



Visitatierapport

Wetland Wonen

2016-2019



3 december 2020

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Monique Ruimschotel, visitor

Jan Haagsma, secretaris

Voorwoord

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

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

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

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Wetland Wonen over de periode 2016-2019. Wetland Wonen heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Aw heeft gegeven om de visitatie maximaal 6 maanden uit te stellen.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	10
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT	12
2 Wetland Wonen	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	16
3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	21
3.6 Beoordeling van de ambities	23
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	25
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	25
4 Presteren volgens Belanghebbenden	26
4.1 Beoordelingskader	26
4.2 Werkwijze	26
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	26
4.4 Belanghebbenden over Wetland Wonen	28
4.5 De reputatie van Wetland Wonen	31
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	32
5 Presteren naar vermogen	33
5.1 Beoordelingskader	33
5.2 Relevante ontwikkelingen	33
5.3 Basisinformatie	33
5.4 Vermogensinzet	34
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	36
6 Governance	37
6.1 Beoordelingskader	37
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	37
6.3 Relevante ontwikkelingen	37
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	38
6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	40
6.6 Externe legitimering en verantwoording	41
Bewonderpunten en verwonderpunten	43
6.7 Totale beoordeling Governance	43

7	Bijlagen	44
	Positionpaper	45
	Factsheet maatschappelijke prestaties	51
	Overzicht geraadpleegde personen	60
	Korte cv's visitatoren	61
	Onafhankelijkheidsverklaringen	62
	Meetschaal	64
	Werkwijze van de visitatiecommissie	65
	Bronnenoverzicht	66
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	67
	Reputatie-Quotient	68
	Uitgebreid overzicht prestaties	69

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Wetland Wonen Groep (hierna Wetland Wonen) is over de periode 2012 – 2015 gevisiteerd. Het rapport werd opgeleverd in augustus 2016. Wetland Wonen werd in de vorige visitatie getypeerd als een betrokken plattelandscorporatie, die een sterke vastgoed en portfoliostrategie bezit en die gewaardeerd wordt door haar belanghebbenden. Wel merkten deze belanghebbenden op dat Wetland Wonen te voorzichtig is en wel wat meer lef mag hebben. In 2013 en 2014 werd een reorganisatie doorgevoerd en door de ontwikkelingen op het gebied van de regelgeving (nieuwe Woningwet en Verhuurderheffing) had Wetland Wonen haar strategie aangepast. Er was sprake van een heldere P&C cyclus. De financiële positie was sterk met een flinke buffer voor risico's onder meer vanwege het relatief hoge aandeel zorgvastgoed. Wetland Wonen was sterk in het relatiebeheer en daarnaast zeer toegankelijk voor belanghebbenden. De commissie gaf Wetland Wonen een aantal aanbevelingen mee:

- a. Kijk nuchter naar de bouwopgave en neem belanghebbenden daarin mee. Dit advies kwam voort uit de gesignaleerde krimpproblematiek in delen van de regionale woningmarkt;
- b. Benoem de gemeenschappelijke opgave in het sociale domein met wonen, welzijn en zorg en leg de ambitie vast in een maatschappelijk bestemmingsplan;
- c. De zakelijke benadering moet worden aangevuld met een “denken in kansen” benadering;
- d. Vertel wat je doet en wat bereikt is door een slimme communicatiestrategie;
- e. Naast sterk zijn in basisprocessen is inspelen op uitzonderingen en afwijkingen ook vereist: creëer maatwerk waar nodig;
- f. Blijf aandacht houden voor de betaalbaarheid door middel van een integrale aanpak met alle belanghebbenden;
- g. Kijk oplossingsgericht naar de verduurzamingsopgave waarbij creatiever gekeken moet worden en ook meer inzetten op het betrekken van bewoners bij idee-ontwikkeling en uitvoering.

De huidige visitatiecommissie is van oordeel dat Wetland Wonen de verschillende aanbevelingen goed heeft opgepakt. Wel had daarnaast in 2017 de niet tijdige verantwoording via de jaarstukken over 2016 de volle aandacht (ook van Aw en WSW). Maar dat vraagstuk is snel en goed opgepakt. De samenwerking met zorg en welzijnspartijen krijgt uitwerking, de verduurzamingsopgave is geïntensiveerd en betaalbaarheid heeft de aandacht gekregen mede naar aanleiding van een woonlastenonderzoek. Naast de aandacht voor de kleine kernen in beide gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland is een uitdaging opgepakt in Zwolle en zijn gesprekken gestart tot overname van woningbezit van collega corporaties waarmee ook het werkgebied is uitgebreid.

1.2 Recensie

Bij de vorige visitatie werd Wetland Wonen getypeerd als een betrokken plattelandscorporatie met een sterke vastgoed en portfoliostrategie en een sterke financiële positie. Ze was voor belanghebbenden een gewaardeerde partij, zij het dat men Wetland Wonen ook kenschetste als voorzichtig en behoudend. In deze visitatie komen al de in de terugblik genoemde elementen terug: Wetland Wonen is nog steeds een corporatie die goed actief is in de kernen en daarom ook onveranderd hoog wordt gewaardeerd. De financiële positie is nog steeds goed en de vastgoedstrategie is helder. Er zijn ook mooie stappen gezet. Met zorgpartijen is een goed overleg opgebouwd en worden pilotprojecten uitgevoerd op het raakvlak van wonen, zorg en welzijn. Op gebied van verduurzaming van de woningvoorraad zijn flinke stappen gezet. Er is duidelijk sprake van een omslag van een beherende naar een investerende woningcorporatie.

Maak het verschil

In zijn position paper geeft de bestuurder mooi aan dat Wetland Wonen terugkijkt op een dynamische periode. De organisatie is veranderd met het oog op de voorgestane en opgezette gebiedsgerichte aanpak. Beoogd wordt om beter te kunnen participeren in lokale netwerken en optimaal op de woonbehoefte te kunnen inspelen. Er is een actief personeelsbeleid gevoerd en er is veel aandacht geweest voor opleidingen en trainingen. Het aantrekken van jonge en nieuwe medewerkers vraagt de aandacht, gelet op de vergrijzing binnen het personeelsbestand. Er is in een gezamenlijke reis met vertegenwoordigers van gemeente Steenwijkerland, zorgpartijen en Wetland Wonen inspiratie gehaald uit het buitenland voor de aanpak van het terrein van wonen, welzijn en zorg. Dat heeft er mede toe geleid dat er samenwerkingsverbanden zijn ontstaan binnen het maatschappelijk middenveld, gericht op het kunnen faciliteren van het samenleven van verschillende bewonersgroepen. Mooie voorbeelden vond de commissie de gestarte pilots rondom woonvoorzieningen vanuit het inclusiviteits-concept: niemand wordt buitengesloten. Als voorbeelden daarvan gelden onder meer Nieuw Clarenberg in Vollenhove en De Perelaar in Wanneperveen. Daarnaast zijn te noemen de herontwikkeling van het woonzorg complex De Meente in Genemuiden en het vanuit verschillende organisaties gezamenlijk benoemen van een procesmanager. Door verschillende betrokken partijen wordt Wetland Wonen getypeerd als open, toegankelijk, laagdrempelig en betrouwbaar. Maar Wetland Wonen krijgt ook het advies vanuit belanghebbenden om wat meer lef te tonen en wat minder steeds met cijfers tot achter de komma te willen rekenen en overleggen. Cultuur verander je klaarblijkelijk dus niet zomaar, want dit aandachtspunt werd de vorige visitatieperiode ook al gesteld. De visitatiecommissie heeft de indruk dat daar waar in de organisatie van Wetland wonen zelf wel degelijk sprake is van een omslag, dit beeld bij belanghebbenden nog niet altijd even helder is. Het communicatie en pr-beleid behoeven in de ogen van de commissie dan ook nadere aandacht en uitwerking. Om het plat te zeggen: het beeld van de kruideniersmentaliteit moet weg om in de nabije toekomst processen verder te kunnen helpen.

Wetland stelt terecht zichzelf de vraag hoe gelet op de toekomstige opgaven, verstandig met de middelen kan worden omgegaan. Vanuit de externe toezichthouders wordt daar ook om gevraagd. Maar op de vlakken van sturing van prestaties en verantwoording daarover kunnen in de ogen van de visitatiecommissie ook nog stappen gezet worden, zoals in dit visitatierapport duidelijk wordt.

Strategische positie

Wetland Wonen heeft een heldere vastgoedstrategie waarbij zowel de thema's van beschikbaarheid en betaalbaarheid aan bod komen. Er is een verkoopportefeuille die overigens in de gemeente Zwartewaterland gedeeltelijk is stil gelegd omdat er in die gemeente geen nieuwbouwlocaties beschikbaar komen. De koers was uiteengezet in het Beleidsplan 2013 – 2017 dat eind 2017 werd geëvalueerd en leidde tot de formulering van het Beleidsplan 2018 – 2022. Er vond in 2018 ook een actualisatie van de wensportefeuille plaats. Dat leidde tot andere aandachtsvelden. Er is woningbezit overgenomen van collega corporatie Woonconcept en met Mooiland is een gesprek gestart over overname van woningen in de regio. Daarnaast heeft Wetland bewust uitbreiding gezocht in de woningmarkt van de stad Zwolle. Dat “een steentje willen bijdragen” lijkt de visitatiecommissie een slim gekozen stap. Maar die stap heeft natuurlijk ook verplichtingen als het gaat om invulling van die rol als opdrachtgever/beheerder in de toekomst. Wetland Wonen kiest bewust voor een verschuiving van de beherende naar de investerende corporatie. Positief lijkt hierbij ook de uitwerking dat inschrijving sinds enige tijd regionaal kan. Een woningzoekende in Zwolle kan zich ook melden voor Zwartewaterland of Steenwijkerland. Hoewel dit eerder wel enige scepsis opriep bij zowel huurders als gemeenten, lijken de eerste resultaten positief te noemen.

De visitatiecommissie is positief over de strategie van “Resultaatgericht samenwerken”. Door gebruik te maken van de kennis van derden worden samenwerkingsverbanden aangegaan om zo ook beter in verbinding met de huurders van Wetland Wonen te kunnen staan. Wetland Wonen is een kleine tot middelgrote corporatie en dan lijkt deze strategie in de ogen van de visitatiecommissie een logische. Ook wordt bewust samenwerking gezocht met collega corporaties voor het invullen van bepaalde posities (controller, projectleider nieuwbouw, communicatiemedewerker). Soms met meer en soms met minder succes.

Vernieuwde raad – nieuw samenspel

Naast de verjonging van het medewerkersbestand en de verdere professionalisering onder de noemer "maak het verschil", was ook sprake van een vernieuwing van de raad van commissarissen. Vier van de 5 leden zitten in hun eerste periode en stellen zich ambitieus op, met veel oog voor de wereld waarbinnen de corporatie verkeert. Door de recente wisseling van de wacht heeft de commissie zich voor de afgelopen jaren vooral moeten baseren op notulen. De commissie heeft de indruk dat de vernieuwde raad van commissarissen zich opener en bewuster opstelt naar bestuurder, organisatie en vooral de buitenwereld. De draai van beherende naar investerende corporatie wordt breed gesteund door de raad. Er is ook duidelijk sprake van de ontwikkeling van een nieuw samenspel tussen raad en bestuurder en tussen raad en huurdervereniging en ondernemingsraad. Daar verdient de raad een compliment voor.

De commissie heeft de indruk dat er op verschillende niveaus geschakeld wordt met de 3 gemeenten en dat de communicatie niet bij iedere gemeente even goed valt. Dat lijkt de commissie dan ook een aandachtspunt. De bewonersorganisatie hebben een duidelijke positie en daar wordt, aldus diverse waarnemingen, door Wetland Wonen ook respectvol mee omgegaan. De huurders zijn tevreden over het beleid over de betaalbaarheid en het daarbinnen gevoerde huur op maat beleid. Van de woningvoorraad wil Wetland Wonen 75% onder de eerste aftoppingsgrens houden. Wel geven de bewonersorganisaties aan dat de regierol vanuit Wetland Wonen richting de ingeschakelde ketenpartners beter kan. Gelet op de diverse voorbeelden vanuit de bewonersorganisaties, vindt de commissie dit een aandachtspunt voor de komende tijd.

Over de drempel stappen

De werkorganisatie lijkt voorlopig nog fors in beweging te blijven: het gebiedsgericht gaan werken, de verjonging van het personeelsbestand en verantwoordelijkheden lager in de organisatie. Dat alles vraagt om motiveren, om vertrouwen, maar ook om het tijd te geven. Onzekerheid is daarbij een factor om rekening mee te houden. Draagvlak en communicatie zijn belangrijk. Elkaar aanspreken lijkt geen probleem, maar zoals een medewerker het mooi verwoordde: "de deur staat wel altijd open, maar je moet wel over de drempel durven stappen".

Daarnaast lijkt het goed om in de P&C cyclus meer aandacht te hebben voor de relatie tussen de actiepunten en de kritische succesfactoren en het monitoren daarvan. Gedurende de visitatieperiode is op dit vlak een ontwikkeling zichtbaar, die in 2020 tot de gewenste resultaten moet leiden.

Wetland Wonen is de afgelopen vier jaren consequent geweest in het doorzetten van waar ze sterk in is. Tegelijk weet ze de bakens te verzetten. Daarbij speelt nadrukkelijk de wens om de buitenwereld naar binnen te halen en samenwerking te zoeken. De visitatiecommissie wil Wetland Wonen daarvoor een compliment maken. Tegelijk wijst ze erop dat nog een paar slagen nodig zijn: in daadkracht, in verandering van bedrijfsvoering, in communicatie en in de regierol naar gemeenten en partners in de verschillende vormen van samenwerking. In zijn position paper erkent de bestuurder dat ook en de raad van commissarissen erkende dat in het gesprek met de commissie. Die herkenning lijkt de visitatiecommissie een mooie doorstart te kunnen geven voor de komende jaren: blijf veranderen, maar behoud het bestaande dat goed is. Zo blijft Wetland Wonen goed in verbinding.

Aandachtspunten:

- a. Houdt in de lopende transitie goed aandacht voor wat zich in kernen en dorpen afspeelt en behoud het goede vanuit de binding met belanghebbenden en de kernen waar het bezit ligt
- b. Meer aandacht voor de relatie tussen actiepunten en de kritische succesfactoren en het monitoren daarvan in het managementinformatiesysteem zodat een betere sturing en verantwoording kan worden bereikt
- c. Heb aandacht voor de gewenste cultuur bij het in gang gezette veranderingsproces in de organisatie
- d. Het beeld van de enigszins bureaucratische "wikken en wegen" mentaliteit behoeft aandacht in communicatiebeleid en pr-strategie

- e. Denk na over strategische samenwerking met collega corporaties en zorgpartijen voor een goed vervolg op de ingezette lijn rond inclusiviteit
- f. Denk na over de vervolgstappen in Zwolle
- g. Heb aandacht voor de regierol bij ketenpartners en de communicatie daarover richting bewoners
- h. De relatie en communicatie met de verschillende gemeenten blijft aandacht vragen.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities							
	Thema				gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4			
Prestaties in het licht van de opgaven	8	7	7	7	7,3	75%	7,5
Ambities in relatie tot de Opgaven					8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden							
	Thema				gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4			
Maatschappelijke prestaties	7,9	7,9	6,9	7,7	7,6	50%	7,4
Relatie en communicatie					7,7	25%	
Invloed op beleid					6,8	25%	
Presteren naar vermogen							
					gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet					7	100%	7
Governance							
					gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming			8	7	33%	7
	Prestatiesturing			6			
Maatschappelijke rol RvC					7	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie			8	7	33%	
	Openbare verantwoording			6			

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

1. Betaalbaarheid
2. Voorraad en Beschikbaarheid
3. Kwaliteit en Duurzaamheid
4. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Wetland Wonen over de periode 2016-2019 heeft plaatsgevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in september 2020.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,5

Wetland Wonen getuigt in haar ambities en afspraken van een goed en mooi evenwicht tussen opgaven van het gebied en mogelijkheden van de corporatie. De prestatieafspraken met de gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland zijn in goed overleg gemaakt, zijn toegespitst op diversiteit in het gebied en op geconstateerde leefbaarheidsopgaven en de afspraken worden in het algemeen gehaald of geëvenaard. Op

Betaalbaarheid scoort Wetland Wonen een 8, omdat de corporate niet alleen relatief veel goedkope woningen heeft, maar wonen voor een grotere groep betaalbaar maakt met haar huur op maat beleid. De thema's Voorraad en beschikbaarheid, Kwaliteit en duurzaamheid en Leefbaarheid en doelgroepen scoren een 7. Bij het laatste item past de kanttekening dat er veel en ambitieuze afspraken over waren gemaakt. Op het onderwerp ambitie scoort Wetland Wonen een 8. Met name de ambities om de leefbaarheid te versterken door in te zetten op inclusief wonen en de inzet om bewoners mee te laten praten over hun (toekomstige) woonsituatie, verklaart de hoge score. Wetland Wonen heeft voor zichzelf ontwikkelmogelijkheid geschapen door het werkgebied uit te breiden naar Zwolle.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,4

De maatschappelijke prestaties van Wetland Wonen worden door haar belanghebbenden beoordeeld met een 7,6 gemiddeld. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over de prestaties van Wetland Wonen op het thema Betaalbaarheid (7,9) en op het thema Voorraad en beschikbaarheid (7,9). Iets minder tevreden zijn zij over de prestaties van Wetland Wonen op het thema Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen (7,7). Het minst tevreden zijn zij over het thema Kwaliteit en duurzaamheid (6,9). Het onderdeel Tevredenheid over de relatie en Wijze van communicatie met Wetland Wonen wordt beoordeeld met een 7,7 gemiddeld. Over de relatie met Wetland Wonen zijn de belanghebbenden erg tevreden, de communicatie kan nog iets verbeterd worden door de belanghebbenden eerder te betrekken. Dit verbeterpunt wordt ook genoemd bij de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Wetland Wonen. Dit laatste onderdeel wordt beoordeeld met een 6,8 gemiddeld. Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan is dit punt ook opgepakt.

Presteren naar Vermogen: 7

Wetland Wonen is een mooie plattelandscorporatie met een goede basis in de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland. Wetland Wonen realiseert kleinschalige en op maat gesneden projecten die passen binnen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de verschillende kernen. Wetland Wonen zet haar middelen in voor de volkshuisvesting in de kop van Overijssel. Zij is financieel gezond en heeft in 2015 bewust gekozen om in de grotere woningmarktregio in Zwolle te investeren. Bij de concept vaststelling van het Beleidsplan "In Verbinding" in 2019 heeft Wetland Wonen haar belangrijkste belanghebbenden gevraagd naar hun bevindingen en welke bijdragen van hun kant te verwachten zou zijn. Het proces is na de visitatieperiode afgerond. De visitatiecommissie heeft een 7 gegeven. Daarvoor is een veelvoud aan elementen. De wijze van beleidsontwikkeling en het betrekken van belanghebbenden en de aansluiting bij processen in de woningmarkt vormen een goede basis voor de gemaakte keuzes. De aan de sterke financiële positie gekoppelde keuzes van uitbreiding in Zwolle en overname van woningbezit van collega corporaties is sterk. De inzet op de terreinen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming worden goed ingevuld met een goed oog voor de financiële ontwikkelingen op termijn. En tenslotte de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en de intensivering van de verduurzamingsopgaven worden opgepakt en goed uitgewerkt. Er wordt door Wetland Wonen met de inzet van haar vermogen actief gestuurd op ontwikkelingen in de woningmarkt.

Governance: 7

Wetland Wonen heeft de afgelopen jaren veel gedaan aan organisatieontwikkeling, bestuur en beheer. In de verslagperiode, eindigend in 2019, was dat proces nog niet afgerond. Dat heeft met name bij het onderdeel prestatiesturing zijn weerslag gekregen in een bescheiden 6, omdat de ontwikkeling van het monitoring- en rapportagesysteem nog nader in te vullen items in plannings- en rapportagestukken kent. Strategievorming is bij Wetland Wonen goed ontwikkeld met aandacht voor de verschillende woonbehoeftes en mogelijkheden in het huidige werkgebied en met een visie op bescheiden uitbreiding van het werkgebied en scoort hierop een mooie 8.

Wetland Wonen heeft een vernieuwde raad van commissarissen die op strategisch niveau de discussie met het bestuur voert en oog heeft voor de maatschappelijke context waarbinnen een corporatie werkt. Dit onderdeel is met een 7 gewaardeerd.

Wetland Wonen heeft van inclusiviteit een handelsmerk gemaakt en praktiseert dat niet alleen op het gebied van wonen en door huurders en hun vereniging mee te laten praten, maar ook door samenwerking met diverse instellingen in het gebied om tot sluitende ketenafspraken te komen (8). De verantwoording van de plannen en de daden van Wetland Wonen vindt adequaat plaats (6).

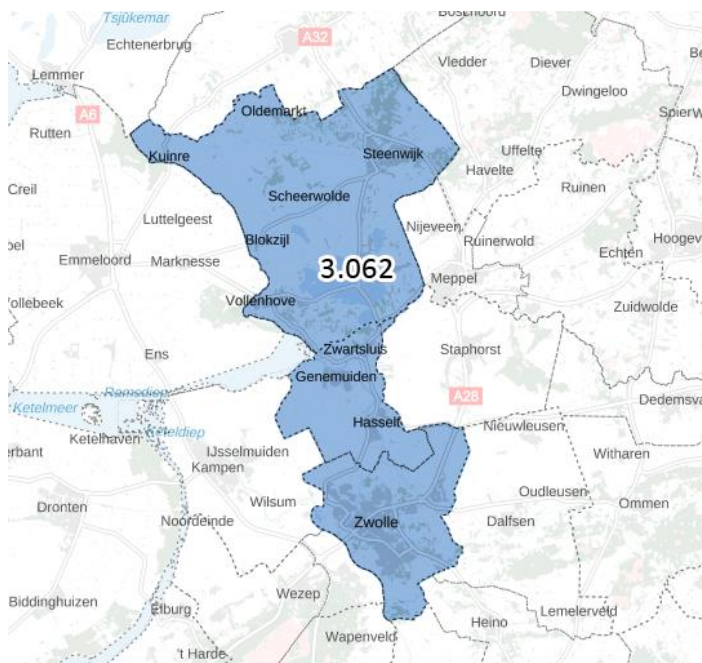
1.5 SWOT

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

Verbeterpunten	Sterkte punten
• Professionalisering kan verder • Communicatie en pr-beleid • Beeldvorming over bureaucratische en “wikken en wegen” mentaliteit aanpakken • Vervolmaking van managementinformatiesysteem	• Open en toegankelijke organisatie • Laagdrempelig • Degelijk • Gecommitteerd aan werkgebied • Bestuurlijk netwerk • Aandacht voor de kleine kernen • Financieel robuust
Kansen	Bedreigingen
• Ontwikkeling van vastgoed in Zwolle • Verjonging van personeelsbestand door goed P&O en HRM beleid • Samenwerking met collega’s • Samenwerking met zorgpartijen	• Stokken van de transitie opgave • Onvoldoende opbrengst van de pilots • Beeld belanghebbenden van (te) veel nadruk op haalbaarheid en risico’s

2 Wetland Wonen

Het 20-jarige Wetland Wonen is van oudsher volkshuisvester in de dorpen en stadjes van Zwartewaterland en Steenwijkerland. Het biedt huisvesting aan zo'n 3350 huishoudens, waaronder een kleine 10% voor zorgbehoevenden. Er is bezit in Vollenhove, Belt-Schutsluis, Blokzijl, St Jansklooster, Giethoorn, Wanneperveen, Hasselt, Zwartsluis, Genemuiden, Kamperzeedijk, en sinds kort in Zwolle. In Steenwijkerland zijn twee andere corporaties actief (Woonconcept en Omnia). In Zwartewaterland is Wetland Wonen de enige corporatie. Het bezit van Wetland Wonen in de gemeente Zwolle beperkt zich tot slechts één project met daarin 35 woningen. Het overige bezit van Wetland Wonen ligt in de gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland.



De gemeente Zwartewaterland is gelegen in de provincie Overijssel, vernoemd naar de rivier Het Zwartewater. De gemeente is ontstaan in 2001 uit een fusie tussen de voormalige gemeente Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. De gemeente telt anno 2020 ruim 22.000 inwoners. Het grootste deel van het bezit van Wetland Wonen ligt in de gemeente Zwartewaterland, namelijk 1.707 woningen.

Het resterende bezit van Wetland Wonen ligt in de gemeente Steenwijkerland. De gemeente Steenwijkerland ligt eveneens in de provincie Overijssel. Deze gemeente is

ook ontstaan in 2001 door het samenvoegen van de gemeenten Steenwijk, Brederwiede en IJsselham. Deze nieuwe gemeente droeg in eerste instantie de naam Steenwijk, wat tot verzet leidde van Brederwiede en IJsselham. In 2003 is de naam van de gemeente vervolgens gewijzigd in Steenwijkerland. Tot deze gemeente behoren ook de plaatsen Blokzijl, Vollenhove en de dorpen Kuinre en Giethoorn, samen met nog een aantal kleinere dorpen en buurtschappen. De gemeente telt anno 2020 ruim 44.000 inwoners. Wetland Wonen bezit in deze gemeente 1.320 woningen.

Wetland Wonen heeft als missie het bieden van goede en betaalbare woningen aan mensen die hierin vanuit hun eigen financiële en sociale omstandigheden niet in kunnen voorzien. Daarnaast heeft Wetland Wonen ook oog voor een prettige woonomgeving, dit alles met als doel 'gewoon fijn wonen'. Om dit alles te bereiken, werkt Wetland Wonen samen met de gemeenten waarin haar bezit ligt, maar ook met collega corporaties, zorg- en welzijnspartijen en natuurlijk haar huurdersvereniging Zwartewaterwiede.

De organisatie wordt door een eenhoofdig bestuur geleid. Het intern toezicht wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen die uit vijf leden bestaat.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

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

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

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

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Wetland Wonen heeft prestatieafspraken met de:

- Gemeente Zwartwaterland
- Gemeente Steenwijkerland

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Voorraad en Beschikbaarheid
3. Kwaliteit en Duurzaamheid
4. Leefbaarheid en Bijzondere Doelgroepen

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

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

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

De rijksprioriteiten zijn terug te vinden in de gemaakte prestatieafspraken met zowel de gemeente Zwartewaterland als Steenwijkerland.

Ook functioneert Wetland Wonen nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het Klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Wetland Wonen binnen kaders toegevoegd.

Er zijn geen regionale woonconvenanten.

3.3 Relevante ontwikkelingen

Wetland Wonen heeft, met de vele kleine kernen die er in haar werkgebied zijn, te maken met verschillende woonbehoeftes. Natuurlijk zijn ook in deze werkgebieden wensen ten aanzien van duurzaamheid en het kwalitatief op orde houden van de woningen, maar specifiek voor het gebied is dat op de middellange termijn de vergrijzing flink doorzet, waardoor de vitaliteit van de kernen in gevaar komt en waarbij de woningen qua prijs, grootte en locatie niet passen voor de doelgroep. Zowel in Steenwijkerland als in Zwartewaterland is het beleid, zoals verwoord in de prestatieafspraken, om vooral in te zetten op transformatie en kwaliteitsverbetering van het bestaande en op inbreidings- en niet op uitbreidingsnieuwbouw. In beide gemeenten wordt ingezet op behoud van het aantal sociale huurwoningen, waarbij dat in Steenwijkerland om een saldo gaat met lichte krimp in de zuidelijke kernen.

Van de diverse lokale contexten maakt Wetland Wonen regelmatig beschrijvingen om daarop de respectievelijke woonvisies voor de dorpen en stadjes aan te passen. Afhankelijk van de opgave en de mogelijkheden wordt een mix ingezet van verkoop, sloop, nieuwbouw en transformatie. Per saldo zijn er ongeveer evenveel woningen aan het eind van de visitatieperiode als aan het begin. Opvallend is een voorzichtige beweging van overloop van woningzoekenden uit de drukke en duurdere stad Zwolle. Aansluiting van Wetland Wonen bij de Zwolse Woningzoeker faciliteert deze beweging. In de visitatieperiode heeft Wetland Wonen de kwantitatieve krimp in het gebied grotendeels weten te compenseren met overname van bezit van Woonconcept in de noordelijke kernen van Zwartewaterland en appartementen in Zwolle. Er zijn aan het eind van de visitatieperiode 3350 vhe, inclusief het bezit in Zwolle en de overname in de noordelijke kernen. Eind 2016 stond de teller op 3091.

In de visitatieperiode zijn de effecten van de veranderde regelgeving op het terrein van toewijzing en de extramuralisering in de zorg en scheiding van wonen en zorg niet aan Wetland Wonen voorbijgegaan. Hoewel minder pregnant dan in verstedelijkte gebieden, staat ook in dit relatief rurale gebied de leefbaarheid onder druk door de eenzijdiger geworden samenstelling van buurten met veel sociale huurwoningen. Uitsluiting, armoede en overlast zijn ook bedreigingen in de buurten waar Wetland Wonen bezit heeft. Lage inkomens, senioren en jongeren zijn steeds meer aangewezen op sociale huurwoningen. De gebieden kennen een sterke vergrijzing, met in het verlengde daarvan lagere inkomens en vraag naar kleinere en leeftijd-bestendige woningen. Er is een aanmerkelijke hoeveelheid migranten in met name Zwartewaterland wat veroorzaakt wordt door de diverse industriële bedrijven.

Wetland Wonen maakt zich in dit kader samen met instellingen uit het maatschappelijke middenveld hard voor de leefbaarheid van de kernen en pioniert bijvoorbeeld met inclusief wonen-vormen.

Wetland Wonen staat bekend als een financieel zeer robuuste, ietwat voorzichtige volkshuisvester, die zich nauw verbonden voelt met zijn werkterrein en zonder aarzeling in een dilemma kiest voor het bestaande bezit boven uitbreiding (zorgplicht boven nieuwbouw). Die liever ruim aan de financiële ratio's voldoet, dan financieel scherp aan de wind vaart.

Wetland Wonen is er zich van bewust dat haar financiële positie kansen biedt voor nieuwbouw en projecten en staat daar ook voor open. Maar het laatste van de kernwaarden van Wetland, naast "betrokken" en "actief rentmeesterschap", is "zinnig". Wetland Wonen begint alleen ergens aan als het aansluit op geconstateerde woonbehoeftes en als alle risico's grondig zijn bekeken. Zoals Wetland Wonen ook bij de duurzaamheidsopgave inzet op bewezen technieken en niet zo nodig hoeft te experimenteren.

3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming worden in deze paragraaf besproken. Eerst volgen bevindingen van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten,

vervolgens volgt een beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking en tenslotte volgt een beschouwing van de visitatiecommissie.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

Wetland Wonen is partij bij twee prestatieafspraken en volgt de prestatieafspraken die partijen in Zwolle hebben gemaakt. Bij een groot deel van de prestatieafspraken van Wetland Wonen is sprake van wederkerigheid met beide gemeenten. In de prestatieafspraken staat vaak genoemd welke partij welke taak heeft of welke bijdrage levert. Ook staat er aangegeven welke partij een initiërende rol heeft en welke partijen meedoen. In de prestatieafspraken is ook een rol voor de huurdersvereniging Zwartewaterwiede benoemd (het opleiden van energicoaches).

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken met beide gemeenten zijn compleet in de zin dat de meeste relevante onderwerpen (zoals de rijksprioriteiten) zijn opgenomen. Wat wel opvallend is, is dat Wetland Wonen geen afspraken heeft over het passend toewijzen terwijl dit normaliter ook wordt opgenomen in prestatieafspraken. Dat laat onverlet dat er wel passend wordt toegewezen.

Een deel van de afspraken is SMART, maar er zijn ook veel afspraken niet erg concreet. Het gaat dan bijvoorbeeld om “inzet” of een “streven” waarbij onduidelijk is welke concrete activiteiten Wetland Wonen wil ondernemen.

De jaarschijven die op basis van de meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt, zijn ook aanpassingen en concretisering van de afspraken aan eventueel gewijzigde omstandigheden. In Zwartewaterland worden de jaarschijven voorzien van een evaluatiekolom die de acties onderbouwt. Dat ontbreekt in de jaarschijven die de commissie heeft gezien van Steenwijkerland.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

De woonvisie van de gemeente Zwartewaterland is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd in samenwerking met de gemeente en Wetland Wonen. Ook na dit onderzoek is Wetland Wonen actief betrokken geweest bij het opstellen van de woonvisie, door bijvoorbeeld het meedoen aan de Woonalliantiewerkplaats en een themabijspraak. Daarnaast brengt Wetland Wonen elk jaar een bod uit op de woonvisie van de gemeente.

Wetland Wonen was ook betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie van Steenwijkerland, maar hier heeft zij geen speciale rol of taak in gehad. Uit de prestatieafspraken blijkt dat Wetland Wonen, al is zij niet de grootste partij in Steenwijkerland, een zeer actieve rol speelt in het inspelen op de geformuleerde opgaven (veel acties, pilots, onderzoeken, toezeggingen).

Betrokkenheid van partijen

Externe organisaties worden genoemd in de prestatieafspraken, zoals bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en statushouders en bij leefbaarheid, maar zij zijn niet direct betrokken in het opstellen van de prestatieafspraken. Bij de concretisering van projecten zijn zij wel actief betrokken (bijv. ontwikkeling de Meente in Genemuiden met 7 belanghouders, hofwoningen in St Jansklooster in co-creatie met bewoners).

De actualiteit van de prestatieafspraken

Prestatieafspraken worden minimaal jaarlijks geëvalueerd en jaarlijks geactualiseerd op bestuurlijk niveau in beide gemeenten. Ook wordt er vier resp. vijfmaal per jaar op ambtelijk niveau overlegd en gemonitord. Daarnaast worden in beide gemeenten ook overleggen gevoerd over relevante ruimtelijke ontwikkelingen.

Overige relevante zaken – verbeterpunten

Er zijn geen overige relevante zaken te noemen.

Typering van kwaliteit en proces van de prestatieafspraken

Door de partners in het tripartite overleg is een vragenlijst ingevuld over de kwaliteit en in het bijzonder het proces van de prestatieafspraken. Uit de daarin gegeven antwoorden is een woordwolk geconstrueerd die hieronder is weergegeven en die mede basis is geweest voor de gesprekken die de commissie heeft gehad met vertegenwoordigers uit de drie partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken. De Huurdersvereniging is tevreden over de informatie uitwisseling bij beide gemeenten al signaleren zij we verschil. De indruk bij hen bestaat dat Steenwijkerland wat meer voorop loopt wat in hun ogen waarschijnlijk mede veroorzaakt wordt doordat men daar met 2 corporaties te maken heeft. Hoewel men kan terugvallen op de Woonbond, benut men (nog) niet de ondersteuning van buiten af. Voor de gemeente Zwartewaterland is belangrijk dat in hun ogen de positie van de huurders nu beter is dan een aantal jaren geleden. Wel geven de vertegenwoordigers aan dat de communicatie beter kan, mee proactief. Ook het meerjarig karakter met een goede jaarlijkse monitoring voor de gemeenteraad kan beter. De gemeente Steenwijkerland geeft aan dat de relatie goed is en dat er sprake is van een open houding van partijen. In haar ogen zijn de prestaties van Wetland Wonen in lijn met de prestatieafspraken. Wetland Wonen participeert ook op een constructieve wijze in het tot stand komen van de warmtetransitie visie.



Beschouwing visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgen de conclusies en een beschouwing van de visitatiecommissie.

De commissie is van oordeel dat in beide gemeenten de drie partijen hun volkshuisvestelijke taak zeer serieus opvatten en een ruime voldoende scoren op inhoud en proces. De afspraken worden gemaakt vanuit een gedeelde visie over wat er aan opgave is en daarin is veel oog voor de lokale verschillen. Zo is de vergrijzing een belangrijke ontwikkeling in het gebied, maar niet overal in dezelfde mate of binnen dezelfde context. Daar wordt bij allerlei thema's rekening mee gehouden.

De prestatieafspraken getuigen van een aardse opvatting over wat er geregeld moet worden, volledig in de geest van de Woningwet 2015. Geen fancy projecten, maar (ver)bouwen wat nodig is. Partijen blijken ook in de gesprekken met de commissie in het algemeen van oordeel dat er goede vertalingen van de opgaven in het gebied tot stand komen in de prestatieafspraken. Vanzelfsprekend leidt het verschil van perspectief tot nuanceverschillen tussen partijen over bijvoorbeeld de noodzaak en/of mogelijkheid van nieuwbouw, maar dit soort verschillen wordt door partijen erkend. Dat er waardering voor de kwaliteit van de afspraken is, blijkt ook uit de waardering die er is voor de prestaties van Wetland Wonen, die immers voor een belangrijk deel door de prestatieafspraken gestuurd worden.

De wijze van vastleggen van de afspraken is adequaat. De jaarschijven zouden aan helderheid winnen als er een beter onderscheid is tussen oorspronkelijke afspraak, evaluatie en aangepaste afspraak.

Voor wat betreft het proces van totstandkoming: de Huurdersvereniging heeft in het gesprek met de commissie aangegeven dat zij tevreden is over inhoud en proces van de prestatieafspraken. Zij voelen zich serieus genomen in de overleggen. De informatie-uitwisseling beschouwen zij ook als goed. Ze ontvangen zelfs gespreksverslagen van overleg tussen Wetland Wonen en gemeente waar zij niet bij zijn.

Ook de gemeenten bevestigen in de gesprekken met de commissie de door hun gegeven antwoorden op de enquête. Te weten dat het proces ruim voldoende is. Bij de visitatie van Wetland Wonen heeft de commissie weer ervaren dat informele contacten veel uitmaken. Wetland Wonen heeft voor de prestatieafspraken te maken met twee gemeenten. Hoewel beide processen op papier uit dezelfde processtappen bestaan, blijkt het proces in de ene gemeente wat soepeler te verlopen dan in de andere. Dat wil niet zeggen dat het resultaat van het proces, de prestatieafpraak, kwalitatief minder is, of dat er grote problemen zijn. Maar in de totstandkoming en de uitvoering van de afspraken is er minder partnerschap, zeker in de gemeente Zwartewaterland. De deelnemers aan het overleg wijten de wat stroeve communicatie aan personeelwisselingen en aan het niet genoeg rekening houden met wederzijdse verwachtingen. De visitatiecommissie verklaart het ook uit de deelname aan een gemeenschappelijke studiereis naar Ravensburg waar wel Steenwijkerland bij betrokken was, maar Zwartewaterland niet mee wilde. Met de partijen die er toen bij waren, is een vanzelfsprekende samenwerking ontstaan. Men weet elkaar makkelijker te vinden, zodat communicatieproblemen minder snel optreden. Het lijkt de commissie een goede zaak als vanuit Wetland Wonen ook dit bestuurlijke netwerk meer nadruk krijgt.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Wetland Wonen is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeente en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het driepartijenoverleg (gemeente, huurders en corporatie) is in zowel de gesprekken met de visitatiecommissie als in een enquête gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar is door de commissie wel benut in de gesprekken met de drie partijen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten, meer evenwichtig te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Wetland Wonen heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld en besproken met de commissie.

In de enquête is gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten

- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Zoals gesteld hebben alle belanghebbenden schriftelijk gereageerd en zijn er gesprekken geweest met deelnemers uit alle te onderscheiden groepen belanghebbenden geïnterviewd.

De drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. De huurdersorganisatie geeft gemiddeld een 8, de gemeente een 7,2 en Wetland Wonen geeft zelf een 6,8. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,3. Dat is een ruim voldoende score en toont dat de partijen in het algemeen tevreden zijn met het tripartite overleg en de invulling van de condities voor een resultaatgerichte samenwerking. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De verschillen tussen de partijen zijn gering, met de kanttekeningen dat de huurdersvereniging alle condities consequent goed noemt en daarmee de score iets opstuwt. Binnen de onderscheiden condities zitten op bepaalde sub thema's interessante verschillen in waardering, waarop hieronder wordt ingegaan.

Gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland 7,2

Het gemiddelde oordeel van de gemeenten ligt 0,4 punten hoger dan het gemiddelde oordeel van Wetland Wonen. Op alle typen condities scoren de gemeenten hoger, in drie gevallen is er een klein verschil tussen de waarderingen van gemeenten en Wetland Wonen.

In de initiële condities is opvallend dat de gemeenten de medewerkers die in de samenwerking worden ingezet, qua pionierskwaliteiten met een schrale 6 waarderen. Uit de gesprekken blijkt dat ze daar niet hun eigen medewerkers mee bedoelen.

Als het gaat om de effectuerende condities zit er bijna een vol punt verschil in waardering. Dit wordt vooral verklaard doordat de gemeenten sterk van mening zijn dat alle relevante partijen betrokken zijn (geeft een 8) en Wetland Wonen geeft daar een onvoldoende (5) voor. Wetland zou graag zien dat meerdere partijen uit het sociale domein in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij de prestatieafspraken.

Hoewel de faciliterende condities gemiddeld licht lager liggen dan de niveaubepalende condities, zitten in de laatste wel de meeste magere scores. Krap voldoende (6) wordt gegeven voor het resultaatgerichte samenspel tussen partijen en voor de effectiviteit van de structuur van het overleg. Ook de perceptie van de effectiviteit van de structuur van verantwoordelijkheden krijgt een 6. Daartegenover staat een 8 door Wetland Wonen aan dit item gegeven. Een opvallend verschil in waardering, dat het verdient om door partijen besproken te worden.

Vanuit de gemeenten wordt gesuggereerd dat een en ander zou kunnen verbeteren door met elkaar meer snelheid te maken en meer wederzijds en tijdig af te stemmen. In de gesprekken is gebleken dat wisseling en vertrek van ambtenaren daar mogelijk een rol bij heeft gespeeld.

Huurdersvertegenwoordiging Wetland Wonen 8,0

De huurdersvereniging Zwartewaterwiede heeft over de hele linie en alle verschillende onderdelen een 8 gegeven. Dit bevestigt dat deze zeer te spreken is over het proces waarlangs de prestatieafspraken tot stand komen.

Wetland Wonen 6,8

De gemiddelde score van Wetland Wonen voor de initiële condities (7,3) herbergen scores van 9,0 (voor het urgentiebesef bij alle partijen) tot een 4,0 voor de beschikbaarstelling van extra middelen. De perceptie van de gemeente daarover is anders. Die scoort daar een 7. Uit de scores van Wetland Wonen blijkt ook dat zij graag meer betrokkenheid van andere partijen zien (als initiatiefnemers (6) en als samenwerkingspartner (5)). De scores van de gemeenten (resp. 7,3 en 8) matchen die behoefte niet.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht.

Thema 1: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Op het gebied van betaalbaarheid heeft Wetland Wonen zich op twee afspraken na gehouden aan de gemaakte afspraken. De twee afspraken die niet zijn gehaald, zijn wel in uitvoering, maar later dan in eerste instantie gepland was. Deze afspraken binnen dit thema gingen voornamelijk over onderzoek. Zo is er met enige vertraging dus een woonlastenonderzoek uitgevoerd en een onderzoek naar tijdelijke huurcontracten en een tweehurenbeleid.

Het twee hurenbeleid is inmiddels ingevoerd, waardoor voor een grotere groep mensen huren betaalbaar en woningen passend zijn. Daarnaast kan geconstateerd worden dat Wetland Wonen, tot expliciete tevredenheid van de gemeenten en de huurdersvereniging, een zeer gematigd huurbeleid heeft gevoerd. In de visitatieperiode was dat resp. 0,6%, 0,3%, 1,4% en 1,3%. Ook is een relatief groot deel van haar bezit onder de eerste aftoppingsgrens (meer dan 80%). Wetland Wonen voldoet ruim aan de eisen ten aanzien van passend toewijzen. Voor het passend hurenbeleid was ingevoerd lag dat al op 100, 99 en 99%.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren. Daarnaast geeft zij twee pluspunten voor het gedegen onderzoek en de uitwerking daarvan in een ook door huurders zeer gewaardeerde twee hurenbeleid. Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor Wetland Wonen en zij geeft daar heel goed invulling van in zowel de beschikbaarheid van woningen met lage huren als het huurbeleid zelf.

Thema 2: Voorraad en Beschikbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het thema voorraad en beschikbaarheid gaat over het woningbezit en eventuele mutaties in het bezit. Een groot deel van de afspraken binnen dit thema is beleidsmatig.

In de gemeente Zwartewaterland wil Wetland Wonen het bezit minimaal op peil houden tot 2021. Dit is niet gelukt in de visitatieperiode, al was deze afname ook verwacht en deze wil Wetland Wonen compenseren. In de praktijk blijft dit lastig vanwege het gebrek aan nieuwbouwlocaties. Wetland Wonen blijft bij de gemeente aandringen op nieuwbouwlocaties, maar dit betekent wel dat deze ambitie niet is gehaald. De drie niet-behaalde afspraken hebben allemaal betrekking op het op peil houden van het bezit en het compenseren van het tekort aan woningen in de gemeente Zwartewaterland. De prestatieafspraken met de gemeente Steenwijkerland zijn wel uitgevoerd. Zo wordt de druk op de sociale woningvoorraad gemonitord met de gemeente en de corporaties door middel van het woonruimteverdelingssysteem.

Wetland Wonen speelt daarnaast in op de demografische krimp in de zuidelijk gelegen kernen in de woningmarktregio door middel van verkoop van enkele woningen. Hierbij draagt zij bij aan het verminderen van de druk op de koopmarkt zonder woningzoekenden in haar eigen kern te benadelen. Door het niet beschikbaar stellen van bouwgrond in Zwartewaterland is de verkoop van woningen in die gemeente vooralsnog stopgezet.

De gemeenten geven aan dat in het werkgebied van Wetland Wonen heel aanvaardbare wachttijden zijn voor het krijgen van een woning.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken zo goed als mogelijk evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Kwaliteit en Duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid heeft Wetland Wonen veelal concrete afspraken gemaakt. De meeste afspraken zijn dan ook gehaald. Wetland Wonen streeft naar gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 eind 2021. In de visitatieperiode is Wetland Wonen van 1,76 in 2016 naar 1,54 in 2019 gegaan en is het aandeel van het bezit met energielabel A verdubbeld (van 9% naar 20%). Als zij deze koers aanhoudt, wordt de ambitie gehaald.

Wetland Wonen had een nieuw beleid gepland voor 2018 waarmee een energie neutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050, maar dit beleid is uiteindelijk afgerond in 2019. Ook had Wetland Wonen de afspraak om woningen die niet onder het vernieuwingsprogramma vallen en waarbij de schil nog niet geïsoleerd was, te voorzien van schilisolatie. Dit is niet geheel uitgevoerd conform afspraak. Ten slotte was er de prestatieafpraak om samen met Woonconcept en gemeente Steenwijkerland een gezamenlijke inspiratiebijeenkomst over circulaire economie te organiseren. Dit is niet gezamenlijk gebeurd, maar Wetland Wonen neemt wel zelfstandig initiatief op dit thema.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 4: Leefbaarheid en Bijzondere doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het laatste thema is leefbaarheid en bijzondere doelgroepen. Dit thema had de meeste afspraken onder zich, voornamelijk met de gemeente Steenwijkerland. Het aantal afspraken met de gemeente Zwartewaterland was kleiner, maar deze afspraken zijn wel allemaal gehaald.

De afspraken met gemeente Steenwijkerland zijn bijna allemaal gehaald; huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt uitgevoerd conform afspraak, of er zijn afspraken over gemaakt.

Bij de gemeenten leeft wel zorg of in de toekomst de woonbehoeften van ouderen en jongeren nog wel gehonoreerd zullen worden, omdat financiële ruimte voor woningcorporaties krimpt en dit minder rendabele investeringen zijn.

Enkele afspraken zijn niet uitgevoerd conform prestatieafspraken. Een deel van deze afspraken is niet uitgevoerd conform afspraak waarbij de oorzaak niet bij Wetland Wonen lag. Daarnaast gaat het hierbij om procesafspraken. Zo zouden de gemeente Steenwijkerland en de woningcorporaties afspraken maken over het kwaliteitsniveau van openbaar groen, maar Wetland Wonen geeft aan dat de gemeente hier haar eigen beleid in voert. Ook zou er een nieuw convenant worden opgesteld over het toewijzen van aangepaste woningen. Dit convenant is niet opgesteld door gebrek aan capaciteit bij de gemeente. Daarnaast zijn er nog een paar andere afspraken niet gehaald. Wetland Wonen en de gemeente Steenwijkerland zouden een pilot starten voor tijdelijke huisvesting van een paar statushouders in één woning en een convenant integrale ketenaanpak woonoverlast opstellen, maar dit is beide niet gebeurd.

Ook had Wetland Wonen de ambitieuze afspraak om te onderzoeken of het mogelijk was om koopwoningen te kopen in wijken met overwegend particulier bezit en deze koopwoningen te bestemmen tot sociale huurwoningen voor de huisvesting van kwetsbare inwoners. Dit onderzoek is deels uitgevoerd, maar bleek moeilijk realiseerbaar/haalbaar.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

Wetland Wonen is voornamelijk actief in de gemeente Zwartewaterland en de gemeente Steenwijkerland. In het meest recente beleidsplan (2019 – 2022) positioneert zij zich als een corporatie met oog voor recente maatschappelijke ontwikkelingen met groeiende tegenstellingen waar zij ook op in wil spelen. Daarbij baseert de corporatie zich op systematische analyse van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en vertaalt deze in eerste instantie in de ‘pure’ volkshuisvestelijke gevolgen. Dus in de opvang van krimp dan wel het faciliteren van groei. Dit komt vooral terug in de prestatieafspraken die gemaakt worden met de gemeenten. Wetland Wonen voegt daar een duidelijk extra aan toe en wel op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Overigens met instemming van alle belanghebbenden. Hierbij is het kernwoord ‘verbinding’. Het gaat dan over verbinding tussen verschillende soorten mensen in de samenleving, maar ook over verbinding tussen de corporatie en de klant, de verbinding van globale ontwikkelingen aan lokale kwaliteiten en verbinding tussen Wetland Wonen en maatschappelijke instellingen (sluitende ketenafspraken).

De verbinding waar Wetland Wonen voor staat, komt verder terug in haar wens voor een inclusieve samenleving en brede aanpak. De doelstellingen en thema’s staan niet los op zichzelf. Een renovatieproject is bijvoorbeeld niet alleen een duurzaamheidsvraagstuk, maar ook een mogelijkheid om verbinding te leggen, huurdersparticipatie te bevorderen en maatwerk te bieden. Wetland Wonen faciliteert haar medewerkers ook in het bieden van maatwerk, door bijvoorbeeld te zorgen dat medewerkers hun eigen (financiële) regelruimte hebben.

Verbinding komt ook terug in haar werkwijze. Wetland Wonen gaat regelmatig in gesprek met haar klanten, bijvoorbeeld door te vragen om feedback na elke interactie en het organiseren van klantenpanels. Ook wordt verbinding met andere partijen bevorderd door samenwerkingsverbanden met ketenpartners te onderhouden en organisaties als zorg- en welzijnsorganisaties, hoewel zij niet in het formele prestatieafspraken-traject meespelen, te betrekken bij het maken van prestatieafspraken.

Wetland Wonen heeft op het gebied van vastgoed ook grote ambities, zoals nieuwbouw toevoegen die voldoet aan BENG, pilots uitvoeren op gebied van installatietechnieken en nieuwe woningen zo realiseren dat ze voor huidige en toekomstige huurders inzetbaar voor verschillende doelgroepen zijn. Bij nieuwbouw en herontwikkeling wordt ook gekeken naar stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die passen bij de aard van de kern/wijk.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Wetland Wonen met een 8

Wetland Wonen heeft allereerst de ambitie om te zorgen voor tevreden huurders. Daarnaast toont Wetland Wonen uitdrukkelijk inzet voor inclusieve wijken door afspraken te maken over bijzondere doelgroepen waaronder vergunninghouders, ex-gedetineerden, dak- en thuislozen en tienermoeders. Deze afspraken over huisvesting worden ook gemonitord door middel van convenanten en samenwerkingsverbanden met andere partijen. Wetland Wonen ziet dat het aantal kwetsbare huurders

toeneemt als gevolg van het nieuwe beleid van de overheid, zoals het stimuleren van langer zelfstandig thuis wonen. Als gevolg staan de sociale cohesie en sociale diversiteit van wijken onder druk. Om te kijken of dit beter kan, lopen er drie pilots in de gemeente Steenwijkerland. Deze pilots hebben als doel inclusief wonen van onderaf te faciliteren en vragen om bewonersparticipatie.

Ook bij andere vastgoedprojecten wordt het inclusief wonen-gedachtegoed gefaciliteerd. Het doel is om meer diversiteit te creëren binnen complexen en buurtjes met als doel “actief naoberschap,” een regionaal begrip. Hierbij is de sociale cohesie in een buurt of complex groot en staan bewoners klaar om elkaar te helpen. De net buiten de visitatieperiode opgeleverde hofjeswoningen in St Jans klooster zijn daar een bewijs van, maar ook de woningen op het Besto-terrein in Zwartsluis scheppen voorwaarden voor gemengd wonen.

Het inclusiviteitsdenken bij Wetland Wonen komt ook tot uiting in de samenwerkingen die Wetland Wonen heeft met organisaties die zich inzetten voor bijzondere doelgroepen (buurtbeheer met mensen van in Balans, opvang van tienermoeders in Frion, ondersteuning van leefbaarheidsprojecten van bewoners) en waarvoor Wetland Wonen ook de portemonnee trekt.

Wetland Wonen weet op creatieve wijze invulling te geven aan jongerenhuisvesting, door op “overblijvende hoekjes” kleine woningen te realiseren voor jongeren.

De verantwoordelijkheid die Wetland Wonen voelt voor (de bewoners van) zorgvastgoed komt tot uiting in hun wens om dat bezit vooral te behouden. Hun strategisch denken op dit gebied leidt ertoe dat ze inzetten op levensloopbestendigheid van ‘gewone’ woningen en flexibiliteit van ‘aangepaste’ woningen, zodat die ook bewoond kunnen worden door mensen die geen aangepaste woning nodig hebben. Met de vergrijzingsproblematiek in het werkgebied, geen overbodige luxe.

Het bezit van Wetland Wonen blijkt er goed bij te staan. Geen sporen van achterstallig onderhoud of “uitwonen” van de woning. Bij het vernieuwingsprogramma en bij nieuwbouw probeert Wetland Wonen, in overleg met bewoners, ook architectonisch een impuls te geven. Vernieuwing levert gevarieerde fronten op die de buurt verlevendigen en bij nieuwbouw is architectonische speelsheid in de ontwerpen opvallend.

De focus van Wetland Wonen ligt voornamelijk op het gebied van leefbaarheid en buurten. Op het gebied van betaalbaarheid hanteert Wetland Wonen een relatief hoge streefhuur (80% van maximaal redelijk). De huurprijs kan echter wel worden aangepast zodat deze past bij het inkomen van de huurder. De gemiddelde maximaal redelijke huur ligt dan ook een stuk onder de streefhuur (65 – 67% in de visitatieperiode) en de aard van het bezit maakt dat de streefhuur relatief laag is.

Met de uitbreiding van het bezit naar Zwolle, waar in tegenstelling tot Steenwijkerland en Zwartewaterland nog flinke groei mogelijk is, heeft Wetland Wonen voor zichzelf voorwaarden gecreëerd om de ambitie om verder te ontwikkelen van beheerder naar volkshuisvestelijke investeerder te realiseren.

Wetland Wonen kijkt zich uitstekend van haar primaire volkshuisvestelijke taak en heeft haar daarenboven duidelijke eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen goed bij de opgaven in het werkgebied. Wetland Wonen heeft zich ingezet voor thema’s als wonen, welzijn en zorg en/of maakt zich sterk voor inclusiviteit. Over dit soort onderwerpen zijn seminars en studiereizen georganiseerd om daarbij ook stakeholders te betrekken en aangesloten te houden bij de ontwikkelingen. Om alle voornoemde redenen heeft de commissie een 8 toegekend.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wetland Wonen richt zich op inclusieve kernen waarbij verschillende doelgroepen (die vaak minder mogelijkheden hebben dan een reguliere huurder) een kans hebben op een woning
- Nieuwbouw en vernieuwbouw die qua architectuur verrast en toch past in de omgeving
- Wetland Wonen zet medewerkers van de stichting In Balans in voor buurt- en wijkbeheer. Deze stichting helpt mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt re-integreren
- Wetland Wonen creëert openingen voor zichzelf door buiten het gebaande werkgebied te gaan bouwen

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,5 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel is te zien hoe deze score tot stand is gekomen. Hierbij telt de beoordeling van de maatschappelijke prestaties voor 75% en de beoordeling van de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: betaalbaarheid	8	
Thema 2: voorraad en beschikbaarheid	7	
Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid	7	
Thema 4: leefbaarheid en bijzondere doelgroepen.	7	
Oordeel	7,3	8
Gewogen oordeel	7,5	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

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

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

De opvattingen van huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten zijn opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd zouden gaan worden. De deelnemers aan de gesprekken hebben ook grotendeels de enquête ontvangen. Alle geraadpleegde belanghebbenden zijn in de bijlage vermeld.

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

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. Het is dit totaal aan geraadpleegde belanghebbenden dat in deze rapportage is opgenomen.

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

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Wetland Wonen is werkzaam in de gemeenten Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Vanwege het geringe bezit van Wetland Wonen in de gemeente Zwolle, namelijk 1 complex met daarin 35 woningen, is er in overleg met de corporatie voor gekozen deze gemeente verder niet bij de visitatie te betrekken. Wel is er gesproken met collega corporatie deltaWonen, waarmee Wetland Wonen samenwerkt in de gemeente Zwolle. De visitatiecommissie heeft ook met diverse andere belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Steenwijkerland:

Het resterende bezit van Wetland Wonen ligt in de gemeente Steenwijkerland. De gemeente Steenwijkerland ligt eveneens in de provincie Overijssel. Deze gemeente is ontstaan in 2001 door het samenvoegen van de gemeenten Steenwijk, Brederwiede en IJsselham. Tot deze gemeente behoren ook de plaatsen Blokzijl, Vollenhove en de dorpen Kuinre en Giethoorn, samen met nog een aantal kleinere dorpen en buurtschappen. De gemeente telt anno 2020 ruim 44.000 inwoners. Wetland Wonen bezit in deze gemeente 1.320 woningen.

De visitatiecommissie heeft via MS Teams gesproken met de heer M. Scheringa, wethouder en mevrouw J. Botter, beleidsambtenaar.

Gemeente Zwartewaterland

De gemeente Zwartewaterland is gelegen in de provincie Overijssel, vernoemd naar de rivier Het Zwartewater. De gemeente is ontstaan in 2001 uit een fusie tussen de voormalige gemeente Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. De gemeente telt anno 2020 ruim 22.000 inwoners. Het grootste deel van het bezit van Wetland Wonen ligt in de gemeente Zwartewaterland, namelijk 1.707 woningen

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer G. Knol, wethouder en de heer M. Eksterkate, manager.

Zorg- welzijnsinstellingen

JP van den Bent: De JP van den Bent stichting ondersteunt mensen bij hun leven, bijvoorbeeld bij wonen, werken of contact met anderen.

IJsselheem: IJsselheem is een organisatie voor wonen, zorg en welzijn met oog voor het persoonlijke verhaal van de cliënt.

Zorggroep Oude en Nieuwe Land: Zorggroep Oude en Nieuwe Land is biedt advies en behandeling, verzorging en verpleging thuis. Daarnaast bieden zij jeugdgezondheidszorg, maatschappelijke ondersteuning en woningen en zorg in Steenwijkerland, Noordoostpolder en Urk.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer R. Klarenbeek, bestuurder bij de JP van den Bent stichting, mevrouw L. Oosterwijk, regio coördinator bij de JP van den Bent stichting, de heer A. Kok, manager huisvesting bij zorggroep Oude en Nieuwe Land en de heer B. Penninkhof, manager wonen, zorg en welzijn bij woonzorgconcern IJsselheem.

Collega-corporaties

deltaWonen: deltaWonen verhuurt en onderhoudt ongeveer 15.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek.

Woonconcept: Woonconcept biedt betaalbare woningen in de regio's Meppel, Hoogeveen, Steenwijkerland en Assen.

Woonstichting VechtHorst: Woonstichting VechtHorst heeft ruim 2.300 woningen in haar bezit in de gemeenten Dalfsen en Staphorst.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer E. Leideman, directeur-bestuurder bij deltaWonen en de heer R. Waarsing, directeur-bestuurder bij Woonstichting VechtHorst. Een digitale enquête is ontvangen van mevrouw N. Peeters, directeur-bestuurder bij Woonconcept.

Huurdersvereniging Zwartewaterwiede

De huurders van Wetland Wonen worden vertegenwoordigd door Huurdersvereniging Zwartewaterwiede. De huurdersvereniging heeft regelmatig contact met Wetland Wonen en zijn partner bij het maken van prestatieafspraken met de gemeenten.

De visitatiecommissie heeft gesproken met Mevrouw G. Driegen, secretaris, mevrouw M. de Boer, voorzitter en de heer H. Lok, lid.

4.4 Belanghebbenden over Wetland Wonen

4.4.1 Typering van Wetland Wonen

Aan de belanghebbenden is gevraagd Wetland Wonen in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Wetland Wonen wordt door haar belanghebbenden getypeerd als degelijk, betrokken, kleinschalig en vriendelijk.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Wetland Wonen

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,6

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Wetland Wonen. De maatschappelijke prestaties worden dan ook door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,6 gemiddeld. Hierbij scoort enkel het thema kwaliteit en duurzaamheid lager dan gemiddeld, namelijk een 6,9. De overige thema's: betaalbaarheid (7,9), voorraad en beschikbaarheid (7,9) en leefbaarheid en bijzondere doelgroepen (7,7) scoren hoger dan gemiddeld.

Wanneer we kijken naar de verschillende categorieën belanghebbenden die betrokken zijn bij de visitatie: gemeenten, huurders (in dit geval vertegenwoordigd door huurdersvereniging Zwartewaterwiede) en overige belanghebbenden (bestaande uit collega-corporaties en zorg- en welzijnspartijen), zien we dat de gemeenten gemiddeld genomen het meest tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties. Zij beoordelen dit gemiddeld met een 7,8. De huurders (7,5) en overige belanghebbenden (7,4) blijven niet ver achter.

Thema 1: Betaalbaarheid (7,9)

Het thema betaalbaarheid wordt samen met het thema Voorraad en beschikbaarheid, gemiddeld het hoogst beoordeeld door de belanghebbenden, namelijk met een 7,9. Hierbij geven zowel de huurders als de gemeenten gemiddeld een 8 voor de maatschappelijke prestaties van Wetland Wonen op het gebied van betaalbaarheid. De overige belanghebbenden scoren iets lager, zij geven gemiddeld een 7,7. De gemeenten

en huurders geven aan tevreden te zijn over het hanteren van twee huurtarieven door Wetland Wonen. Daarnaast vinden zij dat Wetland Wonen een scala aan woningen heeft in verschillende prijssegmenten. Bovendien zijn er diverse mogelijkheden om de huur af te stemmen op het inkomen. Dit biedt meer kansen aan inwoners binnen het passend toewijzen. Positief vinden zij ook dat er de afgelopen jaren een gematigde huurverhoging heeft plaatsgevonden. De overige belanghebbenden geven aan dat de match tussen (woning)aanbod en doelgroep naar hun mening goed is gemaakt.

Thema 2: Voorraad en Beschikbaarheid (7,9)

Net als het voorgaande thema, wordt het thema Voorraad en beschikbaarheid beoordeeld met een 7,9 gemiddeld. Hierbij geven de huurders en gemeenten allebei wederom een 8,0 gemiddeld. De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 7,6. De gemeente Zwartewaterland geeft aan dat blijkt dat de wachttijden relatief kort zijn. Punt van aandacht is de huisvesting voor jongeren, Wetland Wonen werkt hier hard aan. De gemeente Steenwijkerland geeft aan dat er voldoende woningen zijn, ook voor jongeren. Ze stellen het op prijs dat de monitoring van de marktsituatie ook goed wordt gedeeld met de gemeente. De huurders geven aan dat er regelmatig woning vrijkomen en deze vlot weer worden uitgegeven. De overige belanghebbenden zien dat de voorraad in stand wordt gehouden en voldoende is om in de vraag te voorzien. Binnen de voorraad sluit de variantie goed aan op de markt en de opgave.

Thema 3: Kwaliteit en Duurzaamheid (6,9)

Het thema kwaliteit en duurzaamheid is het door de belanghebbenden laagst beoordeelde thema. De belanghebbenden geven voor de maatschappelijke prestaties van Wetland Wonen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid gemiddeld een 6,9. De gemeenten zijn met een gemiddelde beoordeling van een 8,0 het meest tevreden te noemen. Ze geven aan dat Wetland Wonen in de gemeente Zwartewaterland actief bezig is om de woningvoorraad te revitaliseren en concreet bezig is met dit onderwerp. De gemeente Steenwijkerland geeft aan dat de prestaties van Wetland Wonen in lijn zijn met de gemaakte prestatieafspraken. Wetland Wonen participeert op een constructieve wijze in het tot stand komen van de gemeentelijke warmtetransitie visie. De huurders zijn met een gemiddelde score van een 6,0 minder tevreden te noemen, zij vinden dat er meer kan gebeuren op dit thema. De overige belanghebbenden beoordelen het thema met een 6,7 gemiddeld. Ze geven aan dat er naar vermogen wordt ingezet op verduurzaming, maar dat dit wat ambitieuzer zou mogen. Wel geven zij aan te zien dat verouderd bezit wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw die duurzamer is.

Thema 4: Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen (7,7)

De belanghebbenden beoordelen het thema leefbaarheid en bijzondere doelgroepen met een 7,7 gemiddeld. Hierbij geven de gemeenten een gemiddelde score van een 7,0 voor dit thema. Zij zien dat Wetland Wonen concreet bezig is met dit thema. De huurders en overige belanghebbenden geven allebei een gemiddelde score van een 8,0 voor de maatschappelijke prestaties van Wetland Wonen op het gebied van leefbaarheid en bijzondere doelgroepen. De huurders geven aan te zien dat Wetland Wonen haar best doet om de bijzondere doelgroepen goed te huisvesten, de leefbaarheid zou wat beter kunnen, maar hier ligt ook een rol voor de gemeenten. Bij de overige belanghebbenden geven de collega-corporaties aan te zien dat Wetland Wonen veel werk maakt van leefbaarheid en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Wel vinden ze Wetland Wonen soms selectief en traag qua besluitvorming. De zorg- en welzijnspartijen geven aan dat er de afgelopen periode veel is gesproken over dit onderwerp en er een gezamenlijke visie is ontwikkeld. Ze vinden dat er met Wetland Wonen over alles te spreken valt en zijn van mening dat Wetland Wonen haar maatschappelijke opdracht goed kent.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,7

De belanghebbenden beoordelen hun tevredenheid over de relatie en communicatie met Wetland Wonen met een 7,7 gemiddeld. Hierbij beoordelen de gemeenten dit onderdeel met een 6,7 gemiddeld, waarbij de huurders een 8,0 geven en de overige belanghebbenden een 8,5.

Alle belanghebbenden geven aan dat de relatie met Wetland Wonen goed is. De belanghebbenden geven verder aan dat de relatie open, vriendelijk en transparant is. Ze noemen een prettige samenwerking met

korte lijnen, waarbij Wetland Wonen ook openstaat voor verbeterpunten. Op het gebied van de communicatie zijn de belanghebbenden over het algemeen ook tevreden, ze noemen Wetland Wonen actief, transparant en open. De gemeente Zwartewaterland geeft echter wel aan dat er wederzijds meer afstemming plaats zou moeten vinden alvorens er gecommuniceerd wordt. Ook de huurders geven als verbeterpunt mee dat ze soms wat eerder betrokken zouden willen worden.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 6,8

De belanghebbenden beoordelen de tevredenheid over de invloed op het beleid van Wetland Wonen met een 6,8 gemiddeld. Hierbij geven de gemeenten gemiddeld een 6,7, de huurders een 6,0 en de overige belanghebbenden een 7,7. Collega-corporaties geven aan dat er via het gezamenlijk netwerk wordt opgetrokken in de markt en afstemming plaatsvindt in overlegvormen en dat voldoende invloed uitgeoefend kan worden op het beleid van Wetland Wonen. Er zijn goede contacten en er wordt kennis uitgewisseld. Dit wordt bevestigd door de zorg- en welzijnspartijen die aangeven dat Wetland Wonen altijd bereid is tot een gesprek en dat allerlei nieuwe ideeën altijd bespreekbaar zijn. De huurders zouden soms wat eerder in het proces betrokken willen worden, ook geven de huurders aan dat zij het moeilijk vinden om alle ontwikkelingen goed te kunnen volgen. De gemeenten geven aan elkaar in het bestuurlijk overleg goed te kunnen vinden, ambtelijk zou dit beter kunnen.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de digitale enquête ontleend. In de enquête is betrokkenen gevraagd een oordeel te geven over respectievelijk de maatschappelijke prestaties, over de relatie en wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De resultaten van de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken te verdiepen en op basis van beide bronnen zijn de definitieve scores ontstaan.

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven.

Thema's		Huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
		N=3	N=3	N=7	N=13
De tevredenheid over de maatschappelijke	Thema 1: Betaalbaarheid	8,0	8,0	7,7	7,9
	Thema 2: Voorraad en Beschikbaarheid	8,0	8,0	7,6	7,9
	Thema 3: Kwaliteit en Duurzaamheid	6,0	8,0	6,7	6,9
	Thema 4: Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	8,0	7,7
	Gemiddelde	7,5	7,8	7,4	7,6
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,0	6,7	8,5	7,7
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		6,0	6,7	7,7	6,8

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

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

Gemeenten

- (Nog) actiever meedenken in het zoeken naar oplossingen voor problemen
- Elkaar beter vinden
- Samenwerking met het sociale domein uitbouwen

Huurders

- De huurdersvereniging meer aan de voorkant betrekken
- Klantvriendelijkheid verbeteren
- Werk van derden goed controleren

Overige belanghebbenden

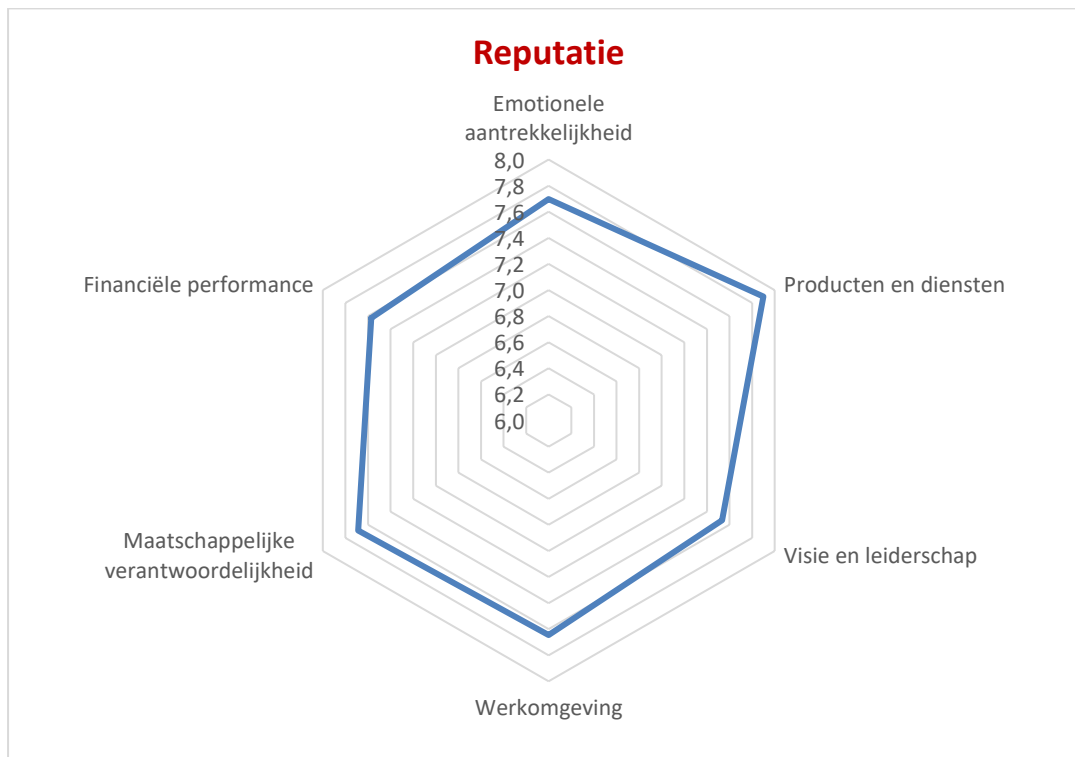
- Iets sneller werken/informereren
- Meer profileren in de markt
- (Nog) meer samenwerken
- Voortvarender zijn, meer gerichte acties
- Pro-actiever zijn
- Opgave voor wonen meer verbinden met welzijn

4.5 De reputatie van Wetland Wonen

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

Wetland Wonen scoort gemiddeld een 7,7 voor haar reputatie. Hoger dan gemiddeld scoort de dimensie producten en diensten (7,9). Lager dan het gemiddelde scoren de dimensies visie en leiderschap (7,5), werkomgeving (7,6) en financiële performance (7,6). Hoewel deze genoemde dimensies lager scoren dan gemiddeld, zijn de cijfers op zichzelf alsnog keurig te noemen. De dimensie emotionele aantrekkelijkheid en de dimensie maatschappelijke verantwoordelijkheid scoren allebei precies op het gemiddelde, namelijk een 7,7.

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



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

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wetland wonen heeft een goede reputatie bij haar belanghebbenden
- Belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Wetland Wonen.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

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

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd al voor de Parlementaire enquête woningcorporaties in 2014/2015 aangescherpt, evenals het toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en vanaf medio 2015 de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding Daeb en niet-Daeb en waardering op marktwaarde) en vond aanscherping van het in- en externe toezicht plaats. Tenslotte werd de Governance Code in 2015 vernieuwd (en overigens ook weer in 2020). De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en wijzigingen in het belastingregime naast een toename van de regeldruk voor de gehele corporatiesector.

Uit de oordeelsbrieven van de Aw komt naar voren dat Wetland Wonen bij aanvang van de visitatieperiode werkte aan het inzicht in de kwaliteit van de vastgoedportefeuille. Daarnaast streefde zij naar uitbreiding van het werkgebied naar Zwolle. Het Aw vraagt bij de governance inspectie in 2017 naar de afweging tot verbreding van het werkgebied afgezet tegen de portefeuillestrategie en wensportefeuille, de transformatieopgaven en aandacht voor de operationele en marktrisico's. In de achterliggende jaren heeft Wetland Wonen een robuuste financiële positie gerealiseerd door de forse verkleining van de lening portefeuille. Het WSW constateerde in 2016 dat de organisatie zich ontwikkelt van een beheersorganisatie naar een organisatie die weer gaat investeren. In de beoordeling 2017 zag het WSW als grootste risico de financiële sturing en invulling van de financiële functie. In de beoordeling 2018 schetste het WSW het algemene beeld van een financieel gezonde corporatie met ambities, een ongewijzigd risicoprofiel en een beperkte opgave. De contouren van het beleidsplan en de portefeuillestrategie staan voldoende vast. In 2017 is de wensportefeuille opnieuw vastgesteld.

5.3 Basisinformatie

De financiële ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van de Aw en het WSW. In 2015 gebaseerd op de bedrijfswaarde, in 2016 en 2017 de marktwaarde en vanaf 2018 de beleidswaarde. Uit het accountantsverslag 2019 van Wetland Wonen volgt een beleidswaarde van € 272 miljoen uit de marktwaarde van € 383 miljoen. De maatschappelijke bestemming is de afslag van € 111 miljoen, waarvan de inzet voor betaalbaarheid € 55 miljoen, ongeveer 55% van de afslag. De beleidswaarde is ruim 70% van de marktwaarde. In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's met elkaar vergeleken. Toegevoegd is de zogenaamde buffer: het verschil van de solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid. Voor het totale risico in de buffer is 18% gehanteerd (CIP 2015).

Prestatievelden	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	50%	74%	78%	80%
Buffer (norm >0) in %	32%	58%	60%	62%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,18	3,15	1,93	2,19
Loan to value (norm WSW < 75) in %	55%	25%	21%	27%

Bron: Oordeelsbrieven AW, CIP'15, jaar- en accountantsverslagen

De visitatiecommissie constateert dat de financiële ratio's sterk zijn. De oplopende buffer indiceert een vermogensovermaat. Met name de sterke ICR voor de kasstroom valt op. Wetland Wonen hanteert op passieve wijze intern strengere normen voor de ratio's solvabiliteit >35% op marktwaarde en de ICR > 1,6. Uit de wensportefeuille en de meerjarenbegroting 2019/2023 komt naar voren dat de transformatieopgave financieel haalbaar is. De interne sturing en het risicomanagement zijn in de ogen van de visitatiecommissie nog in ontwikkeling. In de Aedes Benchmark bedrijfslasten scoort Wetland Wonen een A. Voor de Onderhouds- en verbeteringslasten scoort Wetland Wonen in de benchmark 2019 een C, slechter dan de referentiegroep. De Benchmark Duurzaamheid levert een score C op, met een EI=1,54, rond het gemiddelde van de referentiegroep. De referentiegroep in de benchmark is M: 2.501 – 5.000 vhe.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017, 2018 en 2019, weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge en dient dus met enige voorzichtigheid in combinatie met de vermogensbuffer te worden gezien. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021, 2018/2022 en 2019/2022.

Wetland Wonen voornemens in dPi/IBW			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Gemiddelde huurverhoging
2017-2021	100 vhe	€ 34 mln.	1,4%
2018-2022	291 vhe	€ 45 mln.	1,67%
2019-2023	279 vhe	€ 42 mln.	n.b.

Uit de voornemens in de dPi's komt naar voren dat Wetland Wonen met haar 3.052 vhe's ultimo 2019 voornemens is te investeren in de nieuwbouw en duurzaamheid en de gemiddelde, te realiseren huurverhoging, iets te verhogen.

IBW Wetland Wonen in miljoenen €, gemeenten Zwartewaterland, Steenwijkerland en Zwolle			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	46	36	1,5
2018-2022	57	51	1,9
2019-2023	2,8	2,4	0,09

Uit de IBW-tabel komt naar voren dat de eerder grote bestedingsruimte sterk afneemt naar vrijwel € 0 voor de Daeb tak in 2019. Wetland Wonen noemt dit het gevolg van de overgang van een beheerend naar een investerend bedrijf en de aankoop van 147 woningen van Woonconcept in Steenwijkerland en de voorgenomen aankoop van 54 woningen van Mooiland in Zwolle.

5.4 Vermogensinzet

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Wetland Wonen verantwoordt en motiveert in redelijke tot goede mate de inzet van haar beschikbare vermogen. De inzet voor de maatschappelijke prestaties past in de visitatieperiode bij de vermogenspositie. Hiermee voldoet Wetland Wonen aan het ijkpunt voor een 6.

In het Beleidsplan 2013/2017 “Wetland Wonen – zinvol en efficiënt.... Voor de groei en bloei van onze organisatie” wordt als doel geformuleerd om de strategische keuzes inzichtelijk te maken. Het is tamelijk algemeen van opzet, waarbij wel aansluiting wordt gezocht op het INK-model. Het is overigens zoals ook de Aw in 2017 constateerde, een helder kader en de doelen worden gerealiseerd. Doelen in het plan zijn onder meer: de woningvoorraad is Daeb, uiterlijk 2020 wordt gemiddeld label B in de woningvoorraad gerealiseerd, de verkoopambitie is 25 woningen per jaar en een vernieuwingsopgave van 60 tot 70 woningen per jaar. Als kritische succesfactoren worden onder meer genoemd een positieve operationele kasstroom, budgetdiscipline en schuldverlaging. Het Beleidsplan 2019/2022 “In verbinding” noemt in feite dezelfde drie scenario’s als het Beleidsplan 2013/2017. Wel is in het laatste plan een veel duidelijkere verbinding gezocht met andere belanghebbenden. Daarbij zijn 3 kernwaarden gekozen: “Betrokken”, “Actief rentmeesterschap” en “Zinvol”.

Het Portefeuilleplan wordt na afloop van de visitatieperiode geactualiseerd met als streefdatum het einde van 2020. Van begin 2018 dateert de actualisering van de wensportefeuille met financiële doorrekening en haalbaarheid. De visitatiecommissie heeft waardering voor de wijze waarop na de moeizame afwikkeling van de jaarstukken over 2016 er redelijk harde ingrepen zijn gedaan in de personele bezetting om de procesgang van de jaarstukken in de toekomst te verbeteren. Er is duidelijk sprake van een kwalitatieve procesverbetering die in de ogen van de commissie daarnaast ook heeft bijgedragen aan een beter kader om beslissingen te toetsen. Wetland Wonen hanteert sinds 2016 risicoanalyses met daarin aangegeven een aantal risico’s, de beheersmaatregelen en de risicobereidheid. Jaarlijks worden gevoeligheidsanalyses uitgevoerd en in de tertiaalrapportages wordt de voortgang van de beheersmaatregelen gemonitord. Door het aangaan van samenwerkingsverbanden wordt de kwetsbaarheid van de organisatie verminderd.

Wetland Wonen is in de ogen van de visitatiecommissie een mooie plattelandscorporatie met een goede basis in de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland. Wetland Wonen realiseert kleinschalige en op maat gesneden projecten die passen binnen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de verschillende kernen. Wetland Wonen zet haar middelen in voor de volkshuisvesting in de kop van Overijssel. Zij is financieel gezond en heeft in 2015 bewust gekozen om in de grotere woningmarktregio te investeren, in dit geval Zwolle. Dat was toen een beperkte stap, maar gelet op de toekomstige woon- en bouwontwikkelingen rond Zwolle, lijkt dat ook een slimme stap te zijn geweest. Maar Wetland Wonen dient zich te realiseren dat een dergelijke stap ook verplichtingen voor de toekomst met zich meebrengt. Daarnaast merkte de commissie op dat veel belanghebbenden Wetland wonen soms te vaak meteen de discussie over “het geld” laat gaan. Wetland Wonen wordt door hen opgeroepen tot meer samenwerken en een daarbij passende heldere visie op de inzet van het vermogen met meer ondernemerschap en meer daadkracht. Er is meer dan alleen het halen van een financieel rendement. De visitatiecommissie heeft de indruk dat de beeldvorming op dit onderdeel de aandacht van Wetland Wonen vraagt. Binnen de organisatie is gedurende de visitatieperiode een slag gemaakt, die klaarblijkelijk buiten nog niet herkend wordt.

Bij de beleidsplandiscussie in 2018 is daarnaast gekozen voor het overnemen van woningbezit. In de noordelijke kernen van Steenwijkerland wordt bezit van Woonconcept overgenomen (afgerond in 2019). Daaraan gekoppeld is de verplichting om in de nieuwbouw in sociale huurwoningen te investeren in de toekomst. Daarnaast wordt er gesproken over overname van woningbezit van Mooiland in Zwolle in 2020. Opvallend is ook dat bij het achterblijven van investeringsopgaven in de nieuwbouw in Zwartewaterland door gebrek aan locaties, Wetland Wonen bewust kiest om het verkoopprogramma daar terug te brengen. Daar wordt actief gestuurd op ontwikkelingen in de woningmarkt. Overigens kan de commissie zich voorstellen om interne normen voor de bovenkant van de financiële ratio’s te introduceren. Overschrijding bij te goede ratio’s levert nu in principe geen heroverweging van de volkshuisvestelijke inzet maar zou dat wel kunnen gaan doen.

Wetland Wonen heeft een robuuste financiële positie gerealiseerd door een forse verlaging van de lening portefeuille. De kwaliteit van de financiële sturing is verbeterd en is het realistisch begroten een verbeterpunt. Naast de hiervoor genoemde volkshuisvestelijke opgaven ligt er ook een opgave op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Wetland kiest daarbij in goed overleg met gemeenten en zorgpartijen

voor een concept van “inclusiviteit”. Zo zijn projecten gekozen in Vollenhove (Nieuw Clarenberg), Wanneperveen (De Perelaar) en Genemuiden (De Meente) die als het ware als pilotprojecten zijn aan te merken. Deze benadering heeft, zo heeft de visitatiecommissie gemerkt, op veel instemming rekenen. Bij de concept vaststelling van het Beleidsplan “In Verbinding” in 2019 heeft Wetland Wonen haar belangrijkste belanghebbenden gevraagd naar hun bevindingen en welke bijdragen van hun kant te verwachten zou zijn. Het proces is na de visitatieperiode afgerond maar is een goed voorbeeld hoe Wetland Wonen belanghebbenden betreft bij de vraag hoe en waar haar vermogen in te zetten.

De slagvaardigheid bij de doorontwikkeling van de organisatie vraagt tijd voor het bestuur om draagvlak te vergroten via communicatie en vertrouwen geven. De wijze van beleidsontwikkeling en het betrekken van belanghebbenden en bij keuzes om te investeren in de woningmarkt vormen een mooie basis. De aan de sterke financiële positie gekoppelde keuzes van uitbreiding in Zwolle, overname van woningbezit van collega corporaties, de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en de intensivering van de verduurzamingsopgaven, maken dat de visitatiecommissie een pluspunt op zijn plaats vindt. Zij geeft op dit onderdeel daarom een 7.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De financiële ratio's zijn zeer sterk;

Verwonderpunten

- Het ontbreken van interne normen voor de bovenkant van de financiële ratio's. Overschrijding bij te goede ratio's levert in principe geen heroverweging van de volkshuisvestelijke inzet;

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

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

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Wetland Wonen is 20 jaar geleden ontstaan uit een fusie en de eenhoofdige raad van bestuur is vanaf die tijd gevormd door dezelfde persoon. Hij wordt geadviseerd door een tweewekelijks bij elkaar komend MT, dat bestaat uit drie personen (Financiën en Control, Klant en Maatschappij en vanwege het intensieve organisatieontwikkelingstraject, de beleidsadviseur HRM). Maandelijks is er een medewerkers overleg. De P&C-cyclus wordt niet in het MT besproken, maar daarvoor is een apart overleg belegd. In een relatief kleine organisatie als Wetland Wonen (minder dan 30 medewerkers), waar alle medewerkers elkaar kennen en de deuren altijd open staan, weet men elkaar buiten de officiële overlegmomenten goed te vinden. Wetland werkt sinds kort met twee gebiedsteams van 3 personen.

Het kader waarbinnen Wetland Wonen werkt, wordt gevormd door meerjaren- en jaarplannen, kernvisies op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen in het werkgebied, de geformuleerde wensportefeuille, risicomanagement en treasurybeleid.

Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen van 5 personen. In 2019 is een vrijwel geheel nieuwe raad aangetreden. De raad heeft reglementair (en feitelijk) overleg met huurders en ondernemingsraad. De raad kent een audit- en een remuneratiecommissie.

De huurders zijn op concernniveau vertegenwoordigd in de huurdersvereniging Zwartewaterwiede (11 leden, regionale spreiding) waarmee maandelijks overleg is. Er zijn 11 bewonerscommissies.

Er is een ondernemingsraad met 3 leden. WWG is geen lid van Aedes, maar voelt zich verbonden aan de Governance Code.

6.3 Relevante ontwikkelingen

In de periode waarover de rapportage zich uitstrekt, heeft Wetland Wonen veel in gang gezet qua organisatieontwikkeling en bestuur en beheer. Niet zozeer omdat het beneden peil was (de rapportages en visitaties geven aan bij Wetland Wonen de zaken in het algemeen op orde zijn), maar om met een verouderend werknemersbestand, een in ontwikkeling zijnde omgeving en veranderde regelgeving, op peil te blijven en de opgaven en ambities waar te kunnen maken. De kwetsbaarheid van de financiële functie is vanaf 2016 ter hand genomen met de aanstelling van een controller, een nieuw hoofd Financiën en Control en een nieuwe accountant.

Qua organisatieontwikkeling is het in 2016 gestarte cultuurtraject *“Maak het verschil”*, bedoeld als continue proces van ontwikkelen en verbeteren van de medewerkers. Flexibiliteit en eigen verantwoordelijkheid voor resultaten zijn belangrijke doelen. De organisatie moest ook de draai maken van vastgoed-georiënteerd naar klant-georiënteerd. Er wordt structureel gewerkt aan de ontwikkeling van de medewerkers en op het sturen op resultaat.

De organisatie heeft ook ingezet op verbetering van processen en het strakker en navolgbaarder maken van doelen en resultaten op alle resultaatsterreinen. Zo is er een nieuw geautomatiseerd rapportagesysteem aangeschaft (Katoomba) dat in 2020 is afgerond. Men is overgegaan op tertiaalrapportages die aansluiten op de doelen die in de jaarplannen per resultaatgebied zijn geconcretiseerd.

In de verslagperiode zijn pogingen gedaan om menskracht (controller en PR) te delen met een collega-corporatie. Voor de aanpak van sociale en leefbaarheidsproblemen gaat Wetland Wonen ketensamenwerking aan met maatschappelijke partijen. Het gemeenschappelijk aansturen daarvan door een voor alle partijen werkende procesmanager, bleek niet te werken zodat Wetland nu in voorkomende gevallen het voortouw neemt en anderen vraagt om aan te sluiten.

Wetland heeft zich in de rapportageperiode verder ontwikkeld van beheerder naar volkshuisvestelijk investeerder, wil in verbinding staan met en heeft daartoe de relaties met belanghebbenden op alle niveaus van de organisatie aangehaald.

Aan het eind van de visitatieperiode is Wetland Wonen begonnen met een gebiedsgerichte organisatie-inrichting. Twee teams, voor resp. Steenwijkerland en Zwartewaterland, moeten ervoor zorgen dat de klant beter gekend wordt en er beter aangesloten kan worden op de lokale netwerken. Door de uitbraak van Covid-19 is de implementatie vertraagd. De huurder speelt sowieso een belangrijkere rol dan vroeger. Wetland Wonen werkt met co-creatie bij nieuwe projecten in St Jans klooster, Genemuiden en Scheerwolde.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wetland Wonen heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

Wetland Wonen kent de voor de sector gebruikelijke meerjaren- en jaarplannen en begrotingen. Deze zijn gebaseerd op de kernvisies en de stadjes en dorpen waar zij actief zijn. Deze visies geven blijk van oog voor de verschillen qua kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeften (soms krimp, soms bescheiden groei en vaak zorgen voor behoud). Wetland Wonen heeft ook een visie ontwikkeld en acties uitgevoerd die antwoorden geven op de bescheiden groeimogelijkheden in het gebied door strategisch posities te verwerven in de noordelijke kernen van Steenwijkerland en in Zwolle en ook door aansluiting bij de Zwolse Woningzoeker

Wetland Wonen heeft haar beoogde maatschappelijke prestaties vertaald naar resultaatgebieden, kritische succesfactoren en acties. Daarmee zijn deze navolgbaar gemaakt. De commissie heeft zich daarbij wel verbaasd over de omvang van te monitoren items. Dat weerspiegelt misschien wel de grote ambities die Wetland Wonen heeft, maar doet ook de vraag rijzen of de administratieve last opweegt tegen het meerdere inzicht.

In haar strategie ruimt Wetland Wonen de laatste jaren een belangrijke plaats in voor inclusief wonen. Dit is een antwoord op de bedreiging van het 'naberschap' in het werkgebied, o.a. als gevolg van krimp en ook door de steeds eenzijdiger samengestelde buurten waar de corporatie haar bezit heeft. De voorgestane aanpak is geïnspireerd op inclusief wonen zoals dat in Ravensburg is ontwikkeld.

In het Beleidsplan 2013/2017 "Wetland Wonen -zinnig en efficiënt- voor de groei en bloei van onze organisatie" zijn de strategische keuzes geduoid. Dit plan heeft ten doel de strategische keuzes inzichtelijk te maken, maar is tamelijk algemeen van opzet. Het Beleidsplan 2019/2022 "In verbinding." Is eveneens niet-smart geformuleerd en kent geen financieel kader.

De doorvertaling in een Portefeuilleplan en de Jaarplannen met meerjarenbegrotingen, scenario's en gevoeligheidsanalyses, zoals de invloed van de renteontwikkeling, is gedurende de visitatieperiode in ontwikkeling. Aansluiting wordt gezocht bij het INK-model, voor concretisering en rapportage van de resultaten.

De plannen getuigen van een grondige kennis van en betrokkenheid bij het werkgebied en het vermogen om daarop in te spelen. Daarnaast vindt de commissie de strategische visie op ontwikkelmogelijkheden buiten het huidige werkgebied, door overname in het noorden van Steenwijkerland en de -bescheiden-nieuwbouw in Zwolle zinvol en doordacht. De commissie vindt het daarnaast een goede zaak dat de inhoudelijk strategische ontwikkeling gepaard gaat met systematische personeelsontwikkeling. Om al die redenen zijn twee pluspunten toegekend.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Wetland Wonen volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

Wetland Wonen beschikt over een ambitieus rapportagesysteem, dat volkshuisvestelijk, voor de bedrijfsvoering en financieel wordt gebruikt. Het systeem omvat ook het agenderen van de rapportages bij management, bestuur en raad van commissarissen. De kwartaalrapportages zijn doorontwikkeld naar tertiaalrapportages. Maar deze doorontwikkeling is nog niet afgerond. Van oktober 2019 dateert een verbetervoorstel. Een eerste jaarafsluiting T3/2019 laat nog veel blanco zien, zoals de management samenvatting. Opvallend in de rapportages is het veelal ontbreken van de prognose voor het einde van het jaar, evenals aandacht voor de ontwikkeling van de financiële ratio's van Aw en WSW (in T3/2019). De inmiddels gerealiseerde voortgang in 2020 (vallend buiten de rapportage) geeft vertrouwen in de vervolmaking van de systematiek.

Het format van de rapportages sluit aan op het INK-model, hetgeen resulteert in een omvangrijk document, ondanks de beknopte opzet met smileys, met een groot aantal tabellen en een korte toelichting. In de inleiding wordt de stand van zaken voor de speerpunten kort samengevat. De rapportages bevatten summiere aanzetten tot oorzaken en verbetering.

Het P&C-systeem van Beleidsplannen, Jaarplannen met meerjarenbegrotingen en de periodieke rapportages wordt gebruikt voor het evalueren en bewaken van de strategie en planvorming op daadwerkelijke realisatie. De jaarplannen bevatten begrotingen, maar de vertaling van resultaatgebieden naar middelen is oningevuld, laat staan die naar de geformuleerde doelen en acties. En de acties zijn daarenboven niet eenduidig herleidbaar op de geformuleerde kritische succesfactoren. Het WSW stelde al vast dat de contouren van het beleidsplan en de portefeuillestrategie voldoende vast staan, maar vraagt een verdiepingsslag van de portefeuillestrategie, met een strategische visie op het zorgvastgoed.

Uit de gesprekken bleek dat een belangrijk onderdeel van het ontwikkeltraject "Maak het verschil" is, dat op medewerkersniveau zelf de resultaten worden ingevoerd en dat de duiding van de resultaten niet langer bij de Mt-leden ligt, maar bij diezelfde medewerkers. Hiermee wordt beoogd dat de eerder uit beoordelingen gebleken discrepantie tussen realisatie en planning vermindert en dat eerder actie wordt ondernomen na de check. Het leggen van verantwoordelijkheid lager in de organisatie impliceert dat top en middenkader dat ook moeten aandurven en moeten loslaten.

Voor een flink deel van de prestaties, waaronder het onderhoud, werkt Wetland Wonen samen met derde partijen. In de terminologie van Wetland wordt hiermee Resultaat Gericht Samengewerkt. Op zich een verstandige keuze voor een relatief kleine corporatie. Dit vraagt van Wetland Wonen een actieve monitoring van deze prestaties.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties in voldoende mate aan het ijkpunt voldoen, maar geeft geen pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Het compleet zijn van het monitoring- en rapportagesysteem: Wetland Wonen had kwartaal- en heeft nu tertiaal-rapportages, maar daar zitten nog ontwikkelpunten in zoals een niet goed navolgbare relatie tussen jaarplan-ksf-actiepunten en de prognoses einde jaar;
- In de rapportages wordt het format van het INK-model gehanteerd, waarmee in principe een integraal, maar (te?) omvangrijk, beeld wordt verkregen. De rapportages bevatten summiere aanzetten tot oorzaken en verbetering en zijn input voor de bespreking in de directie en raad van commissarissen, waar ze standaard op de agenda staan.

Bewonderpunten:

- De doorleefbaarheid van de missie en visie van de organisatie. De in het DNA van alle lagen van de organisatie zittende kernwaarden en focus op eerste prioriteit voor het huidige werkgebied

Verwonderpunten:

- De omvang van de items van de rapportage roept de vraag op of dat niet meer administratieve last kost dan het opbrengt

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7,0.

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	8
Sturing op prestaties	6
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7

6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

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

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

6.5.2 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

Wetland Wonen heeft aan het eind van de visitatieperiode een, op een lid na, geheel nieuwe raad van commissarissen gekregen. De nieuwe ploeg heeft veel mensen uit het lokale openbare bestuur, maar vanuit verschillende achtergronden en met elkaar vormen ze in de ogen van de commissie een goede mix van relevante expertise (volkshuisvesting, bedrijfseconomie, rechten, welzijn en zorg, maatschappelijke dienstverlening). Een bijzonderheid is dat aan versterking van de continuïteit op creatieve wijze invulling is gegeven doordat er een lid van een voorgaande periode (2012-2013) weer is toegetreden. Deze had destijds de raad verlaten om belangenvermenging te voorkomen. De indruk van de visitatiecommissie over de maatschappelijke rol van de raad in die vorige jaren kon niet worden getoetst aan een persoonlijk gesprek. Uit de verslagen van eerdere jaren komt het beeld naar voren van een raad was die sterke nadruk legde op toezicht en controle en minder op het zijn van sparringpartner. Ook het kijken met de blik van verschillende belanghouders leek niet erg uit de verf te komen. Maatschappelijke thema's als duurzaamheid of schuldhulpverlening komen wel op de agenda van de jaarlijks georganiseerde studie- en themadagen en de studiereizen, maar daarvan kwam, volgens de notulen, weinig terug in de inbreng vanuit de leden van de 'oude' raad in de reguliere vergaderingen.

De komst van de vernieuwde raad brengt nieuw elan. In de gesprekken met huurders, OR en MT blijkt dat de contacten met de nieuwe raad zeer goed zijn bevallen. Men voelt zich serieus genomen en oordeelt de gesprekken als constructief. De huurdercommissarissen onderhouden goed contact met de huurdersvereniging en vice versa.

Het gegeven dat de raad de discussies met de bestuurder aangaat op het strategisch niveau en niet op de control en uitvoering vindt de commissie mooi. Dat geeft natuurlijk ook aan dat de organisatie de zaken zodanig op orde heeft zit dat de control teugels niet hard hoeven te worden aangetrokken.

Gebleken is dat de raad van commissarissen een toetsingskader hanteert dat uit 2016 stamt en dat vooral verwijst naar algemene beleids- en visiestukken als ondernemingsplan, kernvisies, treasury-statuuut etc. De commissie geeft de raad in overweging een nieuw toetsingskader te maken dat is afgestemd op de veranderde ambitie van de corporatie.

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

- De nieuwe raad geeft in de korte periode van optreden blijk van een breed maatschappelijk perspectief, met aandacht voor het belang van de huurders (bijvoorbeeld door te vragen naar het huurderscomfort bij een renovatieproject) en voor maatschappelijk relevante thema's (bijv. leefbaarheid kernen).
- De raad wil uitdrukkelijk verbinding aangaan met de stakeholders en heeft een strategie voor stakeholdersrelatiemanagement (met welke belanghouders welke relatie aangaan).

Bewonderpunt:

- Opvallend is dat de raad de discussie met de bestuurder systematisch aangaat op het niveau van het waarom (strategisch niveau) en niet op het hoe (control en uitvoering).

Verwonderpunt:

- Het ontbreken van een actueel geconcretiseerd toetsingskader passend bij de omslag van een beheer-naar investerende corporatie

6.6 Externe legitimering en verantwoording

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

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

Er is regelmatig overleg met de formele medezeggenschapsstructuren voor huurders en medewerkers. Er zijn bewonerscommissies waar de gebiedscoördinatoren regelmatig mee overleggen en daar waar dat 'moet', spreken bewoners mee over renovaties. De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Wetland Wonen probeert meer te doen dan wat 'moet'. De huurdersvertegenwoordigers voelen zich in het tripartite overleg en in de overlegvergaderingen serieus genomen en er wordt naar hen geluisterd. Wetland Wonen werkt sinds 2019 daarnaast ook nog met klantenpanels en werkt sinds enkele jaren aan co-creatie met huurders, onder andere bij de hofwoningen in St Jans klooster. Bewoners zijn bijvoorbeeld ook uitgenodigd om mee te denken over twee themabijeenkomsten over wonen als je ouder wordt met 220 deelnemers waarvan 140 ouder dan 70 jaar.
- De commissie heeft zich ervan kunnen vergewissen dat de corporatie hecht verankerd is in het werkgebied en zich verbindt met organisaties en instellingen in het werkgebied.
- Naast het reguliere overleg met gemeenten in het kader van de prestatieafspraken, informeert Wetland Wonen regelmatig de raadsfracties in Zwartewaterland en Steenwijkerland.
- Met de maatschappelijke instellingen, m.n. de zorgpartijen, heeft Wetland Wonen jarenlange en goede relaties. Er is sprake van gemeenschappelijke visievorming op ouderenbeleid en omgaan met de vergrijzing. Ook polarisatie en diversiteit zijn thema's waarop goed met Wetland Wonen wordt samengewerkt.
- Sinds Wetland Wonen in Zwolle actief is, heeft het zich een plek weten te verwerven in het zogenoemde Concillium Zwolle, een samenwerkingsverband tussen makelaars, bouwbedrijven, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, provincie Overijssel en gemeente Zwolle en probeert zo ook daar uitdrukkelijk in het sociale weefsel van het nieuwe werkgebied te komen.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

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

Op de website van Wetland Wonen staan de meest recente meerjarenbeleidsplannen en jaarverslagen vanaf 2017. Daarnaast verschijnt er twee keer per jaar een huurderskrant, waarin mijlpalen en nieuw beleid staan en waarin vaak aandacht is voor een relevant project van maatschappelijke organisaties waarmee Wetland samenwerkt. De jaarverslagen geven een uitgebreid overzicht van gerealiseerde zaken en het onderliggende beleidsmatige gedachtengoed. Er staat ook veel informatie in over risicomanagement. De raad van commissarissen verantwoordt in de jaarverslagen waarover zij spraken en geeft een duidelijk overzicht van samenstelling en relevante nevenfuncties.

In beschouwingen over de afgelopen tijd (waar komen we vandaan) worden ontwikkelingen in algemene zin weergegeven, worden scenario's voor de toekomst geschetst en wordt een keuze gemaakt voor een waarschijnlijk scenario van waaruit de komende jaren geredeneerd wordt. Een mooie vorm van vooruit verantwoordt waarop Wetland zijn keuzes gaat baseren.

Als het gaat om de verantwoording van geleverde prestaties, moet de commissie constateren dat afwijkingen - en duiding- van realisaties ten opzichte van voornemens voor het betreffende jaar ontbreken.

Wetland Wonen is naar haar huurders transparant over het beleid. Brochures met daarin uitleg over beleid dat direct voor bewoners van belang is, zijn behalve op papier ook via de website te downloaden. Maar er

20201203 Visitatierapport Wetland Wonen versie na tweede beoordelingsbrief

ontbreekt bijvoorbeeld een brochure over het huren op maat-beleid. Een toewijzingsparadepaardje van Wetland Wonen.

Al met al onderscheid Wetland Wonen zich niet in bijzondere zin op het punt van openbare verantwoording van wat verwacht mag worden van een corporatie. Tegenover het gemis van reflectie op realisatie staat wat de commissie betreft de uitgebreide rapportage en de vooruitblik op toekomstig beleid. De visitatiecommissie ziet daarom per saldo geen aanleiding voor pluspunten.

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

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	8
Openbare verantwoording	6
Oordeel	7

Bewonderpunten en verwonderpunten

Verwonderpunt: daar waar de corporatie zich zo inzet voor beïnvloeding en toegankelijkheid aan de voorkant van het beleidsproces, verbaast het dat aan de vooral publieke reflectie, in de jaarverantwoording, zo weinig systematisch aandacht wordt gegeven

6.7 Totale beoordeling Governance

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

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

7 Bijlagen

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

Positionpaper

Position Paper Wetland Wonen

Profiel

Wetland Wonen is van huis uit actief in de stadjes en dorpen van de gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland, maar we voelen ons ook steeds meer thuis in de steden Steenwijk en Zwolle. We bieden er woonruimte aan zo'n 3.350 huishoudens.

Onze belangrijkste opgave is het voorzien in de woonbehoefte van huishoudens die daarin zelf niet kunnen voorzien. Deze opgave hebben we vertaald in ons beleidsplan *Zinvol en Efficiënt (2013-2019)* en in het daaropvolgende beleidsplan *In verbinding (2019-2022)*.

Kernthema's van onze vastgoedstrategie, waarmee we willen voorzien in de woonbehoefte zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, flexibiliteit en evenwichtig samengestelde wijken. Waarbij we streven naar een hoge klanttevredenheid. Wij zijn ons er van bewust dat we onze ambities en doelstellingen uitsluitend kunnen realiseren als wij *in verbinding* staan met onze klanten, belanghouders en leveranciers. Door gebruik te maken van elkaars kennis, kwaliteiten en contacten. Wij participeren daarom in diverse netwerken en zo nodig initiëren we nieuwe.

We realiseren kleinschalige op maat gesneden projecten die aansluiten op de lokale behoefte. We zorgen er voor dat een project past binnen de stedenbouw en bestaande architectonische kenmerken van een dorp of stad. We doen dat in samenspraak met bewoners, organisaties in het maatschappelijk middenveld en gemeente. We maken zoveel mogelijk gebruik van de expertise van onze RGS-partners.

We handelen op basis van onze drie kernwaarden: betrokken, actief rentmeesterschap en zinvol. Deze kernwaarden laden we in ons dagelijks werk, in ons maandelijks werkoverleg, *de stand van wetland*, en tijdens speciale BAZ-medewerker-bezoeken aan wooncomplexen en projecten¹.

Terugblik

We kijken terug op een voor Wetland Wonen dynamische periode.

Intern is er met de komst van het nieuwe beleidsplan veel aandacht voor een meer gebiedsgerichte inrichting van de organisatie. Zo willen we bereiken dat we nog beter kunnen participeren in lokale netwerken en onze klanten nog beter leren kennen, waardoor we optimaal kunnen inspelen op de woonbehoeften. Al voor het nieuwe beleidsplan zijn processen efficiënter en klantgerichter opgezet op basis van het *Maak het verschil* -programma. Het gebruik van systemen, w.o. de rapportagesystemen, is en wordt nog verder geoptimaliseerd. Medewerkers hebben flink geïnvesteerd in het verhogen van kennis en vaardigheden door opleidingen en trainingen. En blijven leren is een onderdeel van ons werk bij Wetland Wonen. Door actief personeelsbeleid hebben we jong talent aan ons weten te binden op bestaande en nieuwe functies. Oudere medewerkers is de gelegenheid geboden gebruik te maken van vervroegde uittreding. Een derde van huidige medewerkers werkt korter dan vier jaar bij Wetland Wonen; de gemiddelde leeftijd is gedaald van 55+ naar 45 jaar.

¹ BAZ staat voor **B**etrokken **A**ctief rentmeesterschap **Z**invol.

Wetland Wonen is in een kleine organisatie. Daarom maken we graag gebruik van de kennis van derden: we hebben dat gedaan door een samenwerkingsverband aan te gaan met een aantal leveranciers op basis van *resultaatgericht samenwerken* (RGS).

We hebben ons de aanbevelingen uit de vorige visitatie ter harte genomen en we hebben jaarlijks over de voortgang gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. Een belangrijke aanbeveling betreft het opstellen van een ‘maatschappelijk bestemmingsplan’. Dit is voor een belangrijk deel terug te vinden in ons nieuwe beleidsplan *In Verbinding*, maar bijvoorbeeld ook in onze kijk op duurzaamheid, dat wat ons betreft niet alleen fysieke aspecten kent, maar ook sociale, en, heel praktisch, op de wijze waarop we steeds meer langs de weg van co-creatie (bouw)projecten aanpakken en realiseren. Ook dit betreft een aanbeveling uit de vorige visitatie.

Onder andere als gevolg van overheidsmaatregelen zoals passend toewijzen en scheiden van wonen en zorg constateren we dat onze doelgroep steeds vaker bestaat uit mensen die minder kansen hebben in het leven met als risico dat wijken en kernen met veel corporatiebezit plekken worden waar meer armoede en overlast is dan in andere wijken en kernen. We willen voorkomen dat er vormen van segregatie en eenzijdige en minder leefbare wijken ontstaan met een slecht imago waar mensen niet mee kunnen doen in de maatschappij. We hebben daarom een aantal samenwerkingsverbanden binnen het maatschappelijk middenveld geïnitieerd gericht op het faciliteren van het samenleven van verschillende bewoners(groepen). Het betreft o.m. één in Zwartewaterland rondom de herontwikkeling van het woonzorg-complex de Meente in Genemuiden (ouderenzorgorganisatie, organisatie die zich richt op mensen met een beperking, de welzijnsorganisatie en de gemeente) en één in Steenwijkerland waar we met een aantal organisaties (2 ouderenzorgorganisaties, een organisatie die zich richt op mensen met een verstandelijke beperking, de welzijnsorganisatie en de gemeente) gezamenlijk een procesmanager hebben aangesteld om in een drietal pilots rondom woonvoorzieningen het *inclusiviteit-concept* te faciliteren.

Een aantal belangrijke projecten is tot stand gekomen (of komt tot stand) in een vorm van co-creatie i.c. samenspraak met (toekomstige) gebruikers, bewoners en huurders: bijvoorbeeld de 14 Hofwoningen in Sint Jansklooster, de herontwikkeling van woonzorgcentrum de Meente in Genemuiden en de 8 sociale huurwoningen in Scheerwolde.

Onze Zwolse ambitie heeft vorm gekregen in de oplevering van ons eerste nieuwbouwproject. Daarnaast is een project in voorbereiding alsmede de overname van bezit van een collega-corporatie. We nemen onze huurdersvereniging en andere belanghouders mee in onze afwegingen en de invulling van deze ambitie. We participeren, samen met o.a. de gemeente Zwolle, de Zwolse corporaties, ontwikkelaars en makelaars in het *concilium* dat mede antwoorden moet formuleren op de prangende woonvraagstukken in de gemeente.

Om de sociale volkshuisvesting in de noordelijke kernen van de gemeente Steenwijkerland veilig te stellen voor de toekomst hebben we, mede op verzoek van de gemeente, van collega-corporatie Woonconcept 147 sociale huurwoningen overgenomen; de komende jaren zullen we in een aantal van deze kernen ook nieuwbouw realiseren.

Bij de verduurzaming van ons bestaande vastgoed hebben we ons vooral gericht op het isoleren van de schil van de woning tegen een geringe huurverhoging. Daarbij hebben we in eerste instantie keuzevrijheid gelaten bij de bewoner / huurder. Het toepassen van nieuwe installatietechnieken beperken we hoofdzakelijk tot de nieuwbouwprojecten. Uitgangspunt is om technische maatregelen te nemen waar we geen spijt van krijgen (no-regret). We maken gebruik van bewezen technieken.

Waar staan we nu

We zijn ons er van bewust dat we in de dorpen en stadjes van Steenwijkerland en Zwartewaterland het verschil (kunnen) maken. Wij zijn er geworteld, we doen er toe. Onze rol in Steenwijk en (zeker) Zwolle is veel beperkter – desalniettemin willen en kunnen we ook daar ons “steentje” bijdragen. Het gaat immers om dezelfde woningmarkt met dezelfde taak.

Met onze belanghouders – zorginstellingen, welzijnsorganisaties, huurdersvereniging, gemeenten – hebben we een goede verstandhouding: we weten elkaar te vinden en komen tot zinvolle initiatieven en projecten.

We doorlopen nu (opnieuw) de beleidscyclus om te komen tot een (ver)nieuw(d)e vastgoedstrategie. Hierin nemen we naast het “reguliere” vastgoed ook ons zorgvastgoed mee, dat ca. 15% van onze huuromzet behelst. Dit geeft ons vanuit ons rentmeesterschap kaders voor duurzame vastgoedbeslissingen.

We hebben oog voor kansen, maar zijn niet blind voor de risico’s dat het maatschappelijk ondernemerschap met zich meebrengt. Deze risico’s zijn in kaart gebracht, worden gemonitord en worden momenteel herijkt.

We hebben ons de laatste jaren ontwikkeld van een *beherende* naar een *investerende* corporatie die naar vermogen presteert.

Ook staan we nu aan de vooravond van de werkelijke implementatie van het gebiedsgericht werken, in lijn met onze nieuwe beleidsplan. Het doorvoeren van de veranderingen die dit in de organisatie met zich meebrengt is vertraagd door de covid-19-crisis.

Opgaven de afgelopen jaren

Met de beide gemeenten en de huurdersvereniging hebben we meerjarige prestatieafspraken gemaakt. We hebben elkaar gevonden op de gebruikelijke thema’s: duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid en wonen en zorg. We monitoren jaarlijks de resultaten en sturen zo nodig bij.

In de periode 2016 – 2019 hebben we 82 nieuwbouwwoningen opgeleverd (t/m 2020 96). Onze nieuwbouw kenmerkt zich door lange voorbereidingstijden. Nieuwbouw vindt veelal plaats in de kernen in het kader van wijkvernieuwing, waarbij de planprocedures en zorgvuldige participatieprocessen de doorlooptijd bepalen. Bij twee renovatieprojecten is ervaring opgedaan met volledige schilvervanging. 80% van onze woningen heeft een energie-index gelijk aan label C en hoger. Momenteel zijn diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten in voorbereiding.

We hebben in 2019 kennisgemaakt met onze nieuwe klanten in de noordelijke kernen van de gemeente Steenwijkerland en de woningen per 1 januari 2020 ingepast in onze vastgoedportefeuille.

We ondersteunen financieel het daklozenopvangproject (de Herberg) en het vrouwenopvangproject (Kadera) in Zwolle. Lokaal werken samen met stichting sociaal werk De Kop (Steenwijkerland); de stichting In Balans, een organisatie die mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt begeleidt: zij verricht diensten op het gebied van tuinonderhoud; met de stichting Present die mensen helpt hun woning weer op orde te krijgen; en met de stichting JIJ die jongeren begeleidt bij het zelfstandig wonen.

Beleidswijzigingen

In 2019 is ons nieuwe beleidsplan *In Verbinding* in concept vastgesteld. Sindsdien zijn we 1 op 1 in gesprek gegaan met onze belanghouders aan de hand van de vraag wat hun bijdrage zou kunnen zijn

in het realiseren van onze ambities. Dit heeft een aantal concrete zaken opgeleverd en zeker ook de onderlinge verbinding versterkt.

Overigens is de inhoud geen breuk met het verleden, maar vooral een voortzetting van de ingeslagen weg: samenwerken aan betaalbare duurzame woningen in leefbare wijken.

Om de betaalbaarheid voor onze doelgroep te waarborgen hanteren we *Huren op maat*. De huurprijs wordt daarbij in lijn gebracht met het inkomen van de nieuwe huurder. De afgelopen jaren hebben we de jaarlijkse huurverhoging beperkt tot inflatie.

Voor de woonruimteverdeling zijn we aangesloten bij de Zwolse Woningzoeker. Naast het huurwoningaanbod in de gemeenten Zwolle en Kampen, vinden woningzoekenden nu ook “ons” aanbod in Steenwijkerland en Zwartewaterland. Ons aanbod bereikt een grotere groep woningzoekenden.

Belanghouders

De Huurdersvereniging Zwartewaterwiede (HVZ) is een belangrijke partner voor ons. Maandelijks is er bestuurlijk en operationeel overleg. De HVZ is en wordt betrokken bij projecten en voorgenomen beleid wordt ter advisering of instemming voorgelegd. We delen de zorg om de betaalbaarheid van het wonen.

Op gezamenlijk initiatief van de HVZ en Wetland Wonen zijn in vrijwel al onze appartementencomplexen bewonerscommissies opgericht.

De relatie met de drie gemeenten is goed. Voor de hand liggend is dat de relaties met Zwartewaterland en Steenwijkerland wat intensiever van aard zijn. Jaarlijks is er overleg met de raadsfracties; er is structureel bestuurlijke afstemming en ambtelijk weten we elkaar goed te vinden of het nu om beleid of om projecten gaat.

Voor diverse zorgorganisaties (voor ouderen en mensen met een beperking) hebben we vastgoed gerealiseerd of gaan we dat nog realiseren. Uitgangspunt daarbij is wel dat we “regulier” vastgoed (op)leveren. Samen vinden we het belangrijk dat zorgvoorzieningen in de regio op peil blijven. Naast de formele relatie via de huurovereenkomst verkennen we ook andere samenwerkingsmogelijkheden, bijvoorbeeld waar het gaat om wonen met zorg in de wijk.

Hiervoor schetste ik al het beeld van de samenwerking met meer lokaal gerichte organisaties.

Hoe werken we bij Wetland Wonen

We onderhouden bestuurlijk en op managementniveau goede relaties met onze belanghouders en samenwerkingspartners. Dit willen we verder operationaliseren onder meer door in de uitvoering gebiedsgericht te gaan werken. We voelen en zijn betrokken bij wat hetgeen in ons werkgebied gebeurt. Hoewel we in feitelijke activiteiten door wet- en regelgeving zijn beperkt, zijn we middels onze contacten met politieke partijen, verenigingen voor plaatselijk belang, ouderenbonden en bewonerscommissies goed op de hoogte wat er speelt. Via ons WIKAFonds faciliteren we financieel bewoners-initiatieven op het gebied van leefbaarheid.

We streven naar korte lijnen en duidelijkheid voor onze klanten. Zij krijgen via onze klantenservice antwoord op de (meeste) van hun woonvragen. Klantvragen kunnen ook steeds meer via ons digitale klantportaal worden beantwoord. Onze eigen onderhoudsdienst zorgt voor een snelle en adequate afhandeling van serviceverzoeken.

Voor de voorbereiding en uitvoering van planmatig onderhoudsprojecten hebben we afspraken gemaakt met onze ketenpartners.

Bij renovatie en nieuwbouw vragen wij input van onze klanten en belanghouders en betrekken hen (of vertegenwoordigers) ook bij de realisatie.

De HVZ wordt bij beleidsvraagstukken gevraagd om haar zienswijze. Daarnaast maken we daarvoor ook gebruik van de input van klantenpanels.

Governance

De Raad van Commissarissen is recent vrijwel geheel vernieuwd. De huurdersvereniging maakte deel uit van de selectiecommissie. Er is geworven met het oog op een evenwichtige samenstelling: man – vrouw, ervaren – niet ervaren.

Er is een uit de Raad van Commissarissen samengestelde remuneratiecommissie en auditcommissie.

Ons beleid en processen zijn compliant en worden continue daarop gemonitord.

Wat kan beter?

Onze standaardprocessen verlopen over het algemeen goed. De klantbeleving wordt echter minder positief gekleurd doordat we moeite hebben met maatwerk. Hoewel hier steeds meer oog voor is, zeker in herhuisvestingstrajecten in het kader van sloop bijvoorbeeld, zijn hier verbeteringen nodig.

Het samenwerken met onze ketenpartners kan verbeterd worden door duidelijker opdrachtgeverschap van onze kant, waardoor verwachtingen over en weer met elkaar in overeenstemming zijn, de kwaliteit van het geleverde werk beter is en teleurstellingen worden voorkomen.

De technische maatregelen die we moeten nemen om ons vastgoed in stand te houden hebben we via onze meerjarenonderhoudsbegroting in beeld. Het is echter van groot belang naast een goed beeld van de woning ook een goed beeld te hebben van de bewoner(s). “Ken uw klant” op individueel niveau, maakt dat klantcontacten (bijvoorbeeld bij onderhoudswerkzaamheden) klantgericht en soepeler verlopen. Middels een gebiedsgerichte inrichting van de organisatie en de participatie in uitvoerende netwerken willen we hierin verbetering brengen.

Tot slot

Wij hebben als pay off *gewoon fijn wonen*. Hier zetten mijn collega's en ik ons elke dag voor in. De afgelopen jaren hebben we resultaten geboekt waar we trots op mogen zijn. Maar het kan altijd beter. Volkshuisvesting is wat ons drijft!

Vollenhove, juli 2020

Marcel Timmerman, directeur-bestuurder

Factsheet maatschappelijke prestaties



Factsheet
**Maatschappelijke
prestaties**
2016 t/m 2019





Overzicht van onze prestaties

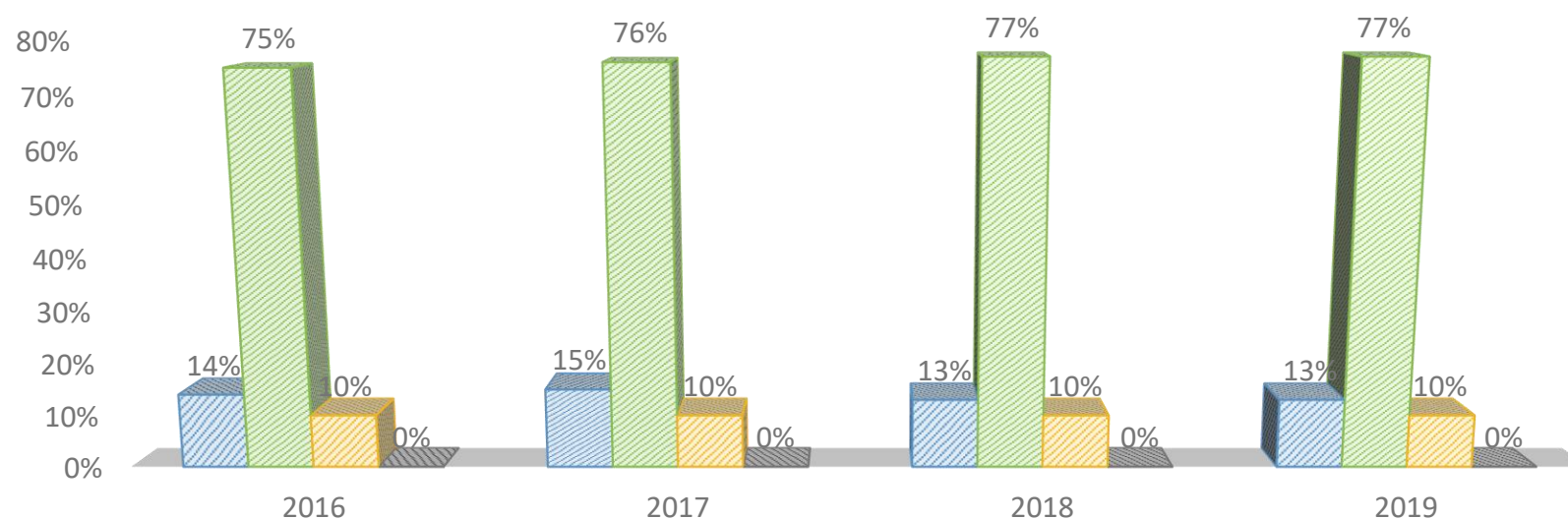
In deze factsheet treft u per thema in het kort wat Wetland Wonen de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd. Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- **Betaalbaarheid**
- **Voorraad en beschikbaarheid**
- **Kwaliteit en duurzaamheid**
- **Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen**

Betaalbaarheid

Huurklassen in het bezit van Wetland Wonen

	2016	2017	2018	2019
Goedkoop	448	451	398	397
Betaalbaar laag	2.321	2.338	2.357	2.350
Duur t/m liberalisatiegrens	319	29	306	305
Duur boven liberalisatiegrens	3	5	0	0
Totaal	3.091	3.089	3.061	3.052



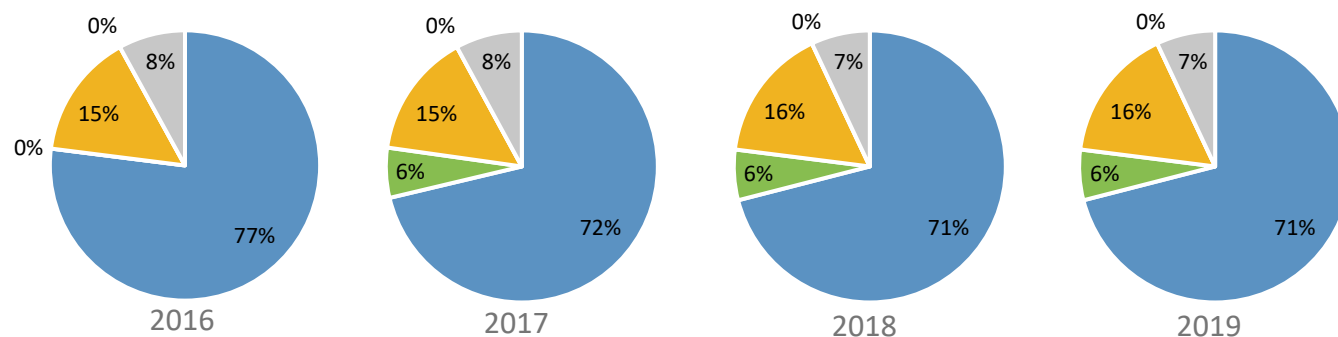
In 2019 heeft Wetland Wonen in het kader van betaalbaarheid **‘Huurprijzen op maat’** ingevoerd. Hierbij kan bij nieuwe verhuringen de streefhuur eventueel verlaagd worden naar de aftoppingsgrens wanneer een huurder een laag inkomen heeft.

Wetland Wonen zorgt dat **75%** van haar woningen **onder de eerste aftoppingsgrens** vallen.

-  Goedkoop
-  Betaalbaar laag
-  Duur t/m liberalisatiegrens
-  Duur boven liberalisatiegrens

Voorraad en beschikbaarheid

Het bezit van Wetland Wonen



- Eengezinswoningen
- Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen
- Meergezinsetagebouw met lift
- Hoogbouw
- Onzelfstandig

Het bezit van Wetland Wonen

	2016	2017	2018	2019
# Huurwoningen	3.091	3.089	3.061	3.063
# Onzelfstandige wooneenheden	256	256	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	0	0	256	256
# Totaal woongelegenheden	3.347	3.345	3.317	3.319

Aantal aangegane huurovereenkomsten

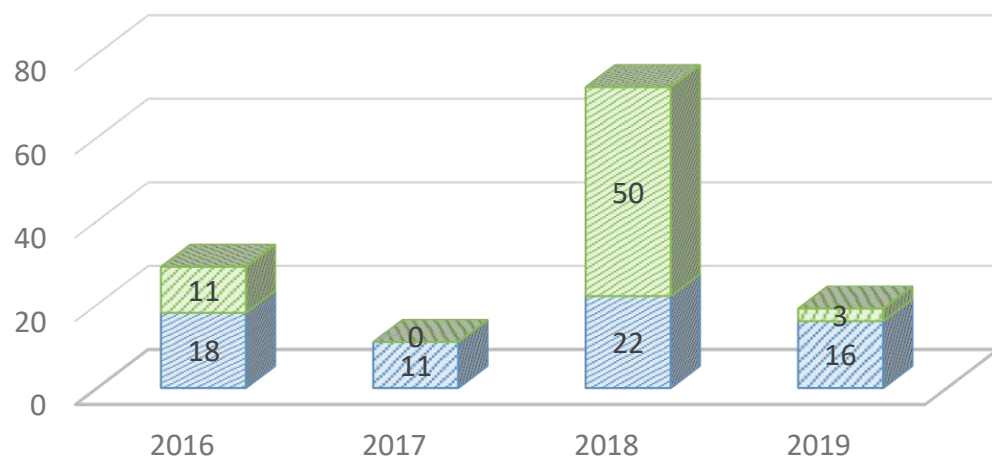
2016	2017	2018	2019
273	244	291	233

In samenwerking met belanghouders, realiseert Wetland wonen vooral kleinschalige projecten die **aansluiten op de vraag**, met **veel aandacht voor de woonomgeving**.

Voorraad en beschikbaarheid

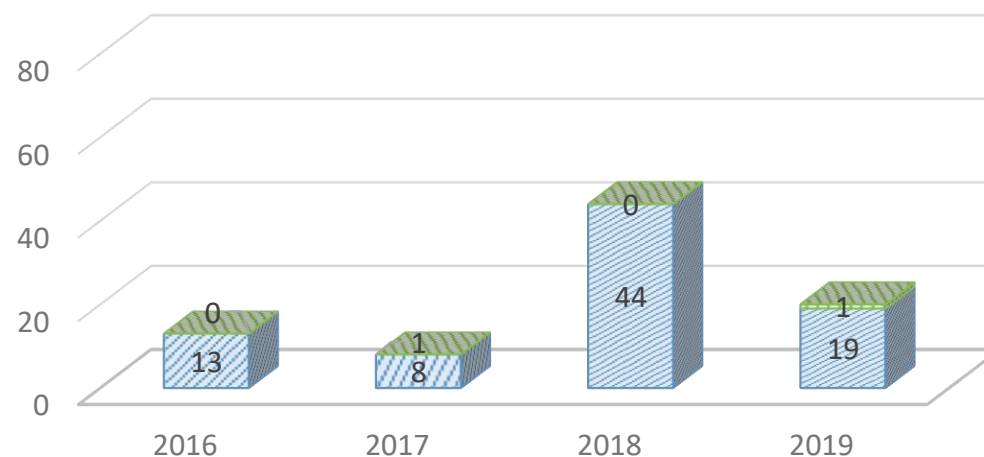
Afname woningvoorraad

Verkocht Gesloopt



Toename woningvoorraad

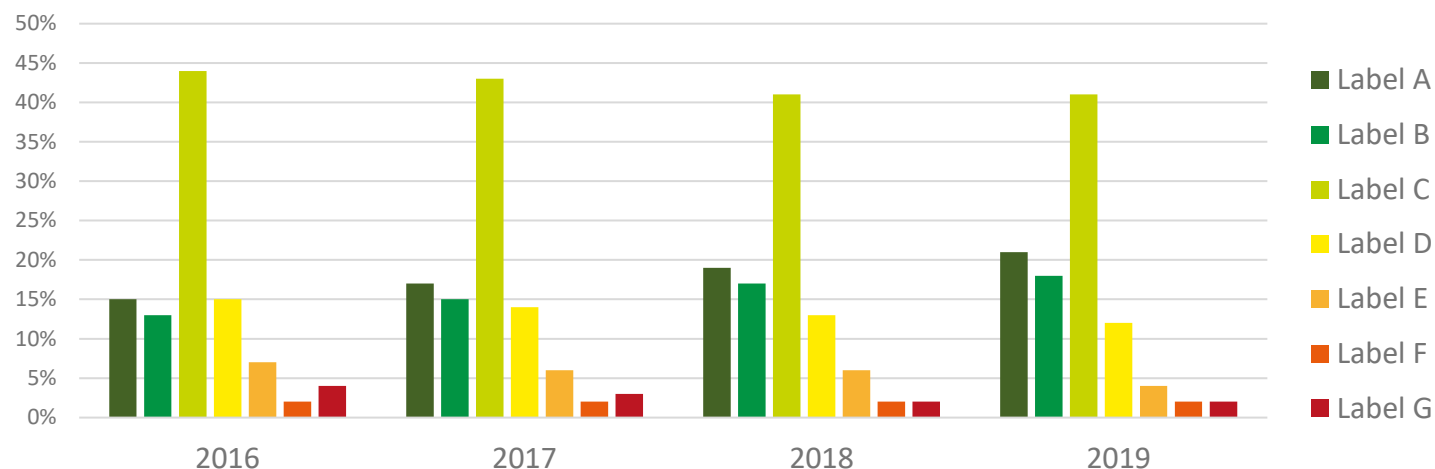
Nieuwbouw Aankoop



Wetland Wonen tracht haar **voorraad op peil** te houden. Dit betekent dat er bij verkoop of sloop, gecompenseerd wordt door middel van nieuwbouw of aankoop.

Kwaliteit en duurzaamheid

Energielabels Wetland Wonen



	2016	2017	2018	2019
Label A	15%	17%	19%	21%
Label B	13%	15%	17%	18%
Label C	44%	43%	41%	41%
Label D	15%	14%	13%	12%
Label E	7%	6%	6%	4%
Label F	2%	2%	2%	2%
Label G	4%	3%	2%	2%

Vanaf 2019 wordt alle nieuwbouw **minimaal BENG** (BijnaEnergieNeutraalGebouw) en gasloos gerealiseerd.

Verduurzaming van de bestaande voorraad vindt plaats door projectmatige aanpak en door individuele aanpak via **‘Warm voor weinig’**. Daarnaast vindt er sloop plaats van woningen met slechte labels en nieuwbouw van woningen die voldoen aan de BENG-norm.

Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen



Wetland Wonen spant zich in om een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling wat betreft de **huisvesting van statushouders**. Dit doen wij door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor huisvesting van statushouders. Aandachtspunt hierbij is dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.

Wetland Wonen heeft samen met tien andere woningcorporaties afspraken gemaakt over de **huisvesting van dak- en thuislozen**.

Wetland Wonen draagt bij aan de huisvestingskosten voor **daklozenopvang en vrouwopvang**.



Wetland Wonen houdt bij nieuwbouw en groot onderhoud rekening met een groeiende vraag naar **beter toegankelijke woningen** zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Wetland Wonen doet jaarlijks een bijdrage aan **STAVIB (aangepast vervoer voor ouderen en mensen met een beperking)**.

Wetland Wonen helpt bij huishoudens die hun **woning en tuin fysiek niet op orde kunnen houden**. Dit doen wij in samenwerking met stichting Present.



WIKa staat voor Wetland In de Kern Aanwezig. **Met het WIKa Fonds maken we initiatieven om de leefbaarheid te verbeteren (financieel) mogelijk**. Onze huurders weten als geen ander wat er nodig is om fijn te wonen in hun straat, buurt of wijk. Een speeltuin opknappen? Meer groen in de straat? Kinderen veilig laten oversteken?

Als mensen een idee hebben, kan men financiële steun vragen van het WIKa Fonds. Alle aanvragen worden beoordeeld door een onafhankelijke commissie. Die adviseert het bestuur van Wetland Wonen over het inzetten van het fonds.



In het gebouw van Frion in Zwartsluis worden mensen met een **verstandelijke beperking gehuisvest**. Hier is tevens een afdeling voor tienermoeders met een verstandelijke beperking. Met Frion zijn ook afspraken gemaakt over de doorstroom van deze bewoners naar een reguliere woning.

Wetland Wonen heeft afspraken met stichting JIJ voor **begeleid wonen projecten voor jongeren**.

Wetland Wonen heeft de **“inclusiviteits”-gedachte** geïntroduceerd bij een aantal belanghouders, dat heeft geleid tot de aanstelling van een gezamenlijke procesmanager die een drietal **pilot-projecten** begeleid waarin de ideeën rondom dit thema vorm worden gegeven.

Wetland Wonen Groep

Weg van Rollecate 11a
8325 CP Vollenhove

(0527) 24 97 10

*Wij zijn telefonisch bereikbaar op
maandag tot en met donderdag
van 8.00 uur tot 12.00 uur.*

www.wetlandwonen.nl
info@wetlandwonen.nl

Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie.

Raad van commissarissen Wetland Wonen

De heer H.J. Bolding, voorzitter

De heer H. ten Hulscher

Mevrouw D. Frantzen

De heer P. Albracht

Mevrouw M. Schreur-Vianen

Directeur-bestuurder Wetland Wonen

De heer M. Timmerman, directeur-bestuurder

Ondernemingsraad Wetland Wonen

Mevrouw W. van Bruggen

De heer J. de Jong

Managementteam Wetland Wonen

De heer N. Satink, manager financiën en control

De heer C. Vennink, manager klant en maatschappij

De heer H. Schuurman, business-controller

Gemeenten

De heer G. Knol, wethouder gemeente Zwartewaterland

De heer M. Exterkate, manager gemeente Zwartewaterland

Mevrouw J. Botter, senior medewerker Wonen gemeente Steenwijkerland (via MS Teams)

De heer M. Scheringa, wethouder gemeente Steenwijkerland (via MS Teams)

Huurdersbelangenvereniging

Mevrouw M. de Boer, voorzitter

Mevrouw G. Driegen, secretaris

De heer H. Lok, lid

Zorg- Welzijnsinstellingen

De heer R. Klarenbeek, bestuurder JP van den Bent Stichting

Mevrouw L. Oosterwijk, regio coördinator JP van den Bent Stichting

De heer A. Kok, manager huisvesting Zorggroep Oude en Nieuwe Land

De heer B. Penninkhof, manager wonen, zorg en welzijn bij woonzorgconcern IJsselheem

Collega-corporaties

De heer E. Leideman, directeur-bestuurder deltaWonen

De heer R. Waarsing, directeur-bestuurder woonstichting VechtHorst

Mevrouw N. Peeters, directeur-bestuurder Woonconcept (enkel een digitale enquête).

Korte cv's visitatoren

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

Monique Ruimschotel (visitor) heeft een bestuurssociologische achtergrond (Erasmus Universiteit Rotterdam) en heeft veel ervaring als adviseur, directeur, bestuurder en toezichthouder op het brede terrein van onderwijs, arbeid, welzijn en wonen. Sinds 2010 is zij zelfstandig adviseur en sociaal ondernemer, in welke laatste rol zij o.a. instrumenten en projecten voor grootschalige vrijwillige arbeidsmobiliteit ontwikkelt en stimuleert.

Jan Haagsma (secretaris) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie (inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van commissarissen van het Servicepunt Thuiswonen.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Wetland Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 27 januari 2020

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur Cognitum



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van de **Wetland Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Bussum

Datum: 30 januari 2020

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Monique Ruimschotel verklaart hierbij dat de visitatie van de **Wetland Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Monique Ruimschotel heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Monique Ruimschotel** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

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

Plaats: Amsterdam

Datum: 28 januari 2020

Naam, handtekening:

Monique Ruimschotel



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van de **Wetland Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 27 januari 2020

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Meetschaal

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

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

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

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

Pluspunten

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

Minpunten

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

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

Werkwijze van de visitatiecommissie

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

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een Position paper.

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

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

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2016 t/m 2019
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2016 t/m 2019

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2016 t/m 2019
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2016 t/m 2019
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2016 t/m 2019
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2016 t/m 2019
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeente Nieuwkoop 2016 t/m 2019
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV 2016 t/m 2019
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder, OR en PV 2016 t/m 2019
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2016 t/m 2019
- dVi 2016, 2017, 2018 en 2019
- Oordeelsbrieven AW 2016 t/m 2019
- Diverse documenten over risicomanagement
- 6Meerjarenbegroting 2015 t/m 2019
- Begroting 2016 t/m 2019
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2016 t/m 2019
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurdersorganisatie		Wetland Wonen	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te	8,0		8,0		9,0	
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te	8,0		8,0		7,0	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	7,3		8,0		6,0	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	7,3		8,0		6,0	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	7,0				4,0	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,3		8,0		8,0	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	8,0		8,0		8,0	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt.	8,0	7,5	8,0	8,0	8,0	7,3
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt.	8,0		8,0		8,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	8,0		8,0		8,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	8,0		8,0		8,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking	7,0		8,0		8,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende	6,0		8,0		7,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	6,7		8,0		7,0	
	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	7,0		8,0		7,0	
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	6,0		8,0		7,0	
Niveaubepalende condities	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	6,0		8,0		8,0	
	Er is een effectieve structuur van overleg	6,0		8,0		7,0	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	8,0	6,9	8,0	8,0	7,0	6,9
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	7,0		8,0		7,0	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	8,0		8,0		7,0	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	7,0		8,0		5,0	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,0		8,0		5,0	
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,0	7,4	8,0	8,0	8,0	6,5
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	7,0		8,0		6,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	6,7		8,0		7,0	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	6,7		8,0		7,0	
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelen beschikbaar.	7,0	6,8	8,0	8,0	6,0	6,5

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid		
Sympathie	6,9	7,7
Waardering en respect	8,2	
Vertrouwen	8,0	
Producten en diensten		
Staat garant voor haar producten en diensten	8,4	7,9
Kwaliteit	8,0	
Innovatief	7,2	
Prijs/ waardeverhouding	8,0	
Visie en leiderschap		
Sterk leiderschap	7,8	7,5
Inspirerende visie	7,6	
Herkent en benut marktkansen	7,2	
Werkomgeving		
Goed georganiseerd	7,8	7,6
Aantrekkelijke werkgever	7,5	
Goed gekwalificeerd personeel	7,6	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid		
Milieubewust	7,6	7,7
Hoge standaard voor omgang met personeel	7,8	
Financiële performance		
Financiën op orde	8,3	7,6
Presteert beter dan collega corporaties	6,7	
Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,8	

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatiemonitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met [corporatie] is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

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

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2016-2019.



Stichting Wetland Wonen Groep

L1753

Woningmarktregio Zwolle – Stedendriehoek

Aedes Grootteklasse S (2.500 tot 5.000 verhuureenheden)

Inleiding

In de prestatiemonitor van Stichting Wetland Wonen Groep wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Stichting Wetland Wonen Groep.

De prestatiemonitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Stichting Wetland Wonen Groep de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatiemonitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Stichting Wetland Wonen Groep ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

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

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

Het werkgebied van Stichting Wetland Wonen Groep

[kaart volgt als de cijfers bekend zijn]

Woningen ultimo 2019	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gemeente Zwartewaterland	1.706	1	1.707
Gemeente Steenwijkerland	1.319	1	1.320
Gemeente Zwolle	35	0	35
Totaal	3.060	2	3.062

Bron: Gegevens corporatie

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

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

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

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni

2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van

1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Stichting Wetland Wonen Groep heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau:

Stichting Wetland Wonen Groep neemt niet deel aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau gedurende de visitatieperiode.

1.3 Lokale afspraken

In onderstaande tabel is te zien in welke gemeenten Stichting Wetland Wonen Groep bezit heeft en of zij met deze gemeenten prestatieafspraken heeft.

Prestatieafspraken van Stichting Wetland Wonen Groep met:	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Meerjarige prestatieafspraken Steenwijkerland 2015 – 2017				
Meerjarige prestatieafspraken Steenwijkerland 2018 – 2022				
Jaarschijf Steenwijkerland 2017				
Jaarschijf Steenwijkerland 2019				
Meerjarige prestatieafspraken Zwartewaterland 2018 – 2021				
Jaarschijf Zwartewaterland 2019				

Stichting Wetland Wonen Groep neemt deel aan de volgende convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau gedurende de visitatieperiode.

Binnen gemeente Zwartewaterland	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Vernieuwde Samenwerkingsovereenkomst a.d.h.v. de Woningwet 2015 en de Overlegwet				

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

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

De prestatieafspraken met beide afspraken zijn compleet in de zin dat de relevante onderwerpen (zoals de rijksprioriteiten) zijn opgenomen. Een deel van de afspraken zijn SMART waar mogelijk, maar er zijn ook nog veel afspraken niet concreet genoeg; het gaat dan bijvoorbeeld om “inzet” of een “streven” waarbij onduidelijk is wat de activiteiten zijn die Wetland Wonen wil uitvoeren.

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

Een groot deel van de prestatieafspraken van Wetland Wonen zijn wederkerig met beide gemeenten. In de prestatieafspraken staat vaak genoemd welke partij welke taak heeft of welke bijdrage levert. Ook staat er aangegeven welke partij een initiërende rol heeft, en welke partijen meedoen.

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

De woonvisie van gemeente Zwartewaterland is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek die is uitgevoerd in samenwerking met de gemeente en Wetland Wonen. Ook na dit onderzoek is Wetland Wonen actief betrokken geweest bij het opstellen van de woonvisie, door bijvoorbeeld het meedoen aan de Woonalliantiewerkplaats en een themabijeenkomst. Daarnaast brengt Wetland Wonen brengt elk jaar een bod uit op de woonvisie van de gemeente. Wetland Wonen was ook betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie van Steenwijkerland, maar hier heeft zij geen speciale rol of taak in gehad.

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

Externe organisaties worden genoemd in de prestatieafspraken, zoals bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en statushouders, en bij leefbaarheid, maar zij zijn niet betrokken in het opstellen van de prestatieafspraken.

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

Prestatieafspraken worden minimaal jaarlijks geëvalueerd en jaarlijks geactualiseerd op bestuurlijk niveau in beide gemeenten. Ook wordt er vier maal per jaar op ambtelijk niveau overlegd en gemonitord. Daarnaast wordt in beide gemeenten ook overleggen gevoerd over relevante ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Wetland Wonen heeft zich ingezet voor thema's als Wonen, Welzijn en Zorg en/of inclusiviteit. Omtrent dit soort onderwerpen zijn seminars en studiereizen georganiseerd om daarbij ook stakeholders te betrekken en aangesloten te houden bij de ontwikkelingen.

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

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

Wetland Wonen werkt met meerjarige prestatieafspraken waarbij jaarlijkse activiteitenoverzichten horen. De jaarlijkse activiteitenoverzichten zijn zover beschikbaar opgenomen in de onderstaande schema's. Voor de jaren waarbij er geen jaarlijks activiteitenoverzicht was, worden de meerjarige prestatieafspraken getoetst. Hierdoor kan er enige overlap ontstaan in het onderstaande overzicht.

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

Indeling / thema's Zwartewaterland	
2015 - 2017	2018 - 2021
Sociale kernvoorraad (Lage) middeninkomens Wonen, zorg en welzijn Nieuwbouw Duurzaamheid en betaalbaarheid Leefbaarheid Bijzondere doelgroepen Overig	Betaalbaar en beschikbaar Duurzaamheid en leefomgeving Wonen, services en zorg Bouwen voor vitale kernen

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

Indeling / thema's Steenwijkerland	
2015 – 2017	2018 – 2022
Sociale Kernvoorraad (Lage) middeninkomens Wonen, zorg en welzijn Nieuwbouw Duurzaamheid en betaalbaarheid Leefbaarheid Bijzondere doelgroepen	Betaalbaarheid Voorraad en beschikbaarheid Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen Wonen, welzijn en zorg
2017	
Omvang van de sociale huurvoorraad Betaalbaarheid Beschikbaarheid en geschiktheid Wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid Kwaliteit van de woningvoorraad	

In overleg met Wetland Wonen is gekozen om de volgende thema-indeling aan te houden voor de prestatieafspraken:

1. Betaalbaarheid
2. Voorraad en Beschikbaarheid
3. Kwaliteit en Duurzaamheid
4. Leefbaarheid en Bijzondere Doelgroepen

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan. De prestatieafspraken waarbij de ambitie concreet is en getoetst kan worden zijn allemaal meegenomen. Van de minder concrete afspraken (e.g. collectieve ambities) zijn er een paar meegenomen die de activiteiten van de corporatie illustreren, maar ze zijn niet allemaal opgenomen in het overzicht.

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2018 - 2021	Prestatie	
Wetland Wonen zorgt dat 75% van de woningen onder de eerste aftoppingsgrens valt.	Zie tabel 3.	✓
Wetland Wonen zet zich in om de betaalbaarheid voor senioren te waarborgen en onderzoekt de mogelijkheid om ook in de toekomst minimaal 75% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te laten vallen. In de huidige huurprijsverdeling valt 82% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens.	Staand beleid.	✓
Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van het twee-huren-beleid, waarbij de huurprijs afgestemd kan worden op de huurprijs van de huurder.	Het onderzoek is rond eind 2018 – begin 2019 afgerond.	✓
Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten.	Het onderzoek is rond eind 2018 – begin 2019 afgerond.	✓
In 2018 wordt een woonlastenonderzoek uitgevoerd. De opdrachtgevers zijn de gemeente, de huurdersvereniging en Wetland Wonen.	Het onderzoek is in 2018 uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het woonlastenonderzoek wordt in 2019 de behoefte in benodigde omvang in de verschillende huurprijssegmenten.	✓
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2019	Prestatie	

Wetland Wonen zorgt ervoor dat 75% van de woningen onder de eerste aftoppingsgrens valt.	Zie tabel 3.	✓
Aftoppingsgrenzen alleen zeggen onvoldoende over betaalbaarheid. Ook energielasten of gemeentelijke heffingen bepalen de woonlasten. Daarom spreken partijen af om in 2018 een woonlastenonderzoek uit te laten voeren, waarbij onder andere het volgende onderzocht wordt: - Is het nodig om te sturen op woonlasten/woonquote en wat is nodig om in de toekomst hierop te kunnen sturen? - Hoe groot is de behoefte aan woningen binnen de huurprijsgrenzen en daarbij met name de behoefte aan goedkope woningen? - Hoe kan betaalbaarheid van woningen voor senioren gegarandeerd worden? - In hoeverre drukken schulden de inkomenspositie van de huishoudens? Opdrachtgevers voor dit woonlastenonderzoek zijn gemeente, huurdersvereniging en Wetland Wonen.	Het onderzoek is in 2018 uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het woonlastenonderzoek wordt in 2019 de behoefte in benodigde omvang in de verschillende huurprijssegmenten.	✓
Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af: - Wetland Wonen en de gemeente Zwartewaterland ontwikkelen een procedure inzake de schuldhulpverlening. - Bij de gemeente kan schuldenproblematiek gemeld worden. De gemeentelijke schuldhulpverlener inventariseert de situatie en betreft indien nodig andere hulpverleners. - Wetland Wonen zoekt vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand, waarbij indien nodig schuldhulpverlening wordt betrokken. - De huurdersvereniging zet zich in om huurders voor te lichten over betaalbare woonlasten.	De procedure is in ontwikkeling en wordt in 2019 afgerond en geïmplementeerd. De andere afspraken verlopen conform afspraak.	✓
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2018 - 2022	Prestatie	
De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Naar aanleiding van de uitkomsten van het woonlasten(behoefte)onderzoek wordt bepaald wat er voor de komende jaren nodig is onder de kwaliteitskortingsgrens.	Staand beleid.	✓

In 2018 wordt in opdracht van alle partijen een woonlasten(behoefte)onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksvraag wordt door partijen gezamenlijk geformuleerd. Doel is inzicht te krijgen in de woonlasten en de benodigde aantallen beschikbare huurwoningen per huurprijssegment. Uitkomst van het onderzoek is een indicatie van de toekomstige benodigde omvang. Op basis van de uitkomsten concretiseren we de afspraken (Kostenverdeling van het onderzoek: 50% gemeente en 50% corporaties naar rato van het DAEB-bezit.	Het onderzoek is in 2018 uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het woonlastenonderzoek wordt in 2019 de behoefte naar de benodigde omvang van de verschillende huurprijssegmenten in kaart gebracht	✓
Corporaties zoeken vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand. Hiervoor is al een 'pilot' gestart, deze levert input voor het vervolg. Er wordt gewerkt aan een goede samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken en er wordt aangehaakt bij een gezamenlijke multiprobleem aanpak.	Staan beleid.	✓
Partijen onderzoeken in 2018 het aanbieden van de voorzieningenwijzer (een digitaal hulpmiddel om te controleren of alle financiële regelingen benut worden met persoonlijk advies en ondersteuning door een budgetcoach) aan nieuwe en zittende huurders. Bij positief resultaat kan de voorzieningenwijzer ingevoerd worden. Gemeente en corporaties dragen aan deze voorzieningenwijzer gezamenlijk financieel bij (naar rato aantallen sociale huurwoningen).	De pilot hiervan loopt in 2020.	✓ / ✗
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2019	Prestatie	
In 2018 wordt in opdracht van alle partijen een woonlasten(behoefte)onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksvraag wordt door partijen gezamenlijk geformuleerd. Doel is inzicht te krijgen in de woonlasten en de benodigde aantallen beschikbare huurwoningen per huurprijssegment. Uitkomst van het onderzoek is een indicatie van de toekomstige benodigde omvang. Op basis van de uitkomsten concretiseren we de afspraken (Kostenverdeling van het onderzoek: 50% gemeente en 50% corporaties naar rato van het DAEB-bezit.	Het onderzoek is in 2018 uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het woonlastenonderzoek wordt in 2019 de behoefte naar de benodigde omvang van de verschillende huurprijssegmenten in kaart gebracht	✓
Corporaties zoeken vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand. Hiervoor is al een 'pilot' gestart, deze levert input voor het vervolg. Er wordt gewerkt aan een goede samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken en er wordt aangehaakt bij een gezamenlijke multiprobleem aanpak.	Staan beleid.	✓

Partijen onderzoeken in 2018 het aanbieden van de voorzieningenwijzer (een digitaal hulpmiddel om te controleren of alle financiële regelingen benut worden met persoonlijk advies en ondersteuning door een budgetcoach) aan nieuwe en zittende huurders. Bij positief resultaat kan de voorzieningenwijzer ingevoerd worden. Gemeente en corporaties dragen aan deze voorzieningenwijzer gezamenlijk financieel bij (naar rato aantallen sociale huurwoningen).	De planning wordt aangepast naar 2019.	X
Minimaal 75% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van het twee-huren-beleid, waarbij de huurprijs afgestemd kan worden op het inkomen van de huurder. Wetland Wonen zet zich in om de betaalbaarheid voor senioren te waarborgen en onderzoekt de mogelijkheid om ook in de toekomst minimaal 75% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te laten vallen. De uitkomsten van het woonlastenonderzoek en het onderzoek naar tweehurenbeleid worden meegenomen in een nieuw huur(prijs)beleid dat in 2019 gaat gelden.	Wetland Wonen garandeert tot en met 2022 dat 75% van de sociale huurwoningen onder de 1e aftoppingsgrens valt. In 2018 voldoet 84% aan dit criterium. Om de betaalbaarheid voor senioren in de toekomst te waarborgen onderzoekt Wetland Wonen uiterlijk in 2019 of ook in de toekomst minimaal 75% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens kan blijven vallen. In 2018 voldoet 77% hieraan.	✓

Afspraken m.b.t. voorraad en beschikbaarheid		
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2018 - 2021	Prestatie	
Wetland Wonen zorgt ervoor dat de omvang van de sociale huurvoorraad t/m 2021 op het niveau van 01-01-2017 blijft (1.735). De verwachte afname van woningen in de komende vier jaar volgens het huidige beleid van Wetland Wonen zal gecompenseerd worden door extra toevoeging van nieuwbouw of aanpassing van het verkoopbeleid.	In 2018 bezat Wetland Wonen 1.718 woningen in gemeente Zwartewaterland. Deze afname was echter wel al verwacht en wordt gecompenseerd. Toevoegen van woningen blijft lastig door het ontbreken van nieuwbouwlocaties. Wetland Wonen blijft hier herhaaldelijk op aandringen bij de gemeente.	✓ / X

Bij nieuwbouw van woningen wordt rekening gehouden met de toenemende behoefte naar kleine en betaalbare woningen.	Staand beleid.	✓
Om de sociale huurvoorraad op peil te houden voert Wetland Wonen de volgende projecten uit: - 7 nieuwbouwwoningen op Besto terrein, met de oplevering in 2017/2018; - 8 nieuwbouwwoningen (energieneutraal) in Hasselt, met de oplevering in 2017/2018; - Het verbouwen van een kantoor tot 2 woningen aan de Baangracht 5 in Hasselt, met de oplevering in 2018.	In 2017 zijn 8 woningen opgeleverd. In 2018 zijn de 7 woningen op Besto terrein opgeleverd en 2 appartementen aan de Baangracht.	✓
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2019	Prestatie	
Wetland Wonen zorgt ervoor dat de omvang van de sociale huurvoorraad t/m 2021 op het niveau van 1-1-2017 blijft (1.741 woningen). De verwachte afname van woningen in de komende vier jaar volgens huidig beleid van Wetland Wonen zal gecompenseerd worden door extra toevoeging van nieuwbouw of aanpassing van het verkoopbeleid.	Door verkoop van woningen en de sloop van 41 woningen in De Meente (Zuidwal en Akkerties) zal het aantal sociale huurwoningen in de gemeente tijdelijk lager zijn dan de 1.741 woningen (niveau van 1-1-2017). In de jaren na 2019 zal het aantal woningen weer op peil gebracht worden. Voor de nieuwbouwprojecten is de medewerking van de Gemeente Zwartewaterland noodzakelijk.	✓ / ✗
Om de sociale huurvoorraad op peil te houden voert Wetland Wonen de volgende projecten uit in de visitatieperiode: - Grootschalige aanpak Binnenlanden-West Genemuiden (18 sloop/26 nieuwbouw) in 2019 – 2024 - Herontwikkeling Julianastraat Genemuiden (2 sloop/6 nieuwbouw) in 2019/2020 - Duurzaamheidsingreep/vernieuwing Mulestaat Hasselt (18 woningen) in 2019/2020	In 2019 is één project gerealiseerd; het gaat om 19 BENG-woningen aan de Doeveslag/Wheeme in Vollenhove. De andere projecten zijn in voorbereiding. Het project in Hasselt is van de baan. Vanwege het niet beschikbaar komen van de benodigde locatie.	✓ / ✗
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2015 – 2017	Prestatie	
Conform de uitgangspunten van de gemeentelijke Visie op Wonen en Leefbaarheid bedraagt de minimale omvang van de sociale huurvoorraad 4.900 sociale huurwoningen (in 2016). De omvang wordt jaarlijks gemonitord. Bij de monitoring worden ook de aantallen sociale huurwoningen van andere verhuurders meegenomen als Grouwels en Woonzorg Nederland.	Staand beleid.	✓

Inzet is voldoende huurwoningen te behouden in de (kleine) kernen en ook een voldoende percentage in de goedkope en betaalbare categorieën. Verkoop van sociale huurwoningen in de (kleine) kernen vindt bij voorkeur plaats in al eerder aangebroken blokken.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2018 - 2022	Prestatie	
Wetland Wonen verwacht in de zuidelijke kernen een lichte krimp en zet waar nodig in op vernieuwing door sloop/nieuwbouw en verduurzaming van het bezit. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats op locaties binnen de kernen.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2017	Prestatie	
Gemeente en woningcorporaties hebben als gezamenlijke ambitie tenminste de huidige 0-lijn van 4.762 woningen als ondergrens aan te houden en dit als uitgangspunt te nemen bij de ontwikkeling van toekomstige plannen.	Standaard beleid.	✓
Wetland Wonen groep is in 2017 voorzichtig met het verkopen van sociale huurwoningen die zijn aangemerkt voor verkoop en overwegen per woning of de verkoop <i>on hold</i> kan worden gezet. Daarbij geldt dat vooral de verkoop van sociale huurwoningen in het goedkope en betaalbare categorieën <i>on hold</i> wordt gezet, in elk geval op het moment dat er achterstanden zijn wat betreft de huisvesting van statushouders. De woningcorporaties verschaffen de gemeente per kwartaal inzicht in het aantal mutaties en het aantal verkopen per prijs categorie en de effecten hiervan.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2019	Prestatie	
Wetland Wonen verwacht in de zuidelijke kernen een lichte krimp en zet waar nodig in op vernieuwing door sloop/nieuwbouw en verduurzaming van het bezit. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats op locaties binnen de kernen. Voor het overgenomen bezit in de Noordelijke kernen worden kernvisies opgesteld in samenwerking met de gemeente. In Steenwijk zal WW investeren in nieuwbouw conform de afspraken rondom de overname bezit Steenwijkerland	Wetland Wonen verwacht in de komende jaren in de zuidelijke kernen een lichte (demografische) krimp. Hier speelt ze op in door de verkoop van woningen. Door sloop en nieuwbouw worden tot 2022 netto 23 woningen toegevoegd, voor een deel gebeurt dit op locaties waar woningen al de laatste jaren zijn gesloopt.	✓
Om inzicht te hebben in de druk op de sociale woningvoorraad, monitoren corporaties samen met de gemeente de beschikbaarheid op een uniforme manier. Partijen formuleren en geven in 2019	Vanuit de nieuwe woonruimteverdeelsystemen waarbij de corporaties zich aan bij willen sluiten is vanaf 2019 analyse	✓

gezaamenlijk een opdracht voor het ontwikkelen en beheren van een woningmarktmonitor Steenwijkerland. Deze monitor wordt betaald middels een verdeelsleutel (50% gemeente en 50% corporaties, naar rato van het aantal sociale huurwoningen).	en monitoring mogelijk. Vraag is wel in hoeverre op basis van deze verschillende systemen een uniforme monitoring mogelijk te maken is door middel van een 'woningmarktmonitor Steenwijkerland'. Dit dient nader te worden onderzocht.	
---	--	--

Afspraken m.b.t. kwaliteit en duurzaamheid		
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2018 - 2021	Prestatie	
Wetland Wonen ontwikkelt in 2018 een nieuw huurbeleid waarbij een energieneutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050.	Er is een nieuw huurbeleid en er is een beleid op het gebied van duurzaamheid, al dan later af dan gepland.	X
Wetland Wonen streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 eind 2021 voor sociale huurwoningen.	Standaard beleid.	✓
Alle nieuwbouw wordt vanaf 2019 minimaal BENG en gasloos gerealiseerd.	Standaard beleid.	✓
Circa een derde van de bestaande woningen wordt de komende 10 à 15 jaar ingrijpend vernieuwd, waarbij onder andere de energetische kwaliteit van de woningen verbeterd zal worden.	Conform afspraak, met uitzondering van de huurders die geen toestemming hebben gegeven voor de werkzaamheden.	✓
Alle woningen die niet onder het vernieuwingsprogramma vallen en waarbij de schil nog niet geïsoleerd is, worden in 2018 en 2019 voorzien van schilisolatie.		X
In 2019 wordt een eerste inspiratiebijeenkomst georganiseerd over het hergebruiken van grondstoffen en de circulaire economie.	Er is een bijeenkomst rondom dit thema georganiseerd met enkele van onze RGS-partners. Ook met de RvC is aandacht besteed aan dit thema.	✓
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2019	Prestatie	
Wetland Wonen ontwikkelt in 2018 nieuw energiebeleid, waarbij een energieneutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050.	Conform afspraak.	✓
Wetland Wonen streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens Nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen.	Zie tabel 12. Als Wetland Wonen huidige koers aanhoudt wordt de ambitie in 2021 bereikt.	✓

Alle nieuwbouw wordt vanaf 2019 minimaal BENG (BijnaEnergieNeutraalGebouw) en gasloos gerealiseerd.	Standaard beleid.	✓
Circa een derde van de bestaande woningen wordt de komende 10 à 15 jaar ingrijpend vernieuwd, waarbij onder andere de energetische kwaliteit van de woningen verbeterd zal worden.	Standaard beleid.	✓
Alle woningen die niet onder het vernieuwingsprogramma vallen en waarbij de schil nog niet geïsoleerd is, worden in 2018 en 2019 voorzien van schilisolatie.	Conform afspraak, met uitzondering van de huurders die geen toestemming hebben gegeven voor de werkzaamheden.	✓
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2015 - 2017	Prestatie	
Wetland Wonen Groep brengt haar totale woningvoorraad (Steenwijkerland en andere gemeenten samen) gemiddeld op label B.	Zie tabel 12. In 2015 - 2017 (de periode van de prestatieafspraken) was de gemiddelde EI maximaal 1,76 (label C).	✗
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2018 - 2022	Prestatie	
Corporaties streven naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050, of zoveel eerder als mogelijk.	Standaard beleid.	✓
Alle nieuwbouw wordt vanaf 2019 minimaal BENG en NOM of NOM-ready gerealiseerd.	Standaard beleid.	✓
Gemeente, Woonconcept en Wetland Wonen initiëren een gezamenlijke inspiratiebijeenkomst over circulaire economie in relatie tot de opgave in de sociale huurwoningvoorraad.	Gezamenlijk niet, maar Wetland neemt zelf wel initiatief op dit thema.	✓ / ✗
Wetland Wonen streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 eind 2021 voor sociale huurwoningen.	Standaard beleid.	✓
Wetland Wonen ontwikkelt in 2018 nieuw energiebeleid waarbij een energieneutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050.	Conform afspraak.	✓
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2017	Prestatie	
In 2017 beraden de woningcorporaties zich nader op mogelijkheden voor het streven naar gemiddeld label B in 2021 voor hun sociale huurwoningvoorraad. Hierover worden in de prestatieafspraken 2018 nadere afspraken gemaakt.	Er zijn prestatieafspraken gemaakt over duurzaamheid in 2018.	✓

Afspraken m.b.t. leefbaarheid en bijzondere doelgroepen		
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2018 – 2021	Prestatie	
Huisvesting van statushouders: De gemeente heeft jaarlijks een variabel aantal statushouders te huisvesten. Wetland Wonen spant zich in om een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling door per jaar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor huisvesting van statushouders. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.	Zie tabel 14.	✓
Huisvesting van ex-gedetineerden: Bij korte periodes van detentie kan de woning aangehouden worden. Als er sprake is van een langere detentieperiode keert een ex-gedetineerde terug naar de woongemeente zonder dat men over een woning beschikt. Voor het welslagen van het terugkeertraject is het van belang dat betrokkene over een woning beschikt. Wetland Wonen heeft hiertoe een convenant gesloten met reclassering en collega corporaties in de regio.	Standaard beleid.	✓
Huisvesting van dak- en thuislozen: Wetland Wonen heeft samen met tien andere woningcorporaties afspraken gemaakt over de huisvesting van dak- en thuislozen. Enerzijds om bij te dragen aan de financiering van de opvang in Zwolle, anderzijds om afspraken te maken over de terugkeer van de mensen uit de opvang naar de reguliere huisvesting. Wetland Wonen heeft de intentie om deze afspraken ook in de toekomst te continueren.	Standaard beleid.	✓
Huisvesting van tienermoeders: In het gebouw van Frion in Zwartsluis worden mensen met een verstandelijke beperking gehuisvest. Hier is tevens een afdeling voor tienermoeders met verstandelijke beperking. Met Frion zijn afspraken gemaakt over de doorstroom van deze bewoners naar een reguliere woning.	Deze afspraken zijn gemaakt.	✓
Partijen ontwikkelen een methode om de bovengenoemde afspraken over de verschillende doelgroepen te monitoren.	In de vorm van enkele convenanten/samenwerkingsverbanden wordt er gemonitord.	✓

Wetland Wonen ondersteunt met het WIKa fonds plannen en initiatieven van bewoners.	Staand beleid.	✓
Wetland Wonen houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, waar mogelijk in samenwerking met de huurdersvereniging en koppelt relevante gegevens terug.	Staand beleid.	✓
Wetland Wonen houdt bij nieuwbouw en groot onderhoud rekening met een groeiende vraag naar beter toegankelijke woningen zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.	Staand beleid.	✓
In nauw overleg met betrokken partijen (Wetland Wonen, Woonzorgconcern IJsselheem en Stichting De Meente, PGVZ) wordt De Meente in Genemuiden voor een deel herontwikkeld.	Conform afspraak.	✓
Prestatieafspraken gemeente Zwartewaterland 2019	Prestatie	
Huisvesting van statushouders: De gemeente heeft jaarlijks een variabel aantal statushouders te huisvesten. Wetland Wonen spant zich in om een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling door per jaar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor huisvesting van statushouders. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.	Zie tabel 14.	✓
Huisvesting van ex-gedetineerden: Bij korte periodes van detentie kan de woning aangehouden worden. Als er sprake is van een langere detentieperiode keert een ex-gedetineerde terug naar de woongemeente zonder dat men over een woning beschikt. Voor het welslagen van het terugkeertraject is het van belang dat betrokkene over een woning beschikt. Wetland Wonen heeft hiertoe een convenant gesloten met reclassering en collega corporaties in de regio.	Staand beleid.	✓
Huisvesting van dak- en thuislozen: Wetland Wonen heeft samen met tien andere woningcorporaties afspraken gemaakt over de huisvesting van dak- en thuislozen. Enerzijds om bij te dragen aan de financiering van de opvang in Zwolle, anderzijds om afspraken te maken over de terugkeer van de mensen uit de opvang naar de reguliere huisvesting. Wetland Wonen heeft de intentie om deze afspraken ook in de toekomst te continueren.	Staand beleid.	✓

Huisvesting van tienermoeders: In het gebouw van Frion in Zwartsluis worden mensen met een verstandelijke beperking gehuisvest. Hier is tevens een afdeling voor tienermoeders met verstandelijke beperking. Met Frion zijn afspraken gemaakt over de doorstroom van deze bewoners naar een reguliere woning.	Deze afspraken zijn gemaakt.	✓
Wetland Wonen houdt bij nieuwbouw en groot onderhoud rekening met een groeiende vraag naar beter toegankelijke woningen, zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De gemeente zorgt voor een toegankelijke woonomgeving.	Staand beleid.	✓
In nauw overleg met betrokken partijen (Wetland Wonen, Woonzorgconcern IJsselheem en Stichting De Meente, PGVZ) wordt De Meente in Genemuiden voor een deel herontwikkeld.	Conform afspraak	✓
Wetland Wonen is in gesprek met Frion over de toekomstige zorgvraag in Zwartsluis.	Conform afspraak	✓
Wetland Wonen levert een bijdrage aan de leefbaarheid in het werkgebied door inzet van het Wika Fonds.	Staand beleid.	✓
Wetland Wonen houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, waar mogelijk in samenwerking met de huurdersvereniging en koppelt relevante gegevens terug.	Staand beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2015 - 2017	Prestatie	
De gemeente en de woningcorporaties stemmen hun woon- en zorgregelingen goed op elkaar af en zorgen voor een heldere communicatie hierover naar de doelgroep.	Staand beleid.	✓
Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over het kwaliteitsniveau van het openbaar groen en snippergroen in de wijken waar de woningcorporaties actief zijn.	De gemeente voert haar eigen beleid.	✗
Gemeente en woningcorporaties nemen deel aan het Regionaal Hennepconvenant Oost-Nederland.		✓
Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over het uitwisselen en inzicht geven in gegevens om in te kunnen spelen op situaties van overlast, huurschulden en huisuitzettingen.	Voor zover mogelijk (met de AVG in acht nemend) wordt dit gedaan.	✓
Wat betreft het huisvesten van dak- en thuislozen en ex-gedetineerden worden bestaande afspraken gecontinueerd, zoals de afspraken in de overeenkomst	Staand beleid.	✓

'iedereen onderdak!' tussen de Zwolse en regionale woningcorporaties met Stichting De Herberg.		
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2018 - 2022	Prestatie	
Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen hiervoor beschikbaar te stellen. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar (innovatieve) samenwerkingsvormen en oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.	Zie tabel 14.	✓
Wanneer er extra inzet nodig is voor het huisvesten van kwetsbare of bijzondere doelgroepen, als (jonge) statushouders, uitstroom uit beschermd wonen, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, huishoudens in multiprobleem situaties of woonwagenbewoners, pakken gemeente en corporaties dit samen op.	Staand beleid.	✓
In 2018 worden afspraken gemaakt over een samenwerkingsvorm voor een multiprobleem aanpak, ter vervanging van het huidige afstemmingsoverleg op casusniveau. De gemeente neemt hierin een initiërende rol op zich. Partijen nemen vanuit een gezamenlijk doel en vanuit eigen verantwoordelijkheid, een rol bij het oplossen van multiprobleem situaties.	Onderling overleg in 2018 over de aanpak huurachterstanden heeft geleid tot enkele basisafspraken (o.a. signalen worden door woningcorporaties direct bij Sociaal Werk de Kop neergelegd). De samenwerkingsvorm voor de bredere problematiek wordt in het kader van de 'aanpak verwarde personen' verder uitgewerkt.	✓
Wetland Wonen; ondersteunt Stichting Present en Stichting Jy en houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, zo mogelijk in samenwerking met huurdersvereniging Zwartewaterwiede.	Staand beleid.	✓
Corporaties informeren huurders vooraf bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering d.m.v. bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast wordt de individuele situatie tijdens huisbezoeken, een spreekuur of anderszins besproken.	Staand beleid.	✓
Corporaties en gemeente komen tot een convenant integrale ketenaanpak woonoverlast.	In 2019 ontwikkelt de gemeente, in samenwerking met de woningcorporaties en andere lokale partners, een integrale ketenaanpak woonoverlast. De samenwerkingsafspraken worden vastgelegd in een op te stellen convenant.	✗

Woonconcept en Wetland Wonen onderzoeken in 2019 naar een gezamenlijke aanpak om senioren, die behoefte hebben om door te stromen naar een passende woning (of woonomgeving, bijvoorbeeld beschut wonen) daarbij te helpen. Op deze manier wordt geborgd dat senioren met een fysieke beperking door kunnen stromen naar een passende sociale huurwoning.	Het onderzoek is afgerond. Woonconcept heeft seniorenmakelaars.	✓
Gemeente en corporaties stemmen, na inventarisatie in 2018, hun beleid op elkaar af en maken inzichtelijk, welke (woning- of omgevings-) aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende vijf jaar onder de WMO vallen of per corporatie aangeboden worden	Conform afspraak.	✓
De corporaties geven de vrijgekomen (ingrijpend) aangepaste woningen door aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het toewijzen van deze aangepaste woningen aan haar inwoners. Nadere uitwerking vindt plaats in werkafspraken, die worden vastgelegd in een nieuw convenant tussen partijen.	Tijdens de visitatieperiode is geen nieuw convenant opgesteld. De oorzaak is gebrek aan capaciteit bij de gemeente.	✗
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2017	Prestatie	
Wetland Wonen Groep start in samenwerking met de gemeente in 2017 een pilot project voor tijdelijke huisvesting van 2 à 3 statushouders in 1 woning. Wetland Wonen stelt de woning beschikbaar en de gemeente zorgt voor de vergunningen en het voorkomen van korting op uitkeringen. Het ondersteuningsteam Asielzoekers en Vergunninghouders zal hierbij worden betrokken.	De pilot is niet gestart.	✗
Indien blijkt dat medio 2017, ondanks het beschikbaar stellen van 10% van de mutatiwoningen en pilots er achterstanden blijven bestaan in de taakstelling, zullen de gemeente en woningcorporaties alternatieve oplossingsrichtingen uitwerken.	Staand beleid.	✓
Wetland Wonen stelt een onderzoek in naar het aankopen van koopwoningen in wijken met overwegend particulier bezit en het bestemmen van deze woningen tot sociale huurwoningen voor de huisvesting van kwetsbare inwoners (statushouders of anders). Met als doel meer woningen beschikbaar te stellen en een betere spreiding van kwetsbare inwoners over verschillende wijken te bewerkstelligen.	Het onderzoek is (deels) uitgevoerd, maar blijkt moeilijk realiseerbaar/haalbaar en heeft verder niet geleid tot actie.	✗ / ✓
De verwachting is dat voor verschillende (kwetsbare) doelgroepen de behoefte aan goedkope woningen groeit. In 2017 wordt hier onder regie van de gemeente en in samenwerking met huisvesters en zorginstellingen meer zicht op verkregen.	Conform afspraak. Kwetsbare doelgroepen worden benoemd in de prestatieafspraken 2018.	✓

prestatieafspraken 2018 worden hierover, indien nodig, nadere afspraken gemaakt.		
Op basis van een visie voor een gebiedsgerichte benadering worden, in samenwerking met huisvesters en zorginstellingen, locaties en gebieden met knelpunten op het gebied van wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid in beeld gebracht. Op deze plekken gaan de partijen met voorrang inhoud geven aan de gebiedsgerichte aanpak.	Standaard beleid.	✓
De gemeente en de woningcorporaties gaan in gesprek over het opstarten van een pilot 'huurinhouding op uitkering'.		✗
Prestatieafspraken gemeente Steenwijkerland 2019	Prestatie	
Corporaties zetten medewerkers in ten behoeve van de fysieke en sociale leefbaarheid in wijken en buurten.	Standaard beleid.	✓
Voor het inventariseren van knelpunten in kernen en wijken worden de bewoners betrokken. Bewoners hebben inspraak als het gaat om fysieke en sociale leefbaarheid en wijkvernieuwing en bewonersinitiatieven worden gestimuleerd.	Standaard beleid.	✓
Corporaties en gemeente komen tot een convenant integrale ketenaanpak woonoverlast.	In 2019 ontwikkelt de gemeente, in samenwerking met de woningcorporaties en andere lokale partners, een integrale ketenaanpak woonoverlast. De samenwerkingsafspraken worden vastgelegd in een op te stellen convenant.	✗
Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen hiervoor beschikbaar te stellen. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar (innovatieve) samenwerkingsvormen en oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.	Zie tabel 14.	✓
Wanneer er extra inzet nodig is voor het huisvesten van kwetsbare of bijzondere doelgroepen, als (jonge) statushouders, uitstroom uit beschermd wonen, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, huishoudens in	Standaard beleid.	✓

multiprobleem situaties of woonwagengebouders, pakken gemeente en corporaties dit samen op.		
In 2018 worden afspraken gemaakt over een samenwerkingsvorm voor een multiprobleem aanpak, ter vervanging van het huidige afstemmingsoverleg op casusniveau. De gemeente neemt hierin een initiërende rol op zich. Partijen nemen vanuit een gezamenlijk doel en vanuit eigen verantwoordelijkheid, een rol bij het oplossen van multiprobleem situaties.	Onderling overleg in 2018 over de aanpak huurachterstanden heeft geleid tot enkele basisafspraken (o.a. signalen worden door woningcorporaties direct bij Sociaal Werk de Kop neergelegd). De samenwerkingsvorm voor de bredere problematiek wordt in het kader van de 'aanpak verwarde personen' verder uitgewerkt.	✓
Wetland Wonen; ondersteunt Stichting Present en Stichting Jy en houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, zo mogelijk in samenwerking met huurdersvereniging Zwartewaterwiede.	Standaard beleid.	✓
Woonconcept en Wetland Wonen onderzoeken in 2019 naar een gezamenlijke aanpak om senioren, die behoefte hebben om door te stromen naar een passende woning (of woonomgeving, bijvoorbeeld beschut wonen) daarbij te helpen. Op deze manier wordt geborgd dat senioren met een fysieke beperking door kunnen stromen naar een passende sociale huurwoning.	Het onderzoek is rond eind 2018 – begin 2019 afgerond.	✓
Gemeente en corporaties stemmen, na inventarisatie in 2018, hun beleid op elkaar af en maken inzichtelijk, welke (woning- of omgevings-) aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende vijf jaar onder de WMO vallen of per corporatie aangeboden worden	Conform afspraak.	✓
De corporaties geven de vrijgekomen (ingrijpend) aangepaste woningen door aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het toewijzen van deze aangepaste woningen aan haar inwoners. Nadere uitwerking vindt plaats in werkafspraken, die worden vastgelegd in een nieuw convenant tussen partijen.	Tijdens de visitatieperiode is geen nieuw convenant opgesteld. De oorzaak is gebrek aan capaciteit bij de gemeente.	✗

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

4.1 Ambities

De ambities van Stichting Wetland Wonen Groep zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Beleidsplan 2013 – 2017				
Beleidsplan 2019 – 2022				
Jaarplan 2016 e.v.				
Jaarplan 2017 e.v.				
Jaarplan 2018 e.v.				
Jaarplan 2019 e.v.				

De hoofdlijnen van de ambities van Stichting Wetland Wonen Groep zijn opgenomen in het beleidsplan 2019 - 2022:

“Wie zijn wij?

Wetland Wonen staat midden in de samenleving. Zo kunnen wij inwoners in Noordwest-Overijssel voorzien in hun woonbehoefte. Als woningcorporatie zijn wij verbonden met onze klanten, partners en belanghouders. We zijn een herkenbare en overzichtelijke organisatie. Bovendien zijn we wendbaar, want we gaan uit van mensen in plaats van de regels. Bij Wetland Wonen werken vriendelijke, creatieve en professionele medewerkers en we werken samen met anderen om onze doelen te bereiken.

Waar staan we voor?

In verbinding zijn, dat is waar we voor staan. Als woningcorporatie ligt onze opgave in de eerste plaats in de zorg voor voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en geschikte woningen. Tegelijkertijd weten we dat wonen meer is dan een dak boven het hoofd. Het gaat om onderdeel zijn van een samenleving en in verbinding staan met elkaar. We zien in de samenleving echter steeds meer tegenstellingen; arm-rijk, jong-oud, werkend en niet-werkend. Deze tegenstellingen zijn ook steeds meer zichtbaar in de wijken en leiden soms tot uitsluiting.

Wetland Wonen vindt dat iedereen moet kunnen deelnemen aan de kansen die de samenleving biedt. Als woningcorporatie gaan we dan ook voor wonen in gemêleerde buurten en wijken waar bewoners elkaar kunnen ondersteunen en waar niemand wordt buitengesloten. Doordat we in verbinding staan met onze klanten, partners en belanghouders kunnen we de huidige kracht van naoberschap in onze kernen ondersteunen en stimuleren. Zo werken we samen aan een inclusieve samenleving.

Als woningcorporatie denken we in mogelijkheden en kansen in plaats van regels en beperkingen. We denken mee met onze klanten en partners en vinden gezamenlijk de best passende oplossing voor hun vraag

Hier gaan we voor

Wetland Wonen zorgt voor voldoende, goede en betaalbare woningen in een inclusieve samenleving. Om dit te kunnen waarmaken, hebben we geformuleerd waaraan we gaan werken in de periode van 2019 tot en met 2022. We hebben daarvoor per thema doelstellingen en strategieën geformuleerd.

De verschillende doelstellingen die we hierna noemen, zien we niet als losse projecten. We benaderen ze vanuit een breed perspectief. Een renovatieproject in een wijk is bijvoorbeeld meer dan een duurzaamheidsvraagstuk.

Het gaat ook over participatie, verbindingen leggen, inclusiviteit, ketensamenwerking en maatwerk bieden. Een ander voorbeeld is processen digitaliseren. Dit is niet alleen een methode om efficiënter te werken en een manier om klanten zelf zaken te laten regelen.

Het biedt ons ook tijd om de minder digitale klanten persoonlijk te benaderen in een gesprek op kantoor of bij de klant thuis. Met social media en andere digitale communicatiemiddelen kunnen we makkelijker in contact komen met de klanten die we normaal gezien niet zo vaak spreken.”

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

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

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

5. Prestaties van Stichting Wetland Wonen Groep

TABEL 1: Het bezit van Stichting Wetland Wonen Groep

# = aantal woningen	2016	2017	2018	2019
# Huurwoningen	3.091	3.089	3.061	3.062
# Onzelfstandige wooneenheden	256	256	-	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	0	0	256	256
# Totaal woongelegenheden	3.347	3.345	3.317	3.318
% Eengezinswoningen	71%	71%	71%	71%
% Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0%	6%	6%	6%
% Meergezinsetagebouw met lift	15%	15%	16%	16%
% Hoogbouw	0%	0%	0%	0%
% Onzelfstandig	8%	8%	7%	7%
# Garages	36	36	45	44
# Maatschappelijk vastgoed	7	6	3	3
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	5	4	14	14
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB				
# Overig bezit	-	-	-	0
# Verhuureenheden ongewogen	3.395	3.391	3.379	3.384

Bronnen: dVi 2016 t/m 2017, jaarverslag 2018, gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het bezit van Stichting Wetland Wonen Groep

	2016	2017	2018	2019
Individueel verkocht	18	11	22	7
Collectief verkocht	0	0		
Gesloopt	11	0	50	3
Nieuwbouw	13	8	44	19
Aankoop	0	1	0	1

Bronnen:
dVi 2016, 2017, jaarverslag 2018, jaarstukken 2019

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Stichting Wetland Wonen Groep

	2016	2017	2018	2019
Goedkoop	448 (14%)	451 (15%)	13%	13%
Betaalbaar laag	2.321 (75%)	2.338 (76%)	77%	77%
Duur t/m lib.grens	319 (10%)	29 (10%)	10%	10%
Duur boven lib.grens	3 (0%)	5 (0%)	0%	0%
Totaal	3.091	3.089	3.061	3.052

Bronnen: dVi 2016 en 2017, jaarverslag 2018, jaarstukken 2019

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Stichting Wetland Wonen Groep**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot €22.100/€30.050 (prijsspeil 2016). Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot €35.739 (prijsspeil 2016) De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68.

	2016	2017	2018	2019
Aantal aangegane huurovereenkomsten	273	244	291	231
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	245 (90%)	226 (93%)	263 (90%)	206 (89%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	10 (4%)	11 (5%)	14 (5%)	7 (3%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	18 (7%)	7 (3%)	14 (5%)	18 (8%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2016 t/m 2018, jaarstukken 2019

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Stichting Wetland Wonen Groep**Passend toewijzen**

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

	2016	2017	2018	2019
Aantal toewijzingen	273	180	214	148
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	273 (100%)	179 (99%)	212 (99%)	144 (97%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2016 t/m 2018, T3 rapportage

TABEL 6: Huurverhoging door Stichting Wetland Wonen Groep

	2016	2017	2018	2019
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	0,60%	0,30%	1,4%	1,6%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€506	€497	€520	€529
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de maximaal redelijke huurprijs	64,85%	65,46%	65,7%	66,26%

Bronnen: dVi 2016 en 2017, jaarverslag 2018 (ook voor de gemiddelde huurprijs van 2016 en 2017), Jaarstukken 2019

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming door Stichting Wetland Wonen Groep

	2016	2017	2018	2019
Norm huurachterstand (%)	1%	1%	1%	1%
Huurachterstand in %	0,70%	0,46%	0,57%	0,54%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	5	1	0	2

Bronnen: dVi 2016 en 2017, jaarverslag 2018, gegevens corporatie

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2016	2017	2018	2019
Vooroorlogse woningen	1%	1%	1%	1%
Jaren 45-59	9%	9%	9%	9%
Jaren 60-69	27%	27%	27%	27%
Jaren 70-79	19%	19%	19%	19%
Jaren 80-89	14%	14%	14%	14%
Jaren 90-99	13%	13%	13%	12%
Jaren 00-09	10%	10%	11%	11%
Jaren 10-19	6%	6%	8%	8%
Totaal	3.347	3.345	3.317	3.319

Bronnen: dVi 2016 en 2017

TABEL 9: Conditie score van het bezit

NEN-2767	2016	2017	2018	2019
1	0%	0%	0%	0%
2	0%	0%	0%	0%
3	0%	0%	0%	0%
4	0%	0%	0%	0%
5	0%	0%	0%	0%
6	0%	0%	0%	0%
Onbekend	100%	100%	100%	100%

Bronnen: dVi 2016 en 2017

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2018	2019
Letter Onderhoud & verbetering	B	-
Instandhoudingsindex	101	100
Technische woningkwaliteit	B	C
Ervaren woningkwaliteit	B	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019
Letter Huurdersoordeel	B	B	B	B
Deelscore nieuwe huurders	7,0	7,6	7,3	7,2
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,5	7,5	7,6	7,6
Deelscore vertrokken huurders	7,3	7,2	7,4	7,3

Bronnen: Aedes Benchmark 2016-2018

TABEL 12: Energie-index bezit Stichting Wetland Wonen Groep

Energieprestatie (woningen)	2016	2017	2018	2019
Label A (EI= 0,8-1,2)	9%	17%	19%	20%
Label B (EI= 1,2-1,4)	27%	15%	17%	18%
Label C (EI= 1,4-1,8)	33%	43%	41%	41%
Label D (EI= 1,8-2,1)	18%	14%	13%	12%
Label E (EI= 2,1-2,4)	8%	6%	5%	4%
Label F (EI= 2,4-2,7)	4%	2%	2%	2%
Label G (EI > 2,7)	1%	3%	2%	2%
Onbekend	0%	0%	0%	0%
Gemiddeld	1,76	1,62	1,58	1,54

Bronnen: dVi 2016, jaarverslag 2018, Assets Energie registratie en voortgang verdeling energie-indices (gegevens corporatie), Aedes Benchmark 2017

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019
Letter Duurzaamheid	-	C	C	C
Deelletter energetische prestatie	C	C	-	-
Deelletter CO 2 uitstoot	-	B	C	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2016 – 2018

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

	2016	2017	2018	2019
Toewijzingen aan vergunninghouders (woningen) In Steenwijkerland	12	10	3	1
Toewijzingen aan vergunninghouders (woningen) In Zwartewaterland	22	8	3	6
Totaal	34	18	6	7

Bron: Gegevens corporatie