurzaming wordt programmawijds aangepakt. De woningvoorraad van WormerWonen heeft gemiddeld genomen een redelijke energieprestatie. In het ondernemingsplan 2020 - 2025 is de ambitie uitgesproken om de CO₂-uitstoot ten opzichte van 2018 met 20% omlaag te brengen. Verder streeft WormerWonen ernaar per 2021 gemiddeld een energie-index van 1,4 (energielabel B) te hebben conform het Convenant Energiebesparing Huursector. Enkele voorbeelden van projecten zijn: In 2018 zijn aan de Plantsoenen 58 gerenoveerde en verduurzaamde woningen opgeleverd, vrijwel allemaal met label A. Dit project resulteerde in een lagere energierekening voor de bewoners en minder CO₂-uitstoot. In 2019 is gestart met de bouw van achttien gasloze woningen in Wijdewormer. In 2019 is de aanneemovereenkomst getekend voor zestien nieuwe gasloze woningen aan de Spatterstraat in Wormer. Een complex met 60 verouderde galerijwoningen aan de Watermuntstraat is overgedragen aan de ontwikkelaar. Na de sloop komen hier 74 nieuwe energie neutrale gasloze woningen.
WormerWonen verbetert de energieprestatie door dakisolatie aan te brengen en bewoners een aanbod te doen voor zonnepanelen. Hierdoor verbeteren de energieprestatie en woonlasten in 2019 voor (maximaal) 195 bestaande eengezinswoningen en 200 meergezinswoningen. PA 2018 en 2019	In 2019 is hard gewerkt aan het project Groen, gewoon doen! In 2019 is in totaal een half miljoen wattpiek (Wp) aan opwekkingscapaciteit geïnstalleerd op de daken van de huurwoningen van WormerWonen. Dit is gebeurd op de Koningsvarenflat (192 galerijwoningen) en 200 eengezinswoningen. In een regulier jaar is dat goed voor ongeveer 400 megawattuur (MWh), opgewekt door 1.824 nieuwe zonnepanelen.
De start van de bouw van 14 gasloze sociale huurwoningen aan de Sluisstraat in Oostknollendam. PA 2018 en 2019	De bebouwing op de locatie aan het einde van de Sluisstraat en de aangrenzende locatie met de leegstaande school en peuterspeelzaal zijn in 2017 gesloopt. De gebouwen maken plaats voor woningbouw. Echter tot op heden is de start van het project vertraagd, onder meer door problemen rondom de stikstofdepositie. Tot dusver is nog niet volledig voldaan aan dit onderdeel door redenen buiten de invloedssfeer van de corporatie.

De woningcorporaties gaan bij nieuwbouw standaard uit van energie neutrale woningen. PA 2019	Voor de, energie-neutrale, realisatie van de nieuwe woningen heeft WormerWonen gekozen voor de maatregelen die ook zijn toegepast aan de Spatter- en Fortuinstraat. Maatregelen die in de exploitatie geen extra onderhoud behoeven. In het Standaard Programma van Eisen (SPVE) is aangegeven op welke wijze deze energie-neutraliteit bij nieuwbouw dient te worden bereikt, m.n. door extra (hoogwaardige) isolatie van bouwdelen en driedubbel glas. Om zowel de energie-neutraliteit te bereiken als de elektra-kosten voor de huurders te beheersen wordt de standaardwoning uitgerust met zonnepanelen van totaal 3000 Watt-piek.
De woningcorporaties leveren een financiële bijdrage voor de bemiddeling van burenruzies waarbij eigen huurders betrokken zijn. PA 2018 en 2019 PA 2016-2020	WormerWonen verlangt van de gemeente een financiële bijdrage voor de bemiddeling van burenruzies in de gemeente.
WormerWonen biedt samen met ketenpartners preventieve woonbegeleiding van kwetsbare huurders. PA 2018 en 2019 PA 2016-2020	WormerWonen werkt nauw samen met partners (gemeente Wormerland) om de woonondersteuning per individu zo in te richten dat de bewoner zelfstandig kan blijven wonen. BeterBuren bijvoorbeeld, in het geval van overlast. We kijken desondanks als eerste naar het vermogen van de bewoners om zelf te werken aan een oplossing. Is er meer aan de hand? Dan betrekken we zorgpartijen intensiever bij de situatie. In 2019 is het door samenwerking met de gemeente niet nodig geweest om een bewoner uit te zetten vanwege huurachterstanden.
Door wijkgericht te werken, met 3 woonconsulenten, is WormerWonen meer aanwezig in de wijken. PA 2018 en 2019 Pa 2016-2020	Het dagelijks beheer en onderhoud van de woningen is in handen van wijk-woonconsulenten, met ieder hun eigen wijk. Het dagelijkse woningbeheer vindt waar mogelijk in de wijk zelf plaats. De wijk-woonconsulenten bewaken de ontwikkelingen in hun wijk en doen suggesties voor verbetering van de woningen en woonomgeving.
WormerWonen faciliteert de 6 vrijwillige buurtconciërges. PA 2018 en 2019 Pa 2016-2020	In een aantal wijken worden zij bijgestaan door de buurtconciërges. Dit zijn bewoners die met ondersteuning van WormerWonen de extra ogen en handen in de wijk zijn. Deze vaste groep gewaardeerde vrijwilligers werkt met begeleiding van de wijk-woonconsulenten en de andere medewerkers van de afdeling Wonen.
De woningcorporaties ondersteunen, voor zover het gemaximeerde budget het toelaat, huurdersinitiatieven t.b.v. de leefbaarheid. PA 2018 en 2019	De huurdersvereniging en WormerWonen hebben het afgelopen jaar nagedacht op welke wijze zij huurders nog beter kunnen betrekken bij hun activiteiten. Hierbij is het idee ontstaan om jaarlijks een huurdersfestival te organiseren. Naast de organisatie van licht amusement tijdens dit festival worden huurders tegelijkertijd geïnformeerd over actuele ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid, zonnepanelen, budgetbeheer, wijkontwikkelingen, buurtinitiatieven en dergelijke.

Beoordeling: 7,0

Bijlage 2: Positionpaper

WormerWonen is met 2047 woningen en zeventien fulltime-equivalents (fte) een gewaardeerde sociale verhuurder voor woningen in de Zaanstreek, met de ambitie zelfstandig te blijven. We hebben een goede relatie met onder meer gemeentes, onderscheiden ons door lokale en maatschappelijke betrokkenheid en werken doorlopend aan betaalbare, prettige woningen voor onze huurders. Onze ambities leggen we iedere vijf jaar vast in een ondernemingsplan. We kijken daarbij continu welke doelen zijn gehaald en wat onze doelen voor de komende vijf jaar zijn. Een leerzame manier om onszelf steeds weer uit te dagen.

Schaarste op de woningmarkt legt in toenemende mate druk op woningbouwcorporaties: het motto is: voorzie in de behoefte aan sociale woningbouw. WormerWonen neemt deze verantwoordelijkheid graag aan. We zijn loyaal aan onze doelstelling (het voortdurend realiseren van betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten), werken samen met maatschappelijke partijen en investeren waar mogelijk in nieuwbouwprojecten. Daarnaast nemen we een leidende rol in het lokale, sociale huisvestingsdebat en beantwoorden we actuele, maatschappelijke vraagstukken, bijvoorbeeld de extramuralisering van de ouderenzorg. Dat leidt tot een hoge klanttevredenheid en veel waardering rondom de sociale huisvestingstaak. Sterker nog: in 2017 hadden landelijk slechts twee corporaties een hogere waardering.¹ Onze financiële positie is sterk – zeker in verhouding tot het huurpotentieel en de technische staat van onze woningen.

Over dit document

We hebben in 2014 het ondernemingsplan *Ruimte Om Te Leven* opgesteld. De afgelopen vijf jaar is er hard gewerkt om verschillende doelstellingen uit dit plan te realiseren. Deze doelstellingen hebben betrekking op zes onderwerpen: *betaalbaar wonen, passend wonen, zichtbaarheid in de wijken en gemeente, zorgvuldig (digitale) dienstverlening* en *planmatig en oplossingsgericht werken*. Dit document vertelt per onderwerp wat onze oorspronkelijke plannen waren en wat we hebben gedaan om deze ideeën te realiseren. Ten slotte kijken we kort vooruit naar het nieuwe ondernemingsplan: *Voor de bewoners van morgen*.

Betaalbaar wonen

Onze prioriteit ligt bij betaalbaar en geschikt wonen voor mensen met lage inkomens. WormerWonen streeft daarbij altijd naar het behoud van een lage woonquote voor huurders. We letten daarbij niet alleen op kale huur, maar ook op andere woonlasten.

Dit waren onze plannen

WormerWonen had in 2014 ambitieuze nieuwbouwplannen en is destijds, om deze snel te realiseren, overgestapt op een nieuwe vorm van aanbesteden: een wijze waarbij het marktrisico bij ontwikkelende bouwers is neergelegd, zodat WormerWonen zich uitsluitend op sociale huurwoningen kon concentreren. Daarnaast hebben we, samen met de huurdersvereniging, een meerjarenafspraak gemaakt over de ontwikkeling van de huren. We hebben daarbij afgesproken dat we de inkomensafhankelijke huurverhoging beëindigen, verhogingen uitsluitend koppelen aan de kwaliteit van de woning en de huursommen niet meer laten stijgen dan de inflatie.

Bij de visitatie in 2016 werd geconstateerd dat WormerWonen destijds een beperkte duurzaamheidsambitie had geformuleerd. Als gevolg hiervan hebben we het beleid bijgesteld, is het Programma van Eisen (PvE) voor nieuwbouw aangepast en zijn er experimenten voorbereid.

Dit hebben we gedaan

WormerWonen heeft in de afgelopen periode ruim tweehonderd sociale huurwoningen laten bouwen en in gebruik genomen. Deze woningen liggen grotendeels onder de aftoppingsgrenzen en zijn daardoor bereikbaar voor mensen met recht op huurtoeslag. Het consequent vasthouden aan het met de huurdersvereniging overeengekomen beleid heeft ons bovendien de laagste huurquote in de regio bezorgd. We hebben, aanvullend daarop, regelmatig besparingstips gedeeld via onze website, Facebook-pagina en bewonerspagina in de plaatselijke krant, waarmee huurders woonlasten konden beperken.

In het kader van de duurzaamheid hebben we in 2017 een experiment uitgevoerd rondom het opwekken van warmte en warmwater via een combinatie van (lucht)warmtepompen en zonne-energie. Het is de bedoeling dat we in de Watermuntstraat testen of dit ook op grote schaal mogelijk is. We realiseerden daarnaast energie neutrale nieuwbouw, bijvoorbeeld bij de in 2018 opgeleverde woningen aan de Spatterstraat en de Fortuinstraat, en brachten bij bestaande woningen zonnepanelen aan. Een verlaging van de energiekosten zorgt tenslotte voor een verlaging in de woonlasten van de huurder.

Meer soortgelijke vernieuwingen zijn te vinden in de woningen aan de Plantsoenen. We hebben hier 58 verduurzaamde woningen opgeleverd. Vrijwel al deze woningen zijn van een G- naar een A-energielabel gegaan. Het project *Groen, Gewoon Doen!* heeft ertoe geleid dat er maar liefst tweeduizend zonnepanelen op de Koningsvarenflats én tweehonderd geselecteerde eengezinswoningen zijn geplaatst. Resultaat: een lagere energierekening voor bewoners en minder CO₂-uitstoot.

Passend wonen

Dat de woningmarkt al jaren vastzit, mag duidelijk zijn. Nieuwbouw en doorstroming zijn zodoende essentieel om het een en ander in beweging te zetten – en daarom spant WormerWonen zich op meerdere manieren actief in om het optimale te halen uit de beschikbare woonruimte.

Dit waren onze plannen

De Zaanstreek telt steeds meer ouderen die langer thuis willen blijven wonen. Dat stelt andere eisen aan onze woningen. Een woning moet bijvoorbeeld toegankelijk zijn met een rolstoel of rollator – en bewoners die vaak thuis zijn, willen meestal een ruime woonkamer met een mooi balkon of sfeervol tuintje. We hebben daarom uitgebreide plannen gemaakt voor de bouw van woningen die aan deze eisen voldoen én een programma geformuleerd voor de verbetering van de toegankelijkheid in huizen voor bewoners met fysieke beperkingen. Dat is overigens niet uitsluitend bedoeld voor ouderen. Wie wil er geen praktische woning met een fijne buitenruimte?

We zagen eveneens een grote vraag naar huisvesting voor zorgbehoevende senioren: een vraag naar zorg- en dagbestedingsmogelijkheden onder één dak.

Dit hebben we gedaan

WormerWonen heeft – alleen al in 2018 en 2019 – 450 woningen beter toegankelijk gemaakt voor senioren, bijvoorbeeld door het ophogen van galerijen en het bijplaatsen van liften. We hebben de vraag van meer zorgbehoevende ouderen beantwoord in bijvoorbeeld de Amandelbloesem in Wormerveer: een gebouw waarin wonen, veiligheid, ontmoetingen en zorg samenkomen en een concept dat in de toekomst, in samenwerking met zorgpartijen als Zorgcirkel en Stichting Mies, vaker kan worden gerealiseerd.

Onze maatregelen beperken zich niet tot toegankelijkheid, zo bewijst het project *Senioren In Beweging*. We spraken alleenstaande ouderen over hun woonsituatie, waaruit bleek dat deze doelgroep bovengemiddelde belangstelling had voor de nieuwe, voor senioren geschikte appartementen in de Molenbuurt. De daaropvolgende verhuizingen zorgden er weer voor dat veel grote gezinnen hun krappe huizen aan de Watermuntstraat konden verruilen voor de woningen die de ouderen juist achterlieten. Zo is de woningvoorraad in Wormer een stuk efficiënter benut.

We helpen, naast ouderen, ook jongeren met een beperking aan een geschikt thuis. WormerWonen heeft, in overleg met de gemeente Zaanstad, woningtoewijzing in de Amandelbloesem gemandateerd aan de instellingen Zorgcirkel, de Bloesem en Stichting Mies. Een vernieuwende werkwijze die zorgt voor een werkbare mix van zorgzwaarte en een goede samenstelling van bewoners. De jongeren die begeleid wonen bij Stichting Mies verzorgen daarnaast verschillende beheertaken binnen het complex. Zo snijdt het mes aan beide kanten.

Zichtbaarheid in de wijken en gemeente

Ons streven naar sterke buurten met een gevarieerde bevolkingssamenstelling vereist de toepassing van meerdere middelen. Een optimaal beheer van de directe woonomgeving van onze complexen, bijvoorbeeld. Of het tijdig oppikken en zodoende voorkomen van leefbaarheidsproblemen. We werken daarvoor samen met onder meer gemeentes, zorg- en welzijnsorganisaties en huismeesters – altijd op basis van heldere afspraken en eigen verantwoordelijkheid.

Dit waren onze plannen

WormerWonen wilde van de Molenbuurt een wijk maken met een gevarieerd aanbod aan woningen: een buurt voor jong en oud, maar ook een buurt die mensen met een brede én smalle beurs thuis kunnen noemen. Diversificatie van de bovenste plank – en dat zien we in de toekomst graag alleen maar meer.

We ontwikkelden eveneens plannen om iedere wijk een eigen beheerder te geven, waardoor WormerWonen de buurt nóg beter kon leren kennen. Deze zogenoemde wijkwoonconsulent moest nieuwe bewoners welkom heten in de wijk en functioneren als vast aanspreekpunt voor bestaande bewoners, met als doel het bevorderen van de leefbaarheid in de wijk. Bij problemen die de dagelijkse zorg overschrijden, zouden we alsnog specialisten als BeterBuren inschakelen.

Dit hebben we gedaan

De Molenbuurt is inmiddels ook daadwerkelijk een ruime en gevarieerde wijk geworden, met huur- en koopwoningen voor jong en oud. De buurt is eveneens thuis voor het eerste energie neutrale gebouw van de Zaanstreek, inclusief subsidiabele huren en lage stookkosten.

Een goed *beheer* is het halve werk. WormerWonen is daarom, precies volgens onze plannen, direct aanwezig in de wijk. We signaleren sluimerende problemen tijdig en gaan, in het geval van kwetsbare bewoners, de samenwerking aan met relevante ketenpartners. BeterBuren bijvoorbeeld, in het geval van overlast. We kijken desondanks als eerste naar het vermogen van de bewoners om zelf te werken aan een oplossing. Is er meer aan de hand? Dan betrekken we zorgpartijen intensiever bij de situatie. WormerWonen speelt hierin een actieve en vaak coördinerende rol. Ons uitgangspunt? Waar mogelijk kan een huurder blijven wonen.

We werken in het geval van huurachterstanden samen met de betreffende gemeente, maar laten wijkwoonconsulenten ook zelf op huisbezoek gaan, mocht er sprake zijn van een beginnende achterstand. Zo kunnen ze zich een beeld vormen van de situatie en adequaat handelen bij problemen.

Zorgvuldige (digitale) dienstverlening

WormerWonen wil niet alleen weten wat er in de wijk speelt, maar op alle aspecten herkenbaar en toegankelijk zijn voor de klant. De belangen van de huurders staan tenslotte voorop. We hechten ook waarde aan inspraak van huurders in zaken die hun woning en buurt betreffen en betrekken hen daarom graag bij beslissingen rondom sloop, nieuwbouw en andere, relevante onderwerpen. Niet meer dan logisch, toch?

Dit waren onze plannen

WormerWonen wilde huurders, van het begin tot het einde van het huurcontract, een duidelijk aanspreekpunt bieden, zodat helder is dat we onze taken met zorg uitvoeren en de huurder bieden wat hij of zij van de organisatie mag verwachten. Onze medewerkers moesten daarbij integer, duidelijk en open communiceren: oplossingsgericht en altijd aanspreekbaar. Kortom – we wilden een organisatie zijn die open staat voor huurders, klachten serieus behandelt en kwetsbare klanten, zoals mensen met een verstandelijke beperking, extra hulp biedt.

De politiek heeft tegelijkertijd bepaald dat ouderen langer zelfstandig moeten en kunnen wonen, terwijl ook de geestelijke gezondheidszorg extramuraliseert. Dat hield in dat er in steden en dorpen, maar ook in specifieke wijken nieuwe vraagstukken ontstonden rondom bijvoorbeeld het beheer van woningen en de directe omgeving. WormerWonen koos ook op dat niveau voor dagelijkse en duidelijke klantcontacten.

Dit hebben we gedaan

We hebben onderzoek gedaan naar de woonbelevingen en -wensen onder bewoners van een aantal complexen. Gesprekken mét deze bewoners, waarbij is gesproken over onder meer de leefbaarheid, verhuishwensen en geschiktheid van woningen, hebben geresulteerd in een helder beeld van de tevredenheid onder onze doelgroep. Op basis daarvan is bijvoorbeeld de volgorde in het omvangrijke sloop- en nieuwbouwtraject rondom de Watermuntstraat ontstaan. We hebben rekening gehouden met de verhuisbehoefte door bewoners van de te slopen complexen met voorrang in aanmerking te laten komen voor nieuwbouwwoningen. De bewoners van de Watermuntstraat vonden zodoende binnen een halfjaar een nieuw thuis.

De afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor het digitaliseren en optimaliseren van werkprocessen. Bewoners voeren inmiddels transacties uit via het klantportaal – en medewerkers hebben beschikking gekregen over een interne versie waarin ze, per klant, alle relevante info zien en vereenvoudigde transacties verrichten. Huurders kunnen, zeven dagen per week en 24 uur per dag, terecht op WormerWonen.nl om wijzigingen door te geven en onderhoudsklachten te melden. De website biedt ook inzicht in de persoonlijke gegevens van huurders: snel, gemakkelijk en efficiënt. We moeten daarbij ook concluderen dat deze plannen tot op heden slechts gedeeltelijk zijn gerealiseerd. Het aanbieden van een digitale, persoonlijke dienstverlening is daarom ook nu een belangrijk aandachtspunt.

Onze organisatie kent goede samenwerkingen tussen medewerkers, waarbij problemen ván en mét huurders worden besproken, terwijl er naar oplossingen wordt gezocht. De huurder krijgt bij twijfelgevallen het voordeel. Tot slot zijn de wijkwoonconsulenten duidelijk in hun functie gegroeid, door actieve betrokkenheid bij de renovatie en de herstructureringsprojecten in de wijk.

Planmatig en oplossingsgericht werken

WormerWonen werkt planmatig en oplossingsgericht aan belangen van bewoners en woningzoekenden. We vermijden risico's en werken uitsluitend met bewezen, eenvoudige oplossingen. Investerings-, financieringen en prijsbeslissingen zijn allemaal tot stand gekomen door een goed en integraal doorberekend beleid. WormerWonen heeft veel kennis in huis en werkt actief aan het verder versterken van deze interne knowhow, bijvoorbeeld via haar belonings- en loopbaanbeleid. De kleinschalige omvang maakt ons kwetsbaar voor personele discontinuïteit, maar de schaal van de organisatie levert ook belangrijke kwaliteitsvoordelen op.

Dit waren onze plannen

WormerWonen is een maatschappelijke onderneming: het vermogen binnen de organisatie wordt uitsluitend aangewend voor de sociale huisvesting. Een efficiënte bedrijfsvoering draagt bij aan de beperking van huren en bijkomende kosten – en dus aan een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. De financiële huishouding is op orde, omdat het beleid van WormerWonen samenhangend is beschreven en is doorgerekend voor een periode van tien jaar. Jaarlijkse actualisatie moet ervoor zorgen dat deze positie ook gewaarborgd blijft. Het beleid wordt daarnaast regelmatig herzien – op basis van interne discussies en relevante, maatschappelijke ontwikkelingen.

Dit hebben we gedaan

Ons beleid heeft ervoor gezorgd dat WormerWonen een gezonde organisatie is die zijn bouwambities ook de afgelopen periode heeft kunnen waarmaken. We zijn eveneens in staat gebleken om afspraken met huurders over een beperking van de huurstijging na te komen én hebben mensen met de laagste inkomens toegang gegeven tot de energiezuinige nieuwbouw.

WormerWonen heeft de afgelopen vier jaar een realistisch en doordacht beleid gevoerd. Een *doomsdaybook*, een inventaris van alle beleidsstukken binnen de corporatie, heeft het beleid op actualiteit bewaakt. Daarnaast hebben we, tussen 2014 en 2019, een organisatie-ontwikkeltraject doorlopen. De maatschappelijke veranderingen en toenemende eisen gesteld aan corporaties vormden daarvoor de aanleiding; het verder versterken van klantwaardering en efficiency, het moderniseren van de bedrijfsvoering én het optimaliseren van de volkshuisvestelijke prestaties waren de ambities. Deze ambities zijn vanaf begin 2017 onder externe begeleiding geëvalueerd, waarbij is geconstateerd dat ze grotendeels zijn waargemaakt.

We willen vanzelfsprekend ook in de toekomst aan verscherpte regelgeving blijven voldoen. Dit doen we met nieuwe beleidsdoelen, bijvoorbeeld door de wijkwoonconsulenten verder te ontwikkelen. We besteden eveneens veel aandacht aan de scholing van medewerkers, zowel vakinhoudelijk als op het gebied van automatisering. WormerWonen ziet daarnaast meerwaarde in het delen van kennis en vaardigheden, maar kijkt tegelijkertijd goed naar het rendement voor de eigen organisatie. We werken vanuit die gedachte beleidsmatig en intensief met Zaanse corporaties als Parteon, ZVH, Rochdale, Woonzorg Nederland en Eigen Haard.

Voor De Bewoners Van Morgen

WormerWonen heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in nieuwe woningen voor mensen met een kleine portemonnee, ondanks dat de effecten van de crisis nog duidelijk merkbaar waren. We hebben daarnaast, op advies van de visitatiecommissie, meer gewicht gegeven aan de verduurzaming van het bezit. De organisatie heeft zodoende een grote ontwikkeling doorgemaakt.

Ons ondernemingsplan wordt om de vijf jaar geëvalueerd en we zijn zeer tevreden dat we mogen constateren dat de gestelde doelen van het ondernemingsplan 2014-2019 voor het overgrote deel zijn bereikt. We hebben daardoor een goede basis om de ambities van het plan voor 2020-2025 waar te maken. Dit plan heet *Voor De Bewoners Van Morgen* en is een logisch vervolg op de stappen die in de afgelopen jaren zijn gezet.

Doelstellingen tonen verwantschap tussen de twee ondernemingsplannen en zijn onder meer:

- Voldoende woningen voor een brede doelgroep;
- Betaalbare woonlasten;
- Minder CO2-uitstoot;
- Een prettige woonomgeving en sterke buurten;
- Een digitale en persoonlijke dienstverlening;
- Betrokken bewoners;
- Een efficiënte en wendbare organisatie.

Zelfstandigheid

WormerWonen heeft in 2014 de wens uitgesproken om als organisatie zelfstandig te blijven. De Raad van Commissarissen heeft in 2018, in overleg met de bestuurder, aangegeven nog steeds de meerwaarde van zelfstandigheid te zien. Een meerwaarde die ze vooral zagen op het gebied van een kwalitatieve dienstverlening en de creatieve, innovatieve oplossingen waarmee de organisatie de maatschappij verraste. Dit streven is uitgesproken in het realisme dat kleine organisaties ook kwetsbaar zijn en in theorie weinig schaalvoordelen kennen. We zijn daarom blij met de bijzondere samenwerkingen op het gebied van bedrijfsvoering met De Vooruitgang en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. Deze samenwerkingen zijn even simpel als effectief: door het delen van kennis en het samen uitvoeren van projecten, willen we winst behalen op het gebied van efficiency. De samenwerking krijgt op operationeel niveau vorm via een drietal jaarlijkse projecten.

Bijlage 3: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden

Directeur-bestuurder

John van Nimwegen

Raad van Commissarissen

Michiel Heerkens, voorzitter

Siddharth Khandekar

Floris Hei

Tom Kuijper

Rein Bakker

Managementteam

Kevin Groot

Juliaan van de Vuurst

Ondernemingsraad

Josefien Ensdorff, voorzitter

Niels de Hoop

Sjaak Wezel

Personeelsvertegenwoordiging

Monique Fontijn

Gemeente Wormerland

Jeroen Schalkwijk, wethouder

W. Hilboezen

Gemeente Zaanstad

Songul Mutluer, wethouder

Monica Briefjes, wijkmanager

Huurders voor Huurders

Hélène van Roode

Jan van den Broek

Klankbord en buurtconciërges

Corry Tiggers, Gele Lis

Natasha ter Laak

Gerard Daas, conciërge

Ber Bentvelzen, klankbordgroep Molenbuurt

Zorg- en welzijnsinstellingen

Jaap Andrea, voorzitter De Bloesem

Ellie Brouwer, Westertil

Marijke Zaal, Stichting MIES

Astrid Marlaar, Zorgcirkel

Warry van Rooijen, huismeester De Bloesem

Inez de Jaeger, Stichting BeterBuren

Collega-corporaties

Franck Storm, ZVH

Harry Platte, Parteon

Hester van Buren, Rochdale

Fred de Boer, Vooruitgang Volendam

Bijlage 4: Bronnenlijst

Algemeen

- Positionpaper

Presteren naar opgaven en ambities

- Ondernemingsplannen 2015-2019 en 2020-2025
- Jaarplannen en begrotingen
- Strategische visie
- Bod van de corporatie aan de gemeente Wormerland
- Raamovereenkomst
- Prestatieafspraken met de gemeente Wormerland, 2017, 2018 en 2019
- Prestatieafspraken met de gemeente Zaanstad 2017, 2018 en 2019
- Monitors / rapportages over de resultaten van de prestatieafspraken
- Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)
- Woonvisies van gemeente Zaanstad en actualisaties
- Uitvoeringsagenda
- Jaarverslagen 2016, 2017, 2018 en 2019 met volkshuisvestingsverslagen
- Activiteitenplannen 2016, 2017, 2018 en 2019
- Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid)
- Documenten met en over eigen doelstellingen (betaalbaarheid en verkoop)
- Strategisch voorraadbeleid/ portefeuillestrategie
- Portefeuilleplan
- Verkoopbeleid bezit
- Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses van het werkgebied
- Relevante lokale, regionale en landelijke convenanten
- Reglement inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen woongelegenheden
- Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten

Presteren volgens belanghebbenden

- Diverse zienswijzen van gemeente en huurdersorganisaties
- Verslagen bestuurlijk overleg gemeente Wormerland en Zaanstad
- Verslagen van overleg met de gemeente en corporaties
- Klanttevredenheidsonderzoeken (KWH) 2016, 2017, 2018 en 2019
- Verslagen van overleg met de Huurdersorganisatie WormerWonen
- Zienswijzen collega-corporaties

Presteren naar vermogen

- De oordeelsbrieven van Autoriteit woningcorporaties
- Aw Governance-inspecties
- Corporatiebenchmarkcentrum: overzicht kengetallen en verloop daarin
- WSW: cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekeningen 2016, 2017, 2018 en 2019 en jaarverslag
- (Meerjaren-)begrotingen en financiële meerjarenramingen
- Tussentijdse rapportages KPI
- Tertiaalrapportages
- Kasstroomberekeningen en bedrijfswaardeberekeningen
- Managementdocumenten m.b.t. financiële risico's en scenario's en visie op vermogensinzet
- Van accountant; managementletters, verslagen en brieven
- Managementletters
- Overzicht onrendabele investeringen
- Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
- Documenten over wijziging van de interne organisatie en efficiency
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan

Governance

- Documenten over alle opgaven
- Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties
- Documenten over toezicht, inclusief agenda
- Notulen vergaderingen Raad van Commissarissen
- Vergaderplanning
- Themasesies
- Verslagen Auditcommissie
- Prestatieafspraken met bestuurder
- Actiepunten RvC
- Aedes benchmark resultaten
- Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen
- Zelfevaluaties
- Toepassing Governancecode (VTW Checklist)

Bijlage 5: 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.

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 voldoet 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.

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

Bijlage 6: De vier perspectieven toegelicht

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 waarin de corporatie 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 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 Presteren naar Opgaven 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 ontdebelling: de punten die de Aw (Autoriteit woningcorporaties) 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:



Bijlage 7: 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 ContourdeTwern 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 visitorator.

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 Belanghebbenden. 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.



ing. L. (Lars) Wolfkamp

Lars Wolfkamp studeerde Bouwtechnische Bedrijfskunde aan de Hogeschool Utrecht, hij was hier tevens de eerste student die het Honours traject doorliep. Na zijn opleiding heeft hij als huisvestingsadviseur jarenlange ervaring opgedaan in het maatschappelijk vastgoed. Hij is begonnen in de rol van programmamanager en is actief geweest bij het opstellen van huisvestingsplannen voor onder andere de Hogeschool voor de Kunsten in Utrecht (HKU) en de Vrije Universiteit (VU).

De laatste jaren is Lars ad interim actief geweest in de rol van asset- en portefeuillemanager. Als Assetmanager bij het Rijksvastgoedbedrijf heeft hij een grote kantorenportefeuille in Den Haag beheerd. Momenteel is Lars werkzaam als interim portefeuillemanager Cultuur en Erfgoed bij de Gemeente Utrecht.

Door zijn interim- en projectervaring is Lars gewend om organisaties in een korte tijd de doorgronden, en snel de verbeterpunten te duiden. Zijn rol als adviseur maakt dat de adviezen scherp, begrijpelijk en opbouwend zijn. Een visitatie is voor hem geen doel op zich, maar een middel om je als organisatie verder te ontwikkelen en te verbeteren.

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Odijk

Datum: 19 augustus 2020

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

Stichting WormerWonen

in 2020 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.

Ir. D. Koningen

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • De Vork 2 • 3984 PA Odijk
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl*

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Odijk

Datum: 19 augustus 2020

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Stichting WormerWonen

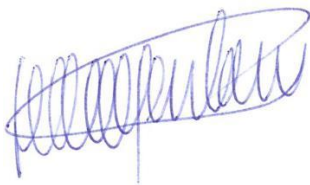
verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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



ing. L. Wolfkamp

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • De Vork 2 • 3984 PA Odijk
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl