



Maatschappelijke Visitatie 2016 – 2020

Wassenaarsche Bouwstichting

Rapport Maatschappelijke visitatie

Wassenaarsche Bouwstichting



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.

De Vork 2

3984 PA Odijk

info@pro-corp.nl

www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie:

ir. drs. J.G.M. (Joke) Bults | Voorzitter

drs. H. G. M. (Margrieta) Haan | Lid

ing. L. (Lars) Wolfkamp | Secretaris

04 augustus 2021



Voorwoord

Woningcorporatie Wassenaarsche Bouwstichting, verder te noemen, Wassenaarsche Bouwstichting, heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2016 tot en met 2020 uit te voeren.

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

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

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

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

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

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

Inhoudsopgave

METHODIEK 6.0	5
LEESWIJZER	5
DEEL 1 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES.....	6
A RECENSIE.....	7
MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2012-2015	7
RESULTATEN VISITATIE 2021 OVER DE PERIODE 2016 T/M 2020	7
INTEGRALE SCOREKAART	11
B SAMENVATTING WASSENAARSCHER BOUWSTICHTING	12
C BEOORDELING SAMENVATTING	13
DEEL 2 TOELICHTING OP DE BEOORDELINGEN	15
1 PRESTEREN NAAR OPGAVEN EN AMBITIES	16
1.1 BESCHRIJVING VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN	16
1.2 BESCHOUWING VAN DE KWALITEIT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN EN HET PROCES	17
1.3 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES IN RELATIE TOT DE PRESTATIEAFSPRAKEN	18
1.4 AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN	25
2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN.....	27
2.1 BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE BELANGHEBBENDEN	27
2.2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN	28
2.3 VERBETERPUNTEN VOLGENS BELANGHEBBENDEN	31
2.4 MENING VAN GEMEENTE EN HUURDERS OVER KWALITEIT EN PROCES PRESTATIEAFSPRAKEN	31
3 PRESTEREN NAAR VERMOGEN.....	32
3.1 BEOORDELING VAN DE VERMOGENSINZET	32
4 GOVERNANCE VAN MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN	35
4.1 DE BEOORDELING OVER DE STRATEGIEVORMING EN PRESTATIESTURING	35
4.1.1 <i>Strategievorming</i>	35
4.1.2 <i>Sturing op prestaties</i>	36
4.2 DE BEOORDELING OVER DE MAATSCHAPPELIJKE ROL VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
4.3 DE BEOORDELING OVER DE EXTERNE LEGITIMERING EN OPENBARE VERANTWOORDING	38
4.3.1 <i>Externe legitimatie</i>	38
4.3.2 <i>Openbare verantwoording</i>	39
DEEL 3 BIJLAGE	40
BIJLAGE 1: GEREALISEERDE PRESTATIES.....	41
BIJLAGE 2: POSITIONPAPER.....	49
BIJLAGE 3: GEÏNTERVIEWDE EN GEÏNQUÊTEERDE BELANGHEBBENDEN.....	52
BIJLAGE 4: BRONNENLIJST	53
BIJLAGE 5: DE MEETSCHAAL	54
BIJLAGE 6: DE VIER PERSPECTIEVEN TOEGELICHT	55
BIJLAGE 7: VISITATIECOMMISSIE EN ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARINGEN	57

Methodiek 6.0

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

De visitatieperiode omvat één jaar extra en beslaat daarmee de jaren 2016 tot en met 2020. Het extra jaar – 2016 – komt vanwege het door de Aw verleend visitatie-uitstel van een halfjaar. De reden hiervoor is de overname van de Vestia-woningen en COVID-19.

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

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

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

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

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

Referentiekader voor plus- en minpunten

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

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

A Recensie

Maatschappelijke visitatie 2012-2015

In 2017 is de Wassenaarsche Bouwstichting gevisiteerd waarbij terug werd gekeken naar de jaren 2012-2015. In deze visitatie zijn een aantal verbeter- en aandachtspunten aangedragen door de commissie. Deze verbeter- en aandachtspunten zijn letterlijk en zonder interpretatie weergegeven:

- Bezin je op de opgave en leg deze concreet vast. Betrek daarbij de raad van commissarissen.
- Ontwikkel alternatieven voor de bestaande strategie, als deze door (externe) omstandigheden tot onvoldoende voortgang leiden.
- Documenteer een aantal beleidsvoornemens, zoals de actualisering van het strategisch voorraadbeleid, het woon- en zorgbeleid en andere beleidsterreinen.
- Werk de PDCA-cyclus verder uit door doelen meetbaar en toetsbaar te formuleren om daarmee ook de raad van commissarissen van een toetsingskader te voorzien.
- Werk aan het beheersen van de bedrijfslasten tot een niveau, tenminste vergelijkbaar met de bedrijfslasten van de referentiecorporatie.
- Blijf aandacht besteden aan open gesprekken met belanghebbenden en neem waar wat zij belangrijk vinden.
- Verbetersuggesties op terrein van Governance; expliciteer de rolopvatting van de raad en geef navolgbaar opvolging aan de verbeterpunten die bij de zelfevaluatie worden geconstateerd.

De commissie constateert dat de Wassenaarsche Bouwstichting actief aan de slag is gegaan met de geformuleerde verbeterpunten. De opgave en strategie zijn geconcretiseerd en gedocumenteerd. Daarnaast is de organisatie gekrompen van 24,7 fte in 2016 naar 19,7 fte in 2019/20. Tevens is er meer aandacht aan het onderscheid 'going concern' (prestatieafspraken, rapportages en jaarverslagen) en 'growing concern' (overall strategie). De gesprekken met belanghebbenden zijn geïntensiveerd, al blijft de relatie met de gemeente complex.

Resultaten visitatie 2021 over de periode 2016 t/m 2020

BESCHOUWING VAN DE COMMISSIE

Omdat de Wassenaarsche Bouwstichting gebruik heeft gemaakt van de optie om de visitatie een half jaar uit te stellen, gaat deze visitatie over de periode 2016 tot en met 2020. Het visitatie jaar 2016 is om praktische redenen marginaal getoetst. Eventuele evidente afwijkingen ten opzichte van de overige visitatiejaren staan vermeld.

Position paper Wassenaarsche Bouwstichting

In het position paper geeft de directeur-bestuurder een terugblik over de afgelopen vier jaar, ze geeft aan waar de bouwstichting nu staat en welke stappen ze de komende jaren wil gaan maken. Op een heldere manier wordt aangegeven welke overwegingen geleid hebben tot de strategie voor de komende jaren. De overwegingen hebben vooral betrekking op het toekomstbestendig zijn van de bouwstichting, rekening houdend met de aanwezigheid met steeds meer kwetsbaren groepen, complexere zorg- en beheervragen en de nieuwbouwopgave. Deze overwegingen zijn helder verwoord en hebben voor de bouwstichting geresulteerd tot het streven naar een grotere schaalgrootte van de woningcorporatie. In de positionpaper is uitgewerkt met welke stappen de bouwstichting aan de slag is gegaan en waarmee zij de komende jaren verder gaat. De visitatiecommissie vindt de positionpaper hiermee een duidelijk document die goed inzicht geeft in de visie en strategie van de bouwstichting.

Daarnaast wordt in de position paper nauwkeurig ingegaan op de prestatieafspraken van de afgelopen vier jaar en in hoeverre hieraan voldaan is. De toegevoegde SWOT-analyse is herkenbaar voor de visitatiecommissie en is tijdens de visitatie regelmatig aan bod gekomen.

Typering corporatie

De Wassenaarsche Bouwstichting is een corporatie die wordt gekenmerkt door haar open en transparante houding, waarbij veel aandacht uitgaat naar de huurders. Er wordt op diverse manieren expliciet een podium gegeven aan de huurder. Bijvoorbeeld via rondetafelgesprekken of plangroepen. Huurders worden vroegtijdig betrokken bij de besluitvorming in projecten. Hierdoor creëert de corporatie transparantie. De grote tevredenheid onder de huurders blijkt niet alleen uit de gesprekken, maar ook uit onderzoeken van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). De commissie complimenteert de corporatie met de wijze waarop zij haar huurders betreft.

Groeiambitie Wassenaarsche Bouwstichting

Als gevolg van de nieuwe Woningwet en de consequenties daarvan voor de corporatie, heeft de corporatie zich gebogen over haar toekomst. Om minder kwetsbaar te zijn en de grote volkshuisvestelijke opgaven te kunnen beantwoorden wil de corporatie groeien naar 7.000 tot 10.000 eenheden. De commissie kan zich vinden in een groeiambitie. Als kleine organisatie is het voor de bouwstichting lastiger om de professionaliteit en continuïteit te waarborgen. Daarnaast is in de regio is nog veel nieuwbouw nodig en nemen de kwetsbare groepen toe. Een grotere organisatie kan deze vraagstukken makkelijker oppakken.

Dat de Wassenaarsche Bouwstichting daarbij naar samenwerking, fusie en overname kijkt is begrijpelijk aangezien de bouw mogelijkheden in de gemeente Wassenaar beperkt zijn en de financiële positie van de Wassenaarsche Bouwstichting voldoende is om een schaa sprong te maken.

Op 31 december 2020 heeft de corporatie 760 woningen en 167 overige eenheden overgenomen van woningcorporatie Vestia in het Westland en is een samenwerking aangegaan met Wonen Wateringen die moet leiden tot een fusie.

Met de overname en de samenwerking met Wonen Wateringen maakt de Wassenaarsche Bouwstichting belangrijke stappen om haar kwetsbaarheid te verminderen en haar opgaven beter te kunnen oppakken.

Door de overname en samenwerking met Wonen Wateringen, maakt de corporatie de stap richting de gemeente Westland. De gemeente Westland heeft echter een hele andere (woningmarkt) dynamiek met andere opgaven en uitdagingen (bijvoorbeeld verlagen van de huur uitzettingen). De commissie vraagt wel aandacht voor het behouden van de aandacht voor de lokale verankering in de gemeente Wassenaar en de goede samenwerking met Woningbouwvereniging St. Willibrordus.

Inzet van financiële middelen

Investeringsopgaven zoals nieuwbouw in Wassenaar zijn beperkt mogelijk. Mogelijkheden moeten tevens gedeeld worden met Woningbouwvereniging St. Willibrordus. De Wassenaarsche Bouwstichting kijkt daarom buiten haar eigen werkgebied en zoekt mogelijkheden om haar schaalgrootte te vergroten. Hierdoor staat de corporatie voor een aantal financiële keuzes en implicaties.

De overname van woningen van Vestia ultimo 2020 heeft een substantiële impact op de financiële positie van de corporatie. Door de activa-passivatransactie heeft de corporatie zowel het vastgoed als de leningen overgenomen. Dit heeft geresulteerd in een lagere solvabiliteit en een netto hogere leningenportefeuille. Na passen en meten heeft de corporatie geconcludeerd dat de overname financieel 'betaalbaar' is. In financiële zin is de consequentie wel dat de corporatie circa € 30 miljoen aan huidige financieringscapaciteit inlevert. Eveneens liggen de jaarlijkse lasten van de overgenomen leningen aanzienlijk hoger dan vergelijkbare nieuwe aan te trekken leningen. Door de verkoop van niet-DAEB complexen in Voorschoten en Leidschendam-Voorburg en de verkoop van studentenwoningen aan DUWO (via terugkooprecht) is financiële ruimte gerealiseerd welke ten dele wordt gebruikt ten behoeve van de verlaging van de leningenportefeuille.

Verhouding met de gemeente

Ten opzichte van de prestatieafspraken uit de vorige visitatieperiode zijn een aantal mooie stappen gezet. Er is meer nadruk komen te liggen op monitoring, concretiseren van de afspraken, tussentijdse evaluatie en onderlinge samenwerking tussen gemeente en corporatie. Met name de kwaliteit, monitoring en evaluatie van de afspraken is in algemene zin positief veranderd. De afspraken zijn op inhoudelijk vlak concreter en beter meetbaar, al kunnen de afspraken op het thema leefbaarheid nog verder worden uitgediept en geconcretiseerd door partijen.

De samenwerking (en relatie) tussen gemeente en corporatie daarentegen, verloopt moeizaam. Mede door versnippering in het politieke landschap en de vele wisselingen op zowel ambtelijk als bestuurlijke niveau.

Ook de andere stakeholders hebben in meer of mindere mate moeite met de samenwerking met de gemeente en de visie en aanpak van planvorming van de gemeente. Maar gemeente en woningcorporatie zijn wel tot elkaar veroordeeld en zullen met elkaar verder moeten. Het verdient daarom aanbeveling voor de Wassenaarsche Bouwstichting om de dialoog te blijven zoeken en de gemeente te blijven betrekken. Daar waar de relatie moeizaam gaat, stelt de visitatiecommissie om te overwegen om af en toe ook iemand van de Raad van Commissarissen te vragen om mee te gaan om het gesprek een andere dynamiek te geven.

Verduurzaming

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft bovenmatig veel aandacht besteed aan de verduurzaming van de woningportefeuille. Waar het in 2016 nog een flinke opgave voor de boeg had, is de woningportefeuille in 2020 naar gemiddeld energielabel B gebracht. Een mooie stap die de corporatie vorm geeft in onder andere haar duurzaamheidsbeleid. Op verschillende manieren betreft de Wassenaarsche Bouwstichting haar huurders bij het verduurzamingsproces. Een mooi voorbeeld is de inzet van een modelwoning waar het gebruik en toepassen van energiebesparende maatregelen wordt toegelicht. Eveneens stimuleert de corporatie het energiebewuste gedrag van haar huurders door zogenaamde Energyparties waarbij burens met elkaar in gesprek gaan over energieverbruik/-besparingen en tips uitwisselen onder leiding van een coach. Het betrekken van huurders door bottom-up de dialoog op te zoeken wordt ten eerste gewaardeerd door de huurders, merkt de commissie.

Governance

Na de vorige visitatie heeft de woningcorporatie grote stappen gezet in haar rapportagesysteem, het actiever sturen hierop en de verantwoording van haar beleid. De commissie waardeert de zowel kritische als stimulerende rol van de RvC bij strategievorming en concrete aankopen zoals een deel van het Vestia bezit. Daarnaast heeft de woningcorporatie een zeer actieve rol in haar overleg met de huurdersvereniging en bewonerscommissies en worden adviezen van huurders vaak opgevolgd. De RvC neemt vaak actief deel aan deze overleggen.

Sterke punten

- De corporatie heeft haar visie op duurzaamheid vastgelegd in haar duurzaamheidsbeleid. De samenwerking rond duurzaamheid verloopt via plangroepen. Bewoners hebben een echte stem in de projectengroepen. Inbreng leidt tot aanpassing en aanscherping van het beleid en de route naar uitvoering.
- De Wassenaarsche Bouwstichting zoekt proactief naar mogelijkheden om haar werkgebied uit te breiden om haar doelgroep te voorzien van betaalbare woningen door haar financiële middelen in te zetten voor de aankoop van woningen buiten de eigen woningmarktregio.
- De Wassenaarsche Bouwstichting heeft veel aandacht voor haar huurders. Dit blijkt zowel uit de visitatiegesprekken als uit de KWH-scores.

Attentie- en verbeterpunten

- Investeer in het onderhouden van de relatie met de gemeente door het gesprek aan te gaan over eigen verwachtingen. Formuleer tezamen een gemeenschappelijke visie op vraagstukken. Maar zoek ook actief de gemeente op om de verhoudingen te verbeteren.
- De RvC zou op een actievere wijze invulling kunnen geven aan haar netwerkrol. De RvC geeft aan hiervoor open te staan, maar constateert tevens (terecht) dat zij deze rol alleen in willen vullen op verzoek van de directeur-bestuurder.
- Neem belanghebbenden mee in je visievorming en beargumenteer gemaakte keuzes duidelijk. Leg bijvoorbeeld uit wat de stap naar de gemeente Westland voor hen betekent.
- De samenwerking met St Willibrordus is goed. De aandacht voor het werkgebied in Westland en de samenwerking met Wonen Wateringen heeft het risico dat er minder aandacht is voor de lokale verankering in Wassenaar en de samenwerking met St Willibrordus. Tijd en aandacht hiervoor blijft nodig.

Integrale scorekaart

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

De volgende thema's zijn gehanteerd:

- Thema 1: Beschikbaarheid & Betaalbaarheid
- Thema 2: Woningkwaliteit & Verduurzaming
- Thema 3: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg
- Thema 4: Leefbaarheid

B Samenvatting Wassenaarsche Bouwstichting

Profiel

De Wassenaarsche Bouwstichting is 15 november 1912 opgericht als Wassenaarsche Bouwvereniging. De Wassenaarsche Bouwstichting opereert op de grens van de woningmarktgebieden Haaglanden, Leiden en Duin- en Bollenstreek. De Wassenaarsche Bouwstichting is op dit moment naast Wassenaar actief in Den Haag, Westland en Leidschendam-Voorburg. Het totale bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting, na de overname van de Vestia woningen, omvat circa 3.000 verhuureenheden.

De missie van luidt als volgt:

"De Wassenaarsche Bouwstichting is een maatschappelijke ondernemer. Wij investeren duurzaam in het adequaat huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder huishoudens met een beperkt woonbudget of een bijzondere woonvraag. De Wassenaarsche Bouwstichting is samen met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg actief op de woningmarkt in Wassenaar en omgeving en in maatschappelijk vastgoed. Kwalitatief hoogwaardige producten en dienstverlening zijn daarbij ons uitgangspunt."

Organisatie

De Wassenaarsche Bouwstichting is een stichting met een eenhoofdig bestuur, in casu een directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen dat anno 2020 bestaat uit vijf leden. Het aantal personeelsleden, berekend op fulltime basis (fte), bedroeg ultimo 2020 19,5.

Woningvoorraad/ vastgoedportefeuille en werkgebied

De Wassenaarsche Bouwstichting opereert op de grens van Haaglanden en Holland-Rijnland. Het woningbezit bestond in 2016 uit 2221 zelfstandige woningen/eenheden. in Wassenaar (1836), Voorschoten (15), Leidschendam-Voorburg (61) en Den Haag (309). Het overige bezit betrof onzelfstandige (zorg)eenheden (180), bedrijfsonroerend goed (18) en stallingsplaatsen in een parkeergarage (43) in 2016. In 2020 had de Wassenaarsche Bouwstichting per saldo een bezit van 1959 woningen. Eind 2020 is de woningvoorraad flink toegenomen door de aankoop van 760 woningen en 167 overige eenheden van woningcorporatie Vestia. Het marktaandeel bedraagt circa 15 procent van de totale woningvoorraad van Wassenaar en bijna 40 procent van de huurwoningenmarkt in deze gemeente. Er zijn ook woningen in Leidschendam-Voorburg, maar dat betreft sinds 2020 nog één complex van 30 portieketagewoningen. De gemeente Westland behoort pas met ingang van 2021 formeel tot het werkgebied van de Wassenaarsche Bouwstichting en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

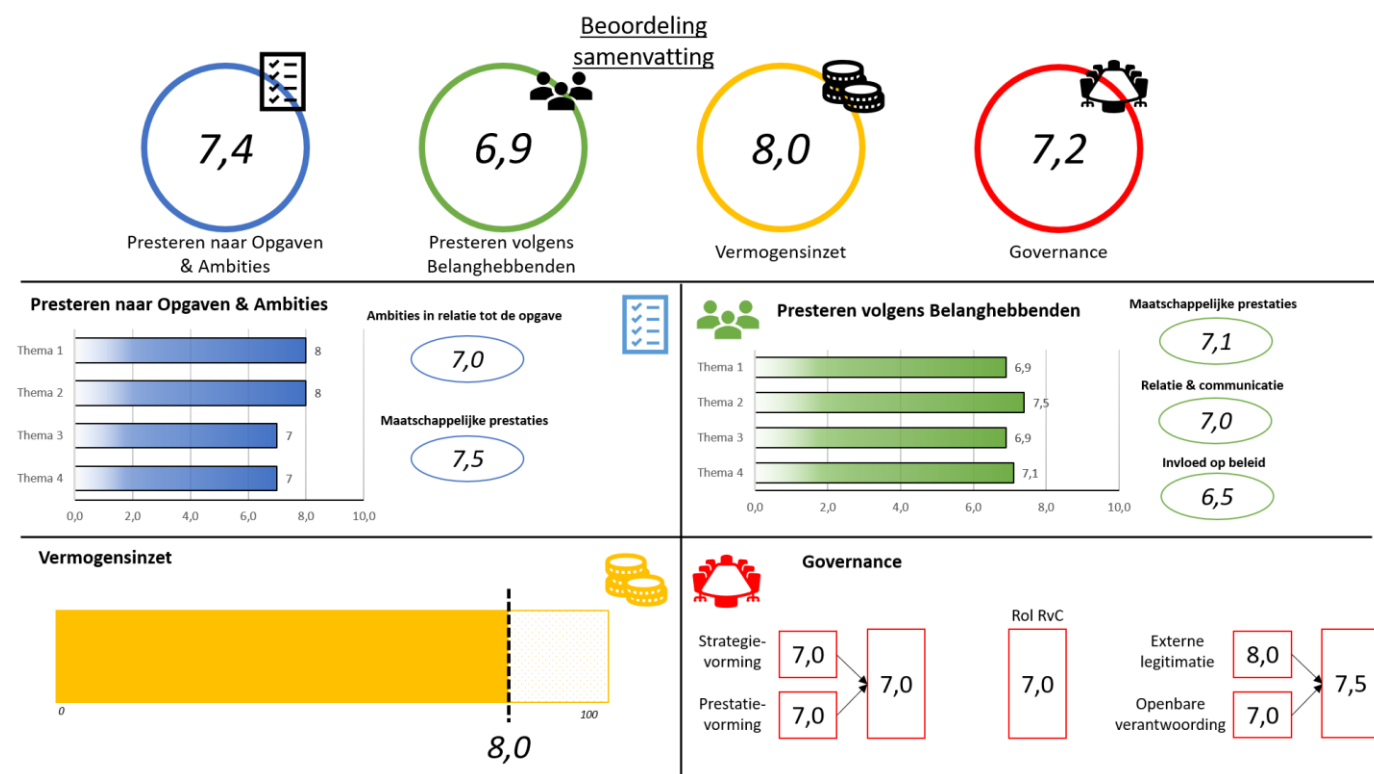
Type verhuureenheden	Jaar				
Hoeveelheid VHE's	2016	2017	2018	2019	2020
	2.463	2.414	2.409	2.192	3.076

C Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke prestaties van Wassenaarsche Bouwstichting zijn beoordeeld vanuit de volgende vier perspectieven:

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

Hieronder volgt per perspectief een korte samenvatting van de beoordeling.



Beoordeling Presteren naar Opgaven & Ambities

Het onderdeel presteren naar opgaven & ambities wordt beoordeeld met een 7,4.

De gemeente Wassenaar, de Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de huurdersorganisaties hebben gekozen om gezamenlijk kaderafspraken op te stellen voor een periode van vier jaar en, aansluitend, jaarlijkse prestatieafspraken. De kaderafspraken schetsen de doelen en ambities. Beide Wassenaarse corporaties werken samen aan de voorbereiding van de prestatieafspraken. Inzet op de afspraken en het bod aan de gemeente worden vooraf besproken en afgestemd met de eigen huurdersvereniging.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft verregaande ambities om de lokale opgaven in te vullen en doet dit actief. De aankoop van woningen van Vestia en de projectmatige aanpak van het duurzaamheidsbeleid zijn hier een mooi voorbeeld van.

De Wassenaarsche Bouwstichting is op breed terrein actief op het gebied van sociaal beheer en leefbaarheid. Door de inzet van huismeesters en woonconsulenten en het bieden van lokaal maatwerk wordt de sociale cohesie versterkt.

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

Het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden wordt beoordeeld met een 6,9.

De corporatie scoort bij haar belanghebbenden met name goed op het thema woningkwaliteit en verduurzaming. Verder zijn huurders zeer tevreden over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie. De gemeente is wat minder tevreden over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Versnippering in de communicatie met de corporatie ligt hieraan ten grondslag.

De belanghebbenden van de Wassenaarsche Bouwstichting typeren de corporatie degelijk, lokaal en sociaal.

Bij de vergaderingen die huurders voeren met de directie en medewerkers van de corporatie worden vragen goed beantwoord. Ook worden de huurders betrokken bij de prestatieafspraken met de gemeente en collega-corporatie. Transparantie en openheid is belangrijk om goed te kunnen oordelen.

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Het onderdeel presteren naar Vermogen wordt beoordeeld met een 8,0.

De corporatie heeft een duidelijk beeld van hoe zij haar vermogen inzet. Zo hanteert de corporatie een verdere matiging van de huurstijging waardoor het niveau van de huurinkomsten daalt. De verkoopopbrengsten van de studententoren aan DUWO en niet-DAEB complexen worden ingezet om de verduurzaming van de DAEB vastgoedportefeuille te bekostigen. Daarmee zet de corporatie haar financiële middelen goed in voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven.

Een van de opgaven voor de corporatie is actief aandacht besteden aan de doelmatigheid. De afgelopen jaren zijn de kosten van de bedrijfslasten al gedaald, maar zijn ze in vergelijking met referentie corporaties relatief hoog. Dit komt mede doordat de kosten van beheer zijn gestegen.

Beoordeling Governance van maatschappelijk presteren

Het onderdeel Governance wordt beoordeeld met een 7,2.

In het kader van de voorbereiding op het beleidsplan heeft de corporatie gesproken met haar belangrijkste belanghouders, waaronder de gemeente en de huurders. De totstandkoming van het beleidsplan loopt parallel aan de ontwikkeling van een Woonvisie voor de gemeente Wassenaar.

De Wassenaarsche Bouwstichting maakt gebruik van uitgebreide kwartaalrapportages waarin zij periodiek verantwoording aflegt over de realisatie en voortgang van de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken.

De Raad is aanspreekbaar op de maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie en de strategische keuzes. De raad geeft op verschillende manieren invulling aan de 'aanspreekbaarheid'. Zo heeft de Raad een column in het bewonersblad de Doorkijk. Ze zijn ook aanwezig bij bijeenkomsten van verschillende belanghebbenden zoals gemeente en huurders.



Deel 2 Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

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

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

1.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

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

Voor een gedetailleerde uitwerking van de prestatieafspraken wordt verwezen naar de gedetailleerde uitwerkingen in bijlage 1.

WOONVISIE WASSENAAR 2016-2021

De gemeente Wassenaar heeft in 2016 de woonvisie voor de periode 2016-2021 vastgesteld. De hoofddoelstelling van het woonbeleid voor Wassenaar is in één zin samengevat:

"Behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners."

De gemeente Wassenaar heeft een aantal opgaven voor de jaren 2016-2020. Het wonen is relatief duur. Het woningaanbod sluit niet aan op de vraag van de doelgroepen: jongeren of huishoudens met een (laag) midden inkomen kunnen moeilijk aan een woning komen. Middeninkomens in een huurwoning hebben onvoldoende alternatieven op de koopmarkt of in het middensegment huur waardoor de doorstroming stagneert. Daarnaast heeft de gemeente te maken met vergrijzing: veel ouderen, die steeds vaker alleenstaand zijn, wonen in een (grote) eengezinswoning. De bevolkingsopbouw van de gemeente Wassenaar dreigt daardoor wat eenzijdig te worden. Door demografische ontwikkelingen stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens en neemt de potentiële zorgbehoefte toe. Om beweging op de woningmarkt te krijgen en doorstroming te stimuleren is beperkte toevoeging van woningen nodig. Ook wil de gemeente Wassenaar de veranderende vraag naar kwaliteit (en duurzaamheid) van woningen faciliteren.

Het woonbeleid van de gemeente Wassenaar kan worden weergegeven in vier thema's:

1. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
2. Duurzame woningvoorraad
3. Wonen met zorg en welzijn
4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE WASSENAAR

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft samen met de Gemeente Wassenaar, Woningbouwvereniging. St. Willibrordus en de huurdersvereniging de Wassenaarsche en Huurderbelangenvereniging Rozenstein prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2017-2020. op vier inhoudelijke hoofdthema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Woningkwaliteit en verduurzaming
3. Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg
4. Leefbaarheid

Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (periode 2017 t/m 2020) en jaarlijkse prestatieafspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten voor dat jaar, welke jaarlijks worden herijkt. De thema's die besproken worden in de prestatieafspraken sluiten goed aan bij de opgaven die genoemd worden in de woonvisie.

1.2 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De gemeente Wassenaar, de Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de huurdersorganisaties hebben gekozen om gezamenlijk kaderafspraken op te stellen voor een periode van vier jaar en, aansluitend, jaarlijkse prestatieafspraken. De kaderafspraken schetsen de doelen en ambities. De jaarlijkse prestatieafspraken gaan over concrete werkzaamheden en activiteiten in het desbetreffende jaar, bijdragend aan het behalen van de doelen en ambities uit de kaderafspraken. Beide Wassenaarse corporaties werken samen aan de voorbereiding van de prestatieafspraken. Inzet op de afspraken en het bod aan de gemeente worden vooraf besproken en afgestemd met de eigen huurdersvereniging.

Een keer per twee maanden is er bestuurlijk overleg en vier keer per jaar ambtelijk overleg. Twee keer per jaar sluiten de huurdersverenigingen aan. Elk half jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken in bestuurlijk overleg. In dit overleg wordt de uitvoering van de afspraken van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op de uitvoering van de afspraken van het desbetreffende jaar.

Ten opzichte van de vorige prestatieafspraken voor de periode 2011-2015 zijn een aantal aandachtspunten geformuleerd door corporatie en gemeente. Dit richt zich op de monitoring, het concretiseren van de afspraken en de tussentijdse evaluatie van de afspraken en samenwerking. In de prestatieafspraken van 2017 - 2020 hebben partijen hun samenwerking verder verdiept en geconcretiseerd. Onder andere de werkwijze, overlegstructuur, evaluatie en actualisering van de afspraken is vastgelegd. De prestatieafspraken zijn ook op inhoudelijk vlak concreter en beter meetbaar dan de afspraken uit de voorgaande periode. De gemaakte afspraken zijn van voldoende kwaliteit.

Desalniettemin wordt in de gesprekken met de visitatiecommissie aangegeven dat de samenwerking niet altijd even vlot verloopt. Er zit met name ruis in de communicatie, het verloop binnen de gemeente is groot waardoor de gemeente moeite heeft om een constante goede gesprekspartner te zijn. Als gevolg hiervan heeft de Wassenaarsche Bouwstichting soms het gevoel dat zij in de lead zijn voor de prestatieafspraken, en dat er in mindere mate sprake is van wederkerigheid. Dit leidt tot prestatieafspraken die niet het maximale vragen van zowel gemeente als corporatie. De commissie constateert desondanks dat de Wassenaarsche Bouwstichting een hands-on mentaliteit laat zien om invulling te geven aan de afspraken, en waar mogelijk deze zelfs te overtreffen. Dit vindt de commissie complimentwaardig.

Door de soms gebrekkige samenwerking, ervaart de gemeente dat de Wassenaarsche Bouwstichting haar eigen koers vaart, zonder de gemeente hiervan op de hoogte te houden. De Wassenaarsche Bouwstichting geeft aan hier wel pogingen toe te ondernemen, maar moeilijk gehoor te vinden bij de gemeente. De visitatiecommissie wil in overweging aan de corporatie meegeven om het goede gesprek op te zoeken met de gemeente over verwachtingenmanagement en daarmee de onderlinge relatie en de manier van samenwerken. Probeer een gemeenschappelijke visie op de vraagstukken te formuleren. Geef plannen in concept tijdig aan bij de gemeente, ondanks het heersende gevoel dat de gemeente hier geen behoefte aan heeft.

1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie. De commissie beoordeelt deze prestaties met een 7,4 gemiddeld.

Wassenaarsche Bouwstichting heeft de afgelopen visitatieperiode ruimschoots voldaan aan de gemaakte prestatieafspraken (zie daarvoor ook: [Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties](#)).

THEMA 1: BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft adequaat geanticipeerd op de stagnerende nieuwbouw en derhalve het 'tekort' aan nieuwbouw opgevangen door de aankoop van 28 appartementen voor starters in 2019, die blijvend onder de laagste aftoppingsgrens worden verhuurd.

Door te werken met een gedifferentieerde huur, die inflatievolgend is, waarbij de huurverhoging ruim onder de maximaal reguliere huurverhoging ligt, laat de corporatie zien dat het zich goed heeft ingezet om woningen betaalbaar te houden.

Nieuwbouw

In de prestatieafspraken "Prestatieafspraken Wassenaar 2017-2020" is overeengekomen dat corporaties gezamenlijk optrekken bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en samen met de gemeente in 2016-2017 locaties verkennen die de komende vier jaar voor nieuwbouw in aanmerking komen. Na het vaststellen van de prestatieafspraken is samen met Woningbouwvereniging St. Willibrordus in 2018 opdracht gegeven aan Rijnconsult om onderzoek te doen naar intensivering van de lokale samenwerking. Dit heeft beperkt vervolg gekregen in de vorm van samenwerking bij het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten en de afspraken met de gemeente. Begin 2019 is duidelijk geworden dat voor verdergaande samenwerking bij Woningbouwvereniging St. Willibrordus draagvlak ontbreekt. In de voorgenomen nieuwbouwplannen bouwt de Wassenaarsche Bouwstichting gedurende de visitatieperiode 40 appartementen en 5 seniorenwoningen ten behoeve van het opvangen de huisvestingsvraag van jongeren en lage inkomens en het opvangen van de vergrijzingsopgave, zoals genoemd in de woonvisie. Hiermee komt het totaal te realiseren woningen op 45. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft de volgende projecten opgeleverd in de visitatieperiode:

Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan

Het project zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan bestaat uit 12 groepswoningen (cluster 1), gebouwd in opdracht van de stichting Wassenaarsche Zorgverlening (SWZ), waaraan deze ook zijn overgedragen. Begin 2019 is cluster 1 van de zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan opgeleverd. Een nieuwbouwplan (voor cluster 2 & 3) opgesteld: dit betreft de sloop van een voormalig verzorgingshuis met aanleunwoningen en de nieuwbouw van 4 losse gebouwen met totaal 93 woningen. Dit plan bestaat uit een mix van sociale huur (30), middeldure huur (44) en koop (19). Voor de middeldure huur is een belegger geselecteerd. De oplevering van de nieuwbouw staat gepland voor 2023.

Polanenpark 243

In 2016 is de sloop en voorbereiding van Polanenpark 243 van start gegaan. Het gaat hier om de bouw van 12 nieuwbouwappartementen voor starters. In 2019 is begonnen met de uitvoering. In 2020 zijn de woningen opgeleverd.

Polanenpark 105

In 2018 is gestart met de voorbereiding van de bouw van 8 starterswoningen op het Polanenpark 105. Dit project heeft vertraging opgelopen door bezwaren van omwonenden en juridische procedures. Verwacht wordt dat de voorbereiding van de bouw in 2021 begint. De verwachte oplevering is in 2022.

Molenstraat

In samenwerking met de woningstichting st. Willibrordus actief gezocht naar mogelijkheden voor het realiseren van kleine woningen voor starters. In 2018 is hiervoor het project Molenstraat met 3 verhuureenheden gerealiseerd.

De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode 15 woningen voor starters (12+3) gerealiseerd. Bij een aantal lopende nieuwbouwprojecten is vertraging geconstateerd. De vertraging heeft enerzijds te maken met stagnerende nieuwbouw en anderzijds met vertragingen door opgelopen bezwaren van omwonenden en juridische procedures. Daarnaast is buiten de macht van de Wassaarsche Bouwstichting om besloten om de gestarte projecten in het O&O gebouw en de ANWB locatie te beëindigen. Ter compensatie van de achterlopende nieuwbouw heeft de Wassaarsche Bouwstichting in 2019 28 woningen voor starters aangekocht. Deze worden blijvend onder de laagste aftoppingsgrens verhuurd. Door de aankoop van woningen heeft de Wassaarsche Bouwstichting volgens de visitatiecommissie goed naar vermogen gehandeld en om die reden is een pluspunt toegekend.

Aankoop, verkoop en terugkoop

Overname activa en passiva Vestia

Eind 2017 is in de Raad van Commissarissen een lange termijn visie besproken waarbij is uitgesproken dat de corporatie een grotere omvang moet nastreven door overname van bezit en/of samenwerking/fusie. Daarvoor zijn gesprekken gevoerd met Vestia die woningen gelegen in het Westland wil afstoten. In 2018 is er na het verder uitwerken van de plannen, een positieve bestuurlijke toezegging geweest door het college van B&W van de Gemeente Westland over een mogelijke overname van woningen die door Vestia worden afgestoten. Nadat de heer Karakus is benoemd als 'bestuurlijk regisseur' namens het ministerie van BZK, op verzoek van gemeenten en de Provincie Zuid-Holland heeft de 'bestuurlijke tafel' onder zijn leiding plaatsgevonden. De vergadering van de 'bestuurlijke tafel Westland', onder leiding van de heer Karakus, heeft in 2019 geresulteerd in een verdeling van 2.863 woningen over Arcade (1.213), Wonen Midden Delfland (340) en de combinatie Wassaarsche Bouwstichting/Wonen Wateringen (1.310). De Wassaarsche Bouwstichting heeft op 31 december 2020 760 woningen overgenomen van Vestia, samen met 167 overige activa. Wonen Wateringen nam 550 woningen over. Daarmee groeit het aantal verhuureenheden met ca. 40%. De overname van Vestia valt buiten de prestatieafspraken met de gemeente Wassenaar. Dit is, gezien het regionale tekort aan sociale huurwoningen, een mooie prestatie.

Terugkoop door DUWO

De Wassaarsche Bouwstichting en DUWO zijn in 2018 overeengekomen dat de 309 studentenwoningen bij de Haagse Hogeschool, die in de periode 2001-2003 zijn gerealiseerd, op grond van het terugkooprecht in 2019 terug geleverd worden aan DUWO. Deze overdracht is in het voorjaar 2019 uitgevoerd.

Aankoop appartementen van belegger

Vanwege een stagnerende nieuwbouw is de Wassaarsche Bouwstichting in het najaar van 2019 ingegaan op het voorstel van een belegger om 28 bestaande DAEB-appartementen in Wassenaar te kopen met starters als doelgroep. Hiermee anticipeert de corporatie op de stagnerende nieuwbouw en voldoet de corporatie, zij het op een creatieve manier, aan de prestatieafpraak nieuwbouw.

Verkoop van drie niet-DAEB complexen in Voorschoten en Leidschendam-Voorburg.

Met het oog op de overname van Vestia-woningen is in het najaar van 2019 besloten drie niet-DAEB complexen in Voorschoten en Leidschendam-Voorburg met in totaal 46 woningen te verkopen. Tevens lagen deze woningen in een ander werkgebied waar activiteit van de corporatie beperkt is. Met de verkoop voldoet de corporatie aan de prestatieafspraken verkoop.

Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming

Ten behoeve van het oplossen van lokale (doorstromings-)knelpunten zijn voorwaarden opgenomen voor het huisvesten van bewoners met een economische of maatschappelijke binding in Wassenaar: maximaal 25% van de vrijgekomen woningen kan met voorrang worden toegewezen.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft gedurende de visitatieperiode telkens minder dan 25% van de vrijkomende woningen via lokaal maatwerk aangeboden. In de jaren 2016-2020 is respectievelijk 20,7%, 22%, 23%, 23% en 22% van de vrijkomende woningen via lokaal maatwerk aangeboden. Daarmee is de doelstelling behaald.

Om de doorstroming te bevorderen is in de prestatieafspraken opgenomen dat de corporaties een doorstroommakelaar inzetten en dat een pilot wordt gestart om de doorstroming van senioren te bevorderen. Jaarlijks evalueert de corporatie het aantal doorstromers dat is gehuisvest. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in 2016 in SVH-verband een seniorenmakelaar/doorstroommakelaar aangesteld. Deze heeft in 2017 tijdens de 'dag van de huren' informatie en voorlichting gegeven rondom het thema doorstroming. Over de visitatieperiode 2016-2020 wordt daar in Wassenaar beperkt gebruik van gemaakt.

Ter bevordering van de doorstroming van middeninkomens zijn de gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting overeengekomen dat de corporatie zich inzet voor verkoop onder voorwaarden (Koopgarant), waarbij de corporatie korting geeft op de marktwaaarde en de corporatie een terugkoopplicht heeft van de sociale woningen. Daarvoor zijn in Wassenaar circa 355 woningen geormerkt in 2016. De Wassenaarsche bouwstichting heeft over de visitatieperiode 2016-2020 jaarlijks respectievelijk 9, 9, 6, 5 en 4 woningen verkocht, waarmee het totaal aantal op 108 woningen uitkomt. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft hiermee voldaan aan de prestatieafspraken om een 'aantal' sociale woningen onder voorwaarden te koop te zetten om de lage middeninkomens te ondersteunen.

Statushouders

In de prestatieafspraken is afgesproken dat Wassenaarsche Bouwstichting de gemeentelijke taakstelling volgt. In de periode 2016-2020 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting zich ingezet voor de huisvesting van statushouders, waarbij efficiënt naar oplossingen wordt gezocht. Neem hierbij het voorbeeld van het huisvesten van meerdere alleenstaande statushouders via kamergewijze verhuur. In de onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de taakstelling per jaar, de daadwerkelijk gehuisveste statushouders en de jaarlijkse tekorten.

Stand per ultimo	2016	2017	2018	2019	2020
Taakstelling	66	35	37	21	21
Gehuisveste statushouders	56	45	36	28	15
Tekort	10	0	1	-6	0

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft eind 2020 aan de taakstelling voldaan, mede door in te lopen op de jaarlijks ontstane tekorten.

Huurbeleid

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft gekozen voor een gematigde huurontwikkeling voor de meeste huishoudens, waarbij de huurverhoging minder is dan de maximale reguliere huurverhoging. In 2016 is gekozen voor het toepassen van inkomensafhankelijke huur voor huurders met een inkomen boven € 34.678,- ter bevordering van de doorstroming en het ontmoedigen van scheefwonen. Voor de jaren 2017-2020 is gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De corporatie heeft gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging waarbij de huurverhogingspercentage afhankelijk is van de hoogte van de huidige huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur. Over de periode 2016-2020 bedroeg de gerealiseerde gemiddelde huurstijging respectievelijk 1,05%, 0,8, 2,1%, 1,6% en 2,6%. De maximaal redelijke huurverhoging voor deze jaren lag op respectievelijk, 2,1%, 1,3%, 2,4%, 2,6% en 5,1%. Dit aantal (5,1%) is de som van de inflatie en de door de overheid vastgestelde maximale huurverhoging. Het afwijkende percentage in 2020 wordt veroorzaakt door een hogere maximale huurverhoging van 2,6% en een sterke inflatie van 2,5%. Door te werken met een gedifferentieerde huur, die inflatievolgend is, waarbij de huurverhoging ruim onder de maximaal reguliere huurverhoging ligt, laat de corporatie zien dat het zich goed heeft ingezet om woningen betaalbaar te houden.

Betalingsproblematiek

In 2016 is geconstateerd dat er met regelmaat huurders in betalingsproblemen komen en daarom is een actie gestart om huurders die altijd te laat betalen, een betalingsregeling te laten treffen om hun achterstand in te lopen. Na een daling van de huurachterstanden in aantallen in 2017 ten opzichte van 2016 stelt de Wassenaarsche Bouwstichting dat de inzet vanuit maatschappelijk werk nog efficiënter kan. Door in 2019 gericht slepers, huurders die frequent de huur te laat betalen, een betalingsregeling aan te bieden kan de huurachterstand worden ingelopen. Daarnaast krijgen huurders met betalingsproblemen een doorverwijzing naar Stichting Maatschappelijke Opvang Wassenaar (SMOW) en Kwadraad voor financiële begeleiding. In 2020 is er, naast de doorverwijzing naar SMOW, gestart met de pilot 'vroegsignalering'. In deze pilot werken gemeente, woningcorporaties en bedrijven (energiebedrijven en ziektekostenverzekeraars) samen om betalingsachterstanden in een vroegtijdig stadium te signaleren. Met ingang van 2021 is de Wet op de schuldverlening van kracht en wordt de pilot omgezet in een blijvende werkwijze. Deze Wet houdt in dat huurders met betalingsproblemen zich kunnen melden bij de gemeente, om zo, integraal een oplossing te vinden.

THEMA 2: WONINGKWALITEIT EN VERDUURZAMING

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft zich bovenmatig ingespannen om gemiddeld energielabel B te realiseren in 2020. Zo zijn jaarlijks veel meer energiebesparende maatregelen in woningen toegepast dan afgesproken. In 2019 en 2020 was dit zelfs het dubbele of meer.

De corporatie zet zich op diverse manieren in om haar bewoners te stimuleren bewuster om te gaan met energieverbruik. Zo worden bewoners betrokken bij de verduurzaming via projectgroepen, Energyparties en bijeenkomsten. Eveneens communiceert de corporatie over welke duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Huurders krijgen een unieke inkijk in een modelwoning om te zien welke werkzaamheden worden uitgevoerd.

Woningkwaliteit

In de prestatieafspraken is overeengekomen dat de Wassenaarsche Bouwstichting zich inzet om inwoners van Wassenaar langer zelfstandig te laten wonen, in het licht van collectieve en individuele aanpassingen op basis van de Wet Maatschappelijke Opgave (WMO). De Wassenaarsche Bouwstichting heeft hiervoor over de periode 2016-2020 een aantal investeringsprojecten gedaan.

In 2016 zijn aanpassingen gedaan aan twee zorgcomplexen voor ouderen, Oosthof (48 appartementen plus servicecentrum) en Ernst Casimir (65 appartementen plus servicecentrum Plataan). Voor het zorgcomplex aan de Oosthof is een kwaliteitsverbetering gedaan door het integraal aanpakken van de liften, galerijen, installaties, isolatie en asbestverwijdering. Bij het complex Ernst Casimir was onvoldoende ruimte voor het toenemende aantal scootmobielen. Hier zijn galerijen en binnentuinen opgehoogd, algemene toegangsdeuren aangepast en liften vervangen. Deze verbouwingen zijn eind 2017 afgerond. Hiermee is de toegankelijkheid er sterk op vooruit gegaan.

Daarnaast is op de Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan een groot deel van de aanleunwoningen gesloopt in 2017. Op deze locatie is een nieuw zorgcentrum (cluster 1) in begin 2019 opgeleverd en overgedragen aan de gebruiker, Stichting Wassenaarsche Zorgverlening (SWZ). Voor het tweede en derde cluster is de sloop gepland voor 2021 en de nieuwbouw gepland voor 2023.

Verduurzaming bestaande voorraad huursector

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in de prestatieafspraken afgesproken om de woningvoorraad eind 2020 op gemiddeld energielabel B te hebben. Deze doelstelling is eind 2020 behaald. Daarnaast heeft de corporatie afgesproken om jaarlijks in 100 woningen energiebesparende maatregelen toe te passen. De corporatie voldoet hier ruimschoots aan. In de periode 2016-2020 zijn respectievelijk 181, 148, 157, 200 en 300 woningen verduurzaamd. Het gaat onder andere om de volgende projecten:

In 2016 en 2017 zijn in de wijk Oostdorp 84 woningen (fase 2) verduurzaamd waarbij een labelsprong van E/F naar minimaal B/C is gerealiseerd. Daarnaast zijn twee complexen voor ouderen verduurzaamd: Oosthof (48 appartementen) en Ernst Casimir (65 appartementen). In 2018 zijn energiebesparende maatregelen getroffen voor 127 woningen in Oostdorp (fase 3 +4). In 2018 en 2019 zijn in 60 woningen aan de Hofcampweg de isolatie en installaties aangepast, waarbij een labelsprong van E naar A/A+ is gerealiseerd. Tevens is in deze periode fase 5 van de wijk Oostdorp verduurzaamd, tezamen met de woningen aan de Hofcampweg goed voor 200 woningen. In 2020 zijn nog eens 300 woningen verduurzaamd in de wijk Duivenvoorde en in Kerkehout (cluster 1). Daarmee zijn in 2020 nagenoeg alle slechte energielabels (E t/m G) aangepakt. De verduurzaming van de clusters 2 & 3 in Kerkehout loopt door in de periode 2021-2023.

Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de ontwikkeling en verdeling van de energie labels over de totale woningvoorraad.

Stand per ultimo	2016	2017	2018	2019	2020
Label B of hoger	22 %	27 %	38 %	43 %	54 %
Label C	25 %	34 %	34 %	32 %	32 %
Label D of lager	52 %	40 %	28 %	25 %	14 %

In de prestatieafspraken wordt genoemd dat de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zich inzetten om bewoners te stimuleren bewuster om te gaan met hun energieverbruik. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in de periode 2016-2020 een groot deel van haar portefeuille verduurzaamd. Daarbij is gecommuniceerd met de bewoners over de getroffen en te treffen duurzaamheidsmaatregelen. Enerzijds wordt het sociaal beheer met betrekking tot energiebesparende maatregelen verzorgd door een woonconsulent, die de afspraken, ondersteuning en begeleiding van de uitvoering op zich neemt. Anderzijds worden projectgroepen geformeerd, bestaande uit vertegenwoordigers van huurders uit een complex, het bestuur van de Huurdersvereniging en de corporatie. Bij verduurzamingsprojecten worden bewoners in de gelegenheid gesteld om bijvoorbeeld tijdens een inloopbijeenkomst in een modelwoning te kijken naar welke werkzaamheden uitgevoerd worden en met welke materialen dit gebeurt. Daarnaast heeft de corporatie in 2019 zogenaamde 'Energyparties' in het leven geroepen, waarbij burens met elkaar in gesprek gaan over energieverbruik/-besparingen en tips uitwisselen onder leiding van een coach (door Covid-19 ligt dit momenteel stil). Tevens is er in 2020 een pilot uitgevoerd om particuliere eigenaren mee te nemen bij complexgewijze verduurzamingsprojecten. De corporatie zet zich zodoende actief in om haar bewoners te stimuleren bewuster om te gaan met het energieverbruik.

THEMA 3: SOCIAALMAATSCHAPPELIJK OPGAVEN EN ZORG

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft verschillende projecten uitgevoerd gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid, doorgankelijkheid en het mogelijk maken van langer zelfstandig wonen. Door het realiseren van ontmoetingsruimtes in seniorencomplexen – welke geen onderdeel waren van de prestatieafspraken – laat de corporatie zien zich bovenmatig in te spannen op dit thema.

Op het gebied van sociaalmaatschappelijke opgave en zorg is in de prestatieafspraken overeengekomen dat de gemeente en corporaties bij nieuwbouw en renovaties samen kijken naar mogelijkheden om toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen te vergroten teneinde langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om woningen voor MinderValiden (MiVa) en Algemene Dagelijkse Levensbehoefte woningen (ADL woningen).

In 2017 is het beleid 'kleine aanpassingen woningen' opgesteld om bewoners te ondersteunen in kleine woningaanpassingen (vaak ter bevordering van de toegankelijkheid en het langer zelfstandig kunnen wonen). Op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) konden bewoners een verzoek indienen bij de gemeente om (kleine) woningaanpassingen uit te laten voeren, maar door een wetwijziging is het indienen van een verzoek bij de gemeente niet meer mogelijk. De corporatie neemt in plaats daarvan de kosten en uitvoering voor haar rekening en doet beroep op de gemeente om vanuit WMO-gelden financiële middelen beschikbaar te stellen.

Daarnaast heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een aantal projecten uitgevoerd waarbij aanpassingen zijn gedaan aan twee zorgcomplexen voor ouderen: Oosthof (48 appartementen plus servicecentrum) en Ernst Casimir (65 appartementen plus servicecentrum Plataan). Hierbij heeft de corporatie besloten om woningen beter toegankelijk te maken, waardoor het langer zelfstandig wonen van ouderen wordt bevorderd.

In 2019 is een nieuw zorgcentrum (cluster 1) opgeleverd op de Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan en overgedragen aan de gebruiker, Stichting Wassenaarse Zorgverlening (SWZ).

Daarnaast heeft de corporatie in drie seniorencomplexen ontmoetingsruimtes gerealiseerd. Deze ruimten zijn in beheer bij de Stichting Beheer Servicecentra Wassenaar die samen met vrijwilligers zorg draagt voor activiteiten in deze ruimten. Dit was geen onderdeel van de prestatieafspraken. Hiermee toont de corporatie haar inzet op sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg.

THEMA 4: LEEFBAARHEID

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

De Wassenaarsche Bouwstichting is op breed terrein actief op het gebied van sociaal beheer en leefbaarheid. Door de inzet van huismeesters en woonconsulenten en het bieden van lokaal maatwerk wordt de sociale cohesie versterkt. Bovendien organiseert de corporatie jaarlijks bijeenkomsten waar huurders worden geïnformeerd over huisvestelijke thema's of de mogelijkheid hebben om eigen ideeën in te brengen.

Medewerkers van Wassenaarsche Bouwstichting zijn op breed terrein actief als het gaat om sociaal beheer en leefbaarheid. Zo zetten zij zich in op het gebied van het signaleren en bestrijden van woonfraude, bemiddelen bij overlastzaken en het bewaken van sociale cohesie via lokaal maatwerk. Daarnaast begeleidt de corporatie huurders met betalingsproblematiek. Op diverse manieren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting zich ingezet voor leefbaarheid:

- Ter bevordering van de leefbaarheid zijn huismeesters ingezet en is er samenwerking met wijkagenten en stichting Vluchtelingenwerk. De huismeesters zijn in staat (kleine) technische problemen op te lossen en signalen van andere aard op te vangen en dit te bespreken met de woonconsulenten.
- Ten behoeve van de leefbaarheid worden maatwerkoplossingen gezocht waarin toewijzing van vrijkomende huurwoningen met voorrang aan eigen inwoners wordt aangeboden. Dit lokaal maatwerk behoudt en versterkt de sociale cohesie in de wijk.
- Bij projecten wordt sociaal beheer uitgevoerd om bewoners te ondersteunen in wat van hun gevraagd wordt, om te voorkomen dat bewoners het niet meer kunnen overzien. Daarnaast wordt in het complex Ridderhof appartementen onder de Leegstandswet verhuurd wat bevorderend werkt voor de leefbaarheid in het complex.
- De corporatie heeft de huurdersvereniging 'de Wassenaarsche' en een bewonerscommissie aangewezen om huurders de mogelijkheid te geven om ideeën en voorkeuren naar voren te brengen tijdens bijeenkomsten. Ook kunnen deze informatie verschaffen aan huurders.
- Jaarlijks wordt de 'Dag van de Huren' georganiseerd waarbij geïnteresseerde huurders mee kunnen doen aan tal van activiteiten in de buurt. Elk jaar heeft deze dag een bepaald thema zoals betaalbaarheid of duurzaamheid. Op deze dagen worden bewoners geïnformeerd over talloze onderwerpen zoals duurzaamheid, financiële tips, brandveiligheid et cetera.
- Om overlast te voorkomen en beperken worden gevallen van overlast en de aard daarvan gerapporteerd in de jaarverslagen en besproken in het signaleringsoverleg. Voor de aanpak van deze problematiek wordt gezocht naar efficiënte oplossingen samen met andere partijen waaronder zorginstellingen, GGZ, gemeenten, politie en collega-corporaties.

1.4 Ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van de woningcorporatie zijn beschreven in het beleidsplan.

BELEIDSSPLAN 2015-2020

De prestatieafspraken waaraan Wassenaarsche Bouwstichting zich heeft verbonden, sluiten aan bij het eigen beleidsplan.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft haar beleidsplan vastgesteld voor de periode 2015-2020. De Wassenaarsche Bouwstichting beschrijft haar missie als volgt:

"De Wassenaarsche Bouwstichting is een maatschappelijke ondernemer. Wij investeren duurzaam in het adequaat huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder huishoudens met een beperkt woonbudget of een bijzondere woonvraag."

Vanuit haar missie benoemt de Wassenaarsche Bouwstichting waar zij voor staat:

- De Wassenaarsche Bouwstichting is sociaal, herkenbaar, actief, aanspreekbaar en ondernemend.
- De Wassenaarsche Bouwstichting werkt aan wonen, welzijn en zorg, leefbaarheid, nieuwe woondiensten en kwaliteit.
- De Wassenaarsche Bouwstichting werkt voor ieder die huisvesting zoekt (huur/koop), met bijzondere aandacht voor huishoudens die steun behoeven bij het invullen van hun huisvesting (inkomen, zorg of begeleiding).

In haar beleidsplan heeft de Wassenaarsche Bouwstichting negen speerpunten genoemd:

- De Wassenaarsche Bouwstichting onderschrijft het belang van regionale samenwerking voor een eerlijke, toegankelijke en daardoor goed functionerende woningmarkt.
- De Wassenaarsche Bouwstichting wil de primaire doelgroep (tot € 29.800) en de (lage) middeninkomens (tot € 44.000) in voldoende mate passend kunnen huisvesten.
- De Wassenaarsche Bouwstichting stelt het betaalbaar houden van woningen centraal.
- De Wassenaarsche Bouwstichting wil circa 70% van de reguliere woningvoorraad (DAEB-bezit) beschikbaar houden voor de primaire doelgroep en de streefhuur op gemiddeld 80% van de maximaal redelijk huur houden.
- Een scheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten aanhouden;
- Samenwerking met de gemeente om ouderen te ondersteunen;
- In het personeelsbeleid een bredere ontwikkeling en inzetbaarheid van medewerkers;
- De beheerkosten als totaal met niet meer dan de inflatie te doen stijgen.
- Naast de zorgcampus nog één project voor jonge starters te ontwikkelen.

oordeel over de ambities in relatie tot de opgaven

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

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

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

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft verregaande ambities om de lokale en regionale opgaven in te vullen en doet dit actief. De aankoop van woningen van Vestia en de projectmatige aanpak van het duurzaamheidsbeleid zijn hier een mooi voorbeeld van.

De Wassenaarsche Bouwstichting is werkzaam in een gemeente waar wonen relatief duur is, vergrijzing toeneemt en middeninkomens onvoldoende keuze in woningen hebben waardoor doorstroming stagneert. Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt en potentiële zorgbehoefte neemt toe. Er is beperkte toevoeging van woningen nodig om doorstroming te stimuleren. De lokale opgave ligt vooral bij het huisvesten van specifieke doelgroepen en het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van woningen. De uitdaging zit hem in de transformatie van de woningvoorraad en hier is de corporatie volgens de commissie goed mee omgesprongen.

De visitatiecommissie merkt dat de corporatie op basis van haar beleidsplan en duurzaamheidsplan ambitieus is. De corporatie heeft in de praktijk veel van haar ambities vorm en inhoud gegeven. Enerzijds zet de Wassenaarsche Bouwstichting zich lokaal in om te voldoen aan de volkshuisvestelijke woonopgave. Zo zet de corporatie nadrukkelijk in op de lokale opgave wonen voor zorgdoelgroepen en de verduurzaming van de woningvoorraad. De corporatie biedt veel wooncomplexen aan voor ouderen en ontwikkelt, renoveert en bouwt waar mogelijk toekomstbestendige complexen voor bijzondere doelgroepen. Eveneens speelt de corporatie met de projectmatige aanpak van haar duurzaamheidsbeleid in op de realisatie van gemiddeld energielabel B. Daarmee is de corporatie actief bezig met het verkennen en realiseren van passende huisvesting voor specifieke doelgroepen binnen haar eigen werkgebied.

Ondanks de inzet van de corporatie valt uit de stukken te lezen dat weinig vooruitgang wordt geboekt met betrekking tot de woningbouwprogrammering en planontwikkeling omdat de gemeente Wassenaar hier politiek en bestuurlijk weinig prioriteit aan geeft. De corporatie kijkt daarom over grenzen heen en ziet overeenkomsten tussen de lokale en regionale opgave. De corporatie onderschrijft het belang van regionale samenwerking voor een eerlijke, toegankelijke en daardoor goed functionerende woningmarkt én wilt voldoende toekomstbestendig zijn. Daarvoor heeft zij de ambitie geformuleerd om buiten de eigen regio uit te breiden. Hiervoor heeft de corporatie circa 800 woningen overgenomen van corporatie Vestia. De commissie waardeert het feit dat de corporatie met haar vrije financiële ruimte actief zoekt naar mogelijkheden om haar werkgebied uit te breiden en haar doelgroep te voorzien van betaalbare woningen. Hiermee stimuleert de corporatie doorstroming. De visitatiecommissie vindt het meer dan noemenswaardig dat de Wassenaarsche Bouwstichting de lat hoog legt, verregaande ambities toont en continue op zoek gaat naar (creatieve) mogelijkheden.

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

Tabel 1: beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities

2 Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- Huurdersvereniging De Wassenaarsche (HVW) en bewonerscommissies;
- Gemeente Wassenaar;
- Collega-corporatie Woningbouwvereniging Willibrordus;
- Zorg- en welzijnspartijen SWZ, Stichting Servicecentra, SMOW en Werkgroep Wonen, welzijn en Zorg Federatie Ouderen.

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

- De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie;
- De verbeterpunten voor de corporatie;
- Het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken.

Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, onthouden zij zich van een oordeel. Paragraaf 2.2 tot en met 2.4 gaan nader in op het (cijfermatige) oordeel van de belanghebbenden.

2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

HUURDERSVERENIGING DE WASSENAARSCH (HVW) EN BEWONERSCOMMISSIES

Huurdersvereniging De Wassenaarsche en de bewonerscommissies worden goed betrokken bij het (tot stand komen van het) beleid van de corporatie. Elk kwartaal worden er ronde tafel gesprekken georganiseerd waarbij iedereen mag aanschuiven. Het contact tussen de twee groepen verloopt goed en ze worden goed op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen.

GEMEENTE WASSENAAR

De gemeente Wassenaar is een belangrijke gesprekspartner op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Samen met Woningbouwvereniging St. Willibrordus worden de prestatieafspraken opgesteld en besproken in overleg. Daarnaast wordt projectmatig samengewerkt om de verduurzaming van de woningen te versnellen.

COLLEGA-CORPORATIES

Woningbouwvereniging Willibrordus is een collega-woningcorporatie die net als de Wassenaarsche Bouwstichting actief is in de gemeente Wassenaar. Beide partijen werken op verschillende fronten samen en stellen gezamenlijk prestatieafspraken op met de gemeente Wassenaar.

ZORG- EN WELZIJNINSTELLINGEN

SWZ en de Wassenaarsche Bouwstichting hebben een contractuele samenwerking op het gebied van de ontwikkeling en realisatie van de vervangende nieuwbouw voor het zorgcentrum Willibrord aan de Portlaan te Wassenaar.

Stichting Servicecentra en de Wassenaarsche Bouwstichting werken samen op het gebied van welzijnswerk voor ouderen. Samen hebben zij een ontmoetingscentra voor activiteiten.

Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar (SMOW) en de Wassenaarsche Bouwstichting werken proactief samen om huurachterstanden zo gering mogelijk te houden.

Werkgroep Wonen staat ervoor dat (ouderen) mensen zo lang mogelijk happy thuis kunnen blijven wonen.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort een **6,9** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden voldoende tevreden over de prestaties op alle thema's van de prestatieafspraken met een gemiddelde van een 7,1. De corporatie scoort bij haar belanghebbenden met name goed op het thema woningkwaliteit en verduurzaming. Verder zijn huurders zeer tevreden over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie. De gemeente is wat minder tevreden over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Versnippering in de communicatie met de corporatie ligt hieraan ten grondslag. Per thema zijn de relevante punten uit de schriftelijke enquêtes en gesprekken met de belanghebbenden weergegeven. Onder de overige belanghebbenden vallen de collega-corporatie en de zorg- en welzijnspartijen.

DE PRESTATIES VAN DE CORPORATIE

THEMA 1: BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,9.

Huurders

De corporatie probeert voor elke doelgroep een passende woning te vinden. De mogelijkheden om in Wassenaar te bouwen zijn heel beperkt door geringe beschikbaarheid van bouwlocaties. De betaalbaarheid van de woningen is goed en voldoet aan de wettelijke eisen.

Gemeente

De gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting hebben heldere afspraken over dit onderwerp. Samen wordt beoordeeld of en de mate waarin de afspraken zijn gerealiseerd. Als de Wassenaarsche Bouwstichting afwijkt van een prestatieafpraak, wordt de gemeente hierover tijdig geïnformeerd.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden oordelen dat een deel van de panden van de Wassenaarsche Bouwstichting qua prijs/kwaliteitsverhouding niet helemaal in verhouding zijn. Daarnaast is er sprake van vergrijzing binnen Wassenaar, het huidige bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting sluit daar niet goed bij aan.

THEMA 2: WONINGKWALITEIT EN VERDUURZAMING

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

Huurders

De Wassenaarsche Bouwstichting is bezig om al haar woningen te verduurzamen en energiezuinig te maken. Veel woningen hebben energielabel D en de corporatie streeft naar minimaal energielabel B. Er zijn de afgelopen jaren veel huizen gerenoveerd en daar waar het kan zijn zonnepanelen geplaatst. Ook is de corporatie met haar bedrijfsauto's overgegaan naar elektrisch rijden. De verduurzaming wordt projectmatig aangepakt, wat huurders als een pluspunt beschouwen. Daarnaast kiest de Wassenaarsche Bouwstichting voor een persoonlijke aanpak richting de huurders, dit wordt zeer gewaardeerd door huurders.

Gemeente

De gemeente is bezig met het vormgeven van de visie Wassenaar aardgasvrij. De Wassenaarsche Bouwstichting is betrokken bij de eerste fase van dit traject en de samenwerking wordt als prettig ervaren. De verduurzaming van de woningen krijgt hierdoor een behoorlijke boost.

Overige belanghebbenden

Sommige panden zijn nieuw en uitstekend qua duurzaamheid, andere panden zijn ver onder de maat.

Tussen de corporaties is regelmatig bestuurlijk overleg. Wassenaarsche Bouwstichting is een van de voortrekkers in de verduurzaming van de woningvoorraad.

THEMA 3: SOCIAALMAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN EN ZORG

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,9.

Huurders

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft ook genoeg woningen beschikbaar voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen. De huurders merken wel op dat er een groep ouderen is die niet meer door kan of wil stromen. Ze wonen nu goedkoop, en verhuizen is veel gedoe. De Wassenaarsche Bouwstichting zou zich meer in kunnen spannen om verhuizing aantrekkelijker te maken, waarmee tevens de doorstroom wordt bevorderd.

Gemeente

Over dit onderwerp ligt er een gezamenlijke afspraak met de Wassenaarsche Bouwstichting over de uitvoering van kleine woningaanpassingen. De prestatieafspraken zijn gericht op het beter geschikt maken van woningcomplexen voor mindervaliden én besparing op de kosten van individuele woningaanpassingen.

Overige belanghebbenden

De Wassenaarsche Bouwstichting is proactief op zoek naar samenwerking en is voldoende aanwezig in het sociale veld. De directeur-bestuurder heeft regelmatig contact met de lokale zorg- en welzijnspartijen en heeft ook echt aandacht voor het onderwerp zorg. Belanghebbenden benoemen wel dat de Wassenaarsche Bouwstichting meer ruimte zou kunnen bieden voor alternatieve woonvormen (zoals een knarrenhof). In 2020 waren er andere prioriteiten, mede door de COVID-19 situatie. Contacten zijn verder goed en lijnen zijn kort.

THEMA 4: LEEFBAARHEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,1.

Huurders

Door in oude wijken ook de achterpaden en verlichting op orde te brengen, creëert de corporatie meer veiligheid voor haar bewoners. De panden worden verder goed verzorgd en reparatieverzoeken worden snel en kundig uitgevoerd. Daar waar de corporatie invloed heeft op leefbaarheid, pakken ze het op.

Gemeente

In 2021 organiseren wijkmanagers, corporaties en huurdersorganisaties een pilot met elkaar de wijk in. De gemeente oordeelt dit als een uitermate goede ontwikkeling en juicht dit dan ook toe.

Overige belanghebbenden

Uit ambtelijke samenwerking en overleg tussen de corporaties blijkt een positieve inzet vanuit de Wassenaarsche Bouwstichting. Belanghebbenden constateren wel dat de Wassenaarsche Bouwstichting niet altijd aandacht heeft voor het realiseren van ontmoetingsruimtes bij nieuwe woningen voor ouderen.

DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,0.

In de schriftelijke enquêtes is aan de belanghebbenden gevraagd de Wassenaarsche Bouwstichting in een aantal steekwoorden te typeren. Onderstaand plaatje laat zien dat belanghebbenden de Wassenaarsche Bouwstichting vooral als degelijk, lokaal en sociaal typeren.

Betrouwbaar
Lokaal
Transparant
Degelijk
Meedenkend
Sociaal

Huurders

De communicatie met de corporatie is goed. Directie en medewerkers staan open voor elk gesprek! De lijntjes zijn kort, en er wordt echt iets gedaan met opmerkingen en suggesties.

Gemeente

De communicatie tussen gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting verloopt stroef. Nieuwe plannen dienen eerder met de gemeente besproken te worden (in concept), zodat er een goede samenwerking ontstaat.

Overige belanghebbenden

De Wassenaarsche Bouwstichting is op zich wel bereid tot communicatie, maar het gaat niet altijd even gemakkelijk. Met betrekking tot afstemming op huurders met huurschulden wordt goed samengewerkt. Dat wat goed loopt is geen probleem en dan is de samenwerking prima. De gebieden waarop verschil van inzicht is, is soms lastig communiceren.

De corporatie is steeds coöperatief als er activiteiten worden georganiseerd. De directeur-bestuurder is tevens lid van de RvT van de SBSW en is vaak van de partij bij evenementen voor vrijwilligers, zoals bijvoorbeeld de jaarlijkse barbecue.

Niveau van samenwerken op bestuurlijk- en managementniveau tussen corporaties voldoet aan de verwachting. Er wordt op veel niveaus samengewerkt en elkaar geïnformeerd.

DE INVLOED OP HET BELEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,4.

Huurders

Bij de vergaderingen die huurders voeren met de directie en medewerkers van de corporatie worden vragen goed beantwoord. Ook worden huurders betrokken bij de prestatieafspraken met de gemeente en collega-corporatie. Transparantie en openheid is belangrijk om goed te kunnen oordelen.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat de Wassenaarsche Bouwstichting met name bezig is met het nu en minder met de toekomst. De Wassenaarsche Bouwstichting vergeet haar partners mee te nemen in de totstandkoming van het beleid. Plannen worden in extenso voorbereid en dan pas betreft zij de gemeente daarbij. De gemeente ziet graag dat dit anders gebeurt.

2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- De baliemedewerkers die je aan de lijn krijgt verbinden je soms niet goed door naar de desbetreffende afdeling.

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE GEMEENTE

- Een meer proactieve communicatie en respect voor elkaars rollen.
- Betrek de gemeente eerder in het beleid en communiceer daarover helder en met respect.

VERBETERPUNTEN VOLGENS OVERIGE BELANGHEBBENDEN

- Proactief de klant tegemoet komen.
- In servicecentrum de Peppel (Hillenaarlaan) moet de Wassenaarsche Bouwstichting zorgen voor een ruimte om de scootmobielen te parkeren, die nu, in strijd met de voorschriften van de brandweer, in de gangen worden geplaatst. Deze noodzaak bestaat al circa twee jaar. Kennelijk speelt gebrek aan personeel de corporatie parten.
- Versterken (positieve) PR en de mensen achter de corporatie in beeld brengen en daardoor meer gezicht geven.

2.4 Mening van gemeente en huurders over kwaliteit en proces prestatieafspraken

Huurders

De Wassenaarsche Bouwstichting en Woningbouwvereniging Willibrordus werken samen om aan de prestatieafspraken te voldoen, maar krijgen te weinig support van de gemeente. De huurdersvereniging wordt goed op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen rondom dit onderwerp. De directeur-bestuurder van de Wassenaarsche Bouwstichting presenteert dit aan hen.

Gemeenten

Ruim voldoende op weg naar meerjarenafspraken. De gemeente oordeelt echter dat er teveel tijd wordt besteed aan het evalueren van de prestatieafspraken en dat er daardoor te weinig overblijft voor andere zaken. De output van de prestatieafspraken is hierbij lastig SMART te maken.

Tevredenheid van belanghebbenden		Huurders	Gemeente(n)	Overige Belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties					
2.1.1	Thema 1: Betaalbaarheid en Beschikbaarheid	7,1	7,2	6,5	6,9
2.1.2	Thema 2: Woningkwaliteit en Verduurzaming	8,5	7,7	6,2	7,5
2.1.3	Thema 3: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg	7,8	6,5	6,5	6,9
2.1.4	Thema 4: Leefbaarheid	7,0	8,0	6,2	7,1
Totaal tevredenheid over de prestaties		7,6	7,3	6,3	7,1
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	8,5	6,2	6,3	7,0
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,7	5,7	6,0	6,5
Eindcijfer		7,8	6,6	6,2	6,9

Tabel 2: beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

3 Presteren naar Vermogen

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

3.1 Beoordeling van de vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. Wassenaarsche Bouwstichting voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er twee pluspunten dienen te worden toegekend vanwege:

De corporatie heeft haar vrije investeringsruimte ingezet voor de aankoop van 760 + 167 overige eenheden in de gemeente Westland. Met de verkoop van 46 niet-DAEB woningen heeft de corporatie extra financiële ruimte gecreëerd. Op deze manier zet de corporatie haar financiële middelen uit de niet-DAEB tak in voor investeringen in de DAEB-tak.

De corporatie heeft een duidelijk beeld van hoe zij haar vermogen inzet. Zo hanteert de corporatie een verdere matiging van de huurstijging waardoor het niveau van de huurinkomsten daalt. De verkoopopbrengsten van de studententoren aan DUWO en niet-DAEB complexen worden ingezet om de verduurzaming van de DAEB vastgoedportefeuille te bekostigen. Daarmee zet de corporatie haar financiële middelen goed in voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven.

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

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een ruime financiële positie en voldoet aan de gestelde financiële beoordelingscriteria voor zowel de DAEB als de niet-DAEB tak, op basis van de beleidswaarde. Op basis van de dPi 2018 leek de ICR van DAEB een kritische factor te zijn waardoor de operationele kasstroom onder druk staat door hogere heffingen, vpb-betaling en hogere onderhoudsuitgaven. In 2019 en 2020 bleek, op basis van de dPi, dat de ICR wel voldoet aan de norm. De corporatie stuurt op een positieve operationele kasstroom waardoor ruimte wordt gecreëerd voor de investeringsopgave en het opvangen van externe renteontwikkelingen. Tevens worden overvloedige middelen uit de niet-DAEB portefeuille ingezet voor de aflossing van de interne lening.

Beoordelingscriteria	Norm	Realisatie 2016	Realisatie 2017	Realisatie 2018	Realisatie 2019	Realisatie 2020
Solvabiliteit	20% > -	57%	64,7%	52,2%	46,7%	18,1%
ICR	1,40 > -	2,57	2,93	1,91	1,76	2,33
Loan to Value	< 75%	51,8%	52,1%	53%	41,9%	49,7%
Dekkingsratio	< 70,0%	29,5%	30,2%	27%	21,2%	18,1%

In 2020 is de vermogenspositie van de Wassenaarsche Bouwstichting aanzienlijk veranderd als gevolg van de overname van niet alleen vastgoed maar ook de overname van de leningen van woningcorporatie Vestia. Het gaat om 760 woningen en 167 overige eenheden in de gemeente Westland. De leningenportefeuille is tegen dezelfde marktwaarde overgenomen. Dit heeft geresulteerd in een lagere solvabiliteit en een netto hogere leningenportefeuille. Tegelijkertijd heeft de corporatie gebruik gemaakt van 'matching van taken en middelen' door de verkoop van 46 niet-DAEB woningen in Leidschendam en Voorschoten en de verkoop van studentenwoningen aan Duwo via terugkooprecht om een deel van de aankoop te bekostigen. Voorts worden overtollige middelen uit de niet-DAEB portefeuille ingezet voor de aflossing van interne leningen.

Ter voorbereiding op de overname en met inachtneming van de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Wassenaar, heeft de Wassenaarsche Bouwstichting in 2019 een businesscase opgesteld waarin een aantal voorwaarden zijn opgenomen als fiscale afspraken rondom met name de VpB (verliescompensatie), omvang van de leningenportefeuille en bijbehorende condities (agio), effecten van verschuiving van niet-DAEB naar DAEB en ruimte om te investeren in de voorraad (duurzaamheid). De Wassenaarsche Bouwstichting heeft hierbij gekeken naar aftrek of vrijstelling binnen de verhuurdersheffing en een vrijstelling van een eventuele saneringsheffing. Investerings in het bestaande bezit van Vestia Westland worden in principe betaald vanuit de operationele kasstromen (of/en verkopen).

Tevens heeft de Wassenaarsche Bouwstichting medio 2020 een aantal aandachtspunten vanuit Wassenaars perspectief geformuleerd. Zo wordt onder andere een investeringsplan voor het bestaande bezit, aankopen en nieuwbouw opgesteld waarin de investeringen in Wassenaar voor de komende 10 jaar zijn opgenomen en voor zover mogelijk geborgd. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft haar financiële beleid en vermogensvisie vastgelegd in haar Strategisch Voorraadbeleid. De corporatie wendt haar vermogen aan voor de volkshuisvestelijke opgaven, door te richten op investeringen in nieuwbouw, vervanging en kwaliteit. Voor grotere investeringen wordt extern geld aangetrokken. Kwaliteitsverbeteringen worden grotendeels gefinancierd uit netto operationele kasstromen en verkopen van bestaand bezit. Investerings in verduurzaming wordt gecombineerd met onderhoud. Verduurzaming tot energielabel B is opgenomen in het investeringsprogramma. De corporatie zet in op investeringen in bestaand bezit in het kader van projectmatige ingrepen, waaronder energiebesparende maatregelen, verbeteringen aan complexen en wijkontwikkeling. Kwaliteitsverbetering resulteert in waardeverstijging ten gevolge van een hogere huuropbrengst, stijging van de streefhuur en levensduurverlenging.

In 2019 zijn de huurinkomsten gedaald door de verkoop van de studententoren in Den Haag aan DUWO en de verdere matiging van de huurstijging in 2019. Ook in 2020 zijn de huurinkomsten gedaald als gevolg van de verkoop van de niet-DAEB complexen in Leidschendam en Voorschoten en de verdere matiging van de huurstijging na 2020. Tegelijkertijd zijn in beide jaren de uitgaven gestegen door hogere inflatie en sterke toename van de WOZ-waarden. Het effect is dat vrije beschikbare liquide middelen om te investeren in 2019 lager waren dan in 2018 en in 2020 nagenoeg gelijk zijn aan 2019. Financiële middelen uit de verkoopopbrengst van de studententoren in Den Haag en de niet-DAEB complexen in Leidschendam en Voorschoten worden aangewend voor de verlaging van de leningenportefeuille en investeringen in duurzaamheid.

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

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

Aedes Benchmark	2020	2019	2018	2017
Score bedrijfslasten	B	B	C	C

Tabel 3: scores Aedes benchmark

Een van de opgaven voor de corporatie is actief aandacht besteden aan doelmatig werken om zodoende vermogen te genereren voor volkshuisvestelijke doelstellingen. De afgelopen jaren zijn de kosten van de bedrijfslasten al gedaald, maar zijn ze in vergelijking met referentie corporaties relatief hoog. Dit komt mede doordat de kosten van beheer zijn gestegen. De Wassenaarsche Bouwstichting doet sinds een groot aantal jaar vastgoedbeheer van (sociale) huurwoningen voor derden. Het gaat hier om het beheer van woningen in het bezit van de gemeente Wassenaar en waterleiding bedrijf Dunea. Het beheer is onder een aparte entiteit ondergebracht, maar de inzet komt van medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting.

De omvang van de formatie is in de afgelopen visitatieperiode afgenomen. Echter, besparingen hierop worden teniet gedaan door onder andere hogere kosten voor belastingen en heffingen.

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

Tabel 4: beoordeling Presteren naar Vermogen

4 Governance van maatschappelijk presteren

Het perspectief Governance van maatschappelijk presteren bestaat uit drie onderdelen:

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

4.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

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

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

4.1.1 Strategievorming

De commissie beoordeelt het onderdeel strategievorming met een 7.

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

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

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft haar groeiambitie vastgesteld voor de toekomst, gelet op de grote volkshuisvestelijke opgaven. De corporatie investeert primair in de DAEB-tak en kijkt hierbij naar samenwerking, fusie en overname.

De Wassenaarsche Bouwstichting beschrijft in haar beleidsplan 2015-2020 waar zij als corporatie staat, welke keuzes zij maakt en waar zij concreet op kan worden aangesproken. In het kader van de voorbereiding op het beleidsplan heeft de corporatie gesproken met haar belangrijkste belanghouders, waaronder de gemeente en de huurders. De totstandkoming van het beleidsplan loopt parallel aan de ontwikkeling van een Woonvisie voor de gemeente Wassenaar. Met haar beleidsplan wil de Wassenaarsche Bouwstichting inspelen op de opgaven die er spelen in de gemeente. De corporatie schets in haar beleidsplan duidelijk welke ontwikkelingen er plaatsvinden en wat dit vraagt van de organisatie en de medewerkers. Zij neemt concrete doelstellingen mee in haar beleidsplan die SMART gemaakt worden.

In het beleidsplan reflecteert de corporatie ook op haar eigen middelen om haar doelstellingen te realiseren. De corporatie geeft aan dat de veranderingen groot zijn, de maatschappelijke positie van klanten verslechterd en de vraag naar diensten blijft groot en wordt intensiever. De corporatie geeft aan dat het van belang is om scherpe keuzes te maken, primair te investeren in de DAEB-tak en als organisatie mee te veranderen, gelet op de eigen competenties. De corporatie geeft aan samenwerking te zoeken en waar nodig kennis en ervaring in te huren. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en de consequenties daarvan voor de corporatie, heeft de corporatie zich gebogen over haar toekomst. Om minder kwetsbaar te zijn en de grote volkshuisvestelijke opgaven te kunnen beantwoorden wil de corporatie groeien naar 7.000 tot 10.000 eenheden. De Wassenaarsche Bouwstichting kijkt daarbij naar samenwerking, fusie en overname.

De corporatie geeft in haar strategie aan dat verkoop van woningen ondersteunend is aan het volkshuisvestingsbeleid in Wassenaar. Dat wil zeggen enerzijds de financiële positie en investeringsruimte van de corporatie en anderzijds het bedienen van de middeninkomens. De Wassenaarsche Bouwstichting gebruikt het Drie Kamer model waarmee zij het (markconforme) rendement van het vastgoedbeheer in beeld brengt en hoe dat rendement wordt besteed.

Eind 2017 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld voor een periode van vijf jaar tot 2023. De corporatie vindt de ambities in de lopende prestatieafspraken beperkt en wil duurzaamheid integraal oppakken met haar partners. Dit houdt in dat samen met bewoners, vastgoedpartners, medewerkers en de gemeente gezocht wordt naar de verschillende mogelijkheden om energieverbruik van woningen terug te schroeven en energielasten te verlagen. De corporatie heeft haar visie vertaald in concrete doelstellingen. Het beleidsdocument wordt periodiek besproken met de huurders en gemeente. Inbreng leidt tot aanscherping en aanpassing van het beleid en de route naar uitvoering.

4.1.2 Sturing op prestaties

De commissie beoordeelt het onderdeel prestatiesturing met een 7.

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

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

Wassenaarsche Bouwstichting voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, vanwege:

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een uitgebreid en volledig rapportagesysteem waarin zij op actieve wijzing sturing geeft en verantwoording aflegt voor haar beleid. De kwartaalrapportages worden periodiek besproken met de RvC.

De Wassenaarsche Bouwstichting maakt gebruik van uitgebreide kwartaalrapportages waarin zij periodiek verantwoording aflegt over de realisatie en voortgang van de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. De corporatie legt uit in hoeverre haar bedrijfsvoering bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke prestaties en koppelt haar liquiditeit aan de mogelijkheden om invulling te geven aan maatschappelijke opgaven.

In de kwartaalrapportages wordt bovendien aandacht besteed aan relevante projecten en ontwikkelingen, waaronder de Coronacrisis, de invulling van de strategische toekomstvisie, het proces rondom de overname Vestia Westlandportefeuille, samenwerkingen met corporaties en de verkoop van woningen.

De voortgang van doelstellingen uit zowel het beleidsplan 2015-2020 als het beleidsplan Verduurzaming 2018-2023 zijn in de kwartaalrapportages opgenomen. Gerealiseerde acties worden beschreven, voortgang wordt gemonitord en waar nodig wordt bijgestuurd.

In 2020 heeft de corporatie een aantal verbeteringen in haar risicomanagement systeem aangebracht waarbij risico's, impact en beheersmaatregelen in tijd worden vastgelegd. Periodiek wordt dit gemonitord en geüpdatet in de kwartaalrapportages. Met behulp van risicomanagement stuurt de corporatie op het voorkomen van strategische, operationele en financiële risico's.

De kwartaalrapportages worden door het bestuur periodiek besproken met de RvC.

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

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

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

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

De kritische en stimulerende rol die de RvC vervult bij de strategievorming. Belangrijk voorbeeld hiervan is de aankoop van de Vestia woningen. De RvC heeft aan de voorkant kritisch meegedacht over de mogelijkheden om het woningbezit te vergroten. Gedurende het gehele besluitvormingstraject voor de aankoop, heeft de RvC kritisch getoetst in hoeverre deze aankoop past binnen de eerder opgestelde strategie.

De Raad is aanspreekbaar op de maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie en de strategische keuzes. De raad geeft op verschillende manieren invulling aan de 'aanspreekbaarheid'. Zo heeft de Raad een column in het bewonersblad de Doorkijk. Ze zijn ook aanwezig bij bijeenkomsten van verschillende belanghebbenden zoals gemeente en huurders. Op voordracht benoemde leden van de RvC nemen deel aan reguliere vergaderingen van de bestuurder met het bestuur van de huurdersvereniging. Daarnaast bezoeken alle leden van de RvC regelmatig ledenbijeenkomsten van de huurdersvereniging. Zo neemt de RvC actief deel aan rondetafelgesprekken met de huurdersvereniging, bewonerscommissies en complexgroepen.

De Raad heeft, in haar rol als klankbord, vanwege de overname van het Vestia bezit en de mogelijke fusie, actief contact met de RvC van collega-corporatie Wonen Wateringen. Samenwerking en contact met de RvC van Willibrordus is er nauwelijks. Mede met het oog op een lange termijn samenwerking, geeft de commissie in overweging deze samenwerking te intensiveren.

De RvC geeft bewust beperkt invulling aan haar netwerkrol. De directeur-bestuurder is leidend en het gezicht naar buiten toe. De RvC geeft wel aan open te staan voor uitbreiding van de netwerkrol, maar dan alleen op verzoek van de directeur-bestuurder. De commissie constateert dat de RvC wellicht een verbindende rol kan spelen in de complexe relatie met de gemeente.

De visitatiecommissie concludeert uit de gesprekken dat interne 'tegenspraak' goed is georganiseerd. De Raad opereert vanuit haar toezichtrol en is zich daarvan bewust, ook ten opzichte van haar positie tegenover en met de directeur-bestuurder. Met name in het traject met betrekking tot de aankoop van woningen van corporatie Vestia heeft een pittige en gezonde discussie plaatsgevonden, zowel binnen de RvC als tussen directeur-bestuurder en RvC. Uiteindelijk zijn er circa 800 woningen aangekocht. De steun van het managementteam hierin is een belangrijke overweging geweest om tot aankoop over te gaan. De RvC stelde intern draagvlak als voorwaarde om akkoord te gaan met deze aankoop. Het onderling vertrouwen tussen de Raad, het managementteam en de directeur-bestuurder is goed. De RvC houdt de directeur-bestuurder scherp en voert het goede gesprek. De commissie waardeert dit ten zeerste.

Slechts één lid van de RvC, die binnenkort afzwaait, is woonachtig in Wassenaar. Hierdoor heeft de RvC beperkt zicht op de politieke en informele dynamiek binnen de gemeente. Bij het opnieuw invullen van deze positie is dit een aandachtspunt.

4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording

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

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

4.3.1 Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met het cijfer 8.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe, vanwege:

De corporatie geeft op een constructieve wijze invulling aan haar overleg met de huurdersvereniging en de bewonerscommissies. Door het organiseren van rondetafelgesprekken wordt een adequate dialoog gerealiseerd over beleidsdoelstellingen en inzet op volkshuisvestelijke thema's. De RvC neemt actief deel aan deze gesprekken en staat in nauw contact met de huurders. Gespreksuitkomsten worden meegenomen in beleidsbeslissingen. Een mooi voorbeeld is het door de huurdersvereniging voorgestelde puntensysteem.

Bij de voorbereiding van beleidsstukken en projecten worden de belangrijkste belanghouders vroegtijdig betrokken, geïnformeerd en de mogelijkheid geboden om aan -of opmerkingen te leveren. Geleverde input wordt meegenomen in beleidsbeslissingen en teruggekoppeld bij de realisatie van plannen. Dit beleidsproces creëert transparantie voor de belanghouders.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een duidelijk beeld van wie de belangrijkste belanghebbenden zijn voor de corporatie. In het jaarverslag hecht de corporatie een apart hoofdstuk aan haar belanghebbendenmanagement. De corporatie organiseert jaarlijks – met uitzondering van 2019 – een belanghebbendenbijeenkomst waar thema's als samenwerking, verduurzaming, woonvisie en de volkshuisvestelijke opgaven worden besproken.

Bij de voorbereiding van het beleidsplan heeft de Wassenaarsche Bouwstichting gesproken met de belangrijkste belanghouders van de corporatie, waaronder de huurdersvereniging en een delegatie van de bewonerscommissies, de gemeente, collega-corporatie Sint Willibrordus en zorginstelling SWZ.

Het contact tussen corporatie en de huurdersvereniging en de bewonerscommissies verloopt goed en constructief. Vier keer per jaar worden door de Wassenaarsche Bouwstichting ronde tafel sessies georganiseerd met de huurdersvereniging, bewonerscommissies en complexgroepen. De bestuurder informeert bewoners tijdens deze sessies over de stand van zaken. Ook de RvC is erg betrokken bij deze ronde tafel gesprekken. De corporatie voert regulier de dialoog met de huurdersvereniging over beleidsdoelstellingen en de inzet op volkshuisvestelijke thema's. Daarnaast wordt de huurdersvereniging tweemaal per jaar betrokken bij bestuurlijk overleg met de gemeente. Bij de voorbereiding van projecten worden belanghebbenden, waaronder huurders, gemeente en omwonenden, vroegtijdig betrokken om transparantie te creëren en risico's te minimaliseren.

Een mooi resultaat uit de dialoog tussen corporatie en huurder is het door de huurdersvereniging voorgestelde en door de corporatie geïmplementeerde puntensysteem. Voorheen werden enkel woningen van nieuwe huurders aangepast, waardoor langstzittende huurders over het hoofd werden gezien. Met het nieuwe puntensysteem worden langstzittende huurders beloond. Hoe meer punten, hoe meer geld kan worden uitgegeven aan een functionele upgrade van de woning. Het traject loopt momenteel één jaar en kan tot dusver als succesvol worden bestempeld met 18 aanvragen.

De samenwerking en relatie tussen gemeente en corporatie verloopt moeizaam. Binnen de gemeente duren procedures erg lang en een visie op wonen, nieuwbouwlocaties en ontwikkelingen is beperkt aanwezig. De gemeente heeft slechts beperkt tijd en aandacht voor de sociale woningbouw. Mede door versnippering in het politieke landschap en de vele wisselingen op zowel ambtelijk als bestuurlijke niveau. Het gevolg hiervan is dat zaken langdurig blijven liggen en er ruis ontstaat tussen de gemeente en WBS.

De Wassenaarsche Bouwstichting organiseert samen met collega-corporatie Woningbouwvereniging St. Willibrordus jaarlijks de 'Dag van het Huren' voor zowel huurders als woningzoekenden. Verschillende activiteiten worden georganiseerd, waaronder projecten als wonen voor kinderen en voorlichting over energiebesparing en brandveiligheid.

De visitatiecommissie geeft de corporatie een pluim voor de wijze waarop de corporatie haar banden onderhoudt met de huurders. In de gesprekken met de huurders wordt de plezierige en constructieve samenwerking bevestigd. Het is mooi om de tevredenheid van huurders te constateren.

4.3.2 Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met het cijfer 7.

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

De corporatie houdt haar belanghebbenden zowel online als offline prima op de hoogte over ontwikkelingen van binnen en buiten de corporatie. In het bewonersblad krijgen huurders een podium om eigen onderwerpen op te brengen.

De Wassenaarsche Bouwstichting legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van haar beleidsplan, jaarverslagen en de prestatieafspraken op de website. Het beleidsplan geeft inzicht in de koers van de corporatie en lichten de missie, visie en doelstellingen toe. De prestatieafspraken geven weer hoe de corporatie invulling geeft aan de maatschappelijke externe opgaven. Over ieder boekjaar wordt verantwoording afgelegd in het jaarverslag. Dit geeft inzicht in hoeverre afgesproken prestatieafspraken zijn gerealiseerd en worden gemonitord.

Ook publiceert de corporatie, online en offline, twee keer per jaar het bewonersblad 'De Doorkijk' waarin bewoners onder andere op de hoogte worden gehouden van de voortgang van projecten. De huurdersvereniging heeft ruimte om vanuit de eigen organisatie onderwerpen onder de aandacht te brengen van alle huurders.

<i>Perspectief</i>	<i>Beoordeling volgens meetschaal</i>		<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7,0	7,0	33%	
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke rol RvC			7,0	33%	7,2
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

Tabel 5: beoordeling Governance



Deel 3 Bijlage

Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

PA 2016-2020 | Prestatieafspraken Wassenaar 2017-2020

Thema 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
Opgaven	Prestaties		
Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken garanderen de corporaties een ondergrens van de sociale voorraad (<710,68 prijspeil 2016) van 2.700 woningen. Nieuwbouw door corporaties wordt toegevoegd aan de sociale voorraad, waardoor de ondergrens geleidelijk stijgt (m.u.v. sloop en vervangen nieuwbouw).	De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in 2016 1.611 woningen onder de 710,86 (prijspeil 2016) en in 2020 1.575 woningen onder de 710,86 (prijspeil 2016). In het opgenomen tabel zijn de concrete aantallen zichtbaar.		
		betaalbaar	bereikbaar
		< hoogste	<
		aftoppingsgrens	huurprijsgrens DAEB
			totaal
	2016	1336	275
	2020	1320	266
	realisatie ultimo 2020	1307	268
			1575
	De afname in 2020 t.o.v. 2016 is een gevolg van 3 ontwikkelingen: verschuivingen onder invloed van huurverhogingen (jaarlijks, bij mutatie, bij verduurzaming), verkopen, sloop en nieuwbouw.		
Minimaal 70% van de sociale voorraad heeft een streefhuur die passend is voor de primaire doelgroep. Deze voorraad heeft een huur maximaal tot aan de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar).	In 2017 bedroeg de streefhuur 79,5% van de maximaal redelijke huur. In 2018 bedroeg de gemiddelde streefhuur rond de 80%. Voor de jaren 2019 en 2020 is het niet bekend.		
Partijen maken de lokale vraag van 'jonge' starters en basis sociale minima inzichtelijk en spreken in 2017 een ondergrens af voor het percentage goedkope woningen in 2018.	Bij de gemeente is diverse malen aandacht gevraagd voor het tekort aan kleine, betaalbare woningen voor starters, zowel jonge starters als oudere vanwege echtscheiding en alleenstaande statushouders. De bouw van een of twee kleinschalige complexen voor deze doelgroepen zou de druk op de beschikbaar komende woningen verminderen. In de periode 2016-2020 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting verschillende nieuwbouwlocaties verkend om kleine woningen voor starters te realiseren. Onder andere vanwege de druk op de woningmarkt als gevolg van 'nieuwkomers' zoals statushouders, uitstroom vanuit GGZ-instellingen e.d. Ook jongeren verdienen een kans op de woningmarkt. De Wassenaarsche Bouwstichting werkt samen met Wbv. St. Willibrordus actief naar ontwikkelmogelijkheden, voornamelijk vooral binnen Wassenaar. Uit de zoektocht kwamen de opties Polanenpark, Molenstraat en het O&O gebouw. In 2018 is een project uitgevoerd (3 eenheden Molenstraat) en er zijn inmiddels drie projecten in voorbereiding (Polanenpark 243 en 105 en het O&O gebouw). De ANWB locatie biedt op termijn ook		

	mogelijkheden, al is de doelgroep daar nog onderdeel van afstemming met alle betrokkenen. In 2019 is Polanenpark 243 met 12 nieuwbouwappartementen voor starters in uitvoering genomen. Het faillissement van de aannemer zorgt voor vertraging. De oplevering is nu medio 2020. In ditzelfde jaar zijn, omdat nieuwbouw stagneert, 28 bestaande DAEB-appartementen in Wassenaar te kopen voor starters. In 2020 zijn 12 woningen (Polanenpark 243) voor starters opgeleverd. Voor een vergelijkbaar plan met 8 woningen (Polanenpark 105) is eind 2020 de omgevingsvergunning aangevraagd.
De voorgenomen nieuwbouw van Wassenaarsche Bouwstichting voor 2020 betreft: 40 appartementen, kleine huishoudens, starters/doorstromers jongeren en 5 seniorenwoningen (saldo van 40 nieuwbouw en 35 onttrekkingen), in totaal 45.	In de prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties gezamenlijk optrekken bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en samen met de gemeente in 2016-2017 locaties verkennen die de komende vier jaar voor nieuwbouw in aanmerking komen. In de voorgenomen nieuwbouwplannen bouwt de Wassenaarsche Bouwstichting gedurende de visitatieperiode 40 appartementen en 5 seniorenwoningen. Hiermee komt het totaal te realiseren woningen op 45. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft de volgende projecten opgeleverd in de visitatieperiode: <u><i>Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan</i></u> Het project zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan bestaat uit 12 groepswoningen (cluster 1), gebouwd in opdracht van en opgeleverd overgedragen aan de stichting Wassenaarsche Zorgverlening (SWZ). Begin 2019 is cluster 1 van de zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan opgeleverd. Een nieuwbouwplan (voor cluster 2 & 3) opgesteld: dit betreft de sloop van een voormalig verzorgingshuis met aanleunwoningen en de nieuwbouw van 4 losse gebouwen met totaal 93 woningen. Dit plan bestaat uit een mix van sociale huur (30), middeldure huur (44) en koop (19). Voor de middeldure huur is een belegger geselecteerd. De oplevering van de nieuwbouw staat gepland voor 2023. <u><i>Polanenpark 243</i></u> In 2016 is de sloop en voorbereiding van Polanenpark 243 van start gegaan. Het gaat hier om de bouw van 12 nieuwbouwappartementen voor starters. In 2019 is begonnen met de uitvoering. In 2020 zijn de woningen opgeleverd. <u><i>Polanenpark 105</i></u> In 2018 is gestart met de voorbereiding van de bouw van 8 starterswoningen op het Polanenpark 105. Dit project heeft vertraging opgelopen door bezwaren van omwonenden en juridische procedures. Verwacht wordt dat de voorbereiding van de bouw in 2021 begint. De verwachte oplevering is in 2022. <u><i>Molenstraat</i></u> In samenwerking met de woningstichting st. Willibrordus actief gezocht naar mogelijkheden voor het realiseren van kleine woningen voor starters. In 2018 is hiervoor het project Molenstraat met 3 verhuureenheden gerealiseerd.

	De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode 15 woningen voor starters (12+3) gerealiseerd. Daarmee voldoet de corporatie niet aan de vooraf gestelde prestatieafspraken. Dit heeft te maken met opgelopen bezwaren van omwonenden en juridische procedures. Daarnaast zijn een aantal gestarte projecten stukgelopen zoals het O&O gebouw en de ANWB locatie.
Om lage middeninkomens te ondersteunen zet de Wassenaarsche Bouwstichting voor een aantal sociale woningen verkoop onder voorwaarden in. Hierbij biedt de corporatie een korting op marktwaarde van de woningen en heeft de corporatie een terugkoopplicht. Huurders van een sociale huurwoning in Wassenaar krijgen als eerste een koopwoning aangeboden, vervolgens wordt de koopwoning aangeboden aan anderen in Wassenaar. Het maximale inkomen om voor een Koopgarantwoning in aanmerking te kunnen komen bedraagt €50.000,-.	Ter bevordering van de doorstroming van middeninkomens zijn de gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting overeengekomen dat de corporatie zich inzet voor verkoop onder voorwaarden (Koopgarant woning), waarbij de corporatie korting geeft op de marktwaarde en de corporatie een terugkoopplicht heeft van sociale woningen. Daarvoor zijn in Wassenaar circa 355 woningen geormerkt in 2016. In 2016 betrof de toename 9 woningen die zijn verkocht en getransporteerd. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 85 woningen per ultimo 2016. In 2017 betrof de toename 9 woningen die zijn verkocht en getransporteerd. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 94 woningen per ultimo 2017. In 2018 betrof de toename 6 woningen die zijn verkocht en getransporteerd en de waardestijging van reeds verkochte woningen onder voorwaarden. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 99 woningen per ultimo 2018. In 2019 betrof de toename 5 woningen die zijn verkocht en getransporteerd en de waardestijging van reeds verkochte woningen onder voorwaarden. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 104 woningen per ultimo 2019. In 2020 betrof de toename 5 woningen die zijn verkocht en getransporteerd, 1 woning die teruggekocht is en de waardestijging van reeds verkochte woningen onder voorwaarden. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 108 woningen per ultimo 2020.
De corporaties nemen het secretariaat van de voorrangsregeling op zich en dragen zorg voor de intake van en informatievoorziening aan woningzoekenden die een voorrangsverklaring willen hebben.	Na jarenlang overleg heeft de gemeente medio 2016 ingestemd met de overdracht per 1 september 2016 van de aanvragen voor voorrangsverklaringen aan de corporaties. Het secretariaat is bij de Wassenaarsche Bouwstichting gevestigd. De kosten worden door de gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting gedragen. Hiermee is de dienstverlening aan woningzoekenden verder verbeterd. Daar dragen ook de aanstelling van senioren-/doorstroommakelaars aan bij, evenals de instelling van een regionale klachtencommissie voor de woonruimteverdeling.
De woonruimtebemiddeling verloopt via Woonnet Haaglanden. Ten behoeve van het oplossen van lokale knelpunten kan maximaal 25% van de vrijkomende woonruimte met voorrang worden toegewezen aan woningzoekende	Vanaf 2015 is een huisvestingsverordening door de gemeente Wassenaar vastgesteld, waarin is opgenomen dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang aan eigen inwoners mogen worden toegewezen (lokaal maatwerk). Deze is opgenomen in de prestatieafspraken. In 2016 zijn 17 woningen (20,7% van de vrijkomende sociale huurwoningen) toegewezen via lokaal maatwerk. De collega-

die economische of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Wassenaar. Voor dit lokaal maatwerk zijn de volgende voorrangsregels vastgesteld voor Wassenaarders met een maatschappelijke binding: 1. Voorrang voor doorstromers en starters uit de wijk Kerkehout wanneer ze reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout. 2. Voorrang voor starters binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning. 3. Voorrang voor senioren binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporatie achterlaten	corporatie heeft 3 woningen (7,9%) toegewezen via lokaal maatwerk. In totaal 20 woningen, ofwel 16,7%. In 2017 zijn 89 woningen met een sociale huurprijs (< € 710,69) in Wassenaar verhuurd. Hiervan zijn 20 woningen (22%) verhuurd via Lokaal Maatwerk: 13 woningen aan starters, 5 woningen aan senioren en 2 woningen aan woningzoekenden in Kerkehout. In 2018 zijn 25 woningen verhuurd via het lokaal maatwerk: 12 woningen aan starters, 8 woningen aan senioren en 5 woningen aan woningzoekenden uit de wijk Kerkehout. Ook de collega- corporatie heeft woningen verhuurd via lokaal maatwerk. Gezamenlijk is 23% van de vrijkomende sociale woningen in de gemeente Wassenaar verhuurd via lokaal maatwerk. In 2019 zijn 28 woningen (30% van de vrijkomende sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 17 woningen aan starters, 7 woningen aan senioren en 4 woningen aan woningzoekenden uit de wijk Kerkehout. Ook de collega-corporatie heeft woningen verhuurd via lokaal maatwerk. Gezamenlijk is 23% van de vrijkomende sociale woningen in de gemeente Wassenaar verhuurd via lokaal maatwerk. In 2020 zijn 22 woningen (22% van de vrijkomende sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 15 woningen aan starters, 1 woning aan senioren en 5 woningen aan woningzoekenden uit de wijk Kerkehout.
Voor toewijzing bij nieuwbouw overleggen partijen met elkaar om maximaal gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden om lokaal toe te wijzen in te zetten.	De ruimte voor lokaal maatwerk ad 25% wordt maximaal benut. Van de nieuwbouwprojecten zijn alle 15 gerealiseerde woningen voor starters, maar is niet bekend of deze lokaal zijn toegewezen.
Om beschikbaarheid van woningen voor 'oudere' starters te vergroten kunnen corporaties seniorenwoningen toewijzen aan oudere starters door bijvoorbeeld de leeftijdsgrens voor toewijzing aan de kandidaat te verlagen. Corporaties wijzen seniorenwoningen aan oudere of starters toe als dat de verhuurbaarheid vergroot en past bij de doelgroep van het complex of direct omwonenden. Werkbaarheid en resultaten worden jaarlijks geëvalueerd.	Lokaal maatwerk wordt toegepast waarbij 1. Voorrang geldt voor doorstromers en starters uit de wijk Kerkehout. 2. Voorrang voor starters binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning. 3. Voorrang voor senioren binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporatie achterlaten
Om doorstroming te bevorderen en zo verhuisketens op gang te	Na jarenlang overleg heeft de gemeente medio 2016 ingestemd met de overdracht per 1 september 2016 van de aanvragen voor voorrangsverklaringen aan de corporaties. Het secretariaat is bij de

brengen, wordt een aantal maatregelen ingezet: - De corporaties zetten een doorstroommakelaar in om doorstroming te bevorderen. De doorstroommakelaar kan woningen claimen. - In de regio is een pilot gestart voor het stimuleren van de doorstroming van senioren (die in een sociale eengezinswoning wonen en verhuizen naar een passende woning). Partijen benoemen voor juli 2017 een pakket van maatregelen (zoals stimuleringsbijdragen en huurgewenning) voor Wassenaar. Evaluatie van de maatregelen vindt plaats in regioverband.	Wassenaarsche Bouwstichting gevestigd. De kosten worden door de gemeente en de beide corporaties gedragen. Hiermee is de dienstverlening aan woningzoekenden verder verbeterd. Daar dragen ook de aanstelling van senioren-/doorstroommakelaars aan bij, evenals de instelling van een regionale klachtencommissie voor de woonruimteverdeling.
Corporaties dragen zorg voor de huisvesting van statushouders. De gemeentelijke taakstelling is hierin leidend.	De corporatie bespreekt jaarlijks vanuit sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg de jaarlijkse taakstelling statushouders met de gemeente en collega corporatie. Ieder jaar wordt in het jaarverslag toegelicht wat de taakstelling is, in hoeverre deze is behaald, wat de tekorten zijn en mogelijkheden verkend om te kunnen voldoen aan de taakstelling. Jaarlijkse tekorten worden ingelopen.
Partijen bespreken gezamenlijk het proces van huisvesting van statushouders en kijken naar mogelijkheden om dit te optimaliseren.	Op gedetailleerde wijze wordt besproken hoe wordt gestuurd op het behalen van de jaarlijkse taakstelling. Dit wordt geoptimaliseerd door onderscheid te maken tussen leeftijd, gezinssamenstelling, beweegredenen (bv. gezinshereniging), cultuurverschillen, verdraagzaamheid etc.
De corporatie en gemeente voeren in 2017 een pilot uit met de huisvesting van meerdere statushouders in een woning.	De huisvesting van minderjarige statushouders, die onder begeleiding van St. Jeugdformaat in twee woningen wonen plus de kamerverhuur voor alleenstaande statushouders dragen mede bij aan het behalen van de taakstelling. Deze alternatieve vorm van huisvesting zorgt een voor verminderde druk op de woningmarkt voor woningzoekenden. Om een oplossing te bieden voor de huisvesting van de minderjarige statushouders als zij de leeftijd van 18 jaar bereiken, is in het 3e kwartaal 2017 een pand in het centrum van Wassenaar aangekocht. Dit pand is verbouwd tot 3 zelfstandige wooneenheden voor starters/jongeren. In april 2018 zijn deze in gebruik genomen.
Jaarlijks wordt de gemeente in het bestuurlijk overleg door de corporaties geïnformeerd over het huurprijsbeleid.	Jaarlijks worden het huurbeleid uitgebreid besproken in de jaarverslagen. Dit wordt helder onderbouwd en toegelicht. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft gekozen voor een gematigde huurontwikkeling voor de meeste huishoudens, waarbij de huurverhoging minder is dan de maximale reguliere huurverhoging.

	In 2016 is gekozen voor het toepassen van inkomensafhankelijke huur voor huurders met een inkomen boven € 34.678,- ter bevordering van de doorstroming en ontmoediging van scheefwonen. Voor de jaren 2017-2020 is gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De corporatie heeft gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging waarbij de huurverhogingspercentage afhankelijk is van de hoogte van de huidige huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur. Door niet meer met een inkomensafhankelijke huur, maar met gedifferentieerde huur dat inflatievolgend is te werken en waarbij de huurverhoging ruim onder de maximaal reguliere huurverhoging ligt, laat de corporatie zien dat het zich inzet om de woningen betaalbaar te houden.
In 2017 wordt een convenant voorkomen huurachterstand en uithuiszetting afgesloten waarin afspraken staan over de preventieve en curatieve inzet van elke partij betrokken bij de schulphulpverlening. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.	In 2017 hebben de corporatie en de huurdersvereniging afspraken gemaakt over dat er een evaluatie komt van het huidige proces om huurachterstanden te voorkomen. Ook is afgesproken om te komen tot een Convenant voorkomen huurachterstanden en uithuiszetting waarbij afspraken gemaakt moeten worden over preventieve en curatieve inzet van elke partij betrokken bij schulphulpverlening. Huurachterstanden zijn in aantallen in 2017 ten opzichte van 2016 afgenomen echter zijn deze nog niet op het niveau van voor economische crisis.
Beoordeling: 8,0	

Thema 2: Woningkwaliteit en duurzaamheid

Opgaven	Prestaties
In het landelijke 'convenant energiebesparing huursector' is het behalen van gemiddeld label B eind 2020 opgenomen. De opgave is dat beide corporaties jaarlijks ieder in 100 woningen energiebesparende maatregelen toepassen. De Wassenaarsche Bouwstichting voert in de periode 2016-2020 energetische maatregelen uit bij 406 DAEB woningen en 40 niet DAEB woningen.	In 2016 betreffen alle onderhanden projecten de wijk Oostdorp waar een labelsprong van E/F naar minimaal B/C wordt gemaakt. De maatregelen worden gecombineerd met groot-onderhoud. Fase 1 (63 woningen) is eind 2015 afgerond. Medio 2016 is fase 2 (84 woningen en 4 woon/winkelpanden) in uitvoering genomen. De oplevering van de laatste woningen valt in 2017. In 2016 is de voorbereiding van fase 3 en 4 (130 woningen en 2 woon/winkelpanden) gestart. Het restant aan woningen in Oostdorp beschikt al over label C en hoeft niet te worden aangepakt. Daarnaast is in 2016 gestart met het verbeteren van complexen voor ouderen waarbij ook energiebesparende maatregelen zijn getroffen. In 2016 en 2017 zijn bij respectievelijk 181 en 84 woningen op projectmatige basis energiebesparende maatregelen uitgevoerd. In voorbereiding zijn 90 portieketagewoningen in Wassenaar en Voorburg. In 2018 zijn projecten in de wijk Oostdorp (127 vooroorlogse eengezinswoningen, gemeentelijk monument) en aan de Van Steelaan Voorburg (30 portiekwoningen) afgerond. Het project Hofcampweg (60 portiekwoningen) is in november 2018 gestart. Er zijn twee projecten in voorbereiding Kerkehout (analoog aan Oostdorp) en Duivenvoorde (dakisolatie en plaatsing zonnepanelen). Bij elkaar gaat het om 440 woningen. Begin 2019 zijn verduurzamingsprojecten in Oostdorp en aan de Hofcampweg afgerond. Dit betrof vooral het isoleren van woningen en aanpassen van installaties in combinatie met groot onderhoud aan de schil. In 2019/2020 zijn twee grote verduurzamingsprojecten in voorbereiding genomen; Duivenvoorde en Kerkehout (cluster 1). Het gaat in totaal om circa 300 woningen. Deze projecten starten begin 2020. Het project Duivenvoorde is eind 2020 opgeleverd. Kerkehout loopt door, cluster 1 wordt in 2021 opgeleverd en aansluitend wordt gestart met de clusters 2 & 3, die in 2020 zijn voorbereid. Beide projecten zijn goed en binnen de budgetten uitgevoerd. Eind 2020 is de doelstelling 'gemiddeld label B' gerealiseerd. Het streven was dit in 2021 te bereiken.
Corporaties rapporteren jaarlijks in het najaar over de energetische kwaliteit van hun bezit en brengen de ontwikkeling in kaart.	In de jaarverslagen wordt een gehele paragraaf (in hoofdstuk 6) toegewijd aan de lopende verduurzamingsprojecten, ontwikkeling, stand van de energie labels van alle woningen in de voorraad.
Partijen verkennen samen creatieve oplossingen om een verdere slag te maken in duurzaamheid gericht op energiebesparing en het	In 2018 is het rapport duurzaamheidsbeleid voor 2018-2023 opgesteld. Hierin zijn creatieve oplossingen opgesomd om een extra slag te maken in duurzaamheid:

benutten van alternatieve energiebronnen.	- Samen met bewoners kijken naar aanpassingen die bewoners zelf kunnen doen (bewonersgedrag, vergroenen tuinen, afkoppelen riool en hwa); - Samen met medewerkers de bedrijfsvoering verduurzamen (dienstfietsen, WKO en zonnepanelen); - Samen met vastgoedpartners energieverbruik verduurzamen en verlagen (inzetten duurzame bronnen, inzicht gas- en energieverbruik) - Samen met gemeente, netbeheerders en andere corporaties alternatieve energiebronnen verkennen (zon, wind, warmtenet)
Elke corporatie realiseert in 2017 één nul op de meter woning. De gemeente levert hiervoor een bijdrage voor de helft van de kosten met een maximum van 20.000 per woning.	De corporaties hebben beargumenteerd aangeven waarom een investering in één 0-op-de-meter woning per corporatie zoals door de gemeente vastgelegd in de prestatieafspraken, niet zinvol is. Alle middelen zijn ingezet op verbetering van bezit, zonnepanelen, het stimuleren van energiebewustzijn van huurders en een actieve bijdrage aan onderzoeken en debatten over de (lokale/regionale) energiestrategie.
Aantallen zonnepanelen van de corporaties en aanvullingen daarop, worden jaarlijks besproken en in de jaarschijven vastgelegd.	Met betrekking tot de aantallen zonnepanelen is gesproken over een jaarlijks streefcijfer. In de praktijk is daar vanaf gezien omdat de gerealiseerde aantallen veel hoger zijn dan de gemeente in eerste instantie voorstelde en het voor het aantal zonnepanelen onduidelijk was. De corporatie heeft sedert 2016 bij circa 2300 PV-panelen geplaatst bij circa 400 woningen.
De gemeente en corporaties maken in het voorjaar van 2017 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele aanpassingen op basis van de Wmo. De aanpassingen zijn bedoeld om inwoners in Wassenaar langer zelfstandig te laten wonen.	In 2017 is het beleid 'kleine aanpassingen woningen' opgesteld om bewoners te ondersteunen bij kleine woningaanpassingen (vaak ter bevordering van de toegankelijkheid en het langer zelfstandig kunnen wonen). Vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) konden bewoners een verzoek indienen bij de gemeente om (kleine) woningaanpassingen uit te laten voeren, maar door een wetwijziging is dit niet meer mogelijk. Voor deze taak neemt de corporatie de kosten en uitvoering voor haar rekening en doet een beroep op de gemeente om vanuit WMO-gelden financiële middelen beschikbaar te stellen.
Nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen voldoen aan het Woonkeur-label (minimaal basispakket) indien de betaalbaarheid van de woning dat toelaat. Dat betekent dat woningen voldoende niveau aan gebruikskwaliteit,	Zover bekend bij de commissie werkt de Wassenaarsche Bouwstichting niet met woonkeur labels en is deze doelstelling niet behaald.

toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.	
Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit middels informatie en aanpassingen (interieur en exterieur) ten behoeve van energiebesparingen – en opwekking en het geven van actieve voorlichting over gedrag.	Het stimuleren van energiebewustzijn bij huurders gebeurt sinds 2019 bij de Wassenaarsche Bouwstichting in de vorm van zogenaamde 'Energyparties' (buren die met elkaar in gesprek gaan over energieverbruik/-besparingen en tips uitwisselen onder leiding van een coach; door Covid-19 ligt dit stil). Jaarlijks wordt de 'dag van de huren' georganiseerd waarbij geïnteresseerde huurders mee kunnen doen aan tal van activiteiten in de buurt. Elk jaar heeft deze dag een bepaald thema zoals bijvoorbeeld betaalbaarheid of duurzaamheid. Op deze dagen worden bewoners geïnformeerd over talloze onderwerpen: duurzaamheid, financiële tips, brandveiligheid etc. Men kan zich laten informeren over de verduurzamingsplannen van beide corporatie, Kwadraad Maatschappelijk werk en de Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar gaven financiële tips over het aanvragen van subsidies en het slim omgaan met geld. Woonconsulenten hebben vele vragen beantwoord over de mogelijkheid van het huren van woningen en inschrijven als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden. De brandweer heeft kinderen en hun ouders op een leuke manier bewust gemaakt van brandveiligheid in en rondom de woning. De Werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg van de Federatie Wassenaarse Ouderenorganisaties peilde onder de bezoekers de interesse voor het project
Corporaties bieden indien van toepassing particuliere eigenaren de mogelijkheid om bij renovatieprojecten aan te haken voor de kwalitatieve verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning. Dit kan kostenvoordelen voor de particuliere woningeigenaar opleveren. De corporatie attendeert eigenaren op de mogelijkheid.	In 2020 is een pilot om particuliere eigenaren binnen de wijken mee te nemen bij complexgewijze verduurzamingsprojecten uitgevoerd.
Beoordeling: 8,0	

Thema 3: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Opgaven	Prestaties
Gemeente en corporaties kijken bij nieuwbouw en renovaties samen naar mogelijkheden om toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen te vergroten en langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Ook de inrichting van openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen is daarbij onderwerp van gesprek.	De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een aantal projecten uitgevoerd waarbij aanpassingen zijn gedaan aan twee zorgcomplexen voor ouderen: Oosthof (48 appartementen plus servicecentrum) en Ernst Casimir (65 appartementen plus servicecentrum Plataan). Bij Oosthof gaat het om een integrale aanpak van galerijen, liften en gevels. Vooruitlopend hierop zijn in 2015 de installaties 'geïndividualiseerd' (nutsaansluitingen, verwarming, warmtapwater per woning en niet meer collectief). Het bouwkundig onderhoud zoals het plaatsen van isolatieglas in ramen en deuren en het isoleren van gevels en verbeteringen in en aan de algemene ruimten, waaronder het servicecentrum en een thuiszorgsteunpunt, zijn uiteindelijk omvangrijker geworden dan oorspronkelijk begroot. Onvoldoende ruimte voor het toenemende aantal scootmobielen en elektrische fietsen vormden het vertrekpunt voor de aanpak van complex Ernst Casimir. Onderdeel van de verbeteringen van de complexen waren het ophogen van galerijen en binnentuinen, het aanpassen van de algemene toegangsdeuren en vervanging van de liften.
Aangepast huurwoningen (zoals MinderValiden (MiVa) en Algemene dagelijkse levensbehoefte woningen (ADL woning) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket. Als een MiVa woning leegstaat vindt er een overleg tussen corporaties en gemeente plaats over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen een aangepaste woning en een bewoner die deze aanpassingen nodig heeft. Dit om te voorkomen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet op nieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.	Over de toewijzing van woningen voor mindervaliden zijn procedure-afspraken gemaakt. De Wassenaarsche Bouwstichting draagt zorg voor verhuringen in ons ADL-complex. De corporatie is een grote aanbieder van wooncomplexen voor ouderen en ontwikkelt/bouwt nog steeds van dit soort complexen (zorgcampus). Het beleid kleine woningaanpassingen, zoals dat in 2017 in samenspraak met afdeling WMO van gemeente Wassenaar en de collega-corporaties is ingezet, is ook in 2020 uitgevoerd. Hierbij nemen de corporaties kleine woningaanpassingen zoals een verhoogde toiletpot, drempelhulpen, extra trapeuning etc. voor hun rekening. De gemeente bekostigt op haar beurt een deel van de kosten bij het aanbrengen van collectieve woningaanpassingen zoals verhogen galerijen, plaatsen van automatische deuropeners, bouwen van stallingsplaatsen voor scootmobielen etc. Verzoeken om grotere aanpassingen in individuele woningen worden door het WMO loket van de gemeente beoordeeld. Hierbij wordt ook gekeken of het niet verstandiger is om te verhuizen naar een passende woning. Wanneer dit niet mogelijk is worden de aanpassingen in de huidige woning met goedkeuring van de corporatie en op kosten van de gemeente uitgevoerd.

Beoordeling: 7,0

Thema 4: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties
Partijen zetten hun inzet en middelen voor leefbaarheid in, daar waar de leefbaarheid onder druk staat of onder druk dreigt te komen. De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bewoners zelf. Partijen bevorderen daarom de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk.	De afspraken rondom leefbaarheid zijn volgens de corporatie heel algemeen geformuleerd en hebben niet geleid tot concrete afspraken of acties, anders dan wat corporaties sowieso vanuit hun eigen verantwoordelijkheid doen, zoals aanpakken overlast en buurtgesprekken. Anderzijds zie je dat medewerkers van Wassenaarsche Bouwstichting actief zijn op breed terrein als het gaat om sociaal beheer en leefbaarheid. Zo zetten zij zich in op het gebied van het signaleren en bestrijden van woonfraude, bemiddelen bij overlastzaken en het bewaken van sociale cohesie via lokaal maatwerk. Daarnaast begeleidt de corporatie huurders met betalingsproblematiek. Op diverse manieren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting zich ingezet voor leefbaarheid: - Ter bevordering van de leefbaarheid zijn huismeesters ingezet en is er samenwerking met wijkagenten en stichting Vluchtelingenwerk. De huismeesters zijn in staat (kleine) technische problemen op te lossen en signalen van andere aard op te vangen en dit te bespreken met de woonconsulenten. - Ten behoeve van de leefbaarheid worden maatwerkoplossingen gezocht waarin toewijzing van vrijkomende huurwoningen met voorrang aan eigen inwoners wordt aangeboden. Dit lokaal maatwerk behoudt en versterkt de sociale cohesie in de wijk. - In 2017 is het beleid 'kleine aanpassingen woningen' opgesteld om bewoners te ondersteunen in kleine woningaanpassingen (vaak ter bevordering van de toegankelijkheid en het langer zelfstandig kunnen wonen). Vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) konden bewoners een verzoek indienen bij de gemeente om (kleine) woningaanpassingen uit te laten voeren, maar door een wetwijziging is dit niet meer mogelijk. Voor deze taak neemt de corporatie de kosten en uitvoering voor haar rekening en doet daarmee beroep op de gemeente om vanuit WMO-gelden financiële middelen beschikbaar te stellen. - Bij projecten wordt sociaal beheer uitgevoerd om bewoners te ondersteunen in wat van hen gevraagd wordt, om te voorkomen dat bewoners het niet meer kunnen overzien. Daarnaast wordt in het complex Ridderhof appartementen onder de Leegstandswet verhuurd wat bevorderend werkt voor de leefbaarheid in het complex. - De corporatie heeft de huurdersvereniging 'de Wassenaarsche' en een bewonerscommissie

	aangewezen om huurders de mogelijkheid te geven om ideeën en voorkeuren naar voren te brengen tijdens bijeenkomsten. Ook kunnen deze informatie verschaffen aan huurders. - Jaarlijks wordt de 'dag van de huren' georganiseerd waarbij geïnteresseerde huurders mee kunnen doen aan een tal activiteiten in de buurt. Elk jaar heeft deze dag een bepaald thema zoals betaalbaarheid of duurzaamheid. Op deze dagen worden bewoners geïnformeerd over talloze onderwerpen: duurzaamheid, financiële tips, brandveiligheid etc. - Om overlast te voorkomen worden gevallen van overlast en de aard daarvan gerapporteerd. Voor de aanpak van deze problematiek wordt efficiënt gezocht naar oplossingen samen met partijen zoals bijvoorbeeld zorginstellingen, GGZ, gemeenten, politie en corporaties.
De aansluiting tussen leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties en de programma's van de gemeente is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen betrokken partijen (waaronder de wijkmanagers van de gemeente)	In de jaarverslagen wordt jaarlijks gerapporteerd over de activiteiten omtrent leefbaarheid. Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats tussen de medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting en instellingen om de bovengenoemde activiteiten te verwezenlijken.
Beoordeling: 7,0	

Bijlage 2: Positionpaper

Terugblik 2016-2020

Deze periode wordt gekenmerkt door een grote dynamiek én grote opgaven. De complexiteit bij het realiseren van opgaven is toegenomen. De organisatie is aangepast (van 24,7 fte in 2016 naar 19,7 fte in 2019/20), enerzijds vanwege afbouw van activiteiten n.a.v. de nieuwe Woningwet (o.a. beheer voor derden), anderzijds vanwege aandacht voor beheerkosten. De corporatie heeft geen pas op de plaats gemaakt, maar actief nieuwe ontwikkelstappen gezet met het oog op de toekomst. Al met al een stevige belasting voor een relatief kleine organisatie. Die verder ook te maken heeft met de meer persoonlijke omstandigheden die elke organisatie en persoon treffen; het laatste jaar gecombineerd met Covid-19-effecten en -maatregelen.

Er is en wordt hard en met plezier samen gewerkt. Wij weten en zien voor wie wij werken!

Visitatie 2016

De Wassenaarsche Bouwstichting is een goed presterende corporatie met het hart op de goede plaats. De volgende verbeteringsuggesties zijn gedaan:

- bezin je op de opgave en leg deze concreet vast;
- ontwikkel alternatieven voor de strategie (bij onvoldoende voortgang door externe oorzaken);
- documenteer beleidsvoornemens (strategisch voorraadbeleid, woon- en zorgbeleid e.d.);
- werk PDCA-cyclus (meetbaar/toetsbaar) uit en voorzie de RvC van een toetsingskader;
- werk aan beheersen bedrijfslasten tot een niveau, vergelijkbaar met de referentiecorporatie;
- blijf aandacht geven aan gesprekken met belanghebbenden, neem waar wat zij belangrijk vinden.

Naar aanleiding van de visitatie zijn RvC, bestuur en MT meer aandacht gaan geven aan het onderscheid 'going concern' en 'growing concern'. De opgaven en de prestatieafspraken vallen onder 'going concern'. Daar wordt in rapportages en jaarverslagen over gerapporteerd. De belangrijkste opgaven zijn ook onderdeel van jaarlijkse afspraken tussen RvC en bestuur. Het 'growing concern' heeft betrekking op de overall strategie ('positionering') van de corporatie.

Positionering

De administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten per 1 januari 2017 sluit aan bij het beleidsplan 2015-2020 en is in lijn met de Woonvisie 2016-2020 en prestatieafspraken 2017-2020 met de gemeente Wassenaar. De corporatie heeft een substantiële voorraad niet-DAEB, bestemd voor middeninkomens (ca. 15% ofwel 365 woningen) en een structuur met afzonderlijke vennootschappen voor niet-DAEB-activiteiten. Daarmee is een basis gelegd voor de toekomst van de corporatie: waar en voor wie zijn wij actief ('brede' doelgroep) en hoe vullen wij de opgaven in en heeft dat de instemming van de belangrijkste stakeholders (gemeenten, huurders).

Najaar 2017 hebben bestuur, MT en RvC zich gebogen over de vraag wat nodig is om als organisatie voldoende toekomstbestendig te zijn. Wij krijgen immers te maken met meer kwetsbare groepen en complexere zorg- en beheervragen; er is in onze regio (veel) nieuwbouw nodig; verduurzaming vraagt extra inzet; en hoe om te gaan met de intrinsieke tekortkomingen van een kleine organisatie (kwetsbaarheid, professionaliteit en continuïteit).

Ook heeft Duwo in 2017 aangegeven gebruik te maken van het terugkooprecht met betrekking tot 309 studentenwoningen (2001-2003 gerealiseerd als 'matching van taak en middelen'). Dat betekent concreet meer financiële middelen en minder woningen in 2019.

Aan de hand van verschillende scenario's zijn eind 2017 de volgende conclusie getrokken:

- we staan voor grote volkshuisvestelijke opgaven (Haaglanden), maar kijk ook naar Holland-Rijnland;
- voorkeur om de eigen koers te bepalen/proactief zijn;
- schaalgrootte voor een actieve/bestendige corporatie in onze regio 7.000-10.000 eenheden;
- alleen lokaal samengaan met Wbv. St. Willibrordus levert niet de gewenste schaalgrootte op;
- de corporatie is er niet alleen voor de allerarmsten, maar ook voor middeninkomens.

Gesprekken met collega-corporaties in beide regio's over samenwerking en gewenste investeringen hebben geen concrete 'verbinding' opgeleverd. Vervolgens zijn er, aansluitend bij de keuze van Vestia om bezit in 'maatwerkgemeenten' af te stoten, gesprekken gevoerd over de mogelijke overname van woningen in het Westland, in samenwerking met Wonen Wateringen. Wij hebben daarbij zelf het initiatief genomen richting Vestia en later de Bestuurlijke Regisseur (dhr. Karakus) die de overdracht in de 'maatwerkgemeenten' vanuit BzK heeft begeleid. Op 31 december 2020 zijn 760 woningen en 167 overige eenheden, via een activa-passivatransactie, als 'taakoverdracht', naar onze corporatie overgegaan.

2019-2020 staat bestuurlijk in het teken van deze overdracht en de samenwerking met Wonen Wateringen. Die samenwerking moet leiden tot een fusie; een belangrijke stap gezet op weg naar de beoogde 'nieuwe' corporatie.

Om in financiële zin 'ruimte te maken' voor de aankoop van de Vestia woningen is niet-DAEB bezit in Voorschoten en Leidschendam-Voorburg in 2019/2020 afgestoten aan een belegger (46 woningen).

Prestatieafspraken

Dit betreft de prestatieafspraken 2017-2020 met de gemeente Wassenaar. Activiteiten in Den Haag en Leidschendam-Voorburg zijn beperkt. Westland is met ingang van 2021 formeel werkgebied.

De doelstelling bij de start van de prestatieafspraken, een voorraad van 1586 betaalbare/bereikbare woningen in 2020, is net niet gehaald (1575). Verschuivingen in de voorraad zijn een gevolg van huurverhogingen (jaarlijks, bij mutatie, bij verduurzaming), verkopen, sloop en nieuwbouw. Dat laat zich lastig exact sturen. In de prestatieafspraken is gerekend met 40 nieuwe woningen voor starters. Wij hebben veel plannen voor (ver)nieuwbouw gemaakt, uiteindelijk zijn er 15 woningen voor starters (12+3) gerealiseerd en zitten 8 woningen voor starters en 30 woningen voor ouderen in de pijplijn. Deze plannen zijn vertraagd door een lange voorbereidingstijd o.a. als gevolg van participatie.

Het 'tekort' aan nieuwbouw hebben wij opgevangen door in 2019 28 woningen voor starters te kopen en blijvend onder de laagste aftoppingsgrens te verhuren. Tevens is een woning voor een gezin van 11 (statushouders) aangekocht. De prestatieafspraken gaan uit van 44 verkopen (voornamelijk via Koopgarant) tussen 2016 en 2020; dat zijn er 45 geworden. Koopgarant betreft eengezinswoningen voor koopstarters; jonge gezinnen die veelal een (sociale) huurwoning achterlaten.

De overname van het secretariaat van de voorrangsregeling (i.h.k.v. de Huisvestingsverordening) in 2017 door onze corporatie is een verbetering voor woningzoekenden: één plek voor aanmelding en intake, snellere afhandeling en adequate advisering (effectievere begeleiding).

Voor begeleiding van senioren zijn in regionaal verband 'seniorenmakelaars' aangesteld.

De ruimte voor lokaal maatwerk ad 25% wordt maximaal benut.

Huisvesting van statushouders komt in Wassenaar voor rekening van de corporaties. Onze corporatie heeft, naast de reguliere huisvesting o.a. gezorgd voor 9 opvangplekken voor alleengaande minderjarige statushouders i.s.m. Jeugdformaat; woonplekken voor 3 alleenstaande statushouders en de huisvesting van 3 grote gezinnen, die niet passen in een 'reguliere' woning. Eind 2020 was er een kleine 'voorstand' ten opzichte van de lokale taakstelling.

Er zijn afspraken gemaakt over het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Inmiddels is hierover een convenant opgesteld, maar dat is niet nodig om de corporatie op dit punt stappen te laten zetten. Vroegsignalering en tijdige en adequate afspraken over huurbetalingen, overlast en voorkomen dat problematische situaties ontstaan, is al jaren praktijk bij onze corporatie.

In het kader van verduurzaming is in 2022 bijna de helft van de bestaande voorraad aangepakt. Eind 2020 is het gemiddelde van alle woningen (exclusief voormalig Vestia bezit) label B. Dit was een doel voor 2021. Inmiddels heeft 60% van de woningen label A of B en nog maar 12% label D of hoger. Dit laatste wordt naar verwachting minder dan 5% na afronding van het project in Kerkehout (2022).

Onze corporatie heeft sedert 2016 circa 2300 PV-panelen geplaatst bij circa 400 woningen.

Los van prestatieafspraken zet de corporatie in het kader van verduurzaming extra stappen zoals op termijn gasloos koken; CO2 neutrale bedrijfsvoering (kantoor, vervoer e.d.) en circulariteit betrekken bij planvorming (o.a. participatietraject zorgcampus).

Het stimuleren van energiebewustzijn bij huurders gebeurt in de vorm van zogenaamde 'Energyparties' (buren met elkaar in gesprek over energieverbruik/-besparingen/tips o.l.v. een coach). Een pilot om particuliere eigenaren mee te nemen bij complexgewijze verduurzaming is in 2020 uitgevoerd.

De corporatie is aanspreekbaar op het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Voor zover dat binnen het huidige bezit kan, gebeurt dat ook. Onderzoek naar wat nodig is vanuit 'vraag en aanbod' heeft – ondanks het aandringen van de corporaties – tot op heden geen vervolg gekregen bij de gemeente.

Als het gaat om scheiden van wonen en zorg en voldoende woningen voor ouderen kan worden opgemerkt dat een duidelijk beleid bij gemeente ontbreekt en over locaties ad hoc wordt besloten.

De corporatie is een grote aanbieder van wooncomplexen voor ouderen (PMC 6 in ons voorraadbeleid; circa 440 woningen) en ontwikkelt/bouwt nog steeds van dit soort complexen. Bij het project Twee Stokstaartjes is samengewerkt met de Federatie van Wassenaarse Ouderenorganisaties (FWO).

Geen onderdeel van de prestatie-afspraken: in 3 seniorencomplexen zijn ontmoetingsruimten, in beheer bij Stichting Beheer Servicecentra Wassenaar welke samen met vrijwilligers zorg draagt voor activiteiten voor bewoners. Het gaat in totaal om circa 180 woningen. Daarnaast zijn 2 complexen met in totaal 90 woningen naast een woonzorgcentrum gelegen dat ook gelegenheid biedt tot ontmoeting. Ook bij het ADL-project is een gemeenschappelijke ruimte. Daarmee zijn bij 2/3^e van onze seniorenwoningen ontmoetingsruimtes aanwezig. Een lijn die wij doortrekken bij nieuwe plannen. De activiteiten in de ontmoetingsruimten dragen bij aan contact tussen en ondersteuning van ouderen.

Projecten

Bij (ver)nieuwbouw gaat het om 11 projecten waar in meer en mindere mate aan is gewerkt. Het grootste project betreft de 'eigen' locatie Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan. Daar staan een verouderd verzorgingshuis en aanleunwoningen. Na een lange juridische procedure met de buurt is in 2017 begonnen met sloop van kapel en een deel van de aanleunwoningen. Op die plek is begin 2019 cluster 1 (zorgeenheden) opgeleverd en overgedragen aan huurder SWZ. Voor het restant van het terrein is in samenspraak met een plangroep van bewoners uit de buurt, onder leiding van een externe procesbegeleider, een nieuwbouwplan uitgewerkt. Het programma is afgestemd met de buurt en omvat naast 30 sociale, 44 middeldure huur- en 19 koopwoningen, alle bestemd voor ouderen. Molenstraat 25 is in 2018 aangekocht en verbouwd tot 3 eenheden voor starters. Polanenpark 243 en 105 zijn twee voormalige schooltjes, die wij van de gemeente hebben kunnen aankopen, waar respectievelijk 12 (opgeleverd) en 8 (in procedure) starterswoningen komen. Bij alle andere projecten waar wij bij betrokken zijn, hebben keuzen van de gemeente er toe geleidt dat er belemmeringen zijn (Hofcampweg), onze corporatie als partij is afgevallen (O&O, Den Deijl en ANWB) of in de 'wacht staat' omdat de gemeente het initiatief om een plan te maken naar zich toetrekt (Gemeentewerf/Twee Stokstaartjes en Kerkehout).

SWOT-analyse

STERK

goed personeel
stabiele organisatie
relatie met stakeholders in Wassenaar
focus op VH-prestaties

ZWAK

kwetsbaar door geringe omvang
weinig capaciteit om te verbeteren op niet
primaire processen

KANS

overname bezit Vestia
samenwerking met Wonen Wateringen
bundeling van investeringskracht door
samenwerking

BEDREIGING

administratieve lastendruk
beperkt werkgebied
verlies identiteit bij fusie
regelgeving m.b.t. bouwen en verduurzamen
betaalbaarheid wonen

Ad Zopfi
directeur-bestuurder

Bijlage 3: Geïnterviewde en geënuquêteerde belanghebbenden

Directeur bestuurder

- A. Zopfi

Raad van Commissarissen

- E. Wardenaar
- A. de Groot
- M.A.A. de Graaf-Krüger
- F.H.E. Raymakers
- J.G. van Noppen

Personeelsvertegenwoordiging

- P. v.d. Bout
- M. Bakker
- A. de Groot

Managementteam

- C. Bots
- L. de Jong

Gemeente Wassenaar

- K. Wassenaar
- E. Tjaberings

College corporaties

- W.W.G. van Dam, WBV. St. Willibrordus

Huurdersvertegenwoordiging

- D. Berendsen, huurdersvereniging de Wassenaarsche
- R. Barnhoorn, huurdersvereniging de Wassenaarsche
- N. Russchenberg, Bewonerscommissie Centrum

Zorg- en welzijnsinstellingen

- H. Branderhorst, SWZ
- S. Spruijt, Stichting Servicecentra
- W. Schelhaas, Werkgroep Wonen
- M. Ruigrok, SMOW

Bijlage 4: Bronnenlijst

Algemeen

- Positionpaper

Presteren naar opgaven en ambities

- Jaarverslagen 2016 t/m 2020
- Beleidsplan 2015 – 2020
- Prestatieafspraken 2017- 2020
- Quickscan samenwerking WBS – St.Willibrordus
- Terugblik en overzicht 2016 t/m 2020
- Woonvisie 2016 – 2021
- Overname Vestia – Samenwerking Wonen Wateringen

Presteren volgens belanghebbenden

- Analyse en Benchmark KWH
- Huurdersverenigingsstukken
- Overleg gemeente Wassenaar
- Communicatie overige stakeholders
- 2017 KWH – resultaten imago onderzoek
- 2018 Rijnconsult onderzoek samenwerking
- 2019 Brief Woonzorg Nederland

Presteren naar vermogen

- Aw integrale oordeel 2016 t/m 2020
- Treasury jaarplan 2016 – 2017
- Treasury jaarplan 2017– 2018
- Treasury jaarplan 2018 – 2019
- Treasury jaarplan 2020 – 2021
- Beleidsnotities investeringsbesluiten
- Begrotingen 2016 t/m 2020
- Jaarrekeningen 2016 - 2020

Governance

- Kwartaalrapportages 2016 t/m 2020
- Integriteitsbeleid Wassenaarsche Bouwstichting
- Stukken Raad van Commissarissen, toekomstvisie ed
- Evaluatie documenten
- MT verslagen
- Organisatieontwikkeling
- Toekomstvisie Wassenaarsche Bouwstichting

Bijlage 5: De meetschaal

Rapportcijfers

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

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

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

Referentiekader voor plus- en minpunten

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

PLUSPUNTEN

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

MINPUNTEN

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

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

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

Bijlage 6: De vier perspectieven toegelicht

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

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

De opgaven zijn in ieder geval relevant als ze door de bestuurder als zodanig zijn benoemd in het position paper en/of voortkomen uit de regionale/landelijke afspraken en/of genoemd staan bij de rijksprioriteiten.

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden.

Belanghebbenden (huurders, gemeenten) en overige belanghebbenden zoals zorgorganisaties geven rapportcijfers (met daarbij een toelichting) voor de mate waarin zij tevreden zijn over de:

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

Governance van maatschappelijk presteren

Bij Governance ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context.

Daarnaast is er sprake van ontdebelling: de punten die de Aw (Autoriteit woningcorporaties) sinds 2015

toetst (zoals samenstelling raad van commissarissen, zelfevaluatie) en de toets op de Governancecode worden niet meer door de visitatiecommissie beoordeeld. De commissie vormt zich een oordeel over:

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

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



Bijlage 7: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



ir. drs. J.G.M (Joke) Bults

Joke Bults werkt als zelfstandig interimmanager en adviseur voor woningcorporaties, zorg en overheid, met haar achtergrondkennis Bouwkunde (TUE) en Organisationspsychologie (UU). Zij heeft ruime ervaring op het gebied van Vastgoed, Bedrijfsvoering, Organisatieveranderingen en Wonen. Joke werkt als projectleider bij het innovatiecentrum Pioneering en is LEAN-adviseur bij Accent Organisatieadvies. De afgelopen jaren heeft zij diverse verandertrajecten bij woningcorporaties begeleid. Daarvoor was zij eindverantwoordelijk voor Vastgoed, Financiën en Stafdiensten bij de landelijke woningcorporatie De Woonplaats in Enschede.

Door haar werkervaring binnen de corporatiesector en de commerciële dienstverlening kan Joke bij visitaties snel tot de kern komen en schakelen tussen interne en externe belangen en ambities. Als visitor wil Joke een eerlijk en realistisch beeld van de woningcorporatie geven en de eventuele verbeterpunten helder maken. Met de visitaties wil zij bereiken dat woningcorporaties nog meer inzicht krijgen in hun functioneren en gemotiveerd worden om zich steeds verder te verbeteren en succesvol te worden.

Uitgevoerde visitaties:

- Woningbouwvereniging Beter Wonen te Goedereede
- Stadlander te Bergen op Zoom
- Sprengenland te Eerbeek
- Wormer Wonen te Wormer
- Woon- en zorgstichting 't Heem te Udenhout
- Bouwvereniging Onze Woning BVOW te Rotterdam
- Stichting Verzorgd Wonen SHBB te Borger
- Stichting Woonburg te Koudekerk
- Habeko wonen te Hazerswoude
- Woningbouwvereniging Reeuwijk te Reeuwijk
- ZVH te Zaandam
- IJsseldal Wonen Te Twolle
- Wonen Midden-Delfland te Maasland
- Veluwwonen te Eerbeek
- Woonstichting Naarden



ing. L. (Lars) Wolfkamp

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

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

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

Uitgevoerde visitaties:

- WormerWonen te Wormer
- Stichting Uithuizer Woningbouw te Uithuizen
- Harmonisch Wonen te Lelystad



drs. H.G.M. (Margrieta) Haan

Margrieta Haan is sinds 1999 actief in de volkshuisvesting. Met een achtergrond als manager wonen bij een woningcorporatie, werkt Margrieta sinds 2011 als zelfstandige op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Meestal wordt ze als adviseur, (interim)manager, procesbegeleider of coach ingezet om te vernieuwen en verbeteren. Dit is nodig door de vele veranderingen in het sociale domein en de wet- en regelgeving. Innoverende oplossingen vragen dat domein overstijgend gedacht en gehandeld wordt. Hier wil en kan Margrieta bij helpen. De master opleiding Organisatie Cultuur en Management bij de Universiteit Utrecht, heeft haar de tools gegeven om organisaties te helpen bij organisatieverandering.

Haar opdrachtgevers zijn woningcorporaties, zorgorganisaties, gemeenten en vernieuwende organisaties die nieuwe woonzorgconcepten op de markt zetten. Zij heeft ruime ervaring opgedaan op het gebied van lokale samenwerking op het snijvlak "Wonen, zorg en welzijn", organisatieveranderingen en governance. De afgelopen tien jaar is ze betrokken geweest bij het vormgeven van nieuwe woonzorginitiatieven en het tot stand brengen van samenwerking tussen lokale partijen rondom wonen, zorg en welzijn.

Verder heeft zij herontwikkeling en nieuwbouwprojecten van woonzorginitiatieven begeleid, nieuwe concepten geevalueerd en markt- en haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Margrieta is lid van een Raad van Commissarissen bij een corporatie. Ze vervult in deze raad de positie voorzitter remuneratiecommissie, is vice-voorzitter en is benoemd op voordracht van de huurders.

Opdrachtgevers vragen Margrieta om haar expertise en ervaring, maar ook vanwege haar oog voor mensen en proces, haar daadkracht, visie op samenwerking, betrouwbaarheid en nauwkeurigheid. Deze combinatie zorgt voor een duurzaam resultaat.

Dit zijn haar kwaliteiten volgens haar klanten:

- Kennis en kunde, gecombineerd met maatschappelijke drive om juist voor kwetsbare mensen in onze samenleving het wonen prettig te maken.
- Verbindend, samenwerkend, analytisch en innovatief.
- Betrokkenheid / passie voor sociale huur en zorgdomein
- Pragmatisch en realistisch in aangedragen oplossingen.

A. Onafhankelijkheidsverklaring bureau

Procorp verklaart hierbij dat de visitatie van Wassenaarsche Bouwstichting in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Procorp heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Procorp geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Procorp geen enkele zakelijke relatie met Wassenaarsche Bouwstichting hebben.

Odijk

18 februari 2021

Daniël Koningen, voorzitter Procorp

B. Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Joke Bults verklaart hierbij dat de visitatie van Wassenaarsche Bouwstichting in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Joke Bults heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Joke Bults geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Joke Bults geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wassenaarsche Bouwstichting.

Odijk

18 februari 2021

Joke Bults, voorzitter visitatiecommissie

Lars Wolfkamp verklaart hierbij dat de visitatie van Wassenaarsche Bouwstichting in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Lars Wolfkamp heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Lars Wolfkamp geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Lars Wolfkamp geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wassenaarsche Bouwstichting.

Odijk

18 februari 2021

Lars Wolfkamp, secretaris

Margrieta Haan verklaart hierbij dat de visitatie van Wassenaarsche Bouwstichting in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Margrieta Haan heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Margrieta Haan geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Margrieta Haan geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wassenaarsche Bouwstichting.

Odijk

18 februari 2021

Margrieta Haan, algemeen lid