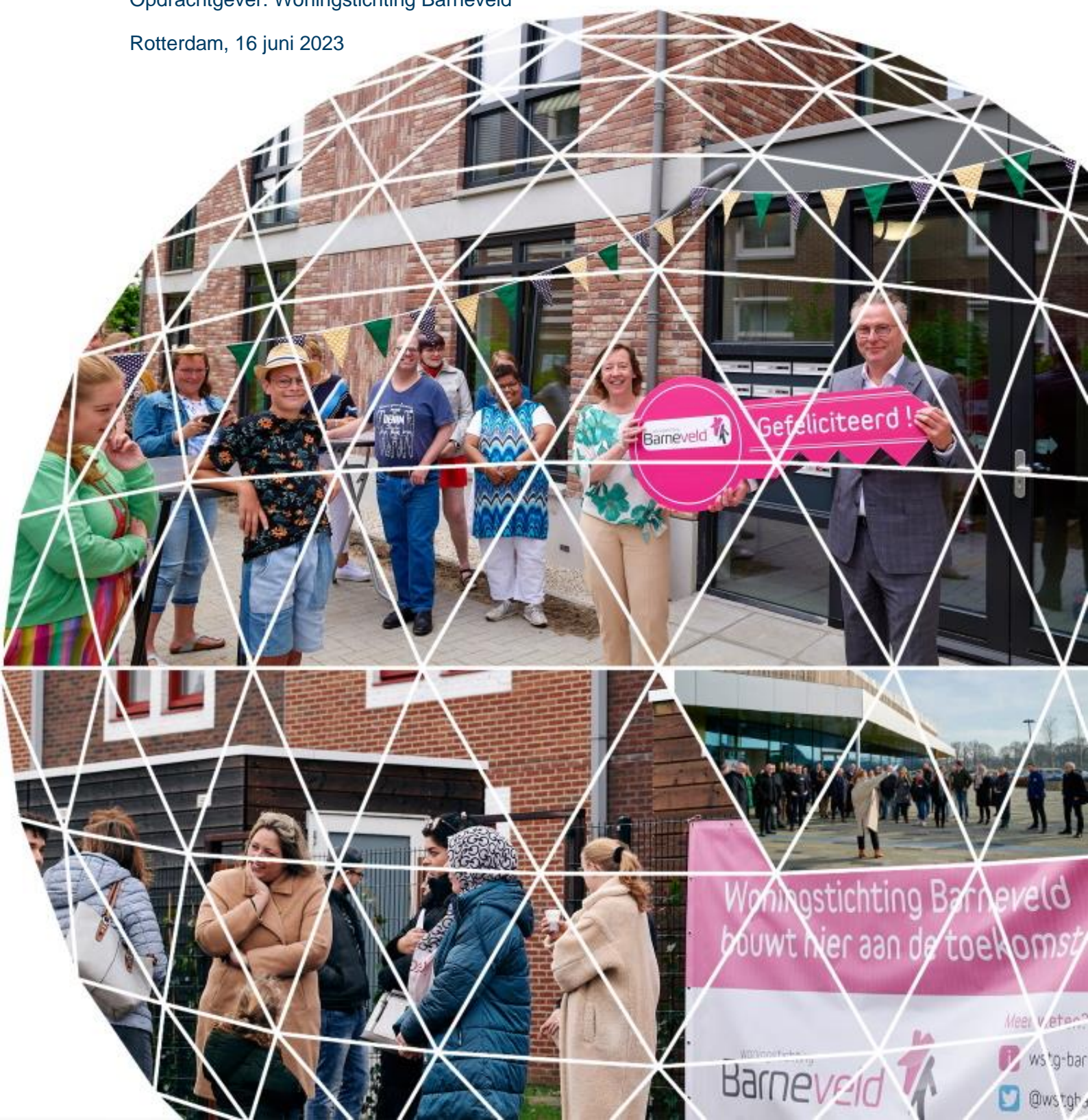


Maatschappelijke visitatie Woningstichting Barneveld 2019 tot en met 2022

Opdrachtgever: Woningstichting Barneveld

Rotterdam, 16 juni 2023



Maatschappelijke Visitatie Woningstichting Barneveld

2019 tot en met 2022

Opdrachtgever:

Woningstichting Barneveld

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Bea Weber

Rotterdam, 16 juni 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	13
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	14
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	18
1.6 Beschrijving van de ambities	23
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	25
2 Presteren volgens Belanghebbenden	26
2.1 Inleiding	27
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	27
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	27
2.4 Boodschap	34
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	38
3 Presteren naar Vermogen	39
3.1 Inleiding	40
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	40
3.3 Vermogensinzet	40
4 Governance van maatschappelijk presteren	43
4.1 Inleiding	44
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	44
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	44
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	46
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	48
Deel 3: Bijlagen	50
Bijlage 1: Position Paper	51
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	54
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	56
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	57
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	58
Bijlage 6: Bronnenlijst	62
Bijlage 7: Prestatietabel	63
Bijlage 8: Detailopmerkingen van belanghebbenden	74

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0'.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

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

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatieperiode

Woningstichting Barneveld (WsB) heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft betrekking op de periode van 2019 tot en met 2022. De vorige visitatie besloeg de periode van 2015 tot en met 2018.

De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Bea Weber.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie 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 of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Alice Hoogvliet voor de prettige samenwerking.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

WsB is een corporatie die actief is in de gelijknamige gemeente en ongeveer 4.000 woningen in eigendom heeft in de dorpen die binnen de gemeente vallen. WsB is verreweg de grootste sociale huisvester in de gemeente Barneveld.

In de voor deze visitatie geschreven position paper gaat de directeur-bestuurder in op de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen. Voor een deel zijn de betreffende opgaven en ontwikkelingen min of meer 'standaard' opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. WsB had de specifieke opgave om de interne organisatie op een wijze in te richten dat in continuïteit en samen met belanghebbenden aan de opgaven kan worden gewerkt. De meeste opgaven vragen immers steeds meer om een integrale aanpak waarbij verschillende organisaties met ieder een eigen expertise zijn betrokken.

Het ontwikkelen van de interne organisatie en op een goede manier samenwerken is dan ook een opgave waaraan, mede door de interne organisatieontwikkeling en de komst van een nieuwe directeur-bestuurder, door WsB hard is gewerkt. WsB heeft bijvoorbeeld deelgenomen aan integrale overleggen op het gebied van wonen, welzijn en zorg en een belanghebbenden-bijeenkomst georganiseerd. WsB is als gevolg hiervan zichtbaarder geworden in de regio, de zogenoemde 'Food Valley'.

Voorgaande visitatie

WsB is in 2019 eveneens gevisiteerd. De visitatie had destijds betrekking op de periode van 2015 tot en met 2018. De toenmalige visitatiecommissie kenschetste WsB als een toegewijde en loyale woningcorporatie, die er wil zijn voor haar doelgroep en trouw is aan haar missie als maatschappelijke organisatie voor mensen met een afstand tot de woningmarkt.

De toenmalige visitatiecommissie was bovendien van mening dat WsB over het algemeen het goede doet: de opgaven waren in beeld en uitgewerkt in een goed inhoudelijk vormgegeven strategie. Daarnaast had de woningcorporatie een visie op complexe opgaven zoals het huisvesten van statushouders, het (innovatief) verduurzamen van de woningvoorraad en het huisvesten van andere bijzondere doelgroepen en leverde zij hier gewaardeerde prestaties.

De visitatiecommissie zag tevens een woningstichting die volop in beweging en ontwikkeling was. De conclusie was dat, mede ingegeven door de veranderingen in het woondomein, de visitatieperiode kon worden gekenmerkt als een transitiefase. De toenmalige visitatiecommissie gaf WsB enkele 'wenken voor onderweg' mee. De belangrijkste daarvan waren:

- Zet in op een andere koers, temporisering en een 'zachtere' manier van sturen.
- Vergroot het verandervermogen van de gehele organisatie.
- Borg de stabiliteit in de top (nog verder).
- Vergroot de zichtbaarheid in de samenwerkingen en zoeken meer naar mogelijkheden (in plaats van onmogelijkheden) en toon wat meer durf en (ondernemers)leef.
- Zet in op meer (informele) ontmoetingen om het goede gesprek laagdrempelig te kunnen voeren, vaak een eerste cruciale stap in de samenwerking.

Huidige visitatie

De visitatiecommissie ziet dat WsB in de voorliggende visitatie wederom is geconfronteerd met een omvangrijk aantal ontwikkelingen. Voor een deel betrof het landelijke ontwikkelingen, zoals de coronacrisis, vluchtelingenstroom uit Oekraïne en hoge prijsstijgingen op het gebied van energie. Voor een belangrijk deel waren de ontwikkelingen specifiek voor WsB. WsB werd geconfronteerd

met verschillende bestuurs- en managementwisselingen. Ook sprak de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zorgen uit over de kwaliteit van de interne organisatie, zoals tot uitdrukking kwam in een bovengemiddeld verloop van medewerkers en gebrekkige procedures en governance.

WsB is niet alleen met de aanbevelingen van de vorige visitatie aan de slag gegaan, maar heeft tijdens de visitatieperiode tevens hard gewerkt aan de interne en externe opgaven. WsB heeft bijvoorbeeld gewerkt aan het aanbrengen van meer structuur en visie door het ontwikkelen van een nieuw strategisch plan, dat samen met huurders en belanghebbenden tot stand is gekomen. WsB heeft bovendien duidelijk de blik meer naar buiten gericht. De blik naar buiten is, zoals eerder aangegeven, belangrijk omdat WsB verreweg de grootste sociale huisvester is in de gemeente Barneveld. Een verantwoordelijkheid die WsB duidelijk voelt en waarnaar de corporatie handelt. Een duidelijk bewijs voor het goede werk is het compliment dat Aw uitdeelt voor de 'doeltreffende transitie die de organisatie in de afgelopen twee jaar heeft doorlopen en de kwalitatief hoogstaande beleidsdocumenten die in deze periode zijn opgesteld'. Als laatste hebben de interne organisatieontwikkeling en de aanstelling van de huidige directeur-bestuurder gezorgd voor stabiliteit en rust.

Naast de aandacht voor de organisatie heeft WsB (ruim) voldoende tot goed gepresteerd. De prestatieafspraken met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging zijn daar een goed voorbeeld van. WsB heeft de prestatieafspraken op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en het huisvesten van bijzondere doelgroepen ruim voldoende nageleefd. WsB heeft bijvoorbeeld ingezet op huurmatiging en heeft een flink aantal woningen gerealiseerd die bovendien van hoogwaardige kwaliteit en duurzaam zijn. Tevens heeft WsB aandacht besteed aan het realiseren van gedifferentieerde wijken. Voor het thema 'vitale wijken' is het oordeel daarom zelfs 'goed'.

De belanghebbenden zijn eveneens over het algemeen tevreden over volkshuisvestelijke prestaties, de relatie met WsB en de wijze waarop zij invloed op het beleid kunnen uitoefenen. Zij zien een positieve ontwikkeling in de relatie en de wijze waarop WsB de buitenwereld betreft. Tegelijkertijd is het de visitatiecommissie opgevallen dat Huurdersvereniging Barneveld kritischer is dan de gemeente en de overige belanghebbenden, met name betreft de duurzaamheid van de woningvoorraad. De huurdersvereniging is weliswaar van mening dat WsB passende aandacht heeft voor het onderwerp, maar maakt zich tegelijkertijd zorgen over de concrete resultaten. De huurdersvereniging is van mening dat de resultaten achterblijven bij de plannen. Daarnaast is de huurdersvereniging van mening dat de communicatie richting de huurders eenvoudiger en duidelijker kan qua taalgebruik.

De volkshuisvestelijke prestaties en de over het algemeen positieve opmerkingen van de belanghebbenden maken dat de visitatiecommissie concludeert dat WsB de interne uitdagingen het hoofd heeft kunnen bieden zonder de aandacht voor de kerntaken te verliezen. De visitatiecommissie vindt dat zonder meer een compliment waard.

Richting de toekomst

De directeur-bestuurder schrijft in de position paper dat de visitatie een belangrijk moment is om te reflecteren of WsB op de goede weg is om als dé maatschappelijk partner op het gebied van volkshuisvesting te worden erkend en gewaardeerd binnen de gemeente Barneveld. De visitatiecommissie is van mening dat dit zeker het geval is. Als gevolg van de koersverandering, de aandacht voor de interne organisatie, het teruggedrongen verloop en de goede contacten met belanghebbenden, heeft WsB een goede basis gelegd om de volkshuisvestelijke opgaven in Barneveld te realiseren. Het is nu zaak om, na jaren van ontwikkelen, de organisatie stabiel te

houden en door te pakken op de volkshuisvestelijke opgaven. Daarbij wil de visitatiecommissie WsB verschillende (aandachts)punten voor de beleidsagenda meegeven:

- Bewaak de stabiele(re) koers die WsB heeft ingezet sinds de interne organisatieontwikkeling en de komst van de huidige directeur-bestuurder, zodat dit tevens terugkomt in de uitvoering op operationeel niveau.
- Blijf naar buiten treden over de gerealiseerde prestaties, de plannen voor de toekomst en de interne en externe ontwikkelingen. Wees transparant over wat WsB wil en kan realiseren en bereiken.
- Zorg dat de Klantvisie gezamenlijk met huurders in de praktijk wordt gebracht en communiceer duidelijk en passend richting de doelgroepen.
- Blijf met de gemeente en marktpartijen in gesprek over het realiseren van nieuwbouw.

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,2	7,3	7,2	8,0	7,3	7,4	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	6,9	5,9	7,1	7,2	6,1	6,6	50%	6,9
Relatie en communicatie						7,3	25%	
Invloed op beleid						7,0	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				8,0	8,0	33%	7,7
	Prestatiebestuur				8,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen

Thema 4: Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

Thema 5: Duurzaamheid

C. Samenvatting

WsB krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	6,9
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,7

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,3 De visitatiecommissie concludeert dat WsB vanuit het perspectief Presteren naar Opgaven en Ambities ruim voldoende presteert. WsB heeft de sociale woningvoorraad uitgebreid en een nieuw proces voor nieuwbouwproductie gerealiseerd. Daarnaast heeft WsB zich actief ingezet voor de vroegsignalering van betalingsachterstanden en heeft de corporatie bijzondere doelgroepen gehuisvest door onder andere directe bemiddeling. Ook heeft WsB het langer zelfstandig thuis wonen van senioren gefaciliteerd en de veiligheid en leefbaarheid van haar wijken bevordert. Daarnaast heeft WsB haar woningvoorraad verduurzaamd, zonnepanelen geplaatst en energiecoaching geboden aan huurders.

De prestatieafspraken worden voor meerdere jaren gezamenlijk opgesteld met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld. De visitatiecommissie constateert dat de prestatieafspraken helder zijn omschreven en duidelijk gekoppeld worden aan lokale opgaven in gemeente Barneveld. Bovendien zijn de prestatieafspraken concreet en wederkerig. WsB is aan de slag gegaan met de aanbeveling die voortvloeide uit de vorige maatschappelijke visitatie, namelijk om bij de prestatieafspraken de wederkerigheid nadrukkelijker te bespreken en vast te leggen. Dit is duidelijk terug te zien in de prestatieafspraken. Hierdoor zijn de prestatieafspraken wederkerig, transparant en navolgbaar.

Presteren volgens Belanghebbenden

6,9 De belanghebbenden waarderen gemiddeld genomen de prestaties van WsB met een ruim voldoende. De belanghebbenden zijn van mening dat WsB een omvangrijke interne ontwikkeling heeft doorgemaakt. Dit is uiteraard ook van invloed geweest op de samenwerking met de belanghebbenden. Inmiddels is de balans in de organisatie terug en straalt WsB rust, continuïteit en externe gerichtheid uit. De belanghebbenden geven aan dat WsB passende volkshuisvestelijke prestaties levert. Een duidelijke uitzondering is echter de onvoldoende die de huurdersvertegenwoordiging heeft gegeven voor het onderwerp duurzaamheid.

De belanghebbenden zijn van mening dat WsB meestal van goede wil is, maar ook regelmatig in de ogen van de belanghebbenden wordt beperkt door de politieke wil binnen de gemeenteraad ten aanzien van bijvoorbeeld nieuwbouw en het aanzienlijke aantal doelgroepen dat WsB moet bedienen. Daarnaast geven de belanghebbenden aan dat WsB flexibeler en creatiever te werk zou kunnen gaan zodat WsB meer kan realiseren voor haar doelgroepen.

De belanghebbenden zijn overwegend tevreden over de relatie en communicatie met WsB en de invloed op het beleid van WsB. Volgens de belanghebbenden is de samenwerking met WsB verbeterd doordat de corporatie na roerige tijden meer naar buiten gekeerd is. Deze ontwikkeling

wordt door de belanghebbenden ook onderschreven voor de invloed op beleid, echter wordt de invloed op beleid door enkele belanghebbenden gezien als beperkt.

Presteren naar Vermogen

8,0

De visitatiecommissie concludeert dat WsB 'goed' gepresteerd heeft naar vermogen. De corporatie besteedt veel aandacht aan het vooraf goed nadenken over haar vermogensinzet en kan de uiteindelijke keuzes ook goed onderbouwen. De belangen van de huurders op thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid hebben bovendien een belangrijke rol bij de interne discussies en afwegingen. WsB heeft vanuit Aw en WSW geen opmerkingen ontvangen waaruit kan worden opgemaakt dat haar financiële positie op korte termijn in gevaar is. De beheerkosten per verhuureenheid zijn hoger dan het gemiddelde in de jaarlijkse Aedes-benchmark. De voornaamste reden voor de stijging was toegenomen inhuur. In 2021 zijn de kosten weer stevig gedaald en blijven volgens prognoses ook op dat lagere niveau. Hierdoor zijn de kosten meer in lijn met de andere corporaties.

Governance van maatschappelijk presteren

7,7

De visitatiecommissie concludeert dat WsB 'goed' heeft gepresteerd vanuit het perspectief Governance van maatschappelijk presteren. WsB heeft met het nieuwe strategisch plan en de uitwerking van strategische doelen een heldere koers neergezet. Bovendien monitort WsB de strategische doelen en de kritische prestatie-indicatoren gestructureerd via tertiaal- en maandrapportages. Daarbij worden afwijkingen geduid en beheersmaatregelen toegelicht.

De RvC heeft in de visitatieperiode op een actieve wijze invulling gegeven aan de maatschappelijke rol en de volkshuisvestelijke opgaven betrokken in het toezicht. Daarnaast heeft de RvC zich, gedurende een periode van verschillende bestuurs- en managementwisselingen en interne uitdagingen, noodgedwongen dichterbij de organisatie bewogen. De komst van de huidige directeur-bestuurder heeft gezorgd voor stabiliteit en de mogelijkheid voor de RvC om een stap terug te doen. De afstand van de RvC met betrekking tot onder andere de financieel/operationele zaken is weer groter geworden.

Als laatste is WsB in de voorbije jaren weer meer naar buiten gericht. WsB zoekt structureel lokaal en (in toenemende mate) regionaal samenwerking.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied & woningbezit

WsB bezit ruim 4.000 verhuureenheden in de gemeente Barneveld. WsB verhuurt voornamelijk zelfstandige woningen (88,5% van het totale aantal verhuureenheden; zie tabel D.1). Daarnaast bezit WsB onzelfstandige woningen (0,1%), intramuraal vastgoed (2,2%) en maatschappelijk onroerend vastgoed (0,3%). WsB heeft ook niet-DAEB bezit, namelijk bedrijfsmatig onroerend goed (0,2%), geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie (6,5%) en parkeervoorzieningen (2,0%).

Tabel D.1: Woningbezit per 31 december 2022

Type woningen	Aantal
Zelfstandige woningen	3.680
Onzelfstandige woningen	6
Intramuraal zorgvastgoed	93
Maatschappelijk onroerend vastgoed	12
<i>Totaal DAEB-eenheden</i>	<i>3.791</i>
Bedrijfsmatig onroerend goed	9
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	271
Parkeervoorzieningen	85
<i>Totaal niet-DAEB-eenheden</i>	<i>365</i>
Totaal eenheden	4.156

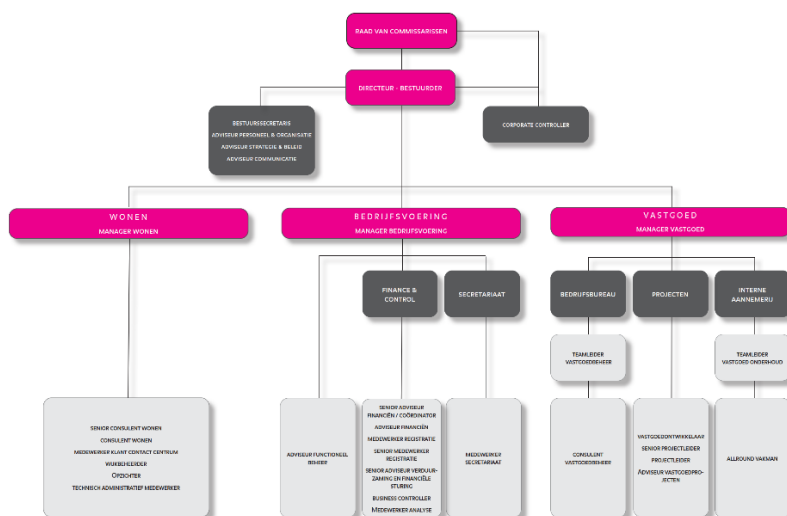
Bron: Jaarverslag (2022)

Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van WsB bestaat uit een directeur-bestuurder die aansturing geeft aan de afdelingen Wonen, Bedrijfsvoering en Vastgoed. Daarnaast zijn er een adviseur Strategie & Beleid, adviseur Personeel & Organisatie, de bestuurssecretaris en de corporate controller. De organisatie bestond eind 2022 uit 50 medewerkers, met een personeelsbezetting van 45,2 fte.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen de organisatie. In 2022 bestond de RvC uit zes personen. WsB heeft er bewust voor gekozen om de RvC tijdelijk uit zes personen te laten bestaan.

Figuur D.1: Organogram WsB (per 1 januari 2023)



Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van WsB wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met het convenant 'Vroeg erop af' en het convenant Oldenbarneveld omdat de betreffende documenten in de prestatieafspraken zijn benoemd.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,2	7,3	7,2	8,0	7,3	7,4	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen

Thema 4: Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

Thema 5: Duurzaamheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Prestatieafspraken in gemeente Barneveld

WsB heeft voor de periode 2019 tot en met 2022 prestatieafspraken opgesteld met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld. De betrokken partijen stellen gezamenlijk de meerjarige prestatieafspraken op. Jaarlijks worden de prestatieafspraken geactualiseerd. De Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken. De afspraken zijn opgedeeld in vijf thema's. Per prestatieafpraak wordt gekeken welke inspanning de partijen zullen leveren om bij te dragen aan de betaalbaarheid van de woningen en aan voldoende geschikte en duurzame woningen in leefbare wijken in gemeente Barneveld. WsB is de verreweg grootste sociale huisvester in gemeente Barneveld en vervult daardoor een belangrijke rol in het beheer en de realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente. De Huurdersvereniging Barneveld vertegenwoordigt binnen de prestatieafspraken de belangen van huurders.

Aanvullende documenten

WsB heeft gezamenlijk met haar samenwerkingspartners de volgende documenten:

Vroegsignalering Schulden (Vroeg Er Op Af), Samen voor Oldenbarneveld, Stichting Present,

Aanpak verward gedrag, Buurtbemiddeling Barneveld en Scherpenzeel, en

Huisvestingsverordening. Ook heeft WsB samenwerkingsafspraken met gemeente Barneveld over de WMO-budgetten.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Het proces om tot de prestatieafspraken te komen

De insteek voor het proces om tot de prestatieafspraken te komen wordt door de samenwerkende partijen omschreven als eenvoudig en efficiënt. WsB, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld stellen samen de meerjarige prestatieafspraken op. De Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken. Het proces wordt uitgevoerd door een projectgroep, bestaande uit twee leden van elke betrokken organisatie. Gedurende een aantal bijeenkomsten komt deze projectgroep tot de uiteindelijke prestatieafspraken. Bij elke bijeenkomst vindt er afstemming plaats tussen de betrokken partijen.

De prestatieafspraken zijn duidelijk omschreven en sluiten aan bij lokale opgaven

De visitatiecommissie constateert dat de prestatieafspraken helder zijn omschreven en duidelijk gekoppeld worden aan lokale opgaven in gemeente Barneveld. De prestatieafspraken worden per thema duidelijk verbonden aan de lokale opgave. Per thema wordt eerst de lokale opgave uiteengezet, vervolgens het doel dat de samenwerkingspartijen willen bereiken en ten slotte de onderwerpen van de prestatieafspraken binnen het thema. Kortom zijn de afspraken zichtbaar gekoppeld aan de lokale afspraken.

De prestatieafspraken zijn concreet en wederkerig

De visitatiecommissie constateert dat de prestatieafspraken gedurende de visitatieperiode zeer concreet waren. Per thema zijn de afspraken zeer bondig opgesteld. Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat de prestatieafspraken wederkerig zijn. WsB is aan de slag gegaan met de aanbeveling die voortvloeide uit de vorige maatschappelijke visitatie, namelijk om bij de prestatieafspraken de wederkerigheid nadrukkelijker te bespreken en vast te leggen. WsB heeft soms prestatieafspraken gesplitst zodat er benoemd kan worden welke afspraak voor welke samenwerkingspartij geldt. Dit is duidelijk terug te zien in de prestatieafspraken. Bij elke prestatieafpraak staat er welke bijdrage WsB zal leveren. Hierdoor zijn de prestatieafspraken wederkerig, transparant en navolgbaar. Een voorbeeld uit de prestatieafspraken van 2022 t/m 2025:

- **Prestatieafpraak:** Nieuwbouwproductie na 2025
- **Opgave gemeente:** "Gemeente draagt zorg voor voldoende woningbouwlocaties voor de periode na 2025, waar vanuit het oogpunt van gedifferentieerde buurten en kernen, in zo veel mogelijk ontwikkelingen ook een aandeel sociale huur is."
- **Opgave WsB:** "WsB heeft de ambitie om in de periode 2026 tot en met 2030 350 nieuwbouw verhuureenheden toe te voegen. WsB ontwikkelt typen sociale verhuureenheden die passen bij de wensportefeuille en investeringskaders. WsB spant zich in om bij ontwikkelaars in een vroeg stadium betrokken te worden, om betaalbare sociale woningbouw te realiseren."

De prestatieafspraken worden gemonitord en geëvalueerd

Er vindt jaarlijks een evaluatie van de prestatieafspraken plaats. Op basis van de evaluatie worden de prestatieafspraken waar nodig aangepast. Ook worden de prestatieafspraken gemonitord. Een projectgroep borgt de monitoring van de prestatieafspraken door middel van een compacte set van maatregelen en procesafspraken die naadloos aansluit bij de bestaande overlegstructuren.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van WsB worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Barneveld.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafpraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan aan het ijkpunt van een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

7,2

De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB de sociale woningvoorraad uitgebreid. Ook heeft WsB conform haar portefeuillestrategie (VOV-)woningen verkocht. WsB heeft daarnaast mogelijkheden voor woningdeling geboden door middel van maatwerk en woningen bij voorrang aan jongeren toegewezen.

WsB heeft de sociale woningvoorraad uitgebreid

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft WsB gedurende de visitatieperiode haar sociale woningvoorraad uitgebreid. WsB heeft ondanks externe vertragingen zoals vergunningsverleningen 211 nieuwbouwverhuureenheden toegevoegd aan haar voorraad. Ook heeft WsB zich actief ingezet voor het realiseren van een nieuw proces voor nieuwbouwproductie, waarbij WsB meer aan de voorkant betrokken is bij zowel de gemeente als ontwikkelaars en grondeigenaren.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de inzet van WsB voor het nieuwe proces voor de nieuwbouwproductie met verschillende partijen.

WsB voert een gematigd verkoopbeleid

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB in overeenstemming met de prestatieafspraken een gematigd verkoopbeleid gevoerd, met als uitgangspunt dat de portefeuille nagenoeg niet zou krimpen. WsB heeft haar portefeuillestrategie gevolgd en jaarlijks rond de 20 woningen verkocht (10 in 2019; 10 in 2020; 13 in 2021; 7 woningen, 54 (zorg)woningen en 1 BOG-pand in een zorgcomplex in 2022). Deze 54 verkochte woningen vielen niet onder het reguliere verkoopbeleid. De woningen zijn namelijk verkocht aan een zorgpartij en blijven daardoor sociale woningen. Gedurende de visitatieperiode is het woningbezit niet gekrompen. Daarnaast bevordert WsB doorstroming voor alle huurders in haar verkoopbeleid.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB brengt het aantal VOV-woningen terug

WsB heeft gedurende de visitatieperiode in overeenstemming met de prestatieafspraken het aantal Verkoop-Onder-Voorwaarde (VOV) woningen afgebouwd naar maximaal 50% van het huidige aantal (266 stuks). Gedurende de visitatieperiode is het aantal VOV-woningen gestaag gedaald (264 in 2019; 254 in 2020; 253 in 2021; 244 in 2022).

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB bevordert woningdelen

Gedurende de visitatieperiode bleek dat WsB weinig bezit heeft in de vrije sector die ingezet kunnen worden voor *friends* contracten. WsB heeft wel in overeenstemming met de prestatieafspraken de mogelijkheden tot woningdelen onderzocht. Ook heeft WsB maatwerk geboden voor het huisvesten van meerdere personen in één woning.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB biedt woningen aan aan jongeren

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft WsB gedurende de visitatieperiode woningtoewijzing en inschrijving op Huiswaarts.nu samen met de jongerenraad Barneveld actief onder de aandacht gebracht van jongeren in gemeente Barneveld. Ook heeft WsB woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens met voorrang toegewezen aan jongeren onder de 23 jaar.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB een gematigd en inflatieneutraal huurprijsbeleid gevoerd. Daarnaast heeft WsB maatwerkregelingen geboden aan bijzondere doelgroepen. WsB heeft ook zich actief ingezet om betalingsachterstanden te voorkomen.

WsB voert een gematigd huurprijsbeleid

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB in overeenstemming met de prestatieafspraken een gematigd huurprijsbeleid gevoerd. Jaarlijks heeft WsB een gematigde en inflatieneutrale huurverhoging doorgevoerd (1,6% in 2019; 2,6% in 2020; huurbevrozing in 2021; 1,6% in 2022). Daarnaast past WsB per 1 januari 2022 maatwerk toe in plaats van het tweehurenbeleid.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB biedt maatwerkregelingen voor bijzondere doelgroepen

WsB heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken gedurende de visitatieperiode maatwerk geboden aan verschillende bijzondere doelgroepen. WsB biedt maatwerk aan urgenten en bemiddelt de urgenten direct naar een woning na het afgeven van de urgentie. Daarnaast biedt WsB maatwerk aan huurders waarvan de huurprijs boven de liberalisatiegrens is gekomen door de jaarlijkse huurverhogingen en de huurders aanspraak willen maken op huurtoeslag. Ook biedt WsB maatwerk voor senioren die willen doorstromen naar een kleinere (nieuwbouw)woning.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB voorkomt huurachterstanden

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB zich in overeenstemming met de prestatieafspraken ingezet voor het voorkomen van huurachterstanden. De werkwijze waarbij WsB in een vroeg stadium persoonlijk contact opneemt met huurders bij een betalingsachterstand blijft zijn vruchten afwerpen. Het aantal huurders met betaalachterstand is gedurende de visitatieperiode afgenomen (326 in 2019; 244 in 2020; 193 in 2021; 231 in 2022). Het percentage betalingsachterstand van de bruto jaarhuur is ook gedaald (1,1% in 2019; 0,8% in 2020; 0,6% in 2021; 0,7% in 2022). In 2020 werkte WsB aan de optimalisatie en implementatie van het incassobeleid. Daarnaast werkt WsB samen met de gemeente binnen het convenant 'Vroeg erop af'. Ook biedt WsB mogelijkheden tot maatwerk en betalingsregelingen aan huurders met een betalingsachterstand.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de actieve inzet van WsB met betrekking tot de vroegsignalering van betalingsachterstanden.

1.5.3 Thema 3: Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen

7,2

De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. WsB heeft gedurende de visitatieperiode woningen voor bijzondere doelgroepen en tijdelijke (crisis) opvang aangeboden. Daarnaast heeft WsB de doorstroming van senioren bevorderd en (woonwagen)standplaatsen geboden. Ook heeft WsB directe bemiddeling uitgevoerd en daarmee alle aanvragen en taakstellingen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen voorzien. Ten slotte heeft WsB woningen aangeboden via loting.

WsB streeft naar een eerlijke woonruimteverdeling

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB zich in overeenstemming met de prestatieafspraken ingezet voor een eerlijke woonruimteverdeling. WsB heeft woningen met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens beschikbaar gesteld voor senioren met een hoger inkomen. Ook heeft WsB woningzoekenden in kleine kernen voorrang gegeven voor vrijgekomen woningen in de desbetreffende kleine kern. Daarnaast wijst WsB in samenwerking met de gemeente en zorgpartijen aanleunwoningen passend toe.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB biedt tijdelijke (crisis)opvang

WsB heeft in de jaren 2020, 2021 en 2022 in overeenstemming met de prestatieafspraken woningen via bruikleenovereenkomst verhuurd aan tijdelijke bewoners (2 woningen in 2020; 17 in 2021; 16 in 2022). Ook zal WsB, in samenwerking met de gemeente, in de loop van 2023 een sociale woning beschikbaar stellen als tijdelijke (crisis) opvang.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB bevordert de doorstroming van senioren

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB in overeenstemming met de prestatieafspraken de doorstroming van senioren bevordert. WsB heeft binnen de pilot van Groot naar Beter huishoudens laten doorstromen van een eengezinswoning naar een seniorenwoning of -appartement.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB biedt woonwagens en woonwagenstandplaatsen aan

WsB heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken ervoor gezorgd dat het aantal woonwagens en standplaatsen voldoet aan de vraag binnen gemeente Barneveld. Gedurende de visitatieperiode is het aantal woonwagens en standplaatsen gelijk gebleven en er was geen extra vraag naar woonwagens gebleken.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB voert directe bemiddeling uit

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft WsB gedurende de visitatieperiode directe bemiddeling uitgevoerd voor statushouders, urgenten, uitstroom beschermd wonen en herstructurering/stadsvernieuwing. Urgent woningzoekenden werden binnen de verplichte termijn van zes maanden gehuisvest. Voor de huisvesting van statushouders heeft WsB voldaan aan haar taakstelling vanuit de overheid. Ook werden alle aanvragen voor herstructurering/stadsvernieuwing voorzien.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en het voorzien van alle aanvragen en taakstellingen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

WsB biedt woningen aan via loting

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB in overeenstemming met de prestatieafspraken maximaal 10% van het vrijkomende woningaanbod aangeboden via loting (geen onderdeel van prestatieafspraken in 2019; 1,8% in 2020; 4,4% in 2021; 1,8% in 2022).

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

1.5.4 Thema 4: Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

8,0

De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen goed heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB het langer zelfstandig thuis wonen van seniore huurders gefaciliteerd. Daarnaast heeft WsB actief de veiligheid en leefbaarheid in haar wijken bevordert.

WsB faciliteert het langer zelfstandig thuis wonen van senioren

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft WsB senioren gefaciliteerd zodat ze langer thuis kunnen wonen. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB seniorenwoningen gerealiseerd aan de Paulus Potterstraat waardoor seniore huurders langer thuis kunnen wonen. Ook heeft WsB seniore huurders voorzien van een zogenaamd opplus-pakket en kleine woningaanpassingen die niet onder de Wmo-voorziening vallen. Daarnaast heeft WsB geïnvesteerd in het toegankelijker en veiliger maken van haar gebouwen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de verscheidene manieren waarop WsB senioren huurders faciliteert in het langer zelfstandig thuis wonen.

WsB bevordert veilig en prettig wonen in haar wijken

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB zich ingezet voor het bevorderen van de leefbaarheid van haar wijken en buurten. In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft WsB in samenwerking met samenwerkingspartners en bewoners wijkschouwen georganiseerd. Ook heeft WsB twee wijkbeheerders ingezet voor een schone, hele en veilige woonomgeving en voor sociale samenhang in de wijken. Bovendien heeft WsB haar langdurige inzet voor leefbaarheid vastgesteld in het convenant Oldenbarneveld. Hiervoor heeft WsB nauwe samenwerkingsbanden met maatschappelijke partners in de wijk. Tevens verstrekt provincie Gelderland de subsidie voor het project.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de getoonde inzet van WsB voor leefbaarheid door onder andere wijkschouwen te organiseren en het convenant Oldenbarneveld.

1.5.5 Thema 5: Duurzaamheid

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Duurzaamheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB energietoelichting aan huurders geboden. Daarnaast heeft WsB de bestaande bouw verduurzaamd en zonnepanelen geplaatst bij bestaande en nieuwbouw. Ook neemt WsB deel aan de warmtetransitie in gemeente Barneveld, heeft het bezit gemiddeld energielabel B en biedt WsB opties voor elektrisch koken aan haar huurders.

WsB biedt energietoelichting aan huurders

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft WsB gedurende de visitatieperiode energiezuinig gedrag gestimuleerd bij haar huurders door middel van advies, extra uitleg over de werking en het gebruik van de installaties in de woning en door inzicht te bieden in het eigen energieverbruik. Ook heeft WsB in 2022 samen met het Energieloket van gemeente Barneveld huurders in een woning met energielabel D of lager aangeschreven met het aanbod van gratis energieadvies.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB verduurzaamt de bestaande bouw

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB in overeenstemming met de prestatieafspraken bij 399 woningen verduurzaming aangeboden en hiervan bij 334 woningen verduurzamingsmaatregelen gerealiseerd. De overige 65 woningen (waar huurders niet wilden deelnemen) worden bij mutatie alsnog verduurzaamd. Sinds de verduurzaming van De Wheem zet WsB in op een toestemming van minimaal 70% van de bewoners, waarvan 100% wordt uitgevoerd. WsB is in 2018 begonnen met het voorbereiden van projectmatig aanpakken van verbeteringen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en het actief verduurzamen door middel van de 70%-toestemming/100%-uitvoering regeling.

WsB neemt deel aan de warmtetransitie in Barneveld

In overeenstemming met de prestatieafspraken neemt WsB deel aan de onderzoeken die nodig zijn om te verkennen welke mogelijkheden bijdragen aan de realisatie van de warmtevisie. WsB

beoordeelt de resultaten op financierbaarheid, de fysieke haalbaarheid en woonlasten neutrale betaalbaarheid.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB plaatst zonnepanelen

In overeenstemming met de prestatieafspraken biedt WsB zonnepanelen aan huurders van hoogbouw met voor zonnepanelen geschikte daken. In 2021 is WsB begonnen met een pilotproject. 81% van de bewoners deden mee en namen zonnepanelen af. De pilot is geëvalueerd en op basis van de positieve ervaringen is de pilot uitgebreid met andere hoogbouwcomplexen. Ook heeft WsB voor de gehele verduurzamingsaanpak nauw contact met zowel de gemeente als de netbeheerder, en voor het plaatsen van zonnepanelen nauw contact met de netbeheerder. Hierdoor staat WsB ondanks de beperkte netcapaciteit hoog op de prioriteitenlijst van de netbeheerder.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de inspanningen van WsB voor het plaatsen van zonnepanelen door middel van de uitbreiding van de pilot en het nauwe contact met de netbeheerder en gemeente

WsB heeft gemiddeld energielabel B

Gedurende de visitatieperiode heeft WsB het doel om in 2021 de woningvoorraad op gemiddeld energielabel B te hebben behaald. Eind 2021 was dit doel behaald. Ook met de nieuwe meetmethode voor energielabels blijft het bezit van WsB gemiddeld op energielabel B.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

WsB biedt opties voor elektrisch koken

WsB heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken opties voor elektrisch koken geboden aan huurders. Vanaf 2019 wordt bij iedere woning waar keukenblokken worden vervangen een aansluitpunt gemaakt voor elektrisch koken.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

1.6 Beschrijving van de ambities

WsB heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in drie strategische plannen: voor de periode 2019-2023, 2020-2024 en 2021-2025. In het begin van de visitatieperiode stelde WsB jaarlijks een strategisch plan op. WsB heeft er in 2019 bewust voor gekozen om meerjarige strategische plannen op te stellen. Hierdoor heeft WsB een duidelijkere koers. Bovendien sluiten de strategische plannen en prestatieafspraken beter op elkaar aan aangezien beide voor meerdere jaren zijn opgesteld. De meerjarige strategische plannen worden jaarlijks indien nodig geactualiseerd.

Strategisch Plan 2019-2023

Het strategisch plan voor de periode 2019 tot en met 2023 is gebaseerd op het uitgebrachte bod op de woonvisie. De missie van WsB luidt als volgt:

“Ieder mens heeft behoefte aan een veilige basis om in te wonen en een vertrouwde omgeving om in te leven. Daarom werken we met passie voor Barneveld en hart voor de regio aan betrouwbaar en prettig wonen. Dit doen we samen met onze huurders en onze maatschappelijke partners.

Onze medewerkers zijn betrokken en competent. Onze dienstverlening is modern ingericht, digitaal waar het kan, en met persoonlijke contact waar de huurder dat wil of wij dat willen."

Om het strategisch plan te kunnen realiseren staan de volgende vier kernwaarden centraal bij WsB:

1. **Met elkaar:** Dichtbij de huurders staan en makkelijk bereikbaar zijn;
2. **Betrouwbaar:** Een betrouwbare en integere verhuurder en partner richting huurders en maatschappelijke partners zijn;
3. **Bewust doen:** Bij de aanpak staat het belang van de huurder en een goede woning in een prettige woonomgeving voorop;
4. **Durven:** ondernemend zijn, lef tonen en risico's durven nemen, met de huurder en de leefbaarheid in de gemeente Barneveld en in de regio als drijfveer.

Daarnaast zijn een doelgroepen- en een omgevingsanalyse opgenomen in het strategisch plan. Op basis van de missie en omgevingsanalyse heeft WsB vier speerpunten geformuleerd (in volgorde van prioriteit):

1. **Betaalbaarheid:** De totale woonlasten dienen betaalbaar te zijn voor alle huurders;
2. **Beschikbaarheid:** Voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroepen;
3. **Duurzaamheid en kwaliteit:** in 2050 CO₂ een neutrale en aardgasvrije woningportefeuille;
4. **Leefbaarheid en verbinding:** Een veilige basis om in te wonen en een vertrouwde omgeving om in te leven voor alle huurders.

Strategisch Plan 2020-2024

In het strategisch plan voor de jaren 2020 t/m 2024 zijn de missie, kernwaarden en strategische doelen ten opzichte van strategisch plan voor de jaren 2019 t/m 2023 ongewijzigd.

Daarnaast verandert ten opzichte van het vorige strategische plan de ingezette koers voor de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid met kwaliteit en leefbaarheid en de algemene ambities niet. In plaats daarvan gaat het strategisch plan 2020-2024 met name in op welke keuzes WsB moet maken om een gezonde financiële meerjarenprognose te realiseren.

Strategisch Plan 2021-2025: 'Thuis in Wonen'

In het recentste strategisch plan heeft WsB haar koers geconcretiseerd ten opzichte van de eerdere strategische plannen. Dit is terug te zien in de missie die is aangepast en luidt als volgt:

"Samen gaan we voor prettig wonen nu én in de toekomst".

De missie is vertaald naar drie kernwaarden. De kernwaarden geven een belofte af, waar huurders en samenwerkingspartners de corporatie aan kunnen houden. De kernwaarden zijn:

1. **Betrokken:** WsB werkt met een passie samen aan prettig wonen en betreft de huurders en partners bij activiteiten op het gebied van wonen en leefbaarheid;
2. **Betrouwbaar:** WsB doet wat het belooft en communiceert transparant. WsB is een integere verhuurder en partner en levert kwaliteit;
3. **Bewust:** WsB kiest weloverwogen en neemt verantwoordelijkheid, waarbij WsB het belang van de huurder en een goede woning in een prettige woonomgeving vooropstelt.

De visie vormt de basis voor de drie strategische doelen. De strategische doelen zijn veranderd ten opzichte van de eerdere strategische plannen, namelijk:

1. **Goede woningen:** voldoende geschikte, betaalbare woningen die tevens veilig, comfortabel en duurzaam zijn;
2. **Tevreden klanten:** stimuleren betrokkenheid van en tussen bewoners, inzetten op tevredenheid en bevorderen welzijn van huurders, effectieve samenwerking met ketenpartners;

3. **Gezonde bedrijfsvoering:** financieel gezond bedrijf met een efficiëntere bedrijfsvoering en tevreden en gemotiveerde medewerkers.

Daarnaast benoemt WsB hoe het op de toekomstige woningvraag wil anticiperen door middel van een wensportefeuille. De wensportefeuille bestaat uit de volgende thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, woningtype, woninggrootte, duurzaamheid en kwaliteit van bestaande woningen. Aan de hand van deze zes thema's geeft WsB een overzicht van het huidige bezit, de ontwikkeling van de doelgroep en hoe het gewenst bezit middels een herijkte portefeuillestrategie eruit moet komen te zien.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het adaptieve en meerjarige karakter van haar ambities, waardoor WsB passend kan inspelen op de ontwikkelingen binnen het werkveld.

De ambities van WsB zijn vastgelegd in drie strategische plannen: voor de perioden 2019-2023, 2020-2024 en 2021-2025. De strategische plannen voor 2019-2023 en 2020-2024 zijn volgens de oude methodiek van WsB opgesteld, waarbij WsB jaarlijks een nieuw strategisch plan opstelde. Het strategisch plan 2021-2025 is opgesteld voor een periode van vijf jaar. Het meerjarige karakter van dit recente plan past tevens beter bij de prestatieafspraken die ook voor meerdere jaren worden opgesteld.

De visitatiecommissie beschouwt dat WsB ambities heeft opgesteld die adaptief en passend zijn bij de ontwikkelingen in het werkveld. In de eerste twee strategische plannen zijn omgevingsanalyses opgenomen. In deze analyses komen relevante demografische, economische, sociaal-culturele, technologische, ecologische en politieke ontwikkelingen aan bod. De omgevingsanalyses geven een inzichtelijk beeld van de uitdagingen die spelen in gemeente Barneveld en omgeving. Per type ontwikkeling worden vervolgens de effecten van de ontwikkelingen op de bedrijfsactiviteiten van WsB uiteengezet. Op deze manier laat WsB zien dat het adaptief inspeelt op de lokale ontwikkelingen en opgaven in gemeente Barneveld en omgeving. Ook in het recentste strategische plan laat WsB zien dat het adaptief omgaat met de ontwikkelingen in haar werkveld. WsB streeft er namelijk naar om met haar wensportefeuille te anticiperen op de toekomstige woningvraag.

De visitatiecommissie beschouwt dat de ambities en opgaven goed op elkaar aansluiten. De prestatieafspraken zijn duidelijk in lijn met het strategische plan. De aansluiting tussen het strategisch plan en de prestatieafspraken is toegenomen doordat beide plannen nu meerdere jaren beslaan en jaarlijks waar nodig geactualiseerd worden zodat WsB beter kan inspelen op de actuele ontwikkelingen.

Daarnaast laat WsB zien dat het de meerwaarde van samenwerking met netwerkpartners ziet. In de strategische plannen wordt het belang van (collegiale) samenwerking en kennisdeling benoemd. Ook werkt WsB actief samen met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld, onder andere bij het opstellen van de prestatieafspraken.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van WsB wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van WsB, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met Elan Barneveld, Van Wijnen, Welzijn Barneveld, De Woningstichting, De Rozelaar, Woonstede, provincie Gelderland, De Bunte Vastgoed, Neboplus en Norschoten.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid	6,0	7,0	7,8	6,9
Thema 2: Betaalbaarheid	5,5	6,2	-	5,9
Thema 3: Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen	7,0	7,2	7,0	7,1
Thema 4: Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen	7,0	7,0	7,7	7,2
Thema 5: Duurzaamheid	3,0	7,3	8,0	6,1
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	6,5	7,5	7,8	7,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	6,0	7,8	7,2	7,0
Gemiddeld				6,9

2.3.1 Thema 1: Beschikbaarheid

6,9

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WsB ten aanzien van thema Beschikbaarheid met een ruim voldoende.

Huurdersvereniging Barneveld

Huurdersvereniging Barneveld is gematigd tevreden over de prestaties ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De Huurdersvereniging ziet dat WsB enerzijds afhankelijk is van de lokale politiek, waarbij de gemeente kiest voor het realiseren van koopwoningen in plaats van (sociale) huurwoningen. De Huurdersvereniging heeft anderzijds de indruk dat WsB onvoldoende druk zet op de lokale politiek en dat WsB een beperkt aantal nieuwbouwplannen heeft.

Bovendien is de Huurdersvereniging van mening dat WsB tijdiger zou kunnen zijn in de planvorming, bijvoorbeeld betreft sloopnieuwbouw in Garderen. WsB heeft gecommuniceerd over de sloop van woningen, maar heeft onvoldoende inzicht gegeven in de toekomstige nieuwbouw.

Gemeente Barneveld

De gemeente Barneveld geeft aan dat WsB ambitieuze plannen heeft voor de nieuwbouwproductie, maar ziet dat WsB leunt op de gemeente in haar vraag naar bouwlocaties. De gemeente merkt op dat WsB niet actief zoekt naar creatieve oplossingen voor nieuwbouwproductie, bijvoorbeeld door bestaande panden te transformeren. De gemeente Barneveld ziet daarin wel een positieve ontwikkeling en merkt dat WsB tegenwoordig vaker in gesprek gaat met marktpartijen over alternatieven voor de standaardwoningbouw.

De gemeente merkt op dat de creativiteit bij WsB aan het toenemen is, hetgeen volgens de gemeente is terug te zien in bijvoorbeeld het opnemen van het onderzoeken van woningdelen in de prestatieafspraken. De gemeente hoopt dat deze ontwikkeling, met name door de directeur-bestuurder en de manager Wonen, voortgezet wordt in de komende jaren.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat WsB zich gedurende de visitatieperiode heeft ingezet op het vergroten van de beschikbaarheid. De woningen die zijn gerealiseerd zijn kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. Daarbij heeft WsB aandacht voor het realiseren van gedifferentieerde

wijken. Ook merken de overige belanghebbenden op dat WsB actiever bezig is met haar portefeuillestrategie. De overige belanghebbenden geven aan dat er meer afstemming plaatsvindt aan de voorkant tussen WsB en ontwikkelaars, hetgeen meer duidelijkheid geeft voor beide partijen over welk type woningen er gebouwd moet worden. Bovendien merkt een overige belanghebbende op dat WsB tegenwoordig vaker richting ontwikkelaars komt met ontwikkelopdrachten voor nieuwbouw, waardoor er een continue stroom aan nieuwbouwplannen is.

2.3.2 Thema 2: Betaalbaarheid

5,9

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WsB ten aanzien van thema Betaalbaarheid met een voldoende.

Huurdersvereniging Barneveld

Huurdersvereniging Barneveld is gematigd tevreden over de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De huurdersvereniging geeft aan dat WsB de betaalbaarheid van de woningvoorraad op het netvlies heeft staan, maar dat dit anders kan zijn in de praktijk. De huurdersvereniging geeft aan dat WsB spreekt over relatief lage huren, maar de huurdersvereniging is van mening dat de liberalisatiegrens voor de sociale huursector eigenlijk te hoog is voor huurders.

Daarnaast heeft de huurdersvereniging de indruk dat WsB beperkt zicht heeft op de woonlasten van huurders. De Huurdersvereniging noemt bijvoorbeeld het steekproefsgewijs, zonder huisbezoeken, opnemen van energielabels. De huurdersvereniging heeft daarbij de indruk dat de kwaliteit van de woning op papier kan verschillen van de kwaliteit van de woning in de praktijk, waardoor de woonlasten hoger uitvallen dan verwacht.

Gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld geeft aan dat WsB oog heeft voor de betaalbaarheid van haar huurders en dat WsB bijvoorbeeld de huur waar nodig aftopt. Verder houdt WsB volgens de gemeente een goede prijs-kwaliteitverhouding in stand. De gemeente geeft echter ook aan dat het voor de woningvoorraad van WsB niet mogelijk is om een hoge mate van huurdifferentiatie te realiseren doordat de woningvoorraad van WsB gekenmerkt wordt door een groot aandeel grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast merkt gemeente Barneveld op dat WsB beter samenwerkt met de huurdersvereniging. De gemeente geeft bijvoorbeeld aan dat de huurdersvereniging WsB erop gewezen heeft dat WsB bij de jaarlijkse huurverhoging meer oog moet hebben voor de betaalbaarheid, waarop WsB naar het advies van de huurdersvereniging heeft geluisterd.

Als kanttekening geeft de gemeente aan dat bij de aanpak van huurachterstanden ruimte voor verbetering is. De gemeente merkt op dat meer flexibiliteit en maatwerk gewenst is, met name voor huurders die reeds betalingsproblemen hebben.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben beperkt inzicht in de prestaties van WsB. Een overige belanghebbende is van mening dat WsB zich voldoende inzet om woningen betaalbaar te houden en ziet dat WsB veel energie steekt in het borgen van de passende verdelingen in huurprijsklassen. Een andere overige belanghebbende geeft aan dat het duidelijke afspraken heeft met WsB over de aanpak van huurachterstanden. Deze aanpak wordt volgens de overige belanghebbende gekenmerkt door persoonlijk contact.

7,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WsB ten aanzien van thema Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen met een ruim voldoende.

Huurdersvereniging Barneveld

Huurdersvereniging Barneveld is tevreden over de prestaties van WsB ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De huurdersvereniging ziet dat WsB doet wat verwacht wordt van WsB, bijvoorbeeld ten aanzien van het huisvesten van statushouders. Tegelijkertijd merkt de Huurdersvereniging dat de druk op de woningvoorraad hoog is en dat de kansen voor reguliere doelgroepen verder onder druk komen te staan.

Gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld is tevreden over de prestaties van WsB ten aanzien van de woonruimteverdeling en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De gemeente merkt op dat het beleid van WsB voor het huisvesten van statushouders goed is. De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders is, doordat WsB voldoende sociale huurwoningen beschikbaar stelt, de afgelopen jaren gehaald.

Daarnaast is de gemeente van mening dat de urgentieverlening goed verloopt, maar dat bij urgentieverlening meer maatwerk gewenst is. De gemeente heeft de indruk dat er binnen WsB een bepaalde starheid is voor het leveren van maatwerk.

Als laatste merkt gemeente Barneveld op dat de nieuwbouwproductie van WsB meer ingesteld moet worden op betaalbare concepten voor jongeren en één- tot tweepersoonshuishoudens. De gemeente geeft aan dat de omvang van betreffende doelgroepen zal toenemen in de komende jaren. De gemeente geeft aan dat het hiervoor een actievere inzet verwacht van WsB.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden merken op dat WsB goed naar maatschappelijke partners luistert wanneer het huisvestingsaanvragen voor bijzondere doelgroepen ontvangt. De overige belanghebbenden geven aan dat WsB oog heeft voor de verschillende doelgroepen die zorg behoeven binnen de gemeente Barneveld.

Daarnaast geeft een overige belanghebbende aan dat WsB zich gezamenlijk met andere maatschappelijke partners actief inzet om woningontuimingen te voorkomen. Volgens de belanghebbende zoeken de maatschappelijke partners gezamenlijk naar oplossingen hiervoor, bijvoorbeeld door noodwoningen te realiseren. Een belanghebbende merkt op dat er geen flexibele schil aan woningen is voor mensen in nood- of urgente situaties, waar alle maatschappelijke partners tegenaan lopen.

Een overige belanghebbende is van mening dat WsB de nek uitsteekt om aan de intramurale opgaven van zorgorganisaties te voldoen, maar dat er meer(dere) creatieve woonvormen nodig zijn voor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen. Een overige belanghebbende merkt ook op dat de opgaven waarmee WsB geconfronteerd wordt omvangrijk zijn, waardoor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen soms onvoldoende prioriteit heeft bij WsB.

2.3.4 Thema 4: Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

7,2 De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WsB ten aanzien van thema Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen met een ruim voldoende.

Huurdersvereniging Barneveld

Huurdersvereniging Barneveld is tevreden over de prestaties van WsB ten aanzien van de leefbaarheid in vitale wijken en buurten. De huurdersvereniging merkt op dat WsB actiever en zichtbaarder is geworden. De aandacht voor vitale wijken en buurten staat hoog op de agenda. Tegelijkertijd ervaart de Huurdersvereniging dat de kloof tussen WsB en 'wijkbeheer' te groot is. Als voorbeeld wordt het kantoor van WsB in de wijk genoemd, waarbij de huurdersvereniging zich afvraagt in hoeverre huurders het kantoor weten te vinden. De huurdersvereniging is van mening dat WsB de wijken in moet trekken. WsB heeft namelijk onvoldoende oren en ogen in de wijk.

Als laatste merkt de huurdersvereniging op dat WsB nadrukkelijk afhankelijk is van de gemeente en huurders. Als eerste voorbeeld wordt de brief aan huurders over het tuinonderhoud benoemd, waar WsB verder onvoldoende mandaat heeft om te handhaven. Als tweede voorbeeld wordt de verantwoordelijkheid van de gemeente voor het onderhoud van de openbare ruimte genoemd.

Gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld is van mening dat WsB zich voldoende inzet voor het thema 'Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen', maar geeft tegelijkertijd aan dat er ruimte voor verbetering is bij het nemen van verantwoordelijkheid voor leefbaarheidsopgaven. De gemeente merkt op dat WsB oog moet hebben voor de actuele ontwikkelingen in de samenleving en dat het op basis daarvan aan de slag moet gaan met haar buurten en wijken. De gemeente is van mening dat de komst van wijkbeheerders een positieve impuls aan de leefbaarheid zal geven.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat WsB aandacht moet hebben voor spreiding van kwetsbare doelgroepen bij de toewijzing binnen haar woningcomplexen. Een belangrijk onderdeel hiervan is het meenemen van de betrokken omwonenden in de betreffende buurten en de communicatie naar de huurders toe.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van WsB. Een overige belanghebbende merkt op dat er goede afstemming en samenwerking plaatsvindt tussen WsB en welzijnsorganisaties. Een andere overige belanghebbende geeft aan dat WsB deelneemt aan de Dorpendeal, waarbij de kracht van de huurders wordt benut. WsB is daarin stappen aan het zetten en durft de huurders de regie te geven. Daarnaast wijst een belanghebbende op de betrokkenheid van WsB bij buurtbemiddeling. De betreffende belanghebbende merkt op dat er voor buurtbemiddeling sprake is van korte lijnen tussen welzijnsorganisaties en WsB. Bovendien neemt WsB haar bredere verantwoordelijkheid, waarbij als voorbeeld het project Buurtkastjes wordt genoemd.

2.3.5 Thema 5: Duurzaamheid

6,1 De belanghebbenden beoordelen de prestaties van WsB ten aanzien van thema Duurzaamheid met een voldoende.

Huurdersvereniging Barneveld

De Huurdersvereniging is ontevreden over de prestaties van WsB ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad. De huurdersvereniging is van mening dat WsB zich

weliswaar goed inzet, maar ziet onvoldoende concrete resultaten. De huurdersvereniging geeft als voorbeeld aan dat WsB aanvankelijk de ambitie had om 100 woningen per jaar te verduurzamen, hetgeen jaarlijks niet wordt gehaald. Daarnaast ziet de huurdersvereniging dat WsB onvoldoende plannen heeft om de ambitie toch te behalen. De huurdersvereniging zou verwachten dat inmiddels voorbereidingen worden getroffen voor nieuwe renovatie- en duurzaamheidsprojecten, maar ziet dat het aantal projecten achterblijft. Van daaruit ervaart de huurdersvereniging dat huurders vragen naar de verduurzamingsprojecten. Als gevolg van het gebrek aan concrete duurzaamheidsplannen vreest de huurdersvereniging dat de aandacht voor het verduurzamen van de woningvoorraad af zal nemen als de aandacht voor nieuwbouw toeneemt.

Gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld geeft aan dat WsB zich goed inzet voor het verduurzamen van de woningvoorraad. De gemeente is van mening dat de verduurzamingsslag van WsB bespoedigd wordt door de in goede basiskwaliteit van de woningvoorraad, mede vanwege de relatief jonge woningvoorraad. De gemeente merkt op dat WsB als gevolg van de energiecrisis goed onderzocht heeft waar haar aandachtsgebieden liggen en welke aanpak daarvoor nodig is.

Tegelijkertijd is gemeente Barneveld van mening dat WsB meer maatwerk kan leveren door in te gaan op persoonlijke verduurzamingsverzoeken van huurders. De gemeente heeft de indruk dat WsB uitsluitend complexgewijs wil verduurzamen. De gemeente merkt echter op dat een aanpak met meer maatwerk gewenst is, bijvoorbeeld voor kwetsbare groepen die in woningen met slechte energielabels wonen. De gemeente geeft aan dat WsB door middel van een proactievare en kritischere houding én door het leveren van individueel maatwerk meer kan realiseren voor dergelijke groepen.

Als laatste ziet de gemeente dat de doelstelling om 70% van de bewoners mee te krijgen in verduurzamingsprojecten lastig was om te realiseren. De gemeente is van mening dat WsB daarom kritischer zou moeten evalueren en in samenwerking met belanghebbenden moet zoeken naar een werkwijze waardoor het streefpercentage van 70% eenvoudiger behaald kan worden.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden merken op dat WsB haar duurzaamheidsambities omarmt en zelfs wil versnellen. De overige belanghebbenden geven aan dat WsB een duurzaamheidsprogramma heeft waarbij WsB op evenwichtige wijze te werk gaat. Als voorbeeld wordt genoemd dat WsB haar woningvoorraad verduurzaamt op basis van energielabels, waarbij de woningen met lagere energielabels als eerste worden verduurzaamd of eventueel zelfs worden gesloopt als verduurzaming te ingewikkeld blijkt.

Een overige belanghebbende merkt op dat WsB een bijeenkomst heeft georganiseerd over duurzaamheid en tijdens de bijeenkomst haar verduurzamingsplannen, waaronder het verduurzamen van woningen en het plaatsen van zonnepanelen, gedeeld had.

2.3.6 Relatie en communicatie

7,3

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met WsB met een ruim voldoende.

Huurdersvereniging Barneveld

Huurdersvereniging Barneveld geeft aan dat de relatie en communicatie met WsB sterk is verbeterd. De huurdersvereniging merkt op dat er voorheen sprake is geweest van verschillende personeelsswisselingen, hetgeen de relatie met de huurdersvereniging heeft bemoeilijkt. De

Huurdersvereniging geeft aan dat de relatie inmiddels naar tevredenheid verloopt en ziet dat WsB zich inzet voor een goede relatie met de Huurdersvereniging. De Huurdersvereniging voelt zich inmiddels serieus genomen, met name met als gevolg van de komst van een nieuwe directeur-bestuurder en een manager Wonen.

Tegelijkertijd merkt de Huurdersvereniging op dat de relatie en communicatie met andere lagen van de organisatie en reguliere huurders voor verbetering vatbaar is. Als voorbeeld wordt het afhandelen van huurders met klachten of reparatieverzoeken genoemd. De huurdersvereniging ziet dat de communicatie van WsB op papier passend is, maar dat de uitvoering in de praktijk meer dan eens onvoldoend is geweest.

Gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld omschrijft het contact met WsB als plezierig, toegankelijk en open. Er is bovendien sprake van korte lijnen tussen de wethouders en de directeur-bestuurder. Daarnaast merkt de gemeente op dat de directeur-bestuurder investeert in het contact met de gemeente. Volgens gemeente Barneveld heeft het bestuurlijke contact zich namelijk positief ontwikkeld in vergelijking met eerdere directeur-bestuurders waarmee het contact soms minder goed verliep.

Gemeente Barneveld geeft aan dat het contact met WsB op ambtelijk niveau tevens is verbeterd, maar dat het tegelijkertijd zakelijker is geworden. Daarnaast merkt de gemeente op dat de twee organisaties in het verleden frequenter elkaar troffen voor overleg, maar dat de frequentie door personele wisselingen is afgenomen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat er sprake is van een open en prettige samenwerking met WsB. Zij omschrijven WsB als een actieve en zichtbare corporatie in regio, met een sterke inbedding in het lokale netwerk. De overige belanghebbenden merken op dat WsB in eerdere jaren meer intern gericht was, onder andere als gevolg van de bestuurs- en personeelswisselingen. De overige belanghebbenden zijn van mening dat WsB sinds de komst van de huidige directeur-bestuurder meer extern gericht is en actiever de samenwerking opzoekt. De overige belanghebbenden geven aan dat WsB bovendien een duidelijkere structuur heeft gekregen met heldere doelstellingen en prioriteiten. Als voorbeeld wordt de belanghebbendenbijeenkomst genoemd.

2.3.7 Invloed op beleid

7,0

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van WsB met een ruim voldoende.

Huurdersvereniging Barneveld

Huurdersvereniging Barneveld geeft aan dat er sprake is van een nadrukkelijke ontwikkeling in de invloed op het beleid. De huurdersvereniging geeft aan dat zij zich in het verleden onvoldoende serieus genomen voelde, maar dat onder andere de komst van een nieuwe directeur-bestuurder daar verandering in heeft gebracht. Daarnaast heeft de huurdersvereniging eenmaal de lokale media en politiek ingeschakeld voor wat betreft de huurverhoging in relatie tot de kwaliteit. De huurdersvereniging voelt zich sindsdien nadrukkelijker betrokken en gehoord. De huurdersvereniging merkt wel op dat er op verschillende onderwerpen en 'in algemene zin' sprake is van een 'advies', waarbij de daadwerkelijke invloed beperkt kan zijn.

De huurdersvereniging merkt op dat WsB inmiddels de intentie heeft om de huurdersvereniging te betrekken, maar ziet voor de toekomst verschillende aandachtspunten. Als eerste bemerkt de

huurdersvereniging dat er sprake is van verschillen tussen medewerkers en onderwerpen. Als tweede geeft de huurdersvereniging aan dat de termijnen voor adviesaanvragen niet altijd worden nageleefd, waarbij WsB eerder om een advies vraagt dan wenselijk en mogelijk. De huurdersvereniging bestaat immers uit vrijwilligers. Als voorbeeld wordt de reactie op de Klantvisie genoemd. Als derde wordt aangegeven dat de huurdersvereniging regelmatig zelf moet vragen om informatie. Als laatste ervaart de huurdersvereniging dat WsB en de huurdersvereniging elkaars taal niet altijd spreken. De huurdersvereniging heeft meer behoefte aan 'Jip en Janneke-taal'.

Gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld is van mening dat WsB open staat voor de adviezen van de gemeente. De gemeente merkt op dat WsB ziet welke ontwikkelingen en opgaven er spelen in Barneveld en dat WsB er volledig voor wil gaan. Gemeente Barneveld geeft aan dat WsB daarbij haar samenwerkingspartners betreft en zich laat zien aan de gemeente en de regio. Daarnaast merkt de gemeente op dat WsB haar beleid meer zou kunnen uitdragen en dat WsB zich actiever zou kunnen inzetten voor het uitvoeren van het portefeuillebeleid. De gemeente is van mening dat meer differentiatie in de woningvoorraad wenselijk is.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden merken op dat er een positieve ontwikkeling heeft plaatsgevonden betreffende de invloed op beleid tussen WsB en de belanghebbenden. De overige belanghebbenden geven aan dat de partijen informatie uitwisselen, naar elkaar luisteren en elkaar opzoeken. Een collega-corporatie merkt echter op dat WsB zich ontwikkeld heeft, maar (nog) geen voorloper is. Een welzijnspartner geeft aan dat WsB openstaat voor de belangen van haar partners, maar niet altijd in de behoefte van de partners kan voorzien. Bijvoorbeeld voor het tegengaan van de krapte op de woningmarkt voor bijzondere doelgroepen. De welzijnspartner merkt op dat beide organisaties al enige tijd in gesprek de gemeente Barneveld zijn over het realiseren van *tiny houses* voor bijzondere doelgroepen. De welzijnspartner geeft aan dat WsB het belang van een oplossing voor deze krapte inziet en actief naar creatieve oplossingen zoekt.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan WsB mee te geven. De volgende paragrafen geven een samenvatting van de gegeven punten weer. In Bijlage 8 is een complete lijst opgenomen.

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

Huurdersvertegenwoordiging

- WsB heeft na de komst van de nieuwe directeur-bestuurder nadrukkelijk ingezet op de ontwikkeling van de organisatie en het verbeteren van de relatie met de Huurdersvereniging.

Gemeente Barneveld

- Gemeente Barneveld omschrijft het contact met WsB als plezierig, toegankelijk en open.
- WsB is met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder beter zichtbaar binnen de regio Foodvalley.

Overige belanghebbenden

- WsB heeft een omvangrijke interne ontwikkeling doorgemaakt; van een periode van interne personeelwisselingen en druk op de dienstverlening naar rust, continuïteit en externe gerichtheid. WsB is inmiddels een krachtige en positievere organisatie, die vanuit rust bouwt aan de toekomst. Dit creëert vertrouwen voor partners. Bovendien is de balans in de organisatie terug. De organisatie van WsB komt van ver, maar in een korte tijd is een enorme slag gemaakt. WsB heeft een stevige stijl van beheersmatig werken en de corporatie opereert vanuit een duidelijk kader.
- De huidige directeur-bestuurder heeft gedegen kennis van zaken en is betrouwbaar richting partners toe.
- WsB had een informatieve en leuke partnerbijeenkomst georganiseerd. Door de stakeholdermiddag laat WsB zien dat het goed de verbinding kan opzoeken met netwerkpartners, en het creëert onderling vertrouwen. WsB denkt mee en zoekt naar oplossingen. Bovendien is WsB helder over de mogelijkheden en onmogelijkheden en is zichtbaar en benaderbaar voor het lokale netwerk.
- WsB opereert op mensgerichte wijze. WsB is open, transparant en toegankelijk richting huurders. Bovendien kent WsB de huurders, wijken en buurten.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze WsB nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Huurdersvertegenwoordiging

- WsB zou de klantvriendelijkheid aan de balie/receptie kunnen verbeteren. WsB is bijvoorbeeld alleen in de ochtenden bereikbaar.
- WsB moet blijvend aandacht houden voor de hoogte van beheerkosten. WsB heeft hoge beheerkosten, onder andere als gevolg van de inhuur van personeel.
- WsB zou aandacht moeten houden voor de maatschappelijke capaciteit in de organisatie. Op welke wijze kan WsB bijvoorbeeld invulling geven aan de nieuwbouw- en duurzaamheidsopgaven? In hoeverre wordt personeel bijvoorbeeld ingehuurd of in dienst genomen?

Gemeente Barneveld

- Gemeente Barneveld geeft aan dat het soms strategisch vermogen mist bij WsB. Volgens de gemeente heeft WsB een krachtige directeur-bestuurder, echter mist de gemeente een goede doorvertaling van deze kracht naar de uitvoering
- WsB moet meer naar buiten treden met geleverde prestaties. Ook moet WsB transparanter zijn over wat het wil en kan realiseren en bereiken. WsB moet tevens haar partners vaker en beter informeren, vooral in de huidige turbulente tijden.

Overige belanghebbenden

- De stabiele(re) koers die WsB is ingegaan sinds de komst van de huidige directeur-bestuurder is nog in mindere mate terug te zien in de uitvoering op operationeel niveau. Ook kunnen conceptueel denken en ondernemerschap versterkt worden bij WsB.
- WsB zou duidelijker en passender moeten communiceren richting haar doelgroepen. WsB communiceert soms te formeel richting haar huurders toe. WsB kan dit verbeteren door beter de doelgroep te kennen of afstemming te zoeken met de contactpersonen waarop de communicatie gericht is.
- WsB mag meer naar buiten communiceren over bijvoorbeeld hoe het omgaat met huurders met betalingsmoeilijkheden. De gemeente en WsB communiceren hierover met elkaar, maar het is

onduidelijk hoe de samenwerkende partijen beter kunnen communiceren naar buiten toe zodat huurders beter geholpen kunnen worden.

- Het interne besluitvormingsproces van WsB zou concreter en/of efficiënter kunnen, bijvoorbeeld door het, waar mogelijk, parallel intern voorbereiden van projecten. Op deze manier zou bijvoorbeeld de nieuwbouwproductie versneld kunnen worden.
- WsB zal de volgende stap in de energietransitie moet vormgeven. WsB zou bijvoorbeeld meer kunnen doen aan het verduurzamen van woningcomplexen, maar wordt onder andere door de beperkte netcapaciteit beperkt.

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

Huurdersvertegenwoordiging

- Geen.

Gemeente Barneveld

- Geen.

Overige belanghebbenden

- WsB en Elan Barneveld moeten blijven werken aan de wederkerigheid van hun samenwerking. Beide partijen moeten gaan investeren in hun gezamenlijke afspraken.
- Neem Van Wijnen tijdiger mee in renovatie- en nieuwbouwprojecten, zodat Van Wijnen kan meedenken binnen de kaders die WsB heeft. Houd de transparantie en het vertrouwen vast, hetgeen past bij de wijze waarop Van Wijnen ook wil samenwerken. De belanghebbendenbijeenkomst toonde een vergelijkbare werkwijze.
- Voor een stevigere positionering van de huurders moet lokale kracht gebruikt worden. Belangrijk is waar de huurders behoefte aan hebben, ook richting de gemeente. Dit geldt ook voor andere belanghebbenden, ketenpartners en zorgorganisaties. WsB moet tevens de samenwerking blijven zoeken met collega corporaties, met name omdat er een aanzienlijke opgave in de verstedelijkingsstrategie in de noordflank bestaat.
- Wees zakelijk na sterkere professionalisering van WsB en wees niet bang om het op de inhoud te laten sturen. Spreek de gemeente, college aan op de afspraken in de woondeal en zorg dat het terugkomt in de lokale prestatieafspraken. Zorg dat wat naar hoe gaat, maak prestatieafspraken concreet. De prestatieafspraken zijn opgesteld voor een periode van drie of vier jaar, maar vanuit verstedelijkingsstrategie is ook een visie op de lange termijn of middellange termijn nodig.
- Norschoten stelt voor om gezamenlijk met WsB naar de nieuwe woonzorgvisie te kijken om zo te kijken waar de partijen gezamenlijk invulling aan kunnen geven.

2.4.4 Aanvullende vragen

Wat verwacht u voor de toekomst van WsB?

- Voor de toekomst verwacht Elan Barneveld dat het overleg Wonen, Welzijn en Zorg in toenemende mate meer over sociale aspecten zal gaan in plaats van 'stenen'. Volgens Elan Barneveld is WsB bezig met een positieve ontwikkeling betreffende het maatschappelijke vraagstuk. Elan Barneveld hoopt dat deze positieve ontwikkeling verder ingezet wordt zodat de maatschappelijke partners meer voor huurders kunnen realiseren. Ook verwacht Elan Barneveld voor de toekomst dat zowel vanuit WsB als Elan Barneveld meer contactmomenten komen, waaronder direct contact met de directeur-bestuurder.
- Van Wijnen verwacht het uitbouwen en doorzetten van de samenwerking en daarbij het over en weer delen van kennis en kunde.

- Welzijn Barneveld hoopt dat er bij de realisatie van nieuwe complexen, ook een buurtkamer gerealiseerd wordt per complex. Volgens Welzijn Barneveld zouden de partners met elkaar in gesprek kunnen gaan over de gezamenlijke aanpak hiervan. Welzijn Barneveld hoopt tevens dat WsB de huidige positieve ontwikkeling doorzet en dat WsB meer naar buiten treedt.
- De Woningstichting hoopt dat WsB een bijdrage blijft leveren aan het versterken en professionaliseren van de samenwerking in de regio. WsB is bereidwillig en durft over de grenzen heen te kijken.
- De Rozelaar verwacht een continuering van de samenwerking, en verwacht dat WsB meer gaat zoeken naar creatieve oplossingen, zowel voor het optoppen van woningcomplexen als het bevorderen van doorstroming.
- Woonstede verwacht dat de ingezette lijnen in de organisatie gecontinueerd worden en zullen bijdragen aan de samenwerking in De regio Foodvalley.
- De Bunte Vastgoed hoopt dat de huidige vorm van samenwerken wordt doorgezet in de toekomst, in lijn met de recent ondertekende intentieovereenkomst tussen WsB en De Bunte Vastgoed, De Bunte Vastgoed hoopt dat WsB ook doorgaat met haar betrokkenheid bij nieuwbouwplannen. De uitdagingen in de nieuwbouw zijn namelijk groot, waardoor een sterke samenwerking onmisbaar is.
- Norschoten hoopt dat de samenwerking met WsB zal toenemen doordat de vraag naar zorgwoningen zal veranderen in de toekomst. Volgens Norschoten zullen er bijvoorbeeld meer levensloopbestendige woningen moeten komen, ook met zorg aan huis. Norschoten is van mening dat WsB actiever de samenwerking zou kunnen opzoeken met Norschoten om aan deze (zorg)woningvraag te voldoen, aangezien Norschoten beschikt over de relevante kennis en kunde vanuit de door de zorg gestelde eisen aan de bouw.
- Neboplus verwacht dat WsB en Neboplus stabiele gesprekspartners blijven, met duidelijke samenwerkingsafspraken voor de locatie Voorthuizen. Volgens Neboplus is een heldere structuur wenselijk. Daarnaast verwacht Neboplus dat de huidige duidelijke koers van WsB voortgezet wordt. Neboplus is van mening dat WsB meer tijd nodig heeft om de organisatie verder te stabiliseren.

Wat kan WsB van uw organisatie verwachten?

- Het inbrengen van kennis, kunde, ervaring en innovatie in de samenwerking.
- De Woningstichting zal blijven zoeken naar de samenwerking en daardoor intrinsiek gemotiveerd bijdragen aan de opgaven.
- De Rozelaar geeft aan dat WsB de zorgorganisatie mag vragen om mee te denken over creatieve oplossingen voor de omvangrijke opgaven.
- Woonstede geeft aan dat het zal bijdragen aan de samenwerking. Woonstede is 'de grote broer' van WsB en is als de grote broer verplicht om de organisatie meer op regionaal niveau te laten denken, met behoud van de landelijke uitstraling.
- De Bunte Vastgoed geeft aan dat WsB continuïteit in de samenwerking mag verwachten. Ook mag WsB op de kennis en expertise van De Bunte Vastgoed blijven rekenen zodat de woningbouwplannen gerealiseerd kunnen worden.
- Norschoten geeft aan dat WsB het delen van kennis en kunde mag verwachten aangezien de toekomstige (zorg)woningvraag om de nodige aanpassingen zal vragen binnen de portefeuillestrategie van WsB.
- Neboplus geeft aan dat het actief zal blijven als huurder van WsB. Ook merkt Neboplus op dat het de samenwerking zal blijven opzoeken met de corporatie en dat Neboplus vanwege haar kennis in het domein zorg graag als sparringpartner voor dit domein wil fungeren.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Proces tot het komen van de prestatieafspraken

De Huurdersvereniging geeft aan dat de prestatieafspraken inmiddels voor meerdere jaren worden opgesteld en op verschillende onderwerpen jaarlijks worden geactualiseerd. Van daaruit is de belasting en intensiteit voor de samenwerkende organisaties beperkt, hetgeen passender en wenselijker is. De Huurdersvereniging geeft aan dat het opstellen van de meerjarige afspraken aanvankelijk als belastend werd ervaren, maar dat de jaarlijkse actualisatie behapbaar is. De Huurdersvereniging geeft ook aan dat het aanvankelijk tijd en energie heeft gekost om 'in te lezen'. De Huurdersvereniging is wel in staat gesteld om ondersteuning vanuit de Woonbond in te schakelen.

Gemeente Barneveld geeft aan dat het al jarenlang gezamenlijk met WsB de prestatieafspraken opstelt. Gemeente Barneveld merkt op dat het proces van de prestatieafspraken vrij soepel verloopt. Volgens de gemeente neemt de rol van partners toe in het proces, en kunnen de gemeente en WsB elkaar goed vinden binnen het proces. Daarnaast merkt de gemeente op dat de prestatieafspraken via een standaard format opgesteld worden en waar nodig per thema aangescherpt worden.

Gemeente Barneveld is van mening dat WsB bij sommige onderdelen van de prestatieafspraken meer eigen verantwoordelijkheid mag nemen. De gemeente noemt dat WsB bij sommige onderdelen de verantwoordelijkheid bij de gemeente legt, zoals bijvoorbeeld bij wijkschouwen.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De Huurdersvereniging geeft aan dat de prestatieafspraken volledig zijn en op passende wijze zijn geconcretiseerd. Daarnaast vindt de Huurdersvereniging dat er voldoende aandacht is voor de wederkerigheid in de prestatieafspraken. De Huurdersvereniging ervaart een nadrukkelijke betrokkenheid van de gemeente én verschillende prestatieafspraken van toepassing zijn op de gemeente.

Gemeente Barneveld geeft aan dat de kwaliteit van de prestatieafspraken door de jaren heen aangescherpt is, zodat de prestatieafspraken nu meer concreet en smart zijn. De gemeente merkt op dat WsB betrokken wordt bij het opstellen van een woonzorgvisie en de actualisering van de huisvestingsverordening. Volgens de gemeente wordt de gezamenlijke kennis geborgd in dat proces.

Gemeente Barneveld is van mening dat er ruimte voor verbetering is bij de organisatie van de monitoring. Gemeente Barneveld merkt op dat de organisatie van de monitoring soms is blijven liggen door frequente personeelwisselingen aan beide kanten.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van WsB wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0	

3.3 Vermogensinzet

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide aandacht die WsB schenkt aan het onderbouwen van haar vermogenskeuzen en de duidelijke plaats die de belangen van de huurders daarbij hebben.

WsB heeft de strategische doelen vertaald naar haar meerjarenbegroting

WsB stelt ieder jaar een begroting op met daarin opgenomen een voortschrijdende meerjarenbegroting voor de komende tien jaar. Voor het jaar 2023 is bijvoorbeeld in 2022 een begroting opgesteld met een meerjarenbegroting 2023 - 2032. De basis van de begroting is het strategisch plan "Thuis in wonen 2021-2025". Bij het opstellen van de begroting wordt gewerkt met scenario's met parameters die variëren voor gunstige, neutrale of ongunstige omstandigheden. Ook is rekening gehouden met de plannen voor de aanpak van de woningnood zoals gepresenteerd in de Landelijke Prestatieafspraken. Het regionale en lokale aspect komt tot uitdrukking door een verbinding te leggen met de opgaven binnen de regio Foodvalley en de lokale prestatieafspraken.

In de begroting wordt uitgebreid ingegaan op de belangrijkste opgaven en wat de bijdrage van WsB daarbij is. Hierbij wordt een vooruitblik gegeven op de activiteiten en doelen voor 2023. Deze zijn verdeeld in de thema's Goede woningen, Tevreden klanten en Gezonde bedrijfsvoering.

De begroting gaat vervolgens per thema nader in op de wijze waarop deze worden uitgewerkt in relatie tot de landelijke, regionale en lokale opgaven. Daarbij wordt uitgebreid ingegaan op de maatschappelijke doelstellingen die met de prestaties van WsB worden beoogd. Door de gekozen opzet is het goed mogelijk op voorhand inzicht te krijgen in de opgaven waarvoor WsB haar vermogen wil inzetten en wat de achterliggende gedachte daarbij is.

WsB kan haar vermogenskeuzen toelichten

WsB heeft een investeringsstatuut waarin het proces om tot investeringsselectie en investeringsbesluiten te komen is uitgewerkt. Het investeringsstatuut is in februari 2022 voor het laatst geüpdatet. De investeringen worden beoordeeld op een viertal toetsen: strategische toets, organisatorische toets, technische toets en financiële toets.

Voor de visitatie zijn de strategische toetsen het relevantst. Daarom wordt daar kort op ingegaan. Bij de strategische toetsen wordt vastgesteld of de investeringen passen bij de ondernemingsdoelstellingen en portefeuillestrategie van WsB. Daarnaast dienen de investeringen te voldoen aan het wettelijk kader voor corporaties en dienen de projectrisico's in kaart te zijn gebracht.

WsB toetst in welke mate de investering past binnen de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in het Portefeuilleplan. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van de wensportefeuille. Daarnaast wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeente en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen, dan moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

Het prioriteren van thema's had in het verleden de volgorde beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Inmiddels is WsB door recente ontwikkelingen naar een gelijke prioritering overgegaan. Omdat betaalbaarheid echter strakker gereguleerd is geworden, is dat thema eerst ingerekend, waarna het resterende deel voor beschikbaarheid en duurzaamheid wordt ingezet.

WsB zet in op vermogensverruiming

WsB monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages. Voor het weergeven van de financiële continuïteit van WsB aan het einde van 2022 gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 35,5 % (norm $A_w \leq 85\%$)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 6,4 (norm $A_w \geq 1,4$)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 77 % (norm $A_w \geq 20\%$)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder geleend geld kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score op de LTV beter. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee ook een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score voor de ICR is beter. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat WsB op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Door de geplande investeringen bewegen de kengetallen zich meer naar de norm toe, maar blijven daar nog ruim boven. Ook blijkt uit de scores dat er mogelijkheden zijn het vermogen extra in te zetten, de zogenoemde vermogensverruiming. WsB heeft deze 'ruimte' echter al verwerkt in haar langlopende portefeuilleplan. De begroting 2022 en de meerjarenprognose voorzien immers een forse investeringsopgave, maar houden ook rekening met een gematigd huurbeleid om het wonen betaalbaar te houden. De investeringen dienen om betaalbare huurwoningen toe te voegen én kwaliteits- en energetische verbeteringen aan te brengen bij het bestaande vastgoed. In de periode 2021-2025 verwacht WsB bijna 600 nieuwe woningen toe te voegen aan haar voorraad.

WsB scoort 'onder gemiddeld' in de Aedes-benchmark onderdeel bedrijfslasten

Over de jaren 2018 tot en met 2021 heeft WsB de volgende scores behaald in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten. Tussen haakjes staat de hoogte van de bedrijfslasten per verhuureenheid.

- 2018: C (917);
- 2019: C (1.085);
- 2020: C (1.056);
- 2021: C (984).

Uit de bovenstaande cijfers blijkt dat de beheerkosten van WsB hoger zijn dan het gemiddelde in de benchmark. Opvallend is de stijging in de beheerkosten van 917 euro per verhuureenheid in 2018 naar 1.085 euro per verhuureenheid in 2019. De kosten blijven daarna redelijk stabiel op dat niveau, maar zijn in 2021 weer flink gedaald en blijven volgens prognoses ook op dat lagere niveau. Hierdoor zijn de kosten meer in lijn met de andere corporaties. De voornaamste reden voor de stijging was toegenomen inhuur.

WsB heeft geen opmerkingen vanuit Aw over financiële positie ontvangen

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) rapporteert jaarlijks via brieven over de uitkomsten van haar toezicht op WsB. Er zijn daarbij in de meeste recente beoordeling geen opmerkingen gemaakt waaruit blijkt dat de financiële positie van WsB in gevaar is. De risico inschatting is begin 2023 'laag' op alle onderdelen van het toetsingskader dat Aw hanteert.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van WsB wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	8,0	33%	7,7
	Prestatiesturing	8,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide onderbouwing van de ambities en de uitwerking van de ambities in SMART-geformuleerde strategische doelen.

WsB werkt met strategisch plannen

WsB heeft een langetermijnvisie vastgelegd in verschillende strategische plannen. De betreffende plannen hebben een horizon van vijf jaar en de plannen worden tevens gebruikt voor het uitbrengen van een bod op de woonvisie van de gemeente Barneveld. In 2018 heeft WsB een

nieuwe strategisch plan vastgesteld, waarna het strategisch plan jaarlijks is geactualiseerd. Voor het opstellen en actualiseren van de betreffende plannen is een omgevingsanalyse uitgevoerd en zijn de ontwikkelingen geschetst. Het strategische plan wordt iedere vier á vijf jaar herzien en jaarlijks geactualiseerd. Voor het actualiseren van het strategisch plan zijn onder andere 'Strategische spiegelstukken' georganiseerd, waarbij de RvC en het managementteam van WsB in gesprek gaan over de ontwikkelingen.

In 2021 heeft WsB een nieuwe koers vastgelegd in het strategisch plan 'Thuis in wonen'. In het strategisch plan zijn de missie, de visie en de ontwikkelingen vertaald in drie strategische doelen: goede woningen, tevreden klanten en een gezond bedrijfsvoering. Voor ieder strategisch doel zijn de ambities uitgewerkt en toegelicht in het licht van de opgaven in Barneveld. Daarbij worden de over- en afwegingen van WsB inzichtelijk gemaakt. De uitwerking van de strategische doelen geeft verschillende SMART geformuleerde ambities, zoals het realiseren van 600 verhuureenheden en het energetisch verbeteren van 582 woningen.

WsB werkt met jaarplannen

WsB heeft de strategisch plannen jaarlijks vertaald naar jaarplannen. Daarnaast is de koppeling gelegd met de strategische doelen. In de jaarplannen van 2021 en 2022 zijn de organisatieprojecten vastgelegd die moeten leiden tot het realiseren van de strategische doelen. Voorbeelden van organisatieprojecten zijn het opstellen van een duurzaamheidsvisie, een klantvisie en een participatievisie.

WsB heeft een sturingsfilosofie uitgewerkt

WsB heeft in 2022 een sturingsfilosofie uitgewerkt, waarin is vastgelegd op welke wijze WsB haar organisatie inricht en aanstuurt op het behalen van de strategische doelstellingen. In de sturingsfilosofie zijn vijf inrichtingsprincipes benoemd en uitgewerkt:

- Duidelijke kaders en verantwoordelijkheden;
- Verantwoordelijkheden laag in de organisatie;
- Samenwerken in teams;
- Procesgericht en projectmatig samenwerken;
- Borging van projecten en programma's.

4.3.2 Sturing op prestaties

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde wijze waarop de voortgang op de strategische doelen en de kritische prestatie-indicatoren worden gemonitord.

WsB werkt met periodieke rapportages

WsB maakt voor het monitoren van de voortgang van de strategische doelen en de kritische prestatie-indicatoren gebruik van periodieke rapportages, zowel per tertiaal als per maand. De ambities uit het strategisch plan zijn uitgewerkt en vastgelegd in een Balanced Score Card. De tertiaalrapportage geven allereerst via een Balanced Score Card per kritische prestatie-indicatoren inzicht in de voortgang. De Balanced Score Card is vanaf 2022 verder gestructureerd en gedetailleerd. Voor ieder strategisch doel zijn alle kritische prestatie-indicatoren bovendien voorzien van een norm, de realisatie, de prognose en het oordeel. Daarnaast zijn alle kritische prestatie-indicatoren genummerd.

Figuur 4-1: Balanced Score Card (uitsnede)

KPI	Omschrijving	Strategisch doel	norm / begroting	realisatie (t/m heden)	prognose jaarrealisatie	oordeel
Goede woningen						
1	nieuwbouw opgeleverde woningen (in 2022)	Goede woningen - wensportefeuille (beschikbaarheid)	> =124	42	76	?
2	nieuwbouw aantal woningen in fases haalbaarheid (periode 2022-2025)	Goede woningen - wensportefeuille (beschikbaarheid)	n.v.t.	103	n.v.t.	✓
3	nieuwbouw aantal woningen in fases projectbesluit (in ontwikkeling in periode 2022-2025)	Goede woningen - wensportefeuille (beschikbaarheid)	n.v.t.	227	193	✓
4	duurzaamheid gemiddelde energie-index bezit	Goede woningen - wensportefeuille (duurzaamheid)	160 < EP 2 < 190 (B)	172,19kwh/m2 (B)	n.v.t.	✓
6	duurzaamheid opgeleverde renovatiewoningen (in 2022)	Goede woningen - wensportefeuille (duurzaamheid)	> =127	71	127	✓
6	duurzaamheid aantal woningen in fases projectbesluit (in ontwikkeling in periode 2022-2025)	Goede woningen - wensportefeuille (duurzaamheid)	> =453	127	n.v.t.	?
7	duurzaamheid aantal woningen met E/F/G-labels	Goede woningen - wensportefeuille (duurzaamheid)	< =0	169	n.v.t.	✓
9	betalbaarheid percentage kale huur tov max. rad. huur (DAEB) huurwoningen	Goede woningen - wensportefeuille (betaalbaarheid)	> =71%	65%	66%	✓
10	betalbaarheid percentage woningen binnen aftoppingsgrens A. goedkoop	Goede woningen - wensportefeuille (betaalbaarheid)	> =10%	7%	7%	—
11	betalbaarheid percentage woningen binnen aftoppingsgrens B. betaalbaar	Goede woningen - wensportefeuille (betaalbaarheid)	> =65%	79%	79%	✓
12	betalbaarheid percentage woningen binnen aftoppingsgrens C. bereikbaar	Goede woningen - wensportefeuille (betaalbaarheid)	> =20%	10%	11%	✓
13	betalbaarheid percentage woningen binnen aftoppingsgrens D. duur	Goede woningen - wensportefeuille (betaalbaarheid)	< =5%	3%	3%	✓
46	kosten planmatig onderhoud (SO 5)	Goede woningen - wensportefeuille (kwaliteit van bestaande woningen)	< =€4.233.674	€ 1.433.627	€ 4.233.000	✓

Bron: Managementrapportage 2022-2

Na de Balanced Score Card wordt de voortgang van de verschillende kritische prestatie-indicatoren verder toegelicht. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de nummering die is aangebracht in de Balanced Score Card. In de toelichting wordt tevens ingegaan op de wijze waarop WsB bijstuurt als de voortgang afwijkt van de norm. Voorbeelden van bijsturing zijn (1) het proactief en vroegtijdig aan tafel zitten bij de gemeente en ontwikkelaars om de omvangrijke nieuwbouwproductie mogelijk te maken en (2) het zoeken van intensieve samenwerking met de gemeente in het kader van 'vroeg erop af' en de toepassing van persoonlijke maatwerkregelingen om huurachterstanden te voorkomen. Als laatste zijn tertiaalrapportages voorzien van sturingsrapportages voor wat betreft nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten ('energetische verbeteringen').

Naast de tertiaalrapportages heeft WsB maandrapportages. De maandrapportages geven eveneens inzicht in verschillende kritische prestatie-indicatoren via een Balanced Score Card. De tertiaal- en maandrapportages geven WsB de mogelijkheid om tijdig bij te sturen.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop de RvC invulling geeft aan de maatschappelijke rol en de volkshuisvestelijke opgaven betreft in het toezicht.

De RvC heeft een gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol

De visitatiecommissie concludeert op basis van het gesprek met de RvC dat de commissarissen in de praktijk werken vanuit een gedeelde visie, die is gebaseerd op de missie en visie van WsB, het strategisch plan 'Thuis in wonen' en de rol en drijfveren van de commissarissen. De RvC bespreekt de drijfveren van de verschillende commissarissen en heeft oog voor differentiatie binnen de RvC. De RvC concludeert in de zelfevaluatie (2021) bijvoorbeeld dat de RvC dusdanig pluriform samengesteld is dat de aandachtgebieden en de nieuwe ontwikkelingen goed op de agenda

komen. De maatschappelijke rol komt terug in de toezichtsvisie, die in 2022 is geactualiseerd. De toezichtsvisie is echter generiek van aard en wordt nog verder uitgewerkt.

De RvC heeft nadrukkelijk aandacht gehad voor de interne organisatie

De visitatiecommissie ziet dat de rol van de RvC door de jaren heen is veranderd. De RvC heeft zich, in een periode van verschillende bestuurs- en managementwisselingen en interne uitdagingen, dichter naar de organisatie bewogen. De RvC heeft om verschillende redenen twee keer afscheid moeten nemen van een directeur-bestuurder, waarbij eenmaal een interim directeur-bestuurder is aangesteld en eenmaal, in het licht van stabiliteit en continuïteit, ruimte is gegeven aan het managementteam. De RvC heeft zich in de periode nadrukkelijk toegankelijk opgesteld in de richting van de interne organisatie en de belanghebbenden van WsB.

De komst van de huidige directeur-bestuurder heeft gezorgd voor stabiliteit en de mogelijkheid voor de RvC om een stap terug te doen. De afstand van de RvC met betrekking tot onder andere de financieel/operationele zaken is weer groter geworden.

De RvC ziet toe op de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid

De RvC is betrokken (geweest) bij het ontwikkelen van het strategisch plan van WsB. De commissarissen nemen jaarlijks samen met de directeur-bestuurder, het managementteam en de bestuurssecretaris deel aan een strategiedag. Op de strategiedag worden verschillende onderwerpen besproken, zoals het strategisch plan, de portefeuillestrategie en de strategische risico's. Afhankelijk van de onderwerpen worden naast het managementteam medewerkers uitgenodigd om een presentatie te geven.

Daarnaast heeft de RvC in de reguliere vergaderingen aandacht voor de strategie en interne en externe ontwikkelingen. Daarbij is de RvC zich er van bewust dat als gevolg van de (complexe) externe ontwikkelingen en omgevingsfactoren samenwerking noodzakelijk is. Van daaruit wordt samenwerking met bijvoorbeeld de woningcorporaties binnen de Foodvalley regio gestimuleerd. Voor de toekomst ziet de RvC bij voorkeur dat er in toenemende mate in scenario's wordt gedacht.

De RvC neemt zijn rol bij het volgen van en besluiten over de maatschappelijke prestaties

De RvC blijft via verschillende documenten, zoals de periodieke rapportages, op de hoogte van de ontwikkelingen binnen WsB. De RvC is van mening dat de informatievoorziening vanuit de organisatie voldoende is en dat voldoende wordt ingegaan op de maatschappelijke prestaties en overwegingen. Daarnaast wordt de RvC door de organisatie, de huurdersbelangenvereniging en de andere belanghebbenden op de hoogte gehouden.

De RvC neemt zijn rol in het lokale netwerk zichtbaar en toegankelijk

De RvC is van mening dat de zichtbaarheid in het lokale netwerk in eerste instantie de verantwoordelijkheid is van de organisatie. De RvC neemt gepaste afstand en laat het initiatief bij onder andere de directeur-bestuurder. De huurderscommissarissen hebben wel gestructureerd overleg met Huurdersvereniging Barneveld en de RvC heeft samen met de directeur-bestuurder overleg gehad met de wethouders van de gemeente Barneveld. Daarnaast heeft de RvC overleg met commissarissen van andere woningcorporaties. In 2021 vond in Deelgoed-verband (Foodvalley-corporaties) bijvoorbeeld een gezamenlijke bijeenkomst van de raden van commissarissen plaats, waarin werd gesproken over 'Opgaven en Middelen' en de Regionale energietransitie. Naast WsB waren commissarissen, directeur-bestuurders en bestuurssecretarissen aanwezig van Woonstede, Patrimonium, De Woningstichting, Idealis, Rhenam Wonen, Plicht Getrouw en de Veenendaalse Woningstichting.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop WsB zich in toenemende mate heeft ingezet op samenwerking en afstemming met belanghebbenden.

WsB werkt samen met Huurdersvereniging Barneveld

WsB heeft intensief contact met Huurdersvereniging Barneveld. Naast formele contactmomenten op bestuurlijk niveau, heeft Huurdersvereniging Barneveld afstemmingsmomenten met de werkorganisatie van WsB en de huurderscommissarissen. WsB vraagt de Huurdersvereniging regelmatig om advies, bijvoorbeeld over de portefeuillestrategie, het onderhoudsbeleid, het huurbeleid en het duurzaamheidsbeleid. Daarnaast sprak WsB met de Huurdersvereniging over de nieuwbouwprojecten, onderhoudsplannen, het bod op de woonvisie, de begroting en jaarrekening. Vanzelfsprekend is Huurdersvereniging Barneveld betrokken bij het tripartite-overleg over de prestatieafspraken.

Daarnaast zet WsB vanuit de Klantvisie in op betrokkenheid van reguliere huurders. WsB werkt met de klantbeloften 'Gezien', 'Gehoord' en 'Geholpen' en zet bijvoorbeeld in op klankbordgroepen en klantenpanels.

WsB overlegt met gemeente Barneveld

WsB heeft regelmatig overleg met gemeente Barneveld op zowel bestuurlijk, beleidsmatig als uitvoerend niveau. Het overleg op bestuurlijk niveau vindt plaats met de wethouders Wonen en Sociaal Domein. In de betreffende overleggen bespreken WsB en gemeente de strategische koers en portefeuillestrategie van WsB en de woonvisie van de gemeente. Bovendien wordt de voortgang van de prestatieafspraken altijd besproken.

WsB neemt deel aan het bestuurlijk overleg Wonen, Zorg en Welzijn

WsB is onderdeel van het bestuurlijk overleg Wonen, Zorg en Welzijn. Bij het bestuurlijk overleg zijn de volgende partijen aanwezig: de gemeente, verschillende bestuurders van zorg- en welzijnsorganisaties in Barneveld en de directeur-bestuurder van WsB. Het overleg heeft als doel om gezamenlijk op de hoogte te blijven van de verschillende ontwikkelingen en om te voorkomen dat er hiaten ontstaan in het spectrum wonen, welzijn en zorg.

Naast het bestuurlijk overleg werkt WsB samen met maatschappelijke partners in de wijken en buurten. WsB vervult de rol van verbinder tussen huurders en maatschappelijke partners die werkzaam zijn in de wijk of kern. Bovendien trekt WsB samen met maatschappelijke partners op in het begeleiden van kwetsbare personen.

WsB werkt regionaal samen

WsB heeft samen met de andere woningcorporaties in de regio Foodvalley een bod gedaan aan de verschillende gemeenten in de regio. De regio heeft in 2021 een verstedelijkingsagenda opgesteld, waarin is vastgelegd dat er in de periode tot en met 2040 40.000 woningen moeten worden gebouwd. De woningcorporaties hebben de gemeente aangeboden om 12.000 woningen te realiseren. WsB voert daarover overleg met de provincie Gelderland, de regio Foodvalley en de gemeente Barneveld.

WsB heeft belanghebbendenbijeenkomsten georganiseerd

WsB heeft in 2021 een digitale belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd. Bij deze bijeenkomst was een kleine groep belanghebbenden digitaal aanwezig om de nieuwbouwpoging in gemeente Barneveld te bespreken. De belanghebbenden hadden aangegeven dat ze dit onderwerp wilden bespreken. De betreffende bijeenkomst is begeleid door een externe deskundige. Daarnaast had WsB aan het begin van 2023 wederom een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd. Hierbij werd gesproken over thema's als voldoende beschikbare sociale huurwoningen, betaalbaar wonen, duurzame oplossingen en vitale wijken. Deze onderwerpen waren geselecteerd omdat de uitgenodigde belanghebbenden gezamenlijk aan de onderwerpen werken.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de leesbare en toegankelijke wijze waarop WsB inzicht geeft in de volkshuisvestelijke prestaties.

De openbare verantwoording vanuit WsB vindt onder andere plaats via het jaarverslag en de website. Het jaarverslag is leesbaar en toegankelijk voor verschillende doelgroepen en geeft inzicht in de volkshuisvestelijke prestaties van WsB. Het jaarverslag (2019, 2020 en 2021) is gestructureerd aan de hand van de verschillende volkshuisvestelijke thema's, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. In het voorwoord van het jaarverslag wordt een terugkoppeling gegeven op de prestaties in het licht van de strategische doelen. Tegelijkertijd worden de prestaties van WsB in de betreffende jaarverslagen slechts beperkt in het licht van de strategische doelen en de prestatieafspraken toegelicht. Het jaarverslag (2022) is gestructureerd aan de hand van de thema's uit het strategisch plan, waardoor de koppeling is versterkt. Desalniettemin geeft de visitatiecommissie ter overweging mee om de koppeling in komende jaarverslagen verder te versterken. De structuur van het strategisch plan en de Balanced Score Card kunnen daar de basis voor vormen.

Naast het jaarverslag maakt WsB gebruik van de website. Op de website van WsB is het laatste nieuws, praktische informatie voor huurders en verschillende publicaties te vinden. Bovendien is een overzicht van 'onze projecten' opgenomen, waarin per project een beschrijving wordt gegeven van de werkzaamheden, het proces en de planning. Daarbij zijn verschillende documenten, zoals brochures, te downloaden.

Als laatste maakt WsB gebruik van bewonersblad Woonwerk en verschillende sociale mediakanalen. Het bewonersblad geeft informatie over verschillende nieuwbouw- of renovatieprojecten, interviews en praktische tips.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

Inleiding

In dit position paper neem ik u mee in waar Woningstichting Barneveld voor staat, wat onze doelen zijn en met welke maatschappelijke thema's we bezig zijn. Hierbij reflecteren we op onze geleverde prestaties en op het maatschappelijk functioneren van Woningstichting Barneveld in het algemeen en onze samenwerking met de gemeente en de huurdersvereniging (lokale driehoek) in het bijzonder. Het schrijven van een position paper is onderdeel van de maatschappelijke visitatie die Woningstichting Barneveld eens in de vier jaar (verplicht) uit laat voeren.

We schrijven deze position paper voor onze stakeholders en de visitatiecommissie waarbij we uitkijken naar uw mening over ons maatschappelijk presteren. We nemen uw input graag mee om ons nog beter in te kunnen zetten voor onze huidige en toekomstige huurders. Vanuit het vorige visitatierapport was de conclusie dat we als woningstichting de goede dingen doen voor de volkshuisvesting in de gemeente Barneveld. De aanbevelingen uit het vorige visitatierapport waren vooral gericht op de manier waarop we deze dingen doen oftewel doen we de dingen goed? Daarbij zijn ons vooral aanbevelingen meegegeven op de "zachte" kant, de menskant; voldoende aandacht hebben voor onze huurders en stakeholders, niet alleen formeel, maar ook de informele momenten, het zogenoemde koffiemoment.

Samen gaan we voor prettig wonen nu én in de toekomst

Als betrouwbare verhuurder van ruim 4.000 huurwoningen, werken wij met passie samen voor onze huidige en toekomstige huurders met een bescheiden inkomen. Met veilig en prettig wonen leveren we een maatschappelijke bijdrage aan de lokale samenleving in de gemeente Barneveld. Deze opgave realiseren we met ruim 50 medewerkers.

Met focus op goede woningen, tevreden klanten en een gezonde bedrijfsvoering, zetten we ons maximaal in voor voldoende beschikbare woningen, betaalbaar wonen, duurzame oplossingen en leveren wij een aandeel in behoud van vitale wijken. Kortom... 'Thuis in wonen', dat is waar Woningstichting Barneveld voor staat! Dit doen we niet alleen maar samen met onze stakeholders, zoals de huurdersvereniging en de gemeente. Lees meer in ons Strategisch plan.



Onze prestaties in turbulente tijden

Sinds de vorige visitatie in 2019 heeft Woningstichting Barneveld roerige tijden gekend in zowel de interne organisatie als in externe ontwikkelingen.

Extern was sprake van een coronacrisis die ons leven en tevens ons werken op zijn kop heeft gezet. We hebben daardoor lange tijd zeer beperkt fysiek contact met onze huurders en relaties gehad. Inmiddels hebben we dat gelukkig achter ons gelaten en zijn hybride werkvormen en persoonlijke ontmoetingen weer aan de orde van de dag. Vervolgens is er een oorlog in Oekraïne uitgebroken met grote gevolgen voor haar bewoners, die massaal het land ontvluchtten en ook hier een veilig onderkomen zochten en nog steeds zoeken. Gevolgen ook door enorme prijsstijgingen op het gebied van energie en levensmiddelen, met als resultaat een hoge inflatie en steeds meer mensen die moeite hebben om rond te komen.

Binnen de interne organisatie zijn er diverse bestuurlijke en managementwisselingen geweest. Er was tevens sprake van een bovengemiddeld verloop van medewerkers. U heeft dit vast ook ervaren in de contacten met onze organisatie. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft destijds haar zorgen geuit over onze organisatie waardoor Woningstichting Barneveld tijdens de huidige visitatieperiode nauwlettend gevolgd werd en zich stevig moest verantwoorden over haar verbeterlagen.

Ondanks die turbulente tijden is de afgelopen jaren met veel passie gewerkt aan de goede dingen. De manier waarop wij daaraan werken is in de loop der tijd wat veranderd, mede ingegeven door aanbevelingen tijdens de vorige visitatie. We hebben hard gewerkt aan goed overzicht en inzicht door het ontwikkelen van ons strategische plan, meer focus op onze strategische doelen en een goede procesinrichting. Uiteraard met veel aandacht voor onze huurders en relaties zowel formeel als ook informeel (het koffiemoment). We hebben kernwaarden geformuleerd die gericht zijn op onze betrokkenheid, betrouwbaarheid en het maken van bewuste keuzes.

Er staat een stabiele organisatie met een goede governance waar we trots op zijn. Onze medewerkerstevredenheid is op dit moment groot. Het ziekteverzuim en het verloop is gedaald naar een acceptabel niveau. Ook de Autoriteit woningcorporaties heeft geconcludeerd dat zaken op orde zijn. Het belangrijkste rapportcijfer komt natuurlijk van onze huurders. We concluderen dat ook de afgelopen jaren onze huurders tevreden waren, zoals blijkt uit de resultaten van de KWH1 onderzoeken. Daar zijn we blij mee, maar het kan altijd beter en we blijven samen met onze huurders onze dienstverlening optimaliseren.

Ten aanzien van onze volkshuisvestelijke doelen zijn de afgelopen jaren mooie stappen gezet. **Nieuwbouw:** van 2019 tot en met 2022 voegden wij 211 sociale huurwoningen toe. Een deel daarvan is bestemd voor ouderen en huurders met een zorgvraag. Dit draagt daarmee bij aan de vitaliteit van wijken. Onze ambitie is om te groeien naar ongeveer 5000 woningen in 2030.

Duurzaamheid: van 2019 tot en met 2022 verduurzaamden wij in totaal 334 van de 399 woningen die daartoe een aanbod kregen. 65 bewoners wilden niet deelnemen, deze woningen worden bij vertrek van de huurder alsnog verduurzaamd. Het eindresultaat wordt door onze bewoners enorm gewaardeerd, zeker in deze tijd met hoge energieprijzen. In 2028 zijn er geen E, F en G labels meer in ons bezit (op dit moment zijn dat er nog 100). Ruim 90% van onze woningen heeft inmiddels een zogenoemd groen label (A, B of C). We hebben de ambitie om in 2030 80% van onze woningen op label A te hebben.

Betaalbaarheid: ons huurbeleid is gericht op een groot aandeel betaalbare huurwoningen, passend bij veel woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. De huurverhoging is de afgelopen jaren een zeer laag percentage en zelfs 0% geweest. Tevens hebben ruim 300 huurders in 2021

een huurverlaging gehad. Samen met de huurdersvereniging spannen wij ons in om de huurverhoging beperkt te houden en te differentiëren aan de hand van het energielabel van de woning.

Leefbaarheid: Tenslotte werken we met vele partners samen op het gebied van prettig en veilig wonen in de wijk. In 2022 was het weer mogelijk om een wijkschouw te doen met alle wijkpartners. Het belang van persoonlijke ontmoeting in de wijk is groot en gelukkig weer goed mogelijk na alle beperkingen vanuit corona.

Onze volkshuisvestelijke doelstellingen zijn met de komst van de Nationale Prestatieafspraken nog verder aangescherpt, waarbij onze opgaven en daarmee ambities zijn vergroot. Onze koers en de daarbij horende lokale prestatieafspraken sluiten daar goed op aan.

Samenwerking

We kunnen onze opgaven niet alleen realiseren. Wij werken daarbij nauw samen met de gemeente en Huurdersvereniging Barneveld in de zogenoemde lokale driehoek. Op een open en constructieve wijze zijn onze prestatieafspraken tot stand gekomen (en in 2021 voor 4 jaar vastgesteld) en werken wij jaarlijks aan de monitoring en actualisatie daarvan. Zo proberen wij met elkaar te komen tot de noodzakelijke wederkerigheid, de benodigde inzet van alle partijen om zoveel mogelijk doelstellingen te realiseren.

Tevens werken wij op vele gebieden zo goed mogelijk samen met partners op het gebied van zorg, welzijn, veiligheid, duurzaamheid en woningbouwontwikkeling. We realiseren ons allemaal dat de grote opgaven vragen om verbinding en verdieping met elkaar. Daartoe hebben wij online en later ook fysiek stakeholdersbijeenkomsten gehouden en nemen wij deel aan integrale overleggen zoals het bestuurlijk overleg Wonen, Zorg en Welzijn.

Samen groeien we verder

Als we nu de balans opmaken dan constateer ik dat we met elkaar in een relatief korte periode en best moeilijke tijd mooie verbeterlagen hebben gemaakt; onze basis is op orde, we zijn weer beter in control, onze projectenportefeuille vult zich gestaag en de verduurzaming gaat onverminderd door. Onze relaties met onze huurders, huurdersvereniging, de gemeente en andere maatschappelijke partners zijn over het algemeen goed en er is onderling vertrouwen. Kortom we zijn in balans.

Gezien echter de grote opgaven waar we met elkaar voor staan en de externe turbulente tijden waar wij in leven, blijven we met elkaar in ontwikkeling en moeten we ons tot het uiterste inspannen om woningen te bouwen, te verduurzamen, betaalbaar te houden en ons aandeel te leveren aan veilig en prettig wonen in de wijk.

In ons strategisch plan Thuis in wonen 2021 – 2025 schrijven wij: “Belangrijk is dat wij maximaal laten zien dat we ‘Thuis in wonen’ zijn”. Dat is in eerste plaats voor onze huurders en is tegelijkertijd ons doel voor deze visitatie: laten zien dat wij de afgelopen vier jaar naast het beter op orde brengen van onze interne organisatie als dé maatschappelijke partner op het gebied van volkshuisvesting worden erkend en gewaardeerd binnen de gemeente Barneveld. Voor ons is deze visitatie daarmee een belangrijk moment van reflecteren en toetsen of we op de goede weg zijn. Onze opgaven en ambities worden breed gedragen. Ze zijn echter wel omvangrijk en complex. Als organisatie blijven wij daarmee altijd in beweging en zijn nooit uitgeleerd. Iedereen levert een waardevolle bijdrage om alle opgaven zo goed mogelijk te realiseren. Ik hoop dat we elkaar blijven ontmoeten en verbinden om te komen tot de juiste invulling van die opgaven. Samen groeien we verder!

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Inleiding

In de zomer van 2023 is het visitatierapport van WsB over de periode 2019 – 2022 door Ecorys opgeleverd. Allereerst willen we onze belanghebbenden bedanken voor alle medewerking aan onze visitatie en de positief kritische blik naar WsB en haar activiteiten. Wij waarderen alle input en openheid daarbij. Daarnaast bedanken we de visitatiecommissie voor de prettige manier waarop de visitatie is verlopen. Hierna volgt de bestuurlijke reactie van bestuur en raad van commissarissen (RvC) die de visitatiecommissie tevens in de bijlage van de visitatierapportage toevoegt.

We zijn op de goede weg

In ons strategisch plan Thuis in wonen 2021 – 2025 schrijven wij: “Belangrijk is dat wij maximaal laten zien dat we ‘Thuis in wonen’ zijn”. Dat is in eerste plaats voor onze huurders en was tegelijkertijd ons doel voor deze visitatie: laten zien dat wij de afgelopen vier jaar naast het beter op orde brengen van onze interne organisatie als dé maatschappelijke partner op het gebied van volkshuisvesting worden erkend en gewaardeerd binnen de gemeente Barneveld.

Voor ons was deze visitatie een belangrijk moment van reflecteren en toetsen of we op de goede weg zijn. Wij zijn blij dat de visitatiecommissie van mening is dat “dit zeker het geval is”. Daarbij concludeert de visitatiecommissie “dat WsB de interne uitdaging het hoofd heeft kunnen bieden zonder de aandacht voor de kerntaken te verliezen. De visitatiecommissie vindt dat zonder meer een compliment waard.” Wij spreken daarvoor als bestuur en RvC onze dank uit naar alle medewerkers die dat elke dag weer mogelijk maken. Medewerkers en managementteam hebben in de turbulente tijden van bestuurs- en managementwisselingen, coronapandemie én intensiever toezicht van de Autoriteit woningcorporaties, de organisatie niet alleen laten draaien, maar ook verder gebracht. Daar zijn we trots op en met een gemiddelde cijfer van 7,5 voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie hebben we als organisatie een mooie bevestiging dat we inderdaad op de goede weg zijn.

In ontwikkeling

De visitatiecommissie heeft WsB vier verschillende (aandachts)punten voor onze beleidsagenda meegegeven. Als lerende organisatie zijn wij blij met deze input. Samen met onze belanghebbenden ontwikkelen we graag verder. Met drie van de vier punten zijn we al actief bezig en komende periode zorgen we dat alle aandachtspunten continue onderdeel zijn van onze bedrijfsvoering.

‘Bewaak dat de stabiele(re) koers die WsB heeft ingezet terugkomt op operationeel niveau’.

We begrijpen deze opmerking en hebben hier zeker aandacht voor. Vanuit ons strategisch plan en onze sturingsfilosofie wordt op diverse manieren aandacht gegeven aan de verdere vertaling op tactisch en operationeel niveau. Het doorleven van onze kernwaarden, het geven en nemen van verantwoordelijkheid in combinatie met persoonlijk leiderschap staan daarbij centraal. Dit is een continue proces en blijft daarmee tijd en aandacht vragen. We proberen om de verbinding en samenwerking in de organisatie en daarbuiten te versterken. Op die manier houden we een stabiele koers met elkaar.

‘Blijf naar buiten treden over de gerealiseerde prestaties, de plannen voor de toekomst en de interne en externe ontwikkelingen. Wees transparant over wat WsB wil realiseren en bereiken’.

Door de visitatie is het ons duidelijk geworden dat onze prestaties verschillend geïnterpreteerd kunnen worden. Dit is met name op het onderdeel duurzaamheid naar voren gekomen in deze visitatie. Ondanks dat de feiten een goed resultaat laten zien is de beeldvorming bij een belangrijke belanghebbende toch dat we het niet goed doen.

Afgelopen 1,5 jaar heeft WsB haar blik duidelijk meer naar buiten gericht, heeft ook de visitatiecommissie geconcludeerd. Zelf vinden we dat we wellicht toch nog wat te bescheiden en intern gericht zijn.

Wij willen graag de vele volkshuisvestelijke opgaven realiseren, maar in de praktijk zijn wij daarbij afhankelijk van derden. Gezien de wederkerigheid die nodig is bij het realiseren van onze opgaven, is het belangrijk om met onze belanghebbenden concreet af te spreken wat ieders inzet en invloed daarbij is. Een open houding, waarbij we met elkaar ook dilemma's delen, is daarbij van wezenlijk belang. Hierbij zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op bij het realiseren van onze prestaties, het delen van onze toekomstplannen en de in- en externe ontwikkelingen.

'Zorg dat de Klantvisie in de praktijk wordt gebracht en dat duidelijk en passend richting de doelgroepen wordt gecommuniceerd'.

In het laatste jaar van de visitatieperiode (2022) is gewerkt aan het opstellen van onze klantvisie, deze is in mei 2023 vastgesteld. Onze klantvisie beschrijft onze ambitie en speerpunten met betrekking tot onze dagelijkse dienstverlening. Met deze klantvisie hebben we een gezamenlijk kader voor alle keuzes en maatregelen die wij (dagelijks) nemen. Met andere woorden: onze klantvisie zorgt voor een verbinding tussen de missie en visie van Woningstichting Barneveld, de inrichting van de dienstverlening en het gedrag en dagelijks handelen van de medewerkers richting onze klanten. We gaan hier actief mee aan de slag en volgen daarbij de aanbeveling van de visitatiecommissie van harte op.

'Blijf met gemeente en marktpartijen in gesprek over het realiseren van nieuwbouw'

Onze ambitie is om te groeien naar ongeveer 5.000 woningen (verhuureenheden) in 2030. Dat is een groei van 4.000 naar 5.000 woningen en daarmee van maar liefst 25%. Dit kunnen we niet alleen, daar hebben we onze belanghebbenden echt voor nodig. Wij vinden het heel positief dat betrokken belanghebbenden hebben meegewerkt aan deze visitatie. Over de aanbevelingen van gemeente en marktpartijen in dit visitatierapport gaan we graag specifiek in gesprek. Op deze manier werken we aan onze ambitie om voor onze doelgroep het woningbezit flink uit te breiden.

Samen groeien we verder

We blijven elkaar ontmoeten en vanuit verbinding groeien we samen verder voor de volkshuisvesting in Barneveld en haar regio. Nogmaals dank aan allen die hebben meegewerkt aan deze visitatie.

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 4.2: WsB

Naam	Functie
Johan Borren	Voorzitter RvC (tot juni 2023)
Menno Kooistra	Lid en vicevoorzitter RvC
Erik Teiken	Lid RvC en voorzitter auditcommissie
Marja van der Ploeg	Lid RvC en voorzitter remuneratiecommissie
Amida Michael	Lid RvC
Dirk de Kruif	Lid en voorzitter RvC vanaf juni 2023
Marieta Peek	Directeur-bestuurder
Alice Hoogvliet	Bestuurssecretaris
John van Maastricht	Manager Bedrijfsvoering
Mischa van Sighem	Manager Vastgoed a.i.
Jolanda Heimans	Manager Wonen
Mark van Vliet	Businesscontroller
Martijn Rijskamp	Corporate controller
Janine Meesters	Adviseur Strategie & Beleid
Yvette de Munck	Voorzitter OR en communicatieadviseur
Wilco Polhout	Lid OR en wijkbeheerder
Linda Keijzer	Lid OR en consulent wonen

Tabel 4.3: Belanghebbenden

Organisatie	Belanghebbende	Functie
Gemeente		
Gemeente Barneveld	Mimi Stevens	Senior adviseur wonen en RO
	Bianca Elshof	Adviseur wonen en RO
	Bennie Wijnne	Wethouder wonen en RO
	Jolanda de Heer	Wethouder sociaal domein en duurzaamheid
Huurdersvertegenwoordiging		
Huurdersvereniging Barneveld	Theo van de Kraats	Voorzitter
	Corrie Burink	Bestuurslid
	Mariël Jongbloed	Secretaris
Overige belanghebbenden		
De Bunte Vastgoed Oost BV	Wouter van den Top	Directeur
De Woningstichting	Annelies Barnard	Directeur-bestuurder
Elan Barneveld	Ad Huizer	Directeur
Neboplus	Eunice van Zomeren	Directeur
Norschoten	Karin Breuker	Directeur
Provincie Gelderland	Peter Hendriksen	Adviseur Wonen regio Foodvalley
Stichting De Rozelaar	Philip Miedema	Directeur
Van Wijnen Harderwijk BV	Johan Timmer	Adj. directeur
Welzijn Barneveld	Ellen Alders	Directeur
Woonstede	Marco de Wilde	Directeur-bestuurder

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van WsB in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met WsB hebben.

Rotterdam, 1 januari 2023

Maarten Nieland

Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

De visitatoren verklaren hierbij dat de visitatie van WsB in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De visitatoren hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen de visitatoren geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij WsB.

Rotterdam, 1 januari 2023

Maarten Nieland, Robert Kievit en Bea Weber

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Director



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017 Director Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris

Robert Kievit Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Principal consultant



Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015	Principal consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomangement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomangement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als senior consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van woningmarkt, volkshuisvesting en leefbaarheid voor woningcorporaties, gemeenten en ministeries. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, omgevingsbewust, sociaalvaardig en kritisch.

Commissielid

Bea Weber



Naam, titel, voorletters:

Weber, MSc, B.E.

Geboorteplaats en –datum:

Utrecht, 10 september 1998

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- | | |
|-------------|---|
| 2021 – 2022 | Master Sociale Geografie, track Economische Geografie, Universiteit van Amsterdam |
| 2020 – 2021 | Pre-master Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam |
| 2015 – 2020 | Bachelor International Business, Hogeschool Utrecht |

Loopbaan:

- | | |
|--------------|---|
| 2022 – heden | Consultant, Regions & Cities, Ecorys |
| 2021 – 2022 | Student-assistent, Kenniscentrum Gezond en Duurzaam Leven, Hogeschool Utrecht |
| 2020 | Stagiair, Lattiz, FrieslandCampina |

Profiel:

Bea is werkzaam bij Ecorys als consultant Wonen en Evaluaties. Ze is afgestudeerd als sociaal en economisch geograaf aan de Universiteit van Amsterdam en heeft de bachelor International Business aan Hogeschool Utrecht afgerond. Bij Ecorys is Bea betrokken bij maatschappelijke visitaties, zoals de maatschappelijke visitatie van de Goede Woning in Apeldoorn, en meerdere evaluatiemethoden, zoals de evaluatie van Staatsbosbeheer. In haar werk richt Bea zich vooral op sociale en maatschappelijke vraagstukken en zijn haar expertises kwalitatief van aard.

Voordat ze bij Ecorys begon was Bea werkzaam bij het Kenniscentrum Gezond en Duurzaam Leven, wat onderdeel uitmaakt van Hogeschool Utrecht. Hier werkte Bea als student-assistent mee aan verscheidene onderzoeken omtrent duurzaamheid en gezondheid. Zo was ze betrokken bij een onderzoek naar het tegengaan van energiearmoede binnen de (private) huursector middels energetische verbeteringen. Door haar zowel praktische als academische achtergrond is Bea sociaalvaardig en heeft haar werk een analytisch sterke, gestructureerde grondslag.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 4.4: Bronnenlijst

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Prestatieafspraken Ondernemingsplan(nen) Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Jaarverslagen Periodieke rapportages Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Woonvisie(s) Lokale, regionale of landelijke convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Periodieke rapportages Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet
Governance van maatschappelijk presteren	Documenten met betrekking tot de PDCA-cyclus: ondernemingsplannen, jaarplannen en werk- of activiteitenplannen, periodieke rapportages en jaarverslagen Documenten met betrekking tot toezicht: toezicht visie, zelfevaluatie, jaarverslagen en relevante notulen van RvC-vergaderingen

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Nieuwbouwproductie</p> <p>WsB heeft de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2025 650 nieuwbouw verhuureenheden toe te voegen. Waarbij WsB qua facilitering vanuit de gemeente van minimaal 400 sociale verhuureenheden uitgaat (Prestatieovereenkomst, PO, 2022 t/m 2025).</p> <p>In de periode 2017 t/m 2021 heeft WsB afgesproken om tenminste 450 sociale huurwoningen (gemiddeld 90 woningen per jaar) te realiseren.</p>	<p>Per jaar werden de volgende aantallen woningen opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 70 woningen (Managementrapportage 3, 2022) • 2021: 0 woningen (JV 2021, p.9) • 2020: 51 woningen (JV 2020, p.4) • 2019: 90 woningen (JV 2019, p.9) <p>Gedurende de visitatieperiode voegde WsB 211 nieuwbouwverhuureenheden toe aan haar voorraad. De nieuwbouwproductie werd gedurende de visitatieperiode belemmerd door externe vertragingen zoals vergunningsverleningen. Tijdens de visitatieperiode heeft WsB zich actief ingezet voor het realiseren van een nieuw proces voor de nieuwbouwproductie met de gemeente. Hierdoor is WsB meer 'aan de voorkant' betrokken dan in eerdere jaren (Toelichting WsB).</p> <p>Voor de inspanningen rondom nieuwbouwproductie werkt WsB actief samen met Neboplus en de Rozelaar. Gezamenlijk stoppen de partijen veel energie in de realisatie van nieuwe woningen, de oplevering van ruimtes en het mogelijk maken van concepten (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de inzet van WsB voor het nieuwe proces voor de nieuwbouwproductie met verschillende partijen.</i></p>	8,0
<p>Verkoop</p> <p>WsB verkoopt conform haar portefeuillestrategie jaarlijks 20 woningen. Als er extra verkopen aan toegevoegd worden, is daarbij het uitgangspunt dat de portefeuille niet krimpt. Voor de periode 2022 t/m 2025 heeft WsB afgesproken om de 54 woningen aan de Johan de Wittlaan te verkopen (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>Per jaar verkocht WsB de volgende aantallen woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 7 woningen, 54 woningen en 1 BOG-pand in een zorgcomplex (JV 2022) • 2021: 13 woningen (JV 2021, p.23) • 2020: 10 woningen (JV 2020, p.26) • 2019: 10 woningen (JV 2019, p.24) <p>Het woningbezit is niet gekrompen waarbij opgemerkt wordt dat de 54 woningen aan de Johan de Wittlaan inmiddels verkocht zijn, maar in de sociale sector zijn gebleven door de verkoop aan de zorgpartij die hier zelf ook al eenheden in eigendom had (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0

Terugbreng Verkoop-Onder-Voorwaarde woningen		
In 2021 had WsB afgesproken om het aantal Verkoop-Onder-Voorwaarde (VOV) woningen af te bouwen naar maximaal 50% van het huidige aantal (266 stuks). Hiervoor bekijkt WsB op het moment dat een VOV woning weer terug komt of de woning (weer) in de verhuur wordt genomen, zonder voorwaarden wordt verkocht of weer met VOV wordt verkocht (PO 2021).	Per jaar ging het om de volgende aantallen VOV-woningen: <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 7 verkocht, 244 op de balans (JV 2022) • 2021: 6 verkocht, 253 op de balans (JV 2021, p.101) • 2020: 6 verkocht, 254 op de balans (JV 2020, p.26) • 2019: 10 verkocht, 264 op de balans (JV 2019, p.24-25) <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Woningdelen		
WsB werkt de optie tot het toepassen van soorten Friends huurcontracten uit, past deze toe als experiment en evalueert ook de resultaten. Daarbij kijkt WsB naar oplossingen die praktisch en haalbaar zijn in de beschikbare woningvoorraad van WsB (PO 2022 t/m 2025).	<ul style="list-style-type: none"> • 2022: 0 <p>In 2022 bleek in voorbereiding dat WsB weinig bezit heeft in de vrije sector die ingezet kunnen worden voor friends contracten.</p> <p>In 2023 kijkt WsB in bredere zin naar mogelijkheden voor woningdeling. Wel biedt WsB maatwerk als het gaat om het huisvesten van meerdere personen in een woning, bijvoorbeeld familieleden (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Woningen voor jongeren		
In 2019 gaat WsB als pilot een deel van de jongerenwoningen (huurprijs t/m € 424,44 ¹ voor huurders tussen 18 t/m 22 jaar) zodanig aanbieden dat de slaagkans voor deze doelgroep evenrediger wordt verdeeld (PO 2019 t/m 2023). Aanvullend kan een leeftijdsgrens tot 23 jaar gesteld worden. Ook wil WsB de noodzaak van inschrijving op huiswaarts actief onder de aandacht te brengen van jongeren in gemeente Barneveld (PO 2020 t/m 2024).	Woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens worden bij voorrang toegewezen aan jongeren onder de 23 jaar (Toelichting WsB).	7,0
	WsB heeft woningtoewijzing en inschrijving op Huiswaarts.nu samen met de jongerenraad Barneveld onder de aandacht gebracht (Toelichting WsB).	
	<i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i>	
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB de sociale woningvoorraad uitgebreid. Ook heeft WsB conform haar portefeuillestrategie (VOV-)woningen verkocht. WsB heeft daarnaast mogelijkheden voor woningdeling geboden door middel van maatwerk en woningen bij voorrang aan jongeren toegewezen.		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Betaalbare huren		
Jaarlijks overlegt WsB met de huurdersbelangenvereniging over de jaarlijkse huurverhoging en wordt de mogelijkheid tot het	In samenspraak met Huurdersvereniging Barneveld werd het huurbeleid in 2020 en 2021 aangepast. Per 1 januari 2022 zal WsB maatwerk toepassen in plaats van het tweehurenbeleid (JV 2020, p.8; JV 2021, p.8).	7,0

¹ Prijspeil 2019

<p>toepassen van een gedifferentieerde huurverhoging besproken (PO 2022 t/m 2025).</p> <p>WsB voert voor haar DAEB-voorraad een gematigd en inflatieneutraal huurprijsbeleid (PO 2021).</p> <p>Jaarlijks overlegt WsB met de huurdersbelangenvereniging over de jaarlijkse huurverhoging en wordt de mogelijkheid tot het toepassen van een gedifferentieerde huurverhoging besproken (PO 2022 t/m 2025).</p> <p>WsB stelt de streefhuur voor nieuwe verhuringen vast op de grens van de betreffende huurklasse waarbinnen de woning valt op basis van de in 2018 gemaakte indeling²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10% tot kwaliteitskortingsgrens • 75% voor 1e en 2e aftoppingsgrens • 10% tot liberalisatiegrens • 5% boven liberalisatiegrens (PO 2021) 	<p>Per jaar voerde WsB de volgende procentuele huurverhoging door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022:1,6% (JV 2022) • 2021: wettelijke huurbevoorziening sociale huur, 1,4% vrije sector (JV 2021, p.7) • 2020: 2,6% (JV 2020, p.8) • 2019: 1,6% (JV 2019, p.7) <p>Met de HvB zijn gesprekken gevoerd (formeel en informeel) over de mogelijkheid tot differentiatie in de jaarlijkse huurverhoging ten aanzien van energielabels (Toelichting WsB).</p> <p>Tot 1 januari 2022 werden de woningen verhuurd op basis van de gemaakte indeling. Per 1 januari 2022 worden de woningen verhuurd tegen 71% van de maximaal redelijke huur. Door de actuele landelijke ontwikkelingen op het gebied van huurbeleid is de sturing hierop minimaal mogelijk (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	
<p>Maatwerkregelingen voor bijzondere doelgroepen</p>		
<p>Aan verschillende bijzondere doelgroepen biedt WsB maatwerk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan urgenten als zij niet binnen 5 maanden van actief zoeken een passende woning vinden in het vrijkomende aanbod; • Voor huurders van DAEB-woningen waar de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitkomt, de actuele huurprijs bijgesteld als huurders daardoor huurtoeslag kunnen ontvangen; • Ter bevordering van de doorstroming van senioren, huurgewenning indien nodig aangeboden. Senioren die doorstromen naar een seniorenwoning of -appartement kunnen huurgewenning aanvragen (PO 2022 t/m 2025). 	<p>Gedurende de visitatieperiode heeft WsB het volgende gerealiseerd aan maatwerk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WsB bemiddelt urgenten direct naar een woning na het afgeven van de urgentie. Dit lukt WsB binnen 6 maanden; • Huurders kunnen zich bij WsB melden indien de huurprijs boven de liberalisatiegrens is gekomen door de jaarlijkse huurverhogingen en zij aanspraak willen maken op huurtoeslag. WsB biedt dan maatwerk; • In een pilot bij een verduurzamingsproject heeft WsB huurgewenning aangeboden als een senior deze woning wilde verlaten om naar een kleinere nieuwbouwwoning door te stromen. Hier is één keer gebruik van gemaakt (Toelichting WsB). <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
<p>Voorkoming huurachterstanden</p>		
<p>Gezamenlijk met de gemeente werkt WsB samen aan het voorkomen van huurachterstanden door middel van het convenant 'Vroeg erop af'. Het incassobeleid van WsB is afgestemd op de werkwijze uit het convenant (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>Het aantal huurders met betaalachterstand heeft zich gedurende de visitatieperiode als volgt ontwikkeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 231 (JV 2022, p.22) • 2021: 193 (JV 2021, p.08) • 2020: 244 (JV 2021, p.08) • 2019: 326 (JV 2020, p.09) 	8,0

² Prijspeil 2021: €442,46 (kwaliteitskortingsgrens), €633,25 (1^e aftoppingsgrens), €678,66 (2^e aftoppingsgrens) en € 752,33 (liberalisatiegrens).

<p>WsB werkt samen met gemeente en de Huurdersvereniging om betaalproblemen bij acute en structurele inkomensdaling te voorkomen (PO 2019 t/m 2023).</p>	<p>Het percentage betalingsachterstand van de bruto jaarhuur heeft zich gedurende de visitatieperiode als volgt ontwikkeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 0,71% • 2021: 0,63% • 2020: 0,81% • 2019: 1,10% <p>In 2020 werkte WsB aan de optimalisatie en implementatie van het incassobeleid. Zo werd de pilot 'Vroegsignalering' geëvalueerd (JV 2020, p.9). De werkwijze waarbij WsB in een vroeg stadium persoonlijk contact opneemt met huurders bij een betalingsachterstand blijft zijn vruchten afwerpen. Huurders zijn zich ervan bewust dat er bij een betalingsachterstand snel contact met hen wordt opgenomen (JV 2021, p.8).</p> <p>Daarnaast biedt WsB mogelijkheden tot maatwerk en betalingsregelingen aan huurders met een betalingsachterstand (Toelichting WsB).</p> <p>In 2022 is een convenant 'Vroeg Er Op Af' getekend tussen de gemeente Barneveld en WsB om de samenwerking voort te zetten (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de actieve inzet van WsB met betrekking tot de vroegsignalering van betalingsachterstanden.</i></p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Betaalbaarheid goed heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB een gematigd en inflatieneutraal huurprijsbeleid gevoerd. Daarnaast heeft WsB maatwerkregelingen geboden aan bijzondere doelgroepen. WsB heeft ook zich actief ingezet om betalingsachterstanden te voorkomen.</p>		
<p>Gemiddelde beoordeling</p>		<p>7,3</p>

Thema 3: Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Woningen voor bijzondere doelgroepen</p>		
<p>WsB stelt 10% van haar woningvoorraad beschikbaar voor de vrije toewijzingsruimte voor het huisvesten van huishoudens met tenminste de AOW-leeftijd en een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen. Hierbij voert WsB de Huisvestingsverordening uit: inwoners van de (kleine) kernen krijgen voorrang op vrijkomende sociale huurwoningen in de kern (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>WsB heeft een enkele keer een woning met een huurprijs boven de 2^e aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens beschikbaar gesteld voor senioren met een hoger inkomen. Dit is afdoende gebleken</p> <p>Woningzoekenden in de kleine kernen krijgen voorrang op vrijgekomen woningen in de betreffende kleine kern. (Toelichting WsB)</p>	<p>7,0</p>

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>WsB wijst aanleunwoningen zodanig toe dat deze woningen zo optimaal mogelijk van maatschappelijke betekenis zijn (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>De gemeente heeft in overleg met zorgpartijen en WsB in juni 2022 de Huisvestingsverordening op dit punt aangepast. Alle aanleunwoningen van WsB worden vanaf juni 2022 via de zorgpartij (op het gebied van ouderenzorg) toegewezen. Daarbij is de afspraak gemaakt dat de woningen in het sociale segment worden verhuurd en dat zij passend worden toegewezen (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	
Tijdelijke (crisis) opvang		
<p>Bij panden die (tijdelijk) de bestemming 'Wonen' hebben, spant WsB zich in om verhuuractiviteiten te realiseren die passend zijn bij haar doelgroep (PO 2022 t/m 2025).</p> <p>Eén sociale woning, met minimaal twee slaapkamers, wordt door WsB beschikbaar gesteld als tijdelijke (crisis) opvang (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>In 2021/2022 heeft Ad Hoc onder de leegstandswet de woningen aan de Lijsterhof in gebruik geven (bruikleenovereenkomst) aan tijdelijke bewoners.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 16 woningen • 2021: 17 woningen • 2020: 2 woningen <p>(Toelichting WsB)</p> <p>Gemeente Barneveld neemt hiertoe het initiatief, dit is in 2022 gebeurd. In 2022 is het gesprek met de gemeente gestart aan welke voorwaarden deze woning moet voldoen en hoe de verhuring verantwoord moet worden. In 2023 moet deze woning beschikbaar komen indien de gemeente nog steeds deze wens heeft (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Doorstroming senioren		
<p>WsB initieert doorstroming van Groot naar Beter (van eengezinswoning naar seniorenwoning of -appartement). Zo heeft WsB afgesproken om de pilot van de Wheem naar de Paulus Potterstraat te starten in 2022 (PO 2022 t/m 2025).</p> <p>Voor de doorstroming van senioren naar sociale koopwoningen en Koopgarant sluit WsB aan bij de sociale koopgrenzen (gekoppeld aan woninggrootte) die de gemeente hanteert (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>In de pilot zijn 2 huishoudens vanuit De Wheem doorgestroomd naar de Paulus Potterstraat. Tijdens huisbezoek leek belangstelling groot om te verhuizen, bij uiteindelijke aanbieden weinig belangstelling. Redenen om niet te verhuizen waren divers (Toelichting WsB).</p> <p>In het verkoopbeleid vanaf 2022 krijgen eigen huurders voorrang bij het kopen van een woning van WsB (vanuit verkoopportefeuille) (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Woonwagens		
<p>Gezamenlijk met de gemeente zorgt WsB ervoor dat het huidige aantal standplaatsen voldoet aan de vraag naar deze plaatsen. Bij aantoonbare extra vraag, onderzoekt</p>	<p>Per jaar beschikte WsB over de volgende aantallen woonwagen(standplaatsen):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 10 standplaatsen (5 in Barneveld, 5 in Voorthuizen), 1 woonwagen (JV 2022) 	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
WsB de mogelijkheid om deze te realiseren (PO 2022 t/m 2025).	<ul style="list-style-type: none"> 2021: 10 standplaatsen (5 in Barneveld, 5 in Voorthuizen), 1 woonwagen (JV 2021, p.14) 2020: 10 standplaatsen (5 in Barneveld, 5 in Voorthuizen), 1 woonwagen (JV 2020, p.16) 2019: 10 standplaatsen (5 in Barneveld, 5 in Voorthuizen), 1 woonwagen (JV 2019, p.15) <p>Er is geen extra vraag naar woonwagens gebleken (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	
Directe bemiddeling		
WsB voert directe bemiddeling uit, voor statushouders, urgenten, uitstroom beschermd wonen en herstructurering/stadsvernieuwing. Herstructurering/stadsvernieuwing telt vanwege het eenmalige karakter niet mee in de 25% rechtstreekse bemiddeling (PO 2022 t/m 2025).	<p>Gedurende de visitatieperiode is WsB binnen de 25% gebleven (Toelichting WsB).</p> <p>Per jaar huisvestte WsB de volgende aantallen woningen aan statushouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022: 31 woningen voor 87 statushouders (JV 2022) 2021: 32 woningen voor 85 statushouders (JV 2021, p.14) 2020: 20 woningen voor 55 statushouders (JV 2020, p.16) 2019: 10 woningen voor 27 statushouders (JV 2019, p.15) <p>Per jaar huisvestte WsB de volgende aantallen urgenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022: 9 huishoudens (JV 2022) 2021: 13 huishoudens (JV 2021, p.14) 2020: 3 huishoudens (JV 2020, p.16) 2019: 6 huishoudens (JV 2019, p.15) <p>Per jaar huisvestte WsB de volgende aantallen aan uitstroom beschermd wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022: 1 persoon (JV 2022], p.23) 2021: 4 personen (JV 2021, p.14) 2019 & 2020: nog geen onderdeel van de prestatieafspraken. <p>Aantal woningen dat naar stadsvernieuwingsurgenten is gegaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022: 5 (Toelichting WsB) 2021: 10 (Toelichting WsB) 2020: 0 2019: 0 	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en het voorzien van alle aanvragen en taakstellingen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.</i>	
Loting		
WsB wijst maximaal 10% van het vrijkomende woningaanbod toe via loting (PO 2022 t/m 2025).	<p>Gedurende de visitatieperiode wees WsB de volgende aantallen verhuringen toe via loting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 5 verhuringen (1,8%) • 2021: 12 verhuringen (4,4%) • 2020: 5 verhuringen (1,8%) • 2019: Geen onderdeel van prestatieafspraken (Toelichting WsB) <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. WsB heeft gedurende de visitatieperiode woningen voor bijzondere doelgroepen en tijdelijke (crisis) opvang aangeboden. Daarnaast heeft WsB de doorstroming van senioren bevorderd en (woonwagen)standplaatsen geboden. Ook heeft WsB directe bemiddeling uitgevoerd en daarmee alle aanvragen en taakstellingen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen voorzien. Ten slotte heeft WsB woningen aangeboden via loting.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 4: Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Langer zelfstandig thuis wonen		
<p>WsB werkt samen met gemeente en zorgorganisaties dat mensen met een zorgvraag of ondersteuningsbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. (PO 202-2025). Onderdeel hiervan is het multidisciplinair overleg Wonen, Zorg en Welzijn waar alle betrokken partijen bij aanwezig zijn (per kwartaal) (Toelichting WsB).</p> <p>WsB stelt jaarlijks een aanvullend budget beschikbaar op de Wmo-gelden van €17.500 voor het verrichten van kleine aanpassingen in de woningen die ouderen in staat stellen langer thuis te wonen. Ook voert WsB kleine woningaanpassingen met spoed uit als een WsB-medewerker aangeeft dat er haast bij is (PO 2022 t/m 2025).</p> <p>De nieuwe appartementencomplexen van WsB worden zodanig gerealiseerd dat deze toegankelijk en doorgankelijk zijn voor rolstoelen (m.u.v. appartementen <55 m²). Nieuwe senioren- en aanleunwoningen worden geheel rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk gerealiseerd (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>Per jaar deden de volgende aantallen huurders een aanvraag voor 'Kleine woningaanpassingen' die niet onder de Wmo-voorziening vallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 48 huurders (JV 2022; p.24) • 2021: 52 huurders (JV 2021, p.20) • 2019 & 2020: nog geen onderdeel van de prestatieafspraken; regeling ging van start in 2020. <p>WsB heeft een zogenaamd opplus-pakket ontwikkeld voor huurders van 65 jaar en ouder. Het pakket bestaat uit aanpassingen of hulpmiddelen die niet onder de Wmo-voorziening van de gemeente vallen. Huurders kunnen vooraf advies krijgen van een medewerker van WsB of van een Woon Bewust-adviseur van Welzijn Barneveld (JV 2020, p.22).</p> <p>In de afgelopen jaren heeft WsB het volgende gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opgeleverd: <ul style="list-style-type: none"> - 2022: Irishof, 30 intramurale wooneenheden - 2020: Katerskamp, 21 intramurale wooneenheden • In aanbouw: 	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Voor het toegankelijk en veiliger maken van het bestaande bezit voor met name senioren stelt WsB jaarlijks budget beschikbaar. Ook biedt WsB een 'seniorenpakket' pakket voor kleine woningaanpassingen. Alle aanvragen hiervoor worden gehonoreerd (PO 2021).	<ul style="list-style-type: none"> - Het Voorthuis (combinatie van intramurale ouderenzorg, kinderopvang en zelfstandige senioren woningen. • In verkenning: <ul style="list-style-type: none"> - Bloemendal senioren appartementen samen met Neboplus (ouderenzorg) (Toelichting WsB) <p>WsB investeert in de toegankelijkheid van haar gebouwen. Een aantal complexen werd voorzien van bijvoorbeeld van elektrische deurdrangers om de toegankelijkheid te vergroten (JV 2021, p.20).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de verscheidene manieren waarop WsB senioren huurders faciliteert in het langer zelfstandig thuis wonen.</i></p>	
Leefbaarheid: Veilig en prettig wonen		
WsB heeft afgesproken om twee wijkschouwen te houden met gemeente en huurders (PO 2021). En zet WsB twee wijkbeheerders in te zetten voor €133.500 die een spin in het web zullen worden en samenwerking gaan zoeken met partners in de wijk en met actieve huurders. De wijkbeheerders hebben een budget van €5.000 per jaar om n.a.v. wijkschouw de daad bij het woord te kunnen voegen (in de semiopenbare ruimte) en in te spelen op de behoefte van de wijk (PO 2022 t/m 2025).	<p>In de coronaperiode zijn er geen wijkschouwen georganiseerd. Na de coronaperiode is dit weer opgepakt met de samenwerkingspartners.</p> <p>In 2022 is in de Dichtersbuurt samen met de Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Welzijn Barneveld een buurtschouw gehouden. Ook wijkagent en boa liepen mee. Er waren ongeveer 30 buurtbewoners (JV 2022).</p> <p>In de afgelopen jaren heeft WsB twee wijkbeheerders ingezet voor een schone, hele en veilige woonomgeving en voor sociale samenhang in de wijken. Eén van de wijkbeheerders focust zich daarbij op het houden van welkomstgesprekken met nieuwe huurders en het adviseren van huurders over energiebesparing (JV 2020, p.20; JV 2021, p.17).</p> <p>WsB zet zich in voor Wijkgericht Werken door middel van het langdurige convenant Oldenbarneveld. Hiervoor heeft WsB nauwe samenwerkingsbanden met maatschappelijke partners in de wijk. Tevens neemt de provincie deel aan het project. In kader van het Wijkgericht Werken en het convenant Oldenbarneveld is onder andere een plein heringericht als onderdeel van de leefbaarheidsactiviteiten (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de getoonde inzet van WsB voor leefbaarheid door onder andere wijkschouwen te organiseren en het convenant Oldenbarneveld.</i></p>	8,0
Beoordeling visitatiecommissie		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen goed heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB het langer zelfstandig thuis wonen van seniore huurders gefaciliteerd. Daarnaast heeft WsB actief de veiligheid en leefbaarheid in haar wijken bevorderd.		
Gemiddelde beoordeling		8,0

Thema 5: Duurzaamheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Energiecoaching		
Bij het betrekken van de nieuwe woning of na verbetering van de woning informeert WsB huurders op actieve en persoonlijke wijze over hoe zij hun woning en installaties zo energiezuinig mogelijk kunnen gebruiken. Ook verwijst WsB huurders naar het energieloket van de gemeente en geeft WsB huurders via haar eigen website praktische tips voor zuinig en comfortabel stoken (PO 2022 t/m 2025).	<p>WsB stimuleert energiezuinig gedrag bij haar huurders door middel van advies, extra uitleg over de werking en het gebruik van de installaties in de woning en door inzicht te bieden in het eigen energieverbruik. Medewerkers van WsB zijn getraind om huurders hierin te begeleiden (JV 2020, p.17).</p> <p>In 2022 heeft WsB samen met het Energieloket van de gemeente Barneveld huurders in een label D woning of lager aangeschreven met het aanbod van een gratis energieadvies gesprek. In januari 2023 hebben ongeveer 60 huurders zich aangemeld voor het energieadvies gesprek (JV 2022).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Verduurzaming bestaande bouw		
<p>WsB benadert eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen vroegtijds betreft energetische verbeteringen om op eigen kosten mee te doen met de verbetering (PO 2022 t/m 2025).</p> <p>WsB zal tussen 2019 t/m 2022 een projectmatige duurzaamheidsslag middels renovatie realiseren (Toelichting WsB).</p>	<p>In de periode 2019 t/m 2022 heeft WsB 399 woningen verduurzaming aangeboden en hiervan bij 334 woningen verduurzamingsmaatregelen gerealiseerd. De overige 65 woningen (waar huurders niet wilden deelnemen) worden bij mutatie alsnog verduurzaamd. Sinds de verduurzaming van De Wheem zet WsB in op een deelname van minimaal 70% van de bewoners (Toelichting WsB).</p> <p>Voor de projectmatige verduurzaming heeft WsB het volgende gerealiseerd in de visitatieperiode:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goudenstein: 71 aangeboden, 61 gerealiseerd • Valkhof egw: 171 aangeboden, 124 gerealiseerd • Valkhof mgw: 28 aangeboden, 20 gerealiseerd • Valkhof MOG: 2 gerealiseerd • De Wheem: 127 aangeboden, 127 gerealiseerd <p>WsB is in 2018 begonnen met het voorbereiden van projectmatig aanpakken van verbeteringen. Daarin neemt WsB naast (groot) onderhoud ook hoogwaardige isolatie van dak, gevel, vloeren en ramen (HR++ glas) mee. Daarnaast dicht WsB kieren, voorziet WsB de woning van mechanische ventilatie en plaatst WsB</p>	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>zonnepanelen. Na verbetering hebben de woningen een label A of beter (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en het actief verduurzamen door middel van de 70%-toestemming/100%-uitvoering regeling.</i></p>	
Warmtetransitie		
<p>WsB neemt deel aan de onderzoeken die nodig zijn om te verkennen welke mogelijkheden bijdragen aan de realisatie van de warmtevisie. WsB beoordeelt de resultaten op financierbaarheid, de fysieke haalbaarheid en woonlasten neutrale betaalbaarheid. WsB verwijst in de communicatie op haar website en sociale media naar de communicatie van de gemeente (PO 2022 – 2025).</p>	<p>WsB neemt deel aan de onderzoeken die nodig zijn om te verkennen welke mogelijkheden bijdragen aan de realisatie van de warmtevisie. WsB beoordeelt de resultaten op financierbaarheid, de fysieke haalbaarheid en woonlasten neutrale betaalbaarheid. WsB verwijst in de communicatie op haar website en sociale media naar de communicatie van de gemeente (PO 2022 – 2025).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Zonnepanelen		
<p>WsB biedt zonnepanelen aan huurders van hoogbouw met voor zonnepanelen geschikte daken. Aan huurders wordt een vergoeding gevraagd waarbij woonlasten dalen of minimaal gelijk blijven. WsB heeft hierbij afgesproken dat teruglevering tot de technische mogelijkheden behoort (PO 2022 t/m 2025).</p>	<p>WsB is in 2021 begonnen met een pilotproject in het complex aan de Kleinmansbeek. 31 van de 38 bewoners (81%) deden mee en namen zonnepanelen af. De pilot is geëvalueerd en op basis van de positieve ervaringen is de pilot verder uitgebreid met andere hoogbouwcomplexen (JV 2021, p.15).</p> <p>De pilot is geëvalueerd en gecontinueerd. In 2022 hebben 175 bewoners een aanbieding gehad voor zonnepanelen. Hier hebben 146 bewoners positief op gereageerd. Installatie van de panelen werd vertraagd door leveringsproblemen en zal in voorjaar 2023 plaatsvinden.</p> <p>WsB heeft nauw contact met netbeheerder Liander en gemeente Barneveld voor het plaatsen van zonnepanelen. Hierdoor staat WsB hoog op de prioriteitenlijst van beide partijen, ondanks de beperkte netcapaciteit (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de inspanningen van WsB voor het plaatsen van zonnepanelen door middel van de uitbreiding van de pilot en het nauwe contact met de netbeheerder en gemeente</i></p>	8,0
Gemiddeld energielabel B in 2021		
<p>WsB had als doel om in 2021 haar woningvoorraad op gemiddeld energielabel B te hebben. Voor 2022 staat de</p>	<p>WsB heeft haar doelen bereikt: eind 2021 was het gemiddelde voor de woningvoorraad B, met een energieindex van 1,26 (volgens het nader voorschrift).</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer																											
ambitie om een energie index (EI) van 1,30 te realiseren (PO 2021).	<p>Het verloop was als volgt: eind 2019 EI 1,32, eind 2020 EI 1,30 en eind 2021 EI 1,26. Vanaf 2022 is een andere rekenmethode verplicht (NTA 8800). Hierdoor is deze meetmethode niet meer van toepassing. Het gemiddelde label is nog steeds B (160,01 t/m 190 kwh/m²), met een waarde van 166 kwh/m².</p> <p>De energielabels van de zelfstandige woningen van WsB zien er per peildatum 31-12-2022 als volgt uit:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aantal woningen</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A en beter</td> <td>1.788</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>735</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1.153</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>154</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>65</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>22</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>14</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3.931</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>		Aantal woningen	%	A en beter	1.788	45%	B	735	19%	C	1.153	29%	D	154	4%	E	65	2%	F	22	1%	G	14	0%	Totaal	3.931	100%	
	Aantal woningen	%																											
A en beter	1.788	45%																											
B	735	19%																											
C	1.153	29%																											
D	154	4%																											
E	65	2%																											
F	22	1%																											
G	14	0%																											
Totaal	3.931	100%																											
Opties bieden voor elektrisch koken																													
Vanaf 2019 realiseert WsB dat woningen bij mutatie of planmatig onderhoud standaard de optie hebben om elektrisch te koken. In seniorencomplexen wordt alleen de mogelijkheid voor elektrisch koken geboden (PO 2019 t/m 2023).	<p>Vanaf 2019 wordt bij iedere woning waar keukenblokken worden vervangen een aansluitpunt gemaakt voor elektrisch te koken. De keuze ligt vervolgens bij de huurder (Toelichting WsB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0																											
Beoordeling visitatiecommissie																													
De visitatiecommissie oordeelt dat WsB ten aanzien van thema Duurzaamheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft WsB energiecoaching aan huurders geboden. Daarnaast heeft WsB de bestaande bouw verduurzaamd door onder andere zonnepanelen te plaatsen. Ook neemt WsB deel aan de warmtetransitie in gemeente Barneveld, heeft het bezit gemiddeld energielabel B en biedt WsB opties voor elektrisch koken aan haar huurders.																													
Gemiddelde beoordeling		7,3																											

Bijlage 8: Detailopmerkingen van belanghebbenden

In deze bijlage worden de leer- en verbeterpunten en boodschappen die de belanghebbenden WsB hebben meegegeven onverkort weergegeven. In het hoofdrapport is een samenvatting daarvan opgenomen.

Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

Huurdersvertegenwoordiging

- WsB heeft na de komst van de nieuwe directeur-bestuurder nadrukkelijk ingezet op de ontwikkeling van de organisatie en het verbeteren van de relatie met de huurdersvereniging.

Gemeente

- Gemeente Barneveld omschrijft het contact met WsB als plezierig, toegankelijk en open.
- WsB is met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder beter zichtbaar binnen de regio Foodvalley.

Overige belanghebbenden

- WsB heeft een positieve verandering ingezet sinds de huidige directeur-bestuurder is aangetreden. De corporatie opereert sindsdien op een meer mensgerichte wijze.
- WsB investeert in de verduurzaming van het bezit, waaraan huurders niet moeten bijbetalen.
- WsB had een informatieve en leuke partnerbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst was het bijvoorbeeld interessant om te zien hoe de corporatie is omgegaan met de mogelijkheden voor een doorstroomwoning. Volgens Welzijn Barneveld was de doorstroomwoning een sterk voorbeeld van toekomstbestendig bouwen.
- WsB is open, transparant en toegankelijk. Bovendien kent Woningstichting Barneveld de huurders, wijken en buurten.
- WsB is open en transparant over de zorgen en de risico's met betrekking tot het renovatieproject.
- WsB heeft omvangrijke interne ontwikkeling doorgemaakt; van een periode van interne personeelwisselingen en druk op de dienstverlening naar rust, continuïteit en externe gerichtheid. Woningstichting is inmiddels een krachtige organisatie, die vanuit rust bouwt aan de toekomst. Bovendien is de balans in de organisatie terug. De organisatie van WsB komt van ver, maar in een korte tijd is een enorme slag gemaakt.
- WsB denkt mee en zoekt naar oplossingen. Bovendien is WsB helder over de mogelijkheden en onmogelijkheden en is zichtbaar en benaderbaar voor het lokale netwerk.
- WsB laat zien dat het goed de verbinding kan opzoeken met netwerkpartners. De recent georganiseerde stakeholdersmiddag met de RvC is hier een sterk voorbeeld van. De middag helpt namelijk bij het creëren van onderling vertrouwen en verbindingen.
- WsB is goed regionaal betrokken.
- WsB straalt meer elan uit, meer rust en minder ruis sinds de komst van de huidige directeur-bestuurder. De huidige directeur-bestuurder heeft ook gedegen kennis van zaken.
- WsB is een positievere organisatie geworden en dit creëert vertrouwen voor partners.
- Neboplus uit haar bewondering voor de wijze waarop de huidige directeur-bestuurder van WsB de organisatie aan het stabiliseren is. De huidige directeur-bestuurder is betrouwbaar richting partners toe.
- WsB heeft een stevige stijl van beheersmatig werken en de corporatie opereert vanuit een duidelijk kader.

Leer- en verbeterpunten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Huurdersvertegenwoordiging

- WsB zou de klantvriendelijkheid aan de balie/receptie kunnen verbeteren. De woningstichting is bijvoorbeeld alleen in de ochtenden bereikbaar.
- WsB zou aandacht moeten blijven houden voor de hoogte van de beheerkosten. De woningstichting heeft hoge beheerkosten, onder andere als gevolg van de inhuur van personeel.
- WsB zou aandacht moeten houden voor de maatschappelijke capaciteit in de organisatie. Op welke wijze kan WsB invulling geven aan de nieuwbouw- en duurzaamheidsopgaven? In hoeverre wordt personeel ingehuurd of in dienst genomen?

Gemeente

- Gemeente Barneveld geeft aan dat het soms strategisch vermogen mist bij WsB. Volgens de gemeente heeft de corporatie een krachtige directeur-bestuurder, echter mist de gemeente een goede doorvertaling van deze kracht naar de uitvoering
- WsB moet meer naar buiten treden met geleverde prestaties. Ook moet de corporatie transparanter zijn over wat het wilt realiseren en bereiken.
- WsB moet haar partners vaker en beter informeren, vooral in de huidige turbulente tijden.

Overige belanghebbenden

- WsB en Elan Barneveld moeten blijven werken aan de wederkerigheid van hun samenwerking. Beide partijen moeten gaan investeren in hun gezamenlijke afspraken.
- WsB zou om op laagdrempelige wijze contact te onderhouden met haar huurders een inloopwoning kunnen realiseren. Bij deze woning (bijv. een koffiebar) kunnen huurders in contact komen met medewerkers van verschillende maatschappelijke organisaties. Deze maatschappelijke organisaties zouden tevens gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor de inloopwoning.
- De mogelijkheid tot inschrijven bij WsB is bij het gros van de potentiële huurders onbekend. WsB zou potentiële huurders beter hierover kunnen informeren, zodat de potentiële huurders hun inschrijfduur kunnen opbouwen. WsB zou dit bijvoorbeeld via voorlichting op scholen kunnen realiseren.
- Welzijn Barneveld is van mening dat als het meer contact zou hebben met WsB over bijvoorbeeld dagelijkse onderwerpen, dat er dan meer samenwerkingsmogelijkheden kunnen ontstaan tussen de twee partners.
- WsB mag meer naar buiten communiceren over bijvoorbeeld hoe het omgaat met huurders met betalingsmoeilijkheden. De gemeente en WsB communiceren hierover met elkaar, maar het is onduidelijk hoe de samenwerkende partijen beter kunnen communiceren naar buiten toe zodat huurders beter geholpen kunnen worden.
- Woningstichting zal de volgende stap in de energietransitie moet vormgeven.
- WsB zou meer kunnen doen aan het verduurzamen van woningcomplexen, maar wordt onder andere door de beperkte netcapaciteit beperkt.
- Het besluitvormingsproces zou concreter en/of efficiënter kunnen, bijvoorbeeld door het -waar mogelijk – parallel intern voorbereiden van projecten.
- De stabiele(re) koers die WsB is ingegaan sinds de komst van de huidige directeur-bestuurder is nog in mindere mate terug te zien in de uitvoering op operationeel niveau.
- WsB zou duidelijker en passender moeten communiceren richting haar doelgroepen. WsB communiceert soms te formeel richting haar huurders toe, waardoor het de boodschap niet goed kan overbrengen naar de huurders. WsB zou dit kunnen verbeteren door beter de

doelgroep te kennen of afstemming te zoeken met de contactpersonen waarop de communicatie gericht is.

- Conceptueel denken en ondernemerschap kunnen versterkt worden bij WsB.
- Er zou meer afstemming op bestuurlijk niveau kunnen plaatsvinden in relatie tot de werk- en stuurgroepen van Neboplus en WsB.

Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

Huurdersvertegenwoordiging

- Geen.

Gemeente

- Geen.

Overige belanghebbenden

- Voor de toekomst verwacht Elan Barneveld dat het Wonen, Welzijn en Zorg overleg in toenemende mate meer over sociale aspecten zal gaan in plaats van 'stenen'. Volgens Elan Barneveld is WsB bezig met een positieve ontwikkeling betreffende het maatschappelijke vraagstuk. Elan Barneveld hoopt dat deze positieve ontwikkeling verder ingezet wordt zodat de maatschappelijke partners meer voor huurders kunnen realiseren.
- Daarnaast verwacht Elan Barneveld voor de toekomst dat zowel vanuit WsB als Elan Barneveld er meer contactmomenten komen, waaronder direct contact met de directeur-bestuurder die denkt in maatschappelijke gedachten.
- Neem Van Wijnen tijdiger mee in renovatie- en nieuwbouwprojecten, zodat Van Wijnen kan meedenken binnen de kaders die WsB heeft.
- Houd de transparantie en het vertrouwen vast, hetgeen past bij de wijze waarop Van Wijnen ook wil samenwerken. De belanghebbendenbijeenkomst toonde een vergelijkbare werkwijze.
- WsB moet de samenwerking blijven zoeken met collega corporaties, met name omdat er een aanzienlijke opgave in de verstedelijkingsstrategie in de noordflank bestaat. De Woningstichting noemt als voorbeeld het samenwerken met Woningstichting Nijkerk.
- Wees zakelijk na sterkere professionalisering van de corporatie en wees niet bang om het op de inhoud te laten sturen. Spreek gemeente, college aan op de afspraken in de woondeal en zorg dat het terugkomt in de lokale prestatieafspraken. Zorg dat wat naar hoe gaat, maak prestatieafspraken concreet. In de wederkerigheid vragen
- De prestatieafspraken zijn opgesteld voor een periode van 3 of 4 jaar, maar vanuit verstedelijkingsstrategie is ook een visie op de lange termijn of middellange termijn nodig.
- Voor een stevigere positionering van de huurders moet lokale kracht gebruikt worden. Belangrijk is waar de huurders behoefte aan hebben, ook richting de gemeente. Dit geldt ook voor andere belanghebbenden, ketenpartners en zorgorganisaties.
- Norschoten stelt voor om gezamenlijk met WsB naar de nieuwe woonzorgvisie te kijken om zo te kijken waar de partijen gezamenlijk invulling aan kunnen geven.

Aanvullende vragen

Wat verwacht u voor de toekomst van WsB?

- Voor de toekomst verwacht Elan Barneveld dat het Wonen, Welzijn en Zorg overleg in toenemende mate meer over sociale aspecten zal gaan in plaats van 'stenen'. Volgens Elan Barneveld is WsB bezig met een positieve ontwikkeling betreffende het maatschappelijke vraagstuk. Elan Barneveld hoopt dat deze positieve ontwikkeling verder ingezet wordt zodat de maatschappelijke partners meer voor huurders kunnen realiseren.

- Daarnaast verwacht Elan Barneveld voor de toekomst dat zowel vanuit WsB als Elan Barneveld er meer contactmomenten komen, waaronder direct contact met de directeur-bestuurder die denkt in maatschappelijke gedachten.
- Van Wijnen verwacht het uitbouwen en doorzetten van de samenwerking en daarbij over en weer kennis en kunde delen.
- Welzijn Barneveld hoopt dat er bij de realisatie van nieuwe complexen, ook een buurtkamer gerealiseerd wordt per complex. Volgens Welzijn Barneveld zouden de partners met elkaar in gesprek kunnen gaan over de gezamenlijke aanpak hiervan.
- Welzijn Barneveld hoopt dat WsB de huidige positieve ontwikkeling doorzet en dat de corporatie meer naar buiten treedt.
- De Woningstichting hoopt dat WsB een bijdrage blijft leveren aan het versterken en professionaliseren van de samenwerking in de regio. De corporaties zijn bereidwillig en durven over de grenzen heen te kijken. Voor WsB geldt dat zij zich begeeft in een complex politiek klimaat, hetgeen bijvoorbeeld het realiseren van 30% sociale huur bemoeilijkt.
- De Rozelaar verwacht een continuering van de samenwerking.
- De Rozelaar merkt op dat de zorgorganisatie en de woningstichting af en toe concurrenten zijn, bijvoorbeeld in het benutten van bouwlocaties. Als bouwlocaties in eigendom zijn van private ontwikkelaars, beconcurreren De Rozelaar en WsB elkaar. De Rozelaar heeft WsB uitgenodigd om samen op een creatieve wijze te komen tot meer bouwlocaties. WsB is bereid om 'in het gevecht om de vierkante meters' samen te werken in plaats van elkaar te beconcurreren.
- De Rozelaar verwacht dat WsB en alle andere netwerkpartners meer zou kunnen zoeken naar creatieve oplossingen, zowel het optoppen van woningcomplexen en het bevorderen van doorstroming.
- Woonstede verwacht dat de ingezette lijnen in de organisatie gecontinueerd worden en zullen bijdragen aan de samenwerking in De regio Foodvalley.
- De Bunte Vastgoed hoopt dat de huidige vorm van samenwerken wordt doorgezet in de toekomst, in lijn met de recent ondertekende intentieovereenkomst tussen WsB en De Bunte Vastgoed, De Bunte Vastgoed hoopt dat WsB ook doorgaat met haar betrokkenheid bij nieuwbouwplannen. De uitdagingen in de nieuwbouw zijn namelijk groot, waardoor een sterke samenwerking onmisbaar is.
- Norschoten hoopt dat de samenwerking met WsB zal toenemen doordat de vraag naar zorgwoningen zal veranderen in de toekomst. Volgens Norschoten zullen er bijvoorbeeld meer levensloopbestendige woningen moeten komen, ook met zorg aan huis. Norschoten is van mening dat WsB actiever de samenwerking zou kunnen opzoeken met Norschoten om aan deze (zorg)woningvraag te voldoen, aangezien Norschoten beschikt over de relevante kennis en kunde vanuit de door de zorg gestelde eisen aan de bouw.
- Neboplus verwacht dat WsB en Neboplus stabiele gesprekspartners blijven, met duidelijke samenwerkingsafspraken voor de locatie Voorthuizen. Volgens Neboplus is een heldere structuur wenselijk. Daarnaast verwacht Neboplus dat de huidige duidelijke koers van WsB voortgezet wordt. Neboplus is van mening dat WsB meer tijd nodig heeft om de organisatie verder te stabiliseren.

Wat kan WsB van uw organisatie verwachten?

- Het inbrengen van kennis, kunde, ervaring en innovatie in de samenwerking. Van Wijnen bouwt momenteel een fabriek voor het realiseren van betaalbare conceptwoningen, hetgeen benut kan worden voor WsB. Als Van Wijnen zich voor de lange(re) termijn committeert, dan is WsB een 'A-klant'.
- De Woningstichting zal blijven zoeken van de samenwerking. De Woningstichting zal ook intrinsiek gemotiveerd bijdragen aan de opgaven.
- De Rozelaar geeft aan dat WsB de zorgorganisatie mag vragen om mee te denken over creatieve oplossingen voor de omvangrijke opgaven.

- Woonstede geeft aan dat het zal bijdragen aan de samenwerking. Woonstede is 'de grote broer' van WsB en is geprofessionaliseerd en heeft sterke cultuur. Als de grote broer is Woonstede verplicht om de organisatie meer op regionaal niveau te laten denken, met behoud van de landelijke uitstraling.
- De Bunte Vastgoed geeft aan dat WsB continuïteit in de samenwerking mag verwachten. Ook mag WsB op de kennis en expertise van De Bunte Vastgoed blijven rekenen zodat de woningbouwplannen gerealiseerd kunnen worden.
- Norschoten geeft aan dat WsB het delen van kennis en kunde door Norschoten mag verwachten omdat de toekomstige (zorg)woningvraag om de nodige aanpassingen zal vragen binnen de portefeuillestrategie van WsB.
- Neboplus geeft aan dat het actief zal blijven als huurder van WsB. Ook merkt Neboplus op dat het de samenwerking zal blijven opzoeken met de corporatie en dat Neboplus vanwege haar kennis in het domein zorg graag als sparringpartner voor dit domein wil fungeren.

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas