

Maatschappelijke visitatie

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever: Groen Wonen Vlist

Rotterdam, 20 december 2019



Maatschappelijke Visitatie

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever:

Groen Wonen Vlist

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Frank de Gouw

Rotterdam, 20 december 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	8
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting	13
D. Korte schets van de corporatie	14
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	17
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 Inleiding	20
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	20
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	20
1.4 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	21
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	22
1.6 Beschrijving van de ambities	32
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	35
2 Presteren volgens Belanghebbenden	37
2.1 Inleiding	38
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	38
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	38
2.4 Boodschap	46
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	48
3 Presteren naar Vermogen	49
3.1 Inleiding	50
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	50
3.3 Vermogensinzet	50
4 Governance van maatschappelijk presteren	52
4.1 Inleiding	53
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	53
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	53
4.4 Maatschappelijke rol raad van commissarissen	55
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	58
Deel 3: Bijlagen	61
Bijlage 1: Position Paper Groen Wonen Vlist	62
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	65
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	66
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	67
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	69
Bijlage 6: Bronnenlijst	73
Bijlage 7: Prestatietabel	74

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

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

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

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

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

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

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

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport. Deze bestuurlijke reactie maakt onderdeel uit van de visitatiemethodiek en is als verplichte onderdeel benoemd in de woningwet.

De visitatiecommissie

Groen Wonen Vlist heeft Ecorys in 2019 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2015 tot en met 2018. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Frank de Gouw.

De meetschaal

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

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

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

Leeswijzer

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

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

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

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

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

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Jacques Reniers en Karin van Leeuwen voor de prettige samenwerking.

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

A. Recensie

Compact, toegankelijk en lokaal betrokken

Groen Wonen Vlist is op 1 januari 2010 ontstaan vanuit een fusie van woningbouwvereniging Haastrecht Vlist en woningbouwvereniging Stolwijk die in de gemeente Vlist actief waren. Vanaf 1 januari 2015 is de gemeente Vlist op haar beurt weer opgegaan in de gemeente Krimpenerwaard. De gemeente Nederlek, Bergambacht, Schoonoven en Nederlek vormen de overige oud-gemeenten binnen deze fusie. Groen Wonen Vlist behield na de fusie haar werkgebied (de kernen Haastrecht, Stolwijk en Vlist).

In de position paper gaat de directeur-bestuurder op een duidelijke wijze in op de positie van Groen Wonen Vlist in de dorpen en kernen. Daarbij wordt met kwetsbaarheid een doorkijk richting de toekomst gegeven, waarbij een fusie niet wordt uitgesloten. In de vorige visitatieperiode heeft Groen Wonen Vlist reeds een postfusieproces doorlopen.

De visitatiecommissie is van mening dat de position paper een juiste en volledige afspiegeling is van de prestaties van Groen Wonen Vlist en de door de corporatie gemaakte en beoogde ontwikkeling. Groen Wonen Vlist presteert bijvoorbeeld over het algemeen conform de kernwaarden die zijn geformuleerd. Met name op de kernwaarden die raken aan lokale betrokkenheid, actief een maatschappelijk netwerk ontwikkelen en het leveren van kwalitatief goede oplossingen. Groen Wonen Vlist toont zich immers binnen de bezitsgemeenten als een lokaal betrokken en toegankelijke corporatie en heeft nadrukkelijk aandacht voor de opgaven in de verschillende kernen.

Vorige visitatie

De vorige visitatiecommissie typeerde Groen Wonen Vlist als een 'toegewijde en betrokken corporatie, die graag de goede zaken op de juiste en vooral sobere wijze, aanpakt'. Groen Wonen Vlist presteerde op de verschillende onderdelen een ruim voldoende tot goed.

De visitatiecommissie gaf Groen Wonen Vlist destijds de volgende verbeterpunten mee:

1. Groen Wonen Vlist is een plattelandscorporatie met draagvlak in de dorpskernen van de gemeente Krimpenerwaard. Belangrijke randvoorwaarden voor een verdere doorontwikkeling van de corporatie in zijn geheel zijn de aandacht voor het imago, de relatie met de gemeente en een verdere versterking van de interne organisatie en het toezicht.
2. Versterken van het toezicht vraagt vooral het behoedzaam organiseren van tegenspraak in de raad en het professionaliseren van de zelfevaluaties.
3. Versterken en verbreden van de interne organisatie.
4. De gemeente Krimpenerwaard bestaat nog relatief kort en zoekt daarin nog haar definitieve koers. Dit biedt de corporatie een unieke kans het eigen geluid nadrukkelijker voor het voetlicht te brengen.
5. Betaalbaarheid staat prio-1 in de strategische visie, maar als laatste in een nadere uitwerking. In samenspraak met de belanghouders zou een extra sterke impuls kunnen worden gegeven aan het verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad en de betaalbaarheid in de dorpskernen. Daar zou ook de behoefte aan innovatie binnen de raad van commissarissen een plaats kunnen krijgen.
6. Deze investeringsimpuls en een sterkere aandacht voor de public relations zouden tevens de kans kunnen bieden het overleg met de huurdervertegenwoordiging te revitaliseren.
7. Anticiperen op de krimp en leegloop vraagt toch vooral ook aandacht voor de leefbaarheid in de dorpen, in nauwe samenspraak met zorg/welzijn en de gemeente.

8. Het zicht op de inzet van het vermogen bij de belanghouders zou versterkt kunnen worden.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Groen Wonen Vlist aandacht heeft besteed aan de bovenstaande verbeterpunten. De relatie met de gemeente en de positie van Groen Wonen Vlist zijn duidelijk versterkt, het toezicht vervult een belangrijke toezichthoudende en klankbordrol en Groen Wonen Vlist anticipeert beter op de (demografische) ontwikkelingen in het werkgebied. Daarnaast is er toegenomen aandacht voor de betaalbaarheid en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Het verbreden en versterken van de interne organisatie blijft echter een aandachtspunt. De organisatie is en blijft vanwege haar omvang kwetsbaar. Illusterend daarvoor is dat de sociale volkshuisvester meer aan het verduurzamen van de woningvoorraad had willen doen, maar onder andere door personele wisselingen daarin is beperkt.

Huidige visitatie

De visitatiecommissie ziet in Groen Wonen Vlist een lokaal betrokken en ruim voldoende presterende corporatie. Groen Wonen Vlist heeft nadrukkelijk aandacht voor de verschillende opgaven in de dorpen en kernen en levert met een compact werkapparaat prestaties van formaat. De corporatie heeft zich bijvoorbeeld goed ingezet voor de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Groen Wonen Vlist heeft hiervoor een gematigd huurbeleid gevoerd en nieuwbouw gerealiseerd. Bij het uitwerken van beleid en projecten heeft Groen Wonen Vlist gestructureerd aandacht voor de (demografische) ontwikkelingen in het werkgebied. De projecten Agterpoort en Bovenkerk zijn opgeleverd, terwijl de projecten Poort van Stolwijk en de Hoflaan in Stolwijk in uitvoering zijn.

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over prestaties van Groen Wonen Vlist. Opvallend is echter de lage waardering door de huurdersbelangenvereniging 'Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist' (HB HSV). De moeizame relatie tussen Groen Wonen Vlist en de HB HSV kleurt in de ogen van de visitatiecommissie hierbij in belangrijke mate het oordeel. Een verschil van inzicht over de taken en de verantwoordelijkheden van de HB HSV en de invloed op het beleid van Groen Wonen Vlist is daar een belangrijke oorzaak van. De visitatiecommissie wil daarom de verbetering van de relatie met de huurdersvertegenwoordiging een hoge prioriteit meegeven.

Op de onderdelen 'Presteren naar Vermogen' en 'Governance van maatschappelijk presteren' is de visitatiecommissie van mening dat Groen Wonen Vlist ruim voldoende presteert. Er zijn wel punten geweest waar het overkoepelende beleid enige jaren heeft ontbroken, zoals bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Bedacht moet echter worden dat Groen Wonen Vlist wel degelijk prestaties heeft geleverd op het gebied van duurzaamheid en haar prestaties met een compact werkapparaat behaalt. Er is daardoor op het gebied van beleidsformulering beperkte capaciteit.

Deze beperking leidt direct ook tot een mogelijke overweging tot fusie over te gaan. Zoals ook door enkele belanghebbenden aangegeven vergroot fusie met een andere corporatie immers de slagkracht bij onderwerpen zoals duurzaamheid, langer thuis wonen en inzet voor specifieke doelgroepen. Tegelijkertijd ontstaat echter ook een risico de lokale binding op te verliezen. De visitatiecommissie vindt het daarom verstandig dat Groen Wonen Vlist een fusie niet uitsluit, maar ook niet overhaast te werk wil gaan. Een verdergaande samenwerking kan immers ook voor de gewenste slagkracht zorgen.

Richting de toekomst

De visitatiecommissie spreekt waardering uit voor de prestaties die Groen Wonen Vlist in de voorbije jaren heeft geleverd. Desalniettemin geeft de visitatiecommissie de volgende aandachtspunten mee:

- Leg de taken en de verantwoordelijkheden van de HB HSV vast in een samenwerkingsovereenkomst. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met Groen Wonen Vlist en de HB HSV geconstateerd dat zij voor wat betreft de visie op de positie van de HB SHV niet op één lijn zitten. De HB HSV geeft daarbij zelf aan dat 'de slechte relatie tussen HB HSV en Groen Wonen Vlist vele andere goede zaken vertroebelt'.
- Leg bij de vermogensinzet expliciet de relatie met de maatschappelijke opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie heeft uit de gesprekken met de corporatie vastgesteld dat Groen Wonen Vlist de vermogensinzet wel degelijk in het licht van de maatschappelijke opgaven beziet. In de investerings- en verantwoordingsdocumenten zou de koppeling echter nadrukkelijker gelegd kunnen worden.
- Houd goed in de gaten dat door een mogelijke fusie de eigenheid en lokale betrokkenheid geborgd blijven.

B. Scorekaart

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

Thema 1: Woonruimteverdeling

Thema 2: Woningvoorraad en betaalbaarheid

Thema 3: Nieuwbouw en herstructurering

Thema 4: Wonen, welzijn en zorg

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

Thema 6: Duurzaamheid en kwaliteit

C. Samenvatting

Groen Wonen Vlist krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,0 Groen Wonen Vlist heeft ruim voldoende aan de gestelde opgaven voldaan. Groen Wonen Vlist zorgt voor een instandhouding van de sociale voorraad en zorgt daarmee voor voldoende sociale woningen in het werkgebied. Daarnaast zet Groen Wonen Vlist zich sterk in voor de betaalbaarheid van de woningen en wordt geprobeerd, waar gewenst, bijdragen te leveren aan de leefbaarheid. Aandachtspunten voor Groen Wonen Vlist zijn het thema 'duurzaamheid' en het inzichtelijk maken van de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. Groen Wonen Vlist dient nog een aantal stappen te zetten alvorens aan de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector voldaan kan worden.

Presteren volgens Belanghebbenden

6,8 De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de inzet van Groen Wonen Vlist. De thema's woningvoorraad, betaalbaarheid en leefbaarheid worden door de belanghebbenden als positief ervaren. Echter zit er een opvallende tweedeling in de ervaring van de belanghebbenden met Groen Wonen Vlist. De gemeente Krimpenerwaard en de overige belanghebbenden zijn overwegend positief over zowel de volkshuisvestelijke thema's als de relatie en de communicatie, terwijl de HB HSV zich kritisch toont. De HB HSV is tevreden over de betaalbaarheid van de woningvoorraad, maar geeft voor de andere onderwerpen geen cijfer of een krappe voldoende. De relatie met Groen Wonen Vlist wordt, evenals de invloed op het beleid, als zeer slecht beoordeeld.

Presteren naar Vermogen

7,0 Groen Wonen Vlist presteert ruim voldoende op het onderdeel presteren naar vermogen. Investeringsbeslissingen worden primair ingezet voor de doelgroep en investeringsbeslissingen worden door Groen Wonen Vlist in het licht van de volkshuisvesting geplaatst. Elke investeringsbeslissing wordt daarnaast op zichzelf beschouwd en afwegingen worden vanuit verschillende perspectieven bekeken om tot een gedegen keuze te komen. De maatschappelijke of volkshuisvestelijke overwegingen kunnen wel explicieter in de verschillende documenten worden vastgelegd.

Governance van maatschappelijk presteren

7,0 Groen Wonen Vlist scoort ruim voldoende op de governance van maatschappelijk presteren. Groen Wonen Vlist heeft op grondige wijze, in samenwerking met partners, de visie vertaald naar concrete doelstellingen. De RvC toont daarnaast betrokkenheid bij het nastreven van maatschappelijke doelen en treedt op als klankbordgroep voor de directeur-bestuurder. Groen Wonen Vlist betreft daarnaast belanghebbenden bij beleidvorming en brengt, in het kader van de openbare verantwoording, het nieuwsblad 'blik op wonen' uit.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Groen Wonen Vlist is op 1 januari 2010 ontstaan vanuit een fusie van woningbouwvereniging Haastrecht Vlist en woningbouwvereniging Stolwijk die in de gemeente Vlist actief waren. Bij de gemeentelijke herindeling van 1985 zijn Haastrecht (4.500 inwoners), Stolwijk (5.240 inwoners) en Vlist (505 inwoners) opgegaan in deze nieuwe gemeente. Vanaf 1 januari 2015 is de gemeente Vlist op haar beurt weer opgegaan in de gemeente Krimpenerwaard. De gemeente Nederlek, Bergambacht, Schoonoven en Nederlek vormen de overige oud-gemeenten binnen deze herindeling.

Groen Wonen Vlist behield na de fusie in 2010 haar werkgebied (de kernen Vlist, Stolwijk en Haastrecht) en werkt binnen dit gebied in federatief verband samen met vier andere corporaties. Deze zijn:

- QuaWonen; met 4.225 woningen;
- Woningstichting Gouderak; met 333 woningen;
- Woningbouwstichting Samenwerking; 266 woningen;
- Woningbouwvereniging Beter Wonen; 266 woningen.

Woningbezit

In de dorpskernen Haastrecht, Stolwijk en Vlist bezigt Groen Wonen Vlist in totaal ruim 1.000 huurwoningen en een aantal appartementencomplexen. Groen Wonen Vlist heeft een traditioneel dorpsbezit en dit uit zich onder andere in de relatief grote voorraad eengezinswoningen en de afwezigheid van hoogbouw. Groen Wonen Vlist heeft daarnaast ook relatief veel ouder bezit wat met name tot uiting komt in de voorraad uit de periode 1960-1979.

Tabel 1.1 Aantal huurwoningen naar type van Groen Wonen Vlist (2017)

Type woningen	Groen Wonen Vlist	Nederland
Eengezinswoningen	77,2%	40,4%
Etagebouw zonder lift	11,0%	25,5%
Etagebouw met lift	11,8%	14,9%
Hoogbouw	0%	12,4%
Onzelfstandige wooneenheden	0%	6,8%
Totaal	100%	100%

Bron: CiP (2017), Groen Wonen Vlist, Aedes

Tabel 1.2: Aantal huurwoningen naar bouwjaar van Groen Wonen Vlist (2017)

Bouwjaar	Groen Wonen Vlist	Nederland
Tot 1945	0,7%	7,7%
1945-1959	12,9%	12,4%
1960-1979	52,4%	33,7%
1980-1999	18,3%	30,9%
2000-2009	11,8%	8,3%
2010 en later	3,9%	7,0%
Totaal	100%	100%

Bron: CiP (2017), Groen Wonen Vlist, Aedes

Ondanks de aanwezigheid van relatief oudere voorraad wordt de woningkwaliteit van de woningen van Groen Wonen Vlist beter beoordeeld dan het landelijke gemiddelde, namelijk 7,17 om 6,82. Daarnaast ligt de gemiddelde huurprijs van de woning van Groen Wonen Vlist (€ 511) eveneens

lager dan het landelijke gemiddelde (€ 516). De woningen van Groen Wonen Vlist hebben daarmee een relatief goede prijskwaliteitverhouding, wat tot uiting komt in de verhouding tussen de werkelijke huur en de maximaal toegestane huur. Voor Groen Wonen Vlist is de verhouding 67,0%, terwijl het landelijke gemiddelde op 72,1% ligt.

Aangaande de betaalbaarheid en de verdeling van woningen naar prijsklasse heeft Groen Wonen Vlist bijna geen woningen boven de liberalisatiegrens. Landelijk gezien ligt het percentage woningen boven de liberalisatie grens op 5,4%. Daarnaast is het percentage huurachterstand en het aantal huisuitzettingen laag. Opvallend is ook de mutatiegraad van het niet-DAEB van Groen Wonen Vlist bezit, wat percentueel gezien in 2015, 2016 en 2017 op 0% lag ten opzichte van de landelijke mutatiegraad van 8,4%.

Organisatiestructuur

Groen Wonen Vlist heeft één directeur-bestuurder. Deze directeur-bestuurder onderhoudt de contacten met de huurvereniging, de Raad van Commissarissen, andere corporaties uit de omgeving, projectontwikkelaars en de gemeente. Ook gaat hij in gesprek met individuele huurders.

Groen Wonen Vlist heeft daarnaast een kleine werkorganisatie bestaande uit 8 medewerkers. Hiertoe behoren een opzichter reparatieverzoeken en dynamisch onderhoud, een woonconsulent, een opzichter planmatig onderhoud, financiële medewerkers, een medewerker kwaliteit en bijzondere projecten, een projectleider en een communicatiemedewerker.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur, het beleid en de algemene gang van zaken.

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Groen Wonen Vlist wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met regelgeving vanuit de EU en de nationale overheid, gezien de duidelijke relatie met de lokale woonruimteverdeling die in de prestatieafspraken een belangrijk onderwerp vormt.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Thema 6	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,2	7,3	6,7	6,5	7,0	7,0	7,0	75%	7,0
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0						7,0	25%	

Thema 1: Woonruimteverdeling

Thema 2: Woningvoorraad en betaalbaarheid

Thema 3: Nieuwbouw en herstructurering

Thema 4: Wonen, welzijn en zorg

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

Thema 6: Duurzaamheid en kwaliteit

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Groen Wonen Vlist heeft in de periode van 2015 tot en met 2018 voor de jaren 2013-2017 met de gemeente Vlist en voor 2018-2022 met de gefuseerde gemeente Krimpenerwaard prestatieafspraken gemaakt.

In 2015 fuseerden verschillende gemeenten, te weten Nederlek, Ouderkerk, Vlist, Bergambacht en Schoonhoven, binnen de Krimpenerwaard tot één gemeente. In 2015 en 2016 zijn hierdoor geen nieuwe afspraken opgesteld, mede omdat de nieuwe gemeentelijke woonvisie nog moest worden opgesteld. In 2015 en 2016 is zodoende verder gegaan met de meerjarenafspraken van 2013 tot 2017.

In de loop van 2016 werd duidelijk dat het qua proces niet zou lukken om prestatieafspraken te maken op basis van de nieuwe woonvisie. De woonvisie zou namelijk pas in 2017 worden vastgesteld. Groen Wonen Vlist had wel voor 1 juli 2016 een bod bij de gemeente neergelegd, die voor kennisgeving werd aangenomen, omdat inmiddels was afgesproken om in 2017 nieuwe afspraken te maken.

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken vijf corporaties samen in federatief verband. Deze corporaties zijn QuaWonen, Groen Wonen Vlist, Gouderak, Samenwerking en Beter Wonen. Binnen deze federatie worden belangrijke gemeentelijke onderwerpen besproken zoals de woonruimteverdeling. Vanaf 2017 is besloten om de prestatieafspraken in een samenwerking tussen de vijf corporaties en de gemeente Krimpenerwaard op te stellen. Hierin zijn gezamenlijk afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het huisvesten van statushouders. De invulling van de behandelde thema's en afspraken over bijvoorbeeld duurzaamheid worden nog wel door de afzonderlijke corporaties bepaald. De corporaties behouden dus in grote mate de vrijheid om zelf hun beleid op te stellen en uit te werken.

Vanuit dat oogpunt zijn voor 2018-2022 twee soorten prestatiedocumenten voor Groen Wonen Vlist opgesteld. Er zijn prestatieafspraken opgesteld tussen Groen Wonen Vlist en de gemeente Krimpenerwaard en er zijn gezamenlijke prestatieafspraken opgesteld met de overige vier corporaties.

Prestatieafspraken 2018-2022 Groen Wonen Vlist en gemeente Krimpenerwaard

De prestatieafspraken tussen Groen Wonen Vlist en de gemeente Krimpenerwaard bestrijken een periode van vijf jaar en worden jaarlijks herijkt. Een belangrijk thema hierin is de beschikbaarheid en woonruimteverdeling. Een aanzienlijke groep bewoners binnen het werkgebied van Groen Wonen Vlist is vanwege hun inkomen of sociale status aangewezen tot een huurwoning. Deze groep wordt groter, mede door de extra vraag die ontstaat door extramuralisering en uitstroom uit maatschappelijke instellingen. Verder zijn er relatief veel gezinsherenigingen en zet de vergrijzing door. De gemeente en Groen Wonen Vlist hebben afspraken opgesteld om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar zijn. Daarnaast zijn afspraken gemaakt op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid in de kernen.

Gezamenlijk prestatieafspraken 2018-2022

Met deze afspraken leveren partijen gezamenlijk een bijdrage op het gebied van "huisvesting specifieke doelgroepen", "leefbaarheid/veiligheid" en "betaalbaarheid en beschikbaarheid". Het betreft concrete afspraken voor 2018, met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. Deze prestatieafspraken gelden in aanvulling op de prestatieafspraken die de gemeente met de afzonderlijke woningcorporaties en haar huurdersorganisatie(s) heeft gemaakt. Het belangrijkste thema binnen de gezamenlijke afspraken is de taakstelling, verdeling en huisvesting van statushouders.

1.4 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De visitatiecommissie is van mening dat de kwaliteit van de opgestelde prestatieafspraken goed is. De afspraken zijn in lijn met zowel de lokale opgaven als de regionale opgaven binnen de gemeente Krimpenerwaard. Belangrijke onderwerpen zoals benoemd in de regionale woonvisie; betaalbaarheid, duurzaamheid, vitale kernen en wonen & zorg, worden ook uitdrukkelijk meegenomen in de prestatieafspraken. De compleetheit van de afspraken, zowel lokaal als regionaal is daarmee goed op orde. De afspraken zijn ook voldoende wederkerig in de zin dat er afspraken zijn gemaakt met de drie betrokken partijen en dat duidelijk wordt weergegeven welke partij een afspraak voor haar rekening neemt.

De prestatieafspraken bevatten zowel afspraken die SMART zijn geformuleerd als afspraken die meer zijn gericht op het proces of zijn ingestoken als intentieafspraken. Daarnaast is een toelichting per afspraak opgenomen die eventuele afspraken verduidelijkt en specificceert.

Ten aanzien van de actualiteit van de afspraken wordt een jaarlijkse cyclus gehanteerd. Deze cyclus houdt in dat vanaf 1 mei van het desbetreffende jaar de partijen (Groen Wonen Vlist, gemeente en HB HSV) de uitvoering en de voortgang van de afspraken bespreken. Voor 1 juli stuurt Groen Wonen Vlist vervolgens een overzicht van de voorgenomen activiteiten voor de komende 5 jaar. Uiteindelijk maken de partijen voor 15 december nieuwe afspraken en stuurt Groen Wonen Vlist de afspraken naar de minister met een verklaring van het college van B&W. Door deze gehanteerde cyclus krijgen de betrokken partijen jaarlijks de kans de afspraken te herijken en/of aan te passen. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan actuele onderwerpen en knelpunten als activiteit voor het komende jaar te agenderen en aan te pakken.

Uit de gesprekken blijkt dat zowel de HB HSV als de gemeente Krimpenerwaard tevreden zijn over de kwaliteit van de afspraken. De gemeente Krimpenerwaard geeft wel als aandachtspunt mee dat Groen Wonen Vlist wel eens zaken verwacht van de gemeente die het niet waar kan maken. Daarom worden deze zaken niet in de afspraken opgenomen.

Het proces om te komen tot prestatieafspraken

Vanaf 2017, na het uitbrengen van de gemeentelijke woonvisie, is daadwerkelijk pas het door de woningwet vernieuwde proces van prestatieafspraken met bijbehorende jaarlijkse biedingen ingegaan. In het verleden speelden door personele wisselingen capaciteitsproblemen bij de gemeente wat de totstandkoming van de afspraken niet ten goede kwam. Het proces met de gemeente Krimpenerwaard is recentelijk veel soepeler verlopen. Op bepaalde thema's hebben echter wel stevige discussies plaatsgevonden, maar dit wordt niet direct als negatief ervaren.

Uit de gevoerde gesprekken blijkt daarnaast dat binnen het proces de HB HSV het gevoel heeft dat de gelijkwaardigheid onder druk staat. De HB HSV is wel positief over het doorlopen proces, maar vraagt aandacht voor haar positie omdat zij niet altijd ervaart dat door haar aangedragen punten worden opgenomen in de afspraken. De gemeente Krimpenerwaard stelt dat Groen Wonen Vlist binnen het proces en constructieve partner is geweest.

Beschouwing door visitatiecommissie

De visitatiecommissie constateert dat het opstellen van de prestatieafspraken, met name in het eerste jaar na uitbrengen van de woonvisie, een complexe opgave is geweest, zowel qua inhoud als proces. De partijen lijken echter wel tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken en ook grotendeels over het doorlopen proces. De visitatiecommissie constateert ook dat de positie van de HB HSV binnen het geheel lastig is omdat men aangeeft dat de gelijkwaardigheid onder druk staat en men er niet gerust op is dat alle afspraken worden nageleefd. Om te voorkomen dat het gevoel van gelijkwaardigheid het proces niet negatief gaat beïnvloeden, is het verstandig dat vanuit zowel de gemeenten als Groen Wonen Vlist extra aandacht wordt gegeven aan de communicatie en omgangsvormen richting de HB HSV.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

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

gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn immers leidend voor de indeling van de prestaties.

De visitatiecommissie heeft per thema de individuele opgaven beoordeeld en een geheel punt toegekend. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de opgaven en prestaties per thema en is ook per opgave een punt toegekend. Door middeling van deze opgaven om tot een gemiddelde themascore te komen, ontstaan punten op een decimaal nauwkeurig. Deze gemiddelden zijn aan het begin van ieder thema opgenomen.

1.5.1 Thema 1: Woonruimteverdeling

7,2 Groen Wonen Vlist heeft ten aanzien van het thema 'Woonruimteverdeling' ruim voldoende gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft in samenwerking met andere corporaties in alle gevisiteerde jaren, behoudens 2016, de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders behaald. Een pluspunt is toegekend voor de extra inzet die is gepleegd om dit te behalen. Daarnaast zet Groen Wonen Vlist zich daarnaast in voor zowel de huisvesting van de jongere als de oudere doelgroep. Ook is een woonadviseur ingezet die huurders helpt en ondersteunt met woonvraagstukken. Groen Wonen Vlist voldoet daarnaast aan de passend toewijzen regeling en de staatssteunregeling.

Groen Wonen Vlist zet zich in voor de huisvesting van statushouders

Vanuit de landelijke overheid krijgen gemeenten een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In de praktijk wordt de taakstelling voor de gemeente ingevuld door de corporaties die actief zijn in de betreffende gemeente. Groen Wonen Vlist wijst woningen toe in overeenstemming met de huisvestingsverordening, de taakstelling voor statushouders en door de gemeente afgesproken convenanten rond huisvesting van bijzondere doelgroepen.

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders voor Groen Wonen Vlist wordt bepaald naar rato van de taakstelling voor gemeente Krimpenerwaard. Per 1 januari 2015 is de gemeente Krimpenerwaard gefuseerd. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt daarom sinds 2015 aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. In alle gevisiteerde jaren is de gemeentelijke taakstelling behaald. Groen Wonen Vlist heeft het volgende aantal statushouders gehuisvest:

Tabel 1.2 Aantal gehuisveste statushouders door Groen Wonen Vlist

Jaar	Taakstelling Krimpenerwaard	Taakstelling Groen Wonen Vlist	Gehuisveste statushouders
2015	126	20	28
2016	152	-	8
2017	111	-	18
2018	77	-	5

De gemeentelijke taakstelling is in zowel 2015, 2017 als 2018 behaald. Groen Wonen Vlist heeft daarnaast in 2015 meer statushouders gehuisvest dan de taakstelling voorschreef. Groen Wonen Vlist probeert tevens de statushouders evenredig te huisvesten binnen de kernen.

Ondanks dat aan de gemeentelijke taakstelling is voldaan geeft Groen Wonen Vlist aan dat het behalen ervan werd bemoeilijkt door een gebrek aan te plaatsen statushouders. De praktijk wijst namelijk uit dat statushouders niet zonder meer in Vlist willen wonen. Groen Wonen Vlist heeft zich hier echter niet bij neergelegd en is actief naar manieren opzoek gegaan om aan de taakstelling te voldoen. Zo is bijvoorbeeld meermaals contact opgenomen met vluchtelingenwerk om de het aantal

aangeleverde statushouders te proberen te vergroten. Voor de aangeleverde statushouders heeft Groen Wonen Vlist ook daadwerkelijk woningen beschikbaar gesteld. Bij dit proces wordt regelmatig contact gehouden met QuaWonen om de verdeling zo goed mogelijk te laten verlopen. Hetzelfde geldt min of meer voor de uitstroom uit instellingen. Ook deze doelgroep prefereert niet om in de Krimpenerwaard te wonen, waardoor het voor een corporatie als Groen Wonen Vlist lastig is aan de taakstelling te kunnen voldoen.

Een pluspunt is toegekend vanwege het relatief grote aantal statushouders dat Groen Wonen Vlist heeft geplaatst van het totaal.

Groen Wonen Vlist zet zich in voor de huisvesting van specifieke doelgroepen

Over het algemeen is de woningdruk in het werkgebied van Groen Wonen Vlist laag. Er is verder geen acuut tekort aan woningen en de inschrijfduur van het laatste project is ongeveer 2,2 jaar. Er zijn ook vrij veel woningen beneden de kwaliteitskortingsgrens en wanneer alleenstaanden met een redelijk inkomen op een woning reageren, kunnen zij vrij snel terecht.

Groen Wonen Vlist heeft zich waar nodig ingezet voor de huisvesting van jongeren tot 23 jaar. Groen Wonen Vlist maximeert de huur bij 20 woningen in de voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens voor de jongere doelgroep. In de praktijk blijkt dat er niet veel specifieke vragen vanuit jongeren komen ten aanzien van huisvesting.

Groen Wonen Vlist had de opgave om in 2018 bijna 200 ouderenwoningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van senioren in de kernen Haastrecht en Stolwijk. Aan deze opgave is door Groen Wonen Vlist voldaan. De corporatie stelt dat, doordat de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven, de stijging van het aantal ouderen kan worden opgevangen in de 200 seniorenwoningen die al in bezit zijn. Op centrumlocaties, zoals de Hoflaan in Stolwijk, wil Groen Wonen Vlist nog wel seniorenwoningen ontwikkelen (zie thema 3).

Groen Wonen Vlist stelt zelf echter de vraag of het opleveren van extra ouderenwoningen noodzakelijk is, omdat het beleid van Groen Wonen Vlist niet specifiek op doorstroming is gericht en ook de druk op de woningmarkt in de gemeente niet hoog is. Ouderen willen daarnaast het liefst zo lang mogelijk in hun woning in hun eigen kern blijven wonen, wat blijkt uit het feit dat slechts 6% verhuist. Hierdoor is de vraag naar seniorenwoningen relatief laag, maar is het wel noodzakelijk om meer woningen aan te passen in het kader van langer thuis wonen, waarover meer in thema 4.

Groen Wonen Vlist heeft daarnaast de opgave om in 2018 een woonadviseur in te zetten gericht op het helpen van mensen bij woonvraagstukken. Dit geldt voor mensen die op hun huidige adres willen blijven wonen, maar waarvoor het lastiger wordt door bijvoorbeeld fysieke beperkingen dit vol te houden. Hiervoor wordt door de woonadviseur gezocht naar oplossingen en/of mogelijke voorzieningen. Ook mensen met een verhuismotie kunnen echter door de woonadviseur ondersteunt worden. Ook hier geldt echter dat doorstroming voor Groen Wonen Vlist hierin geen doel op zich is, aangezien momenteel geen marktdruk wordt ervaren.

In 2018 was Groen Wonen Vlist nog niet geslaagd in het aanstellen van de woonadviseur, wel is komst voorbereid. In 2019 is de aanstelling wel gerealiseerd en verloopt de inzet van de adviseur vooralsnog voortvarend. Een pluspunt is toegekend omdat de uitbreiding met 1 fte een procentueel forse verhoging van het personeelsbestand is en dit het belang dat Groen Wonen Vlist aan het onderwerp hecht benadrukt.

Groen Wonen Vlist wijst sociale huurwoningen passend toe

Woningcorporaties zijn in verband met de Staatssteunregeling per 1 januari 2011 wettelijk verplicht minimaal 90% van de verhuringen van woningen met een huur beneden de maximale huur voor de huurtoeslag (€ 710,68 per maand per 1 januari 2018) te doen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.798 (per 1 januari 2018) per jaar.

Vanaf 1 januari 2016 is de '80-10-10'-regel van toepassing, waarbij tenminste 80% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens dienen te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Van de vrijgekomen woningen mag 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798-€ 41.056. De resterende 10% is vrij toe te wijzen.

Groen Wonen Vlist heeft voldaan aan de opgave vanuit de Staatssteunregeling door (vrijwel) alle vrijkomende woningen toe te wijzen aan doelgroep met een inkomen tot de maximale inkomensgrens. Groen Wonen Vlist heeft in 2015 door het plegen van nieuwbouw 1 à 2 toewijzingen boven de norm gepleegd, waardoor het percentage tot aan de 90% kwam.

Tabel 1.3: Aandeel woningtoewijzingen Groen Wonen Vlist aan huishoudens met een inkomen onder de norm.

Jaar	Staatssteunregeling	Passend toewijzen
2015	90,8%	-
2016	100%	100%
2017	100%	100%
2018	100%	100%

Naast de Staatssteunregeling is per 1 januari 2016 'passend toewijzen' van kracht. Vanaf 1 januari 2016 dienen woningcorporaties tenminste 95% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens 'passend toe te wijzen' aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag. Groen Wonen Vlist heeft alle woningen 'passend toegewezen'.

Vanwege de grote positieve afwijking en het belang daarvan voor de lokale volkshuisvestelijke opgaven zijn twee pluspunten toegekend.

1.5.2 Thema 2: Woningvoorraad en betaalbaarheid

7,3 Groen Wonen Vlist heeft ten aanzien van het thema 'Woningvoorraad en betaalbaarheid' ruim voldoende gepresteerd. Groen Wonen Vlist weet de sociale voorraad in stand te houden en weet structureel een deel van deze voorraad te behouden in de huurklasse tot de aftoppingsgrens. Pluspunten worden daarnaast gegeven voor de wijze waarop Groen Wonen Vlist de voorraad betaalbaar weet te houden en voor de processen rondom schuldhulpverlening en het incassobeleid. Groen Wonen Vlist weer hierdoor het aantal ontruiming te beperken tot maximaal 1 per gevisiteerd jaar.

Groen Wonen Vlist zet zich in voor het in stand houden van de sociale voorraad

Groen Wonen Vlist heeft de opgave om er tot 2017 voor te zorgen dat steeds minimaal 600 woningen een sociale huur behouden, dus een huurprijs behouden beneden de liberalisatiegrens. In deze jaren had Groen Wonen Vlist tevens het strategisch voorraadbeleid om het aantal woningen op circa 1.000 te houden. Groen Wonen Vlist houdt in 2018 het aantal sociale huurwoningen in Haastrecht, Stolwijk en Vlist rond het huidige aantal van 1.030 woningen.

In de periode van 2015 tot en met 2018 heeft Groen Wonen Vlist de sociale voorraad vrijwel constant weten te houden op 1.030 woningen, waarvan bijna 100% uit sociale voorraad bestaat.

Groen Wonen Vlist heeft zodoende voldaan aan de gestelde opgave om de sociale voorraad in stand te houden.

Tabel 1.4: Omvang sociale woningvoorraad Groen Wonen Vlist (aantal zelfstandige woningen in exploitatie)

Jaar	Voorraad Groen Wonen Vlist	Voorraad beneden liberalisatiegrens
2015	1.030	99,9%
2016	1.030	99,9%
2017	1.026	99,9%
2018	1.040	99,9%

Binnen deze sociale voorraad bevond achtereenvolgens 18,4% (2015), 13,9% (2016), 13,9% en 13,8% (2018) zich in de huurklasse tot de aftoppingsgrens. Groen Wonen Vlist zorgt er vanaf 2018 tevens voor dat minimaal 70% van de sociale huurwoningen bij opnieuw toewijzen een huur heeft tot een van de twee aftoppingsgrenzen.

Vanwege de grote positieve afwijking van de opgave en het belang daarvan voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen zijn twee pluspunten toegekend.

Groen Wonen Vlist zet zich in om woningen betaalbaar te houden

Groen Wonen Vlist wil zich conform de opgave inzetten voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Een gematigde huurverhoging is hiervan een speerpunt. De jaren voorafgaand aan 2015 is de maximaal toegestane huurverhoging door Groen Wonen Vlist doorgevoerd, onder andere om negatieve gevolgen van de verhuurdersheffing te compenseren. Groen Wonen Vlist vond echter het matigen van de huurverhoging voor lagere inkomens wenselijk en heeft hierbij twee uitgangspunten gehanteerd:

- Mensen met een hoger inkomen die in een sociale huurwoningen wonen krijgen een hogere huurverhoging dan mensen met een laag inkomen (de doelgroep).
- Mensen die relatief heel goedkoop wonen krijgen een hogere huurverhoging dan mensen die al op de streefhuur van 80% van maximaal toegestaan zaten of een stukje daaronder zaten.

Groen Wonen Vlist heeft in 2015 vervolgens de huren als volgt verhoogd:

- Huurders met een laag inkomen, waarbij de werkelijk huur $\geq 65\%$ van de streefhuur 1% (maximaal 2,5%).
- Huurders met een laag inkomen, waarbij de werkelijke huur $\leq 65\%$ van de streefhuur met 2% (maximaal 2,5%).
- Huurders met een hoog inkomen (meer dan € 43.786) 4% (maximaal is 5%).
- Huurders met een hoog inkomen, verhoging 2% (maximaal 3%).

Na het jaar 2015 werd afgestapt van de inkomensafhankelijke huurverhoging en werd puur gekeken naar het percentage van de huur in relatie tot de maximaal toegestane huur. Huurders met een huur van meer dan 65% van de maximaal toegestane huur kregen vanaf 2016 een huurverhoging van:

- 2016: 0,1%
- 2017: 0,3%
- 2018: 1%

Huurders met een huur lager dan 65% van de maximaal toegestane huur kregen een huurverhoging van:

- 2016: 1%

- 2017: 0,7%
- 2018: 1,6%

Tabel 1.5: Jaarlijkse huurverhoging door Groen Wonen Vlist in verhouding tot de inflatie.

Jaar	Inflatie	Gemiddelde huurverhoging
2015	0,6%	1,64%
2016	0,3%	0,71%
2017	1,4%	0,44%
2018	1,7%	1,13%

Een pluspunt is toegekend voor het formuleren van passend beleid op deze opgave en het ook daadwerkelijk doorvoeren van gematigde huurverhogingen.

Groen Wonen Vlist hanteert een strikt incassobeleid om huurachterstanden te voorkomen

De gemeente Krimpenerwaard en Groen Wonen Vlist hadden in de periode 2013-2017 de opgave om te beoordelen of het ingezette schuldhulpverleningsproces afdoende was en voldoende preventieve werking bood. Voor 2018 had Groen Wonen Vlist de opgave om een strikt incassobeleid door te voeren, waarbij sprake is van snel contact voor het doen van huisbezoeken en de mogelijkheid om maatwerk te bieden.

Ten aanzien van het schuldhulpverleningsproces en het gevoerde incassobeleid heeft Groen Wonen Vlist in 2017 voor de huurachterstanden die groter waren dan twee maanden betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt. Tevens controleert Groen Wonen Vlist streng op woonfraude. Zo wordt onder meer gecontroleerd op onderverhuur en vindt bij twijfel over woonfraude overleg plaats met de gemeente en worden gegevens getoetst en beoordeeld. In de periode van 2015 tot en met 2018 hebben zich overigens geen onregelmatigheden voorgedaan.

Groen Wonen Vlist heeft voldaan aan de opgave tot het beoordelen van het schuldhulpverleningsproces. Dit heeft geresulteerd in een convenant over het voorkomen van huisuitzettingen. Het proces rondom huisuitzettingen is recent geëvalueerd en het convenant is geactualiseerd.

Ten aanzien van het gehanteerde incassobeleid is waarneembaar dat de percentuele huurachterstand van Groen Wonen Vlist in de visitatieperiode is gedaald:

- 2015: 0,87%
- 2016: 0,74%
- 2017: 0,72%
- 2018: 0,86%

Groen Wonen Vlist had ten aanzien van huurachterstanden achtereenvolgens 15 vorderingen in 2015, 16 in 2016, 15 in 2017 en 19 in 2018. Het aantal ontruiming was in 1 (2015), 0 (2016), 1 (2017) en 1 (2018). Groen Wonen Vlist heeft daarnaast in samenwerking met diverse partners een convenant huisuitzettingen opgezet.

Een pluspunt is toegekend voor de actieve wijze waarop Groen Wonen Vlist probeert achterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Onder meer door goed aandacht te besteden aan preventie en vroegtijdige signalering en huisbezoeken.

1.5.3 Thema 3: Nieuwbouw en herstructurering

6,7

Groen Wonen Vlist heeft ten aanzien van het thema 'Nieuwbouw en herstructurering' ruim voldoende gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft in de visitatieperiode een aantal nieuwprojecten gerealiseerd om de beschikbaarheid te waarborgen. Zo zijn woningen binnen projecten Agterpoort en Bovenkerk opgeleverd. Het plan Poort van Stolwijk is in uitvoering evenals het plan aan de Hoflaan in Stolwijk, waar wat vertraging is opgelopen.

Groen Wonen Vlist heeft nieuwbouw gerealiseerd

In de periode van 2015 tot en met 2018 had Groen Wonen Vlist ten aanzien van nieuwbouw de volgende opgaven:

Agterpoort

Groen Wonen Vlist heeft als opgave om 11 sociale huurwoningen in de wijk Agterpoort te vervangen door 11 grondgebonden sociale huurwoningen in de periode 2013-2017. Groen Wonen Vlist heeft in 2015 in de wijk Agterpoort 9 grondgebonden seniorenwoningen en 2 eengezinswoningen opgeleverd en heeft zodoende voldaan aan de opgave.

Poort van Stolwijk

Groen Wonen Vlist heeft de opgave om in de periode 2013-2017 zes sociale huur eengezinswoningen in de Poort van Stolwijk op te leveren. Deze zijn in 2015 opgeleverd. Binnen dit plan zijn uiteindelijk 2 woningen gesloopt om zodoende een nieuwe uitweg aan te kunnen leggen binnen het plangebied van de Poort van Stolwijk. Vanwege het belang van het kunnen doorgaan van dit project is een pluspunt toegekend

Bovenkerk

In eerste instantie was de intentie van Groen Wonen Vlist om 20 sociale huurappartementen bestemd voor senioren op te leveren in de periode 2013-2017. Vanuit de kernen kwam echter het geluid dat de locatie van de nieuwbouw qua afstand te ver van het centrum af zou liggen, waardoor het project voor senioren minder aantrekkelijk zou zijn. Uiteindelijk is, ook onder invloed van de instroom van vluchtelingen, besloten om er eengezinswoningen te realiseren. In 2016 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de overdracht van de gemeentelijk locatie Bovenkerk, waardoor definitief kon worden gestart met de ontwikkeling van de 14 grondgebonden, energie neutrale eengezinswoningen. In 2018 had Groen Wonen Vlist de opgave om deze op te leveren. Groen Wonen Vlist heeft aan deze opgave voldaan en stelt dat de woningen allen bij oplevering zijn toegewezen. Dit toont de vraag aan naar dergelijke woningen. Tevens zijn ze onder de eerste aftoppingsgrens gerealiseerd, waarvoor subsidie werd verkregen.

Hoflaan, Stolwijk

Groen Wonen Vlist had de opgave om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van het centrumplan Hoflaan. Ook was er de opgave tot het vervangen van acht verouderde woningen door, in de periode 2018-2022, 20 tot 25 energie neutrale gasloze en betaalbare seniorenwoningen op te leveren. Door het voeren van gesprekken met een klankbordgroep, waar de HB HSV onderdeel van uitmaakte, en het inschakelen van een stedenbouwkundig bureau ontstond uiteindelijk het plan om 22 seniorenappartementen aan de Hoflaan op te leveren. Hoewel dit minder gedifferentieerd was dan Groen Wonen Vlist voor ogen had, was het plan wel breed gedragen. Het sloopnieuwbouwtraject zal naar verwachting in september 2019 van start kunnen gaan.

Groen Wonen Vlist heeft zodoende in 2015 in totaal 11 woningen opgeleverd in Agterpoort en Poort van Stolwijk. In 2016 en 2017 heeft het geen woningen opgeleverd. In 2018 is het project met

14 woningen in Bovenkerk is afgerond. Groen Wonen Vlist heeft nog 4 woningen en één bedrijfspand verkocht in 2017.

1.5.4 Thema 4: Wonen, welzijn en zorg

6,5

Groen Wonen Vlist heeft ten aanzien van het thema 'Wonen, welzijn en zorg' ruim voldoende gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft in 2018 beleid opgesteld voor het transformeren van woningen ten behoeve van de oudere doelgroep. De uitvoering van dit beleid volgt in 2019. Daarnaast participeert Groen Wonen Vlist actief in een regionaal zorgnetwerk om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te signaleren, te bespreken en waar mogelijk zorgen voor een oplossing.

Groen Wonen Vlist zet zich in om woningen te transformeren

Groen Wonen Vlist transformeert, in overeenstemming met de opgave, verzorgingstehuizen en overig zorgvastgoed waar mogelijk en laat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dit in afstemming met gemeenten en zorgaanbieders. In 2015 zijn zodoende negen grondgebonden seniorenwoningen gebouwd die omklapbaar zijn naar eengezinswoningen.

Groen Wonen Vlist heeft nog geen nieuwe woningen gebouwd en/of getransformeerd. Wel is Groen Wonen Vlist met de gemeente in overleg over hoe gefaciliteerd kan worden dat deze doelgroep zo lang mogelijk thuis kan wonen en welke acties daar voor nodig zijn. Er ligt nu een afspraak om gezamenlijk naar de mensen toe te gaan en te bekijken welke acties mogelijk gedaan kunnen worden en wie vervolgens deze acties voor haar rekening neemt. In 2018 is beleid hiervoor opgesteld, de uitvoering volgt in 2019. Hierin is onder andere afgesproken dat voor kleine woningaanpassingen Groen Wonen Vlist de helft betaald en de andere helft voortkomt uit de wmo-regeling.

De gemeente en Groen Wonen Vlist bepalen jaarlijks, op basis van beschikbare woningmarktgegevens, de behoefte aan (nieuwbouw) woningen voor mensen met een beperking of mensen die anderszins extra aandacht.

Groen Wonen Vlist participeert in het regionale zorgnetwerk

Groen Wonen Vlist ervaart qua instroom meer reguliere huurders die zorg behoeven. Die stijging is opvallend en wordt extra beïnvloed door het scheiden van wonen en zorg. Groen Wonen Vlist zal mede daardoor in samenwerking met de gemeente in de kernen Haastrecht en Stolwijk een woonzorgzone laten functioneren. Met zorginstellingen wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. Tevens ontwikkelen de gemeente en Groen Wonen Vlist een gezamenlijk Wonen-Welzijn-Zorg-beleid en een bijbehorend uitvoeringsprogramma.

De partijen hebben nog geen uitvoeringsprogramma opgesteld, maar Groen Wonen Vlist neemt samen met de gemeente Krimpenerwaard deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Dit netwerk komt eens in de acht tot tien weken bijeen met als doel om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen. De partijen worden tevens betrokken bij het wonen-welzijn-zorg beleid. Dit beleid is er tot op heden niet gekomen door gebrek aan capaciteit van de gemeente, maar de gemeente heeft dat nu wel opgepakt en gaat het beleid ontwikkelen. Binnen het netwerk levert Groen Wonen Vlist haar bijdrage door een tijdige signalering van problematiek.

Groen Wonen Vlist stelt dat is gebleken dat er al een behoorlijk zorgnetwerk bestaat in Haastrecht en Stolwijk, zowel vanuit professionele partijen als mantelzorgers. Verdere ontwikkeling heeft

daarom volgens Groen Wonen Vlist niet veel prioriteit. Wel wordt doorgedaan met een aantal oriënterende huisbezoeken bij oudere huurders.

Een pluspunt is toegekend vanwege de actieve inzet van Groen Wonen Vlist bij het ontwikkelen van het beleid en het daadwerkelijk in de praktijk uitvoering geven middels verschillende waardevolle initiatieven.

1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

7,0

Groen Wonen Vlist heeft ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid en veiligheid' ruim voldoende gepresteerd. De gemeente Krimpenerwaard is niet onderhevig aan echte leefbaarheidsproblematiek. Desalniettemin wordt door Groen Wonen Vlist jaarlijks een bedrag beschikbaar gesteld om fysieke aspecten, zoals schoonmaakacties en onderhoud, en sociale aspecten, zoals eenzaamheid ouderen en bewonersinitiatieven, te ondersteunen. Groen Wonen Vlist krijgt daarnaast pluspunten voor de gestructureerde inzet op bewonersparticipatie.

Groen Wonen Vlist zet zich in voor sociale en fysieke activiteiten

Groen Wonen Vlist stelt dat Haastrecht, Stolwijk en Vlist dorpen zijn waar geen leefbaarheidsproblemen in het openbaar gebied te signaleren zijn. Leefbaarheidsproblemen doen zich alleen voor als huurders overlast veroorzaken. Mocht er beleid worden ontwikkeld, ten aanzien van fysieke knelpunten (ten aanzien van de openbare ruimte en woonomgeving) als sociale vraagstukken (vereenzaming ouderen, bereikbaarheid kernen e.a.) dan wordt dit gezamenlijk opgepakt.

In 2015, 2016 en 2017 zijn vijftien meldingen gedaan van burenoverlast en één melding van overige overlast. In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig vindt er overleg met de wijkagent plaats.

De gemeente en Groen Wonen Vlist investeren volgens een uitvoeringsprogramma 'leefbaarheid en veiligheid' om de kwaliteit van de leefomgeving en de sociale samenhang in te wijken te verbeteren. Jaarlijks heeft Groen Wonen Vlist hier een bedrag beschikbaar voor gesteld.

In 2015, 2016 en 2017 werd onder de noemer van leefbaarheid geld uitgegeven aan onder andere sociale activiteiten zoals: wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel leefbaarheidsonderzoeken, welkomstbijeenkomsten, bestrijding woonoverlast, opvang van dak- en thuislozen en schuldsaneringen.

Daarnaast werd door Groen Wonen Vlist geld beschikbaar gesteld voor fysieke activiteiten zoals: uitgaven voor buurtcentra, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, schoonmaakacties, brandpreventie en verlichtingen voor achterpaden. Groen Wonen Vlist geeft ten aanzien van leefbaarheid twee zaken aan die spelen in de gemeente en onder de huurders en dat zijn de verloedering van tuinen en de vereenzaming van ouderen. Daar zet Groen Wonen Vlist actief op in en wil de corporatie acties voor faciliteren

Binnen de wettelijke regelgeving probeert Groen Wonen Vlist ook de eenzaamheid van ouderen aan te pakken door bijvoorbeeld ruimtes te faciliteren en activiteiten te initiëren. Zo probeert Groen Wonen Vlist leefbaarheid aan eenzaamheid te koppelen.

Een pluspunt is toegekend voor de vele waardevolle initiatieven die Groen Wonen Vlist op dit onderdeel heeft ondernomen of op passende wijze heeft ondersteund.

Groen Wonen Vlist zet in op participatie van de huurders

Groen Wonen Vlist gaat in de periode 2018-2022 het meebeheren door de huurders vergroten door ze te laten meedenken en meebeslissen in een aantal uitvoeringsprojecten. Het gaat over de woningen en leefomgevingen van de huurders zelf dus zouden deze volgens Groen Wonen Vlist daar inspraak in moeten hebben. De bewoners zien immers zelf de dagelijkse ontwikkelingen en weten het beste wat er speelt. Groen Wonen Vlist stelt dat zo aan de voorkant van het proces bewonersgroepen worden gecreëerd die meedenken over het uitvoeren van projecten over het meebeheren van de leefomgeving en de ontwikkeling ervan. In praktijk heeft het plan wel tot wat discussie met de huurdersorganisatie geleid over onder meer de verdeling van bevoegdheden, waardoor uiteindelijk geen samenwerkingsovereenkomst getekend is.

Het idee achter het inzetten op meebeheren was tevens om huurders te laten participeren bij groot onderhoud. Door de huurders al aan de voorkant al mee te laten denken en het eigen complex interessant te maken zou ook de bereidheid voor het doorvoeren van aanpassingen te groter worden.

Groen Wonen Vlist wil tevens de inzet van de bewonersgroepen voor hun complex of buurt faciliteren door ruimtes bij deze complexen beschikbaar te stellen. Een pluspunt is toegekend voor de grote inzet die gepleegd is om de bewoners op verschillende wijze actief te laten meedenken over de uitvoering en ontwikkeling van projecten.

1.5.6 *Thema 6: Duurzaamheid en kwaliteit*

7,0

Groen Wonen Vlist heeft ten aanzien van het thema 'Duurzaamheid en kwaliteit' ruim voldoende gepresteerd. Groen Wonen Vlist verdient pluspunten voor de diverse initiatieven die zijn uitgevoerd ten behoeve van het energetisch verbeteren van de woningen en het uitvoeren van planmatig onderhoud. Groen Wonen Vlist toont zich tevens ambitieus in de verduurzamingsopgave en heeft eind 2018 een nieuw verduurzamingsbeleid opgeleverd om aan de opgaven van de toekomst te voldoen.

Groen Wonen Vlist streeft ernaar de woningvoorraad te indexeren

Het Convenant Energiebesparing Huursector schrijft voor dat de woningvoorraad van corporaties in 2021 een gemiddeld Label B dient te hebben. Dit komt overeen met een energie-index van 1,2 tot 1,4. Groen Wonen Vlist had in de periode 2013-2017 zelf de opgave om binnen een periode van 10 jaar ruim 500 woningen van een groen energielabel te voorzien. In 2017 en 2018 had Groen Wonen Vlist de opgave om in totaal 85% van de woningen te voorzien van een groen label.

Groen Wonen Vlist stelt dat drie jaar geleden is gestart met het inventariseren van de energie-indexen van de woningvoorraad. Hierin ontbraken op dat moment nog een aantal woningen. Inmiddels is het indexeren afgerond. Groen Wonen Vlist zelf stelt dat bij een flink aantal woningen groot onderhoud in combinatie met energetische maatregelen is uitgevoerd. De hernieuwde energielabels zijn echter nog niet doorgevoerd in het systeem, waardoor de voorraad er dus wellicht beter voor staat dan nu het geval lijkt te zijn.

Groen Wonen Vlist zet zich in om energiebesparende maatregelen door te voeren

Groen Wonen Vlist heeft in het licht van het verduurzamen van de woningvoorraad bij een groot aantal woningen maatregelen getroffen. De gerenoveerde woningen zijn hierdoor, evenals nieuwbouwwoningen, voorzien van een energielabel A.

Ten aanzien van (energetische) verbetering van de woningvoorraad heeft Groene Wonen Vlist de volgende prestaties geleverd:

- In het jaar 2014 en 2015 heeft Groen Wonen Vlist een verbeterproject uitgevoerd voor 25 woningen op locatie West Vlisterdijk. Het betreft isoleren van bergingen en wordt uitgevoerd om het gewenste energie label te bereiken.
- In het jaar 2014 is ook gestart met de (energetische) verbetering van een complex van 99 woningen aan de Trompstraat. De werkzaamheden liepen door tot en met 2016.
- In 2015 zijn 36 woningen in het plangebied Agterpoort grondig aangepakt, waarmee de levensduur verlengd is met 25 jaar.
- Op locatie Sportlaan en Overwetering in de wijk Stolwijk in 2016 zijn 137 woningen gerenoveerd en energetische maatregelen (isolatie) toegepast. In 2015 is gestart met de voorbereiding waarna de werkzaamheden in september 2016 zijn afgerond.
- In 2017 is gestart met het verbeteren van 22 woningen in de wijk Agterpoort in Haastrecht. Naast de noodzakelijke aanpak van de schil wordt ook dak-, vloer- en spouwisolatie aangebracht. Dit is in 2018 afgerond.
- In 2017 is door Groen Wonen Vlist gestart met groot onderhoud en (energetische) verbetering van de woningen aan de Zwarteweg
- In 2018 is aan de Goudseweg in Stolwijk groot onderhoud uitgevoerd aan 4 woningen. Deze woningen zijn tevens energetisch verbeterd.

Groen Wonen Vlist heeft in de periode van 2015 tot en met 2018 bij ongeveer 250 woningen groot onderhoud uitgevoerd, voor €50.000 à €60.000 per woning. Bij het grootste deel van de getroffen maatregelen heeft Groen Wonen Vlist geen huurverhoging doorgevoerd, waardoor een woonlastenvoordeel ontstaat voor de huurder. Tevens heeft Groen Wonen Vlist aan het einde van 2018 een nieuw verduurzamingsbeleid opgeleverd. Het opstellen van dit beleid stond als prestatieafspraken voor de periode 2018-2022. Hier is dus aan voldaan.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend voor het grote aantal ondernomen activiteiten. Zeker voor een relatief kleine corporatie als Groen Wonen Vlist is dat een goede prestatie

1.6 Beschrijving van de ambities

Groen Wonen Vlist heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren in de gevisiteerde periode vastgelegd in één strategische visie.

Strategische Visie 2015 – 2018 ‘In de buurt, voor de buurt, met de buurt’.

Groen Wonen Vlist heeft in 2015 haar strategische visie vernieuwd. Dit viel samen met de start van de nieuwe gemeente Krimpenerwaard.

Statutair is het werkterrein van Groen Wonen Vlist beperkt tot de huidige gemeente Vlist, binnen de kernen Haastrecht, Stolwijk en Vlist (HSV). Groen Wonen Vlist wil binnen dit gebied nog sterker aanwezig zijn en in de buurt zijn. Niet allen fysiek, maar ook als goede buur, als zorgzaam oog. Groen Wonen Vlist wil snel zorg- en leefbaarheidsproblemen signaleren en die samen met de daarvoor aangewezen organisaties en het sociale netwerk van de familie, burens en vrijwilligersorganisaties oplossen.

De missie die Groen Wonen Vlist hiervoor hanteert luidt als volgt:

Wij zetten ons in om mensen die beperkte mogelijkheden hebben, voldoende kans op goede huisvesting en prettig wonen te bieden in Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Wij hebben daarbij nadrukkelijk oog voor kwaliteit, comfort, het milieu en duurzaamheid. Wij willen vanuit onze lokale betrokkenheid kernen en dropen binnen de gemeente vitaal en leefbaar houden. Daartoe nemen wij initiatieven en gaan wij een nauwe samenwerking aan met de mensen, de gemeente en andere partijen die daaraan een bijdrage kunnen en willen leveren.

Om deze missie te verwezenlijken kiest Groen Wonen Vlist voor de uitwerking van speerpunten op onderstaande vier strategische thema's. De extra accenten op deze vier thema's laat Groen Wonen Vlist terugkeren in de organisatie.

Betaalbaarheid

Groen Wonen Vlist heeft de ambitie om de woonlasten betaalbaar te houden voor huurders met een laag inkomen. Tevens bestaat de ambitie dat woningen een huurprijs hebben of krijgen waarbij de verhuurbaarheid nog goed is.

De kwaliteit van de woningvoorraad

De ambitie bestaat om de kwaliteit van de woningen aan te laten sluiten bij de wensen en verwachtingen van de huurders. Tevens dient de woningvoorraad gelijk te blijven en is Groen Wonen Vlist bereid specifieke woningen of maatschappelijk vastgoed toe te voegen vanuit een sterke lokale noodzaak.

Vitaliteit HSV en omgeving

Groen Wonen Vlist voelt zich verantwoordelijk voor een vitaal, aantrekkelijk woonklimaat, met de juiste voorzieningen voor jong en oud en heeft actief aandacht voor knelpunten. Ook heeft Groen Wonen Vlist de ambitie door te pakken op een goede signalering van zorgproblematiek en het onderhouden van netwerken met professionele (zorg) partijen.

In de nieuw opgestelde visie is iets meer afstand genomen van dit onderwerp, omdat de vraag heerst wat precies de rol is van Groen Wonen Vlist binnen de algehele vitaliteit van het werkgebied.

Huurdersparticipatie en co-creatie

Groen Wonen Vlist wil huurders de ruimte bieden voor vormen van zelfbeheer en co-creatie. Groen Wonen Vlist betreft huurders hierin op een aansprekende wijze bij beleids- en beheervraagstukken, waardoor het beleid en beheer inzichtelijk wordt.

Nieuwe strategische visie

Eind 2018 heeft Groen Wonen Vlist een nieuwe strategische visie opgesteld. De missie van deze nieuwe strategische visie luidt:

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorpse en groene omgeving voor:

- Mensen met een laag inkomen;
- Mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien.

Om deze missie te bewerkstelligen heeft Groen Wonen Vlist de volgende doelen gesteld:

1. Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen;
2. Het zorgen voor voldoende woningen met een goede (basis)kwaliteit die tegemoetkomt aan de woonwensen en – behoeften van onze doelgroep;
3. Het voeren van een goede dialoog met onze omgeving: huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partners, vrijwilligersorganisaties etc. over de doelen en activiteiten;
4. Het effectief bereiken van onze (strategische) doelen tegen lage bedrijfskosten.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de grondige onderbouwing die ten grondslag ligt aan de ambities van Groen Wonen Vlist. De visitatiecommissie constateert dat Groen Wonen Vlist het werkgebied goed kent en weet wat de vraagstukken en knelpunten zijn. De ambities sluiten hier vervolgens goed op aan. Groen Wonen Vlist maakt daarnaast in haar ambities duidelijke afwegingen. Een aandachtspunt was het formuleren van een overkoepelende ambitie gericht op duurzaamheid. Groen Wonen Vlist heeft in dat kader eind 2018 een nieuw verduurzamingsbeleid vastgesteld.

Groen Wonen Vlist heeft haar ambities vastgelegd in een strategische visie. Deze visie is vernieuwd en valt samen met de start van de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. De visitatiecommissie concludeert dat Groen Wonen Vlist met haar ambities in voldoende mate aansluit bij de opgaven in het werkgebied.

Zoals in voorgaande paragraaf is beschreven heeft Groen Wonen Vlist ambities opgesteld binnen vier thema's: betaalbaarheid, kwaliteit van de woningvoorraad, vitaliteit HSV en omgeving en huurdersparticipatie en co-creatie.

De visitatiecommissie is van mening dat Groen Wonen Vlist de gestelde ambities goed heeft weten te onderbouwen aan de hand van de lokale context en vraagstukken. Sterk is daarnaast ook het feit dat Groen Wonen Vlist in haar ambities duidelijke keuzes en/of afwegingen maakt. Zo constateert Groen Wonen Vlist de vergrijzing in het werkgebied, maar uit het toch de ambitie om (jonge) gezinnen aan te trekken om de vitaliteit in het gebied te behouden. Groen Wonen Vlist stelt bovendien dat hierin een passende balans moet worden gevonden aangezien er ook voor ouderen een passend woningaanbod dient te zien.

Groen Wonen Vlist heeft daarnaast een omvattend pakket aan ambities gericht op de betaalbaarheid in het werkgebied. Zo worden ambities uitgesproken over het huurprijsbeleid, het 100% toewijzen aan de doelgroep, de doorstroming, scheefwonen en het verlagen van woonlasten. Ook waarborgt Groen Wonen Vlist de kwaliteit van de woningvoorraad. Hoewel benoemd, kunnen ambities over het mogelijk aanpassen van woningen en het realiseren van passende woningen en nieuwbouw in de praktijk mogelijk wat meer tot uiting komen.

Groen Wonen Vlist zet zich aan de hand van verschillende ambities daarnaast in om de vitaliteit te waarborgen. De overkoepelende ambitie is om op te zorgen dat het werkgebied op lange termijn in staat is voldoende te voorzien in de woonbehoefte van jong en oud, alleenstaanden en gezinnen. Deze ambitie is vervolgens verder gespecificeerd.

De visitatiecommissie moet echter ook opmerken dat het thema 'duurzaamheid' beperkt in de strategische visie wordt benoemd en uitgewerkt. Binnen het thema kwaliteit wordt bijvoorbeeld wel kort iets benoemd over de ambitie om binnen acht jaar 85% van de woningen een groen label te laten hebben en over het doorvoeren van isolatiemaatregelen. Een overkoepelde ambitie en aansluitende onderbouwing ten aanzien van duurzaamheid lijkt niet in de strategische visie beschreven te worden. Groen Wonen Vlist heeft echter wel stappen gezet en heeft eind 2018 in het kader van de nieuwe strategische visie een vernieuwd verduurzamingsbeleid vastgesteld. Vanaf 2019 wordt verduurzaming zodoende versterkt uitgevoerd.

Groen Wonen Vlist houdt bij het opstellen en formuleren van de ambities tevens rekening met de financiële mogelijkheden van de corporatie. In de strategie wordt een koppeling gelegd tussen de beschikbare financiële middelen en de ambities en/of de doelstellingen. In de strategie wordt bijvoorbeeld gesteld dat Groen Wonen Vlist financieel in staat is de genoemde strategische doelen te bereiken.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

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

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

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

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden van Groen Wonen Vlist zijn de gemeente Krimpenerwaard en de huurders vertegenwoordigd door de HB HSV. Met de gemeente Krimpenerwaard is een gesprek gevoerd met de wethouder wonen, de projectleider ruimtelijke ontwikkeling en de beleidsmedewerker volkshuisvesting. Met de HB HSV is gesproken met de voormalig voorzitter, de secretaris en de penningmeester. De voormalig voorzitter is gesproken, omdat zijn opvolger de HB HSV inmiddels had verlaten. De voormalig voorzitter is gedurende de visitatieperiode lange tijd voorzitter geweest.

Daarnaast werkt Groen Wonen Vlist samen met diverse partners en collega-corporaties. Doordat gezamenlijk wordt opgetreden en ook gezamenlijke afspraken worden gemaakt zijn de collega-corporaties van Groen Wonen Vlist belangrijke partners. Hierom is gesproken met de directeur-bestuurders en voorzitters van Woningbouwstichting "Samenwerking", Woningbouwvereniging Reeuwijk, QuaWonen en Beter Wonen. Daarnaast is gesproken met de teamleider van Vluchtelingenwerk Krimpenerwaard.

In bijlage 5 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);

- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);

Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Woonruimteverdeling	6,0	8,0	7,5	7,2
Woningvoorraad en betaalbaarheid	8,0	9,0	7,5	8,2
Nieuwbouw en herstructurering	5,5	7,5	7,0	6,7
Wonen, welzijn en zorg	-	8,0	6,3	7,1
Leefbaarheid en veiligheid	-	8,0	7,0	7,2
Duurzaamheid en kwaliteit	6,0	6,0	7,0	6,3
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	3,0	8,0	8,0	6,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	5,0	7,5	7,5	6,7
Gemiddeld				6,8

Thema 1: Woonruimteverdeling

7,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema 'Woonruimteverdeling' met een 'ruim voldoende'

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

HB HSV geeft aan dat jongeren en andere woningzoekenden over het algemeen redelijk snel een woning kunnen vinden binnen de gemeente Krimpenerwaard.

HB HSV vraagt zich echter in het kader van het bevorderen van de doorstroming wel af of het mogelijk is om met name de oudere huurders pro-actiever te ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Zo zouden ouderen een vroegtijdige melding kunnen krijgen als een woning vrijkomt. Ouderen zijn doorgaans minder digitaal vaardig, waardoor de kans op het missen van informatie over vrijkomende woningen groter is.

HB HSV is verder van mening dat Groen Wonen Vlist zich ook voor andere doelgroepen onvoldoende inzet om de doorstroming te bevorderen. HB HSV ziet namelijk niet één project dat echt gericht is op het bevorderen van doorstroming, terwijl toch eigentijdse ideeën en actuele opvattingen ten aanzien van woonruimteverdeling worden aangedragen om dit te realiseren. HB HSV stelt dat visie, lef en durf ontbreekt om bepaalde zaken op te pakken en/of te veranderen. Ook geeft de HB HSV aan dat in haar ogen de differentiatie in nieuwbouw beperkt is, hetgeen een gemiste kans is in het licht van het bevorderen van doorstroming.

HB HSV geeft aan niet of nauwelijks zicht te hebben op de woonruimteverdeling en het toewijzen van woningen door Groen Wonen Vlist omdat zij niet beschikken over gedetailleerde verantwoordingsinformatie over de woningtoewijzingen en wachttijden.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente stelt dat de sociale voorraad momenteel voldoende is en dat de ambitie aanwezig is om eventueel meer woningen op te leveren. Het monitoren van de wachttijd voor de verschillende doelgroepen is hierbij erg belangrijk. De gemeente merkt op dat de cijfers om een gegronde discussie te voeren over welke woningen in welke aantallen noodzakelijk zijn echter ontbreken.

Daarbij wordt opgemerkt dat mensen over het algemeen in hun eigen kern willen blijven wonen, waardoor dus niet gezegd kan worden dat huishoudens uit Haastrecht reageren op een beschikbare woning in Lekkerkerk.

Hetgeen waar momenteel concreet het meest op geacteerd dient te worden, is het opleveren van seniorenwoningen dichtbij dorpskernen. De gemeente is van mening dat Groen Wonen Vlist voldoende werkt aan het beschikbaar stellen van de betreffende woningen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden stellen dat Groen Wonen Vlist voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt omtrent het huisvesten van statushouders. De statushouders worden hierbij evenredig onder de corporaties in het werkgebied verdeeld. De belanghebbenden waarderen het dat Groen Wonen Vlist zich extra inzet, doordat intensief contact wordt gehouden met vluchtelingenwerk. Het huisvesten van statushouders wordt niet gezien als een 'afvinklijstje', maatwerk wordt waar mogelijk gezocht om statushouders ook daadwerkelijk van een passende woning te voorzien.

Thema 2: Woningvoorraad en betaalbaarheid

8,2 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van thema 'Woningvoorraad en betaalbaarheid' met een 'goed'

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

HB HSV stelt dat Groen Wonen Vlist zich ten aanzien van de betaalbaarheid goed inzet. Groen Wonen Vlist hanteert al jaren een gematigd huurbeleid, waardoor zij de huurprijzen relatief laag weet te houden.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente is tevreden over de prestaties van Groen Wonen Vlist ten aanzien van betaalbaarheid. Een omvangrijk deel van de woningen van Groen Wonen Vlist heeft namelijk een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Daarnaast heeft Groen Wonen Vlist de huurverhoging al jaren gematigd. Groen Wonen Vlist zou zelfs voor bepaalde nieuwbouwwoningen wel een hogere huurprijs kunnen vragen, waardoor het project een beter financieel resultaat op zou leveren. Deze opbrengst kan dan ingezet worden voor de maatschappelijke opgaven.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn van mening dat Groen Wonen Vlist zich goed inzet voor een gematigd huurbeleid. Het voordeel van het zijn van een kleine corporatie wordt goed benut en mede daardoor kan Groen Wonen Vlist goed acteren op huurders met huurachterstanden en hanteert het een goed schuldhulpverleningsproces.

Wel worden vraagtekens gezet bij het huurverhogingsbeleid van Groen Wonen Vlist, doordat dit zich beneden het inflatieniveau bevindt. In essentie wordt je daardoor steeds goedkoper, hetgeen druk op de financiële positie kan zetten. Opgemerkt wordt echter ook dat dit kennelijk nog niet zo'n vaart loopt, aangezien Groen Wonen Vlist financieel gezond is.

Thema 3: Nieuwbouw en herstructurering

6,7 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema 'Nieuwbouw en herstructurering' met een 'voldoende'

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

HB HSV is van mening dat het nieuwbouwprogramma van Groen Wonen Vlist onvoldoende ambitieniveau toont. HB HSV heeft de indruk dat binnen Groen Wonen Vlist te snel wordt gekeken naar obstakels en barrières terwijl met meer creativiteit en inzet bouwlocaties gecreëerd kunnen worden. HB HSV beoordeelt daarom zowel de nieuwbouwproductie als het beleid daaromtrent als ondermaats.

De visitatiecommissie constateert op dit punt ook een duidelijk verschil in beleving tussen hetgeen nodig is volgens HB HSV en Groen Wonen Vlist. Groen Wonen Vlist heeft namelijk in haar strategische visie verwoord dat het aantal woningen ongeveer gelijk wordt gehouden. Om deze reden heeft men geen grote uitbreidingsambities. Wel wil men inzetten op het kwalitatief verbeteren van de voorraad.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat Groen Wonen Vlist zowel woningen heeft gesloopt als gerealiseerd. Opgemerkt wordt echter dat de gemeente geen inzicht heeft in een strategisch vastgoedbeleid of een specifiek voorraadbeheer, waardoor de indruk bestaat dat weliswaar goede projecten worden gerealiseerd, maar dat dit opportunistisch gaat.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat Groen Wonen Vlist in de prestatieafspraken stelt dat zij gaat voor behoud en instandhouding van de sociale voorraad, terwijl Groen Wonen Vlist tevens heeft aangegeven de sociale voorraad mee te willen laten groeien met de totale nieuwbouwproductie. In de praktijk komt het erop neer dat de voorraad op lange termijn sterk zal toenemen, hetgeen door de gemeente wordt gewaardeerd.

Kortom, de gemeente geeft aan dat Groen Wonen Vlist voldoende actief is met renovatie en sloopnieuwbouw, maar dat een overkoepelend beleid lijkt te ontbreken.

Overige belanghebbenden

Een belanghebbende stelt dat Groen Wonen Vlist de afgelopen jaren interessante en kwalitatief goede projecten heeft opgestart en afgerond in de kernen. Groen Wonen Vlist heeft ook nieuwbouw, in combinatie met nul-op-de-meter woningen, opgeleverd. Daarnaast wordt aangegeven dat het knap is wat Groen Wonen Vlist op basis van de omvang van de organisatie ten aanzien van nieuwbouwproductie voor elkaar heeft gekregen.

Opgemerkt wordt wel dat Groen Wonen Vlist over het algemeen toch meer een beheerorganisatie is. Deze kwalificering is echter niet negatief bedoeld.

Thema 4: Wonen, welzijn en zorg

7,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema 'Wonen, welzijn en zorg' met een 'ruim voldoende'

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

HB HSV is van mening dat zij door Groen Wonen Vlist onvoldoende worden meegenomen in de besluitvorming met betrekking tot het thema 'Wonen, welzijn en zorg'. HB HSV en Groen Wonen Vlist hebben bijvoorbeeld slechts sporadisch overleg over het onderwerp. Er is wel overleg over het realiseren van voorzieningen in woningen, maar het ontbreken van structureel overleg op dit onderwerp vindt HB HSV een gemis. Opgemerkt wordt dat Groen Wonen Vlist ten aanzien van de

mogelijkheden voor het aanbrengen van deze voorzieningen vaak afstandelijk optreedt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat regelmatig wordt gesteld dat huurders voor eigen rekening aanpassingen moeten aanbrengen, als de WMO die niet vergoed.

HB HSV merkt daarnaast op dat er sprake is van onduidelijkheid over verantwoordelijkheden tussen Groen Wonen Vlist en de gemeente Krimpenerwaard. De gemeente en Groen Wonen Vlist laten opgaven aan elkaar over, waardoor er onvoldoende zaken worden opgepakt.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat Groen Wonen Vlist lopende projecten goed oppakt en afrond. Daarnaast staat Groen Wonen Vlist open voor de inbreng van de gemeente. De taakverdeling tussen de gemeente en Groen Wonen Vlist is inmiddels ook verduidelijkt. Desalniettemin is er nog sprake van een 'grijs gebied', waarin de vraag heerst wie precies waarvoor verantwoordelijk is.

De gemeente geeft wel aan dat zij vindt dat Groen Wonen Vlist zoekende is naar welke positie zij inneemt ten aanzien van 'wonen, welzijn en zorg' en wat deze positie vervolgens betekent voor het beleid. De gemeente ziet dan ook dat vragen over woningaanpassingen steeds lijken terug te komen, vanwege de discussies over de rolverdeling.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat Groen Wonen Vlist diverse acties op het gebied van Wonen, welzijn en zorg goed uitvoert, maar niet bijzonder innovatief is. Groen Wonen Vlist kan bijvoorbeeld huurders stimuleren om zelf al wat kleine aanpassingen te verrichten of kan zelf meer kijken hoe het bestaand bezit waar nodig aangepast kan worden.

Een belanghebbende stelt dat de opvatting van Groen Wonen Vlist ten aanzien van het huisvesten van ouderen voornamelijk op individueel niveau is gericht. Groen Wonen Vlist is minder bezig om standaard meerdere woningen of complexen levensloopgeschikt te maken. Intern lijkt men zich af te vragen of er wel voldoende vraag is naar het complexmatig aanpassen van woningen. Dit toont, ten aanzien van dit vraagstuk, hun enigszins gereserveerde beleid aan. De belanghebbende heeft de indruk dat wellicht toch verstandig is om het aanpakken en geschikt maken van woningen voor de oudere doelgroep complexmatig aan te pakken.

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

7,5 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid en veiligheid' met een 'ruim voldoende'

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

De HB HSV geeft aan dat Groen Wonen Vlist jaarlijks aandacht heeft voor het tuinonderhoud in de wijken en buurten, hetgeen als positief wordt beschouwd. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat binnen de gemeente geen sprake is van echte leefbaarheidsproblematiek.

HB HSV plaatst echter wel de kanttekening dat zij het jammer vindt dat zij door Groen Wonen Vlist niet goed wordt meegenomen bij de uitvoering van leefbaarheidsprojecten. Indien projecten of initiatieven zich voordoen worden deze alleen medegedeeld aan HB HSV. De HB HSV geeft aan dat indien zij goed wordt meegenomen, dit voor beide partijen voordelen biedt. Men is dan in staat de huurders te informeren over de projecten van Groen Wonen Vlist en kan tevens Groen Wonen Vlist beter informeren over wat er speelt bij de huurder. Groen Wonen Vlist leert hierdoor haar huurders beter kennen.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente is van mening dat Groen Wonen Vlist zich goed inzet ten aanzien van de leefbaarheid in de kernen, bijvoorbeeld door activiteiten te initiëren voor tuinonderhoud.

De gemeente vindt het ook positief dat Groen Wonen Vlist de huurders persoonlijk kent. Als er zaken spelen, meldt Groen Wonen Vlist dit altijd bij de gemeente en andersom. Dit draagt zeker bij aan het feit dat in de kernen er bijna geen structurele overlast is.

Het is positief dat Groen Wonen Vlist niet of nauwelijks huurachterstanden en huisuitzettingen kent. Een proactieve en vroegtijdige aanpak is hier in de ogen van de gemeente debet aan. Al bij de eerste signalen gaat Groen Wonen Vlist in gesprek met de huurder en wordt geprobeerd om tot een oplossing te komen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan niet veel detailinzicht te hebben op de specifieke activiteiten van Groen Wonen Vlist ten aanzien van leefbaarheid. Wel is hier ook de indruk aanwezig dat de leefbaarheid in de kernen ook niet direct onder druk staat. De kunst is volgens de belanghebbenden wel vervoer te zorgen dat dat ook zo blijft. Hierin moet de goede verbinding en samenwerking tussen verschillende partijen blijven bestaan en moet Groen Wonen Vlist alert blijven op de leefbaarheid in de directe omgeving. Wanneer de aandacht verslapt kan immers leefbaarheid snel wel een issue worden. Het tuinenbeleid en de aanpak van achterpaden dient daardoor niet vergeten te worden.

De belanghebbende waarderen het ook dat Groen Wonen Vlist eenzaamheid signaleert en dit doorgeeft aan de samenwerkende partijen zoals zorginstanties. Ten aanzien van de leefsituatie van statushouders stelt een belanghebbende dat de integratie redelijk goed verloopt en wanneer het niet goed verloopt, verschillende instanties met elkaar in gesprek gaan. Het wordt gewaardeerd dat Groen Wonen Vlist zich in dergelijke gevallen sterk inzet om de problemen op te lossen door onder andere buurtbemiddeling, huisbezoeken en het maken van afspraken.

Thema 6: Duurzaamheid en kwaliteit

6,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema 'Duurzaamheid en kwaliteit' met een 'voldoende'

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

HB HSV geeft aan dat Groen Wonen Vlist goed heeft ingezet op het verbeteren van de woningkwaliteit door het doorvoeren van een aantal renovaties. Deze zijn naar tevredenheid uitgevoerd. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat Groen Wonen Vlist kansen om direct woningen te verduurzamen hierbij heeft gemist. Er zijn bijvoorbeeld geen zonnepanelen of energetische aanpassingen aangebracht. HB HSV stelt dat een echte visie, lef en durf lijken te ontbreken om zaken te combineren.

HB HSV geeft verder aan dat Groen Wonen Vlist zich overigens wel inzet voor het verduurzamen van de woningvoorraad door het doorvoeren van een aantal duurzaamheidsmaatregelen. Opgemerkt wordt echter dat in de ogen van de HB HSB de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector waarschijnlijk niet behaald gaat worden. HB HSV geeft aan dat dit wordt veroorzaakt doordat Groen Wonen Vlist voornamelijk zich meer richt op het opknappen van complexen dan op het aanbrengen van energetische maatregelen bij de overige woningen.

HB HSV stelt ook dat Groen Wonen Vlist bij de projecten de bewoners beter kan betrekken voor het verkrijgen van kennis over wat deze willen en het benodigde draagvlak.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente heeft de indruk dat Groen Wonen Vlist wel wil verduurzamen, maar dat het eigen initiatief ontbreekt vanwege een gebrek aan beleid. Groen Wonen Vlist is wel bezig te onderzoeken wat zij eventueel kunnen doen, maar echte oplossingen lijken er vooralsnog niet voorhanden. De gemeente is daarom van mening dat de ambitie en de proactieve houding vanuit Groen Wonen Vlist beperkter zijn dan bij de andere corporaties in de gemeente.

De gemeente vindt het overigens wel te waarderen dat Groen Wonen Vlist onder andere asbest in woningen heeft verwijderd, in diverse woningen isolatiemaatregelen heeft toegepast en 14 gasloze woningen heeft opgeleverd in Stolwijk.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven een ander beeld dan de HB HSV. Men geeft aan dat Groen Wonen Vlist haar ambitie ten aanzien duurzaamheid duidelijk maakt door voor de komende jaren een investering van enkele miljoenen te hebben vastgesteld. Groen Wonen Vlist is daarom in de ogen van de overige belanghebbenden ambitieus ten aanzien van de duurzaamheidsopgave.

Wel wordt de kanttekening geplaatst dat de ambitie is vertaald naar doelstellingen, maar dat dit zich tot op heden nog onvoldoende concreet geuit in projectplanningen. Het advies wordt gegeven dat Groen Wonen Vlist iemand benoemt die de duurzaamheidsacties ook daadwerkelijk en voortvarend oppakt.

De overige belanghebbenden geven echter ook aan dat de gemeente een sterkere rol op dit vlak kan spelen. Door een terughoudende opstelling wordt de gemeente ook gezien als een vertragende factor in het verduurzamingsproces, hetgeen zich vooral uit in de opgestelde prestatieafspraken die onvoldoende richting geven. Positief is volgens de belanghebbenden dat er inmiddels meer beweging in het verduurzamingsproces zit.

2.3.1 Relatie en communicatie

6,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien invloed op beleid met een 'voldoende'. De HB HSV is echter zeer ontevreden en geeft een onvoldoende.

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

De HB HSV is zeer ontevreden over de relatie en communicatie en geeft dit onderdeel een onvoldoende. Men geeft aan dat Groen Wonen Vlist regelmatig afspraken niet nakomt en dat dit de relatie duidelijk onder druk heeft gezet.

Ook de communicatie naar de huurders en de HB HSV laat vaak te wensen over, doordat zij vaak niet tijdig, volledig of duidelijk is. Zodoende lijkt hetgeen wat in het position paper wordt beschreven over het omgaan met de huurders een beeld te schetsen dat niet overeenkomt met de werkelijkheid.

Daarnaast geeft HB HSV aan dat de communicatie met de leden van de RvC niet altijd soepel verloopt. Het wordt bijvoorbeeld als lastig ervaren om indien de HB HSV dit wenst, met een van de

commissarissen direct in contact te komen omdat de HBV niet beschikt over contactgegevens van de leden van de RvC. Indien Groen Wonen Vlist de HB HSV echt als een gelijkwaardige partij wil zien, dan moeten zij ook als gelijkwaardige partij behandeld worden. Het verstrekken van de contactgegevens van de leden van de RvC zou dan daarbij passen.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente stelt dat de contacten met Groen Wonen Vlist goed en laagdrempelig zijn en dat korte lijnen worden onderhouden. Groen Wonen Vlist is bijvoorbeeld goed bereikbaar wanneer communicatie noodzakelijk is. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau verloopt de samenwerking dan ook prima. Ten aanzien van de tijdigheid van communicatie is men wel wat nalatig, bijvoorbeeld wanneer op bepaalde vragen niet snel antwoord komt, terwijl dit wel geboden is.

Overige belanghebbenden

De belanghebbenden zijn over het algemeen van mening dat Groen Wonen Vlist een fijne partner is om mee samen te werken. De communicatie verloopt helder en goed en de gemaakte afspraken worden nagekomen. Directie en medewerkers van Groen Wonen Vlist zijn toegankelijk en staan open om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken wanneer problemen zich voordoen. Groen Wonen Vlist is daarnaast een open en betrouwbare partner waar zaken mee gedaan kunnen worden. Partijen weten elkaar te vinden en problemen worden besproken.

2.3.2 *Invloed op beleid*

6,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien invloed op beleid met een 'voldoende'. De HB HSV is echter op dit onderdeel ontevreden.

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

Ook over de invloed op het beleid is HB HSV ontevreden. Men stelt de afgelopen jaren te zijn geconfronteerd met mededelingen en niet met processen waarin kon worden meegedacht. In die zin zijn het geen aankondigingen van intenties waar over meegedacht kan worden, maar al lopende projecten waarin geen tot weinig invloed meer op kan worden uitgeoefend. Men voelt zich daarom vaak niet serieus genomen als gesprekspartner. De HB HSV wil daarom graag worden betrokken op het moment dat er nog daadwerkelijk invloed kan worden uitgeoefend.

De HB HSV heeft de indruk dat bij Groen Wonen Vlist de angst regeert om met HB HSV plannen op te stellen en gezamenlijk beleid te ontwikkelen. Invloed op beleid verloopt zodoende voornamelijk door eigen inzet en niet doordat Groen Wonen Vlist daarop proactief acteert of naar vraagt.

Positief is wel dat er verandering merkbaar is. Momenteel speelt er bijvoorbeeld een sloopproject waar HB HSV nu wel op goede wijze wordt betrokken.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente stelt dat Groen Wonen Vlist goed meewerkt en meedenkt aan projecten en een open houding voor andere ideeën heeft. Dit is bijvoorbeeld gebleken ten aanzien van het centrumplan Stolwijk. Dit centrumplan was een co-creatie met diverse belanghebbenden en was voor Groen Wonen Vlist een sprong in het diepe. Dit heeft Groen Wonen Vlist uiteindelijk erg goed opgepakt.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbende waarderen de invloed op het beleid die Groen Wonen Vlist hen geeft. Door de aanwezigheid van Groen Wonen Vlist in bijvoorbeeld de federatie van corporaties en het

gezamenlijk opstellen van de prestatieafspraken toont Groen Wonen Vlist aan dat ze open staat voor andere visies en ideeën. Hierbij wordt het ook gewaardeerd dat Groen Wonen Vlist op locatie polshoogte komt nemen, bijvoorbeeld inzake de leefsituatie van statushouders. Om dit beeld wat realistischer en levendiger te maken is een belanghebbende samen met onder andere Groen Wonen Vlist naar een AZC gegaan om de situatie meer voelbaar te maken.

In federatief verband is het gebruikelijk en ook wenselijk dat zaken gezamenlijk worden afgestemd. Groen Wonen Vlist draagt haar steentje bij aan deze gezamenlijkheid. Bijvoorbeeld met een presentatie voor de gemeenteraad, inspanningen rondom een convenant en voorkoming huisuitzettingen. Er zijn echter ook onderwerpen waarbij een hechtere samenwerking nog van de grond moet komen tussen verschillende partijen, denk hierbij aan de energietransitie. Daar gaat immers zoveel kennis en geld mee gemoeid dat het logisch is dat op dergelijke vlakken de samenwerking geïntensiveerd wordt.

De overige belanghebbenden waarderen het ook dat Groen Wonen Vlist richting de kleinere corporaties de rol als voortrekker en aanspreekpunt vervult.

Een kanttekening is wel dat Groen Wonen Vlist wordt gezien als een corporatie die ook wel zaken graag zelf uitvindt en oppakt. De afgelopen jaar was Groen Wonen Vlist echter ook bezig met het onderzoeken van de mogelijkheid tot fusie, daaraan is begrijpelijkerwijs veel tijd en energie besteed, waardoor het samenwerken even naar de achtergrond is verdrongen.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Sterke en verbeterpunten

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

Huurdersbelangenvereniging (HB HSV)

Sterke punten

- Groen Wonen Vlist heeft een solide financiële situatie;
- Het huurbeleid gericht op betaalbaarheid wordt als positief ervaren.

Verbeterpunten

- De slechte relatie tussen HB HSV en Groen Wonen Vlist vertroebelt vele andere goede zaken.
- De contacten met RvC moeten makkelijker mogelijk zijn;

Gemeente Krimpenerwaard

Sterke punten

- Er zijn vrijwel nooit klachten over Groen Wonen Vlist, behoudens die van HB HSV. Er zijn weinig klachten over de volkshuisvestelijke taken en dat is in een tijd dat huurders steeds kritischer lijken te worden toch erg knap.
- Het is een plezierige partner waarmee de gemeente graag mee aan de slag gaat.
- Het is knap dat ze het als kleine corporatie allemaal kunnen managen en oppakken.

Verbeterpunten

- De gemeente Krimpenerwaard heeft geen aanvullende verbeterpunten benoemd. De verbeterpunten zijn reeds toegelicht in de voorgaande paragrafen.

Overige belanghebbenden

Sterke punten

- Groen Wonen Vlist is betrokken en vriendelijk;
- Het begrip van Groen Wonen Vlist voor mensen die zich in een moeilijke situatie bevinden is positief;
- Groen Wonen Vlist is meedenkend over woonruimteverdeling;
- Het kantoor van Groen Wonen Vlist is centraal gelegen, midden in de wijk;
- Groen Wonen Vlist is een corporatie die zeer benaderbaar is, hetgeen iets zegt over de corporatie als geheel maar ook over de mensen die er werkzaam zijn. De samenwerking is prettig en de communicatie verloopt goed;
- Groen Wonen Vlist is een prettige partner en de samenwerking verloopt zeer prettig. Als de fusie van de woningcorporaties doorgang krijgt dan zal de belanghebbende zich verder inhoudelijk gaan verdiepen over de inhoud van het beleid van Groen Wonen Vlist en de mogelijke overige twee fusiepartners;
- Groen Wonen Vlist is sterk in klantgerichtheid;
- De focus op nabijheid als essentie van een kleine corporatie is een sterk punt van Groen Wonen Vlist.

Verbeterpunten

- De slagvaardigheid en de daadkracht ten aanzien van het nemen van beslissingen mag wat scherper;
- De profilering ten aanzien van de duurzaamheidsopgave kan beter;
- Groen Wonen Vlist is niet altijd even strategisch in de omgang met huurders. Het oogt als een soort onhandigheid waar wel wat in verbeterd zou kunnen worden;
- Aan de kwaliteit van de woningen zelf kan wel wat extra worden gedaan. Dit geldt overigens niet alleen voor Groen Wonen Vlist maar voor meer corporaties.

2.4.2 Boodschap

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

Huurdersbelangenvereniging (HB HSV)

- *“Waar het hart niet bij is, kan het hoofd niet helpen”*, toon meer betrokkenheid bij het wel en wee van de bewoners ten aanzien van de volkshuisvesting

Gemeente Krimpenerwaard

- Ga fors samenwerken met de overige corporaties. Het is te prijzen dat er al flink gepraat wordt met de kleinere corporaties en dat een fusietraject is opgestart. Advies is om tijdens de fusie maar ook zeker na de fusie te zorgen dat de lokale verbondenheid blijft en dat Groen Wonen Vlist zichtbaar blijft in de kernen. De fusie zorgt voor schaalvergroting maar Groen Wonen Vlist wil hierin wel de lokale verbondenheid behouden. Dat heeft Groen Wonen Vlist volgens de gemeente ook nodig aangezien dat hun kracht is.
- Probeer de negatieve energie om te zetten naar positieve energie en verbeter in bepaalde gevallen de communicatie.

Overige belanghebbenden

- De belanghebbende geeft aan dat momenteel een proces gaande is betreffende de fusie van vier corporaties waarvan Groen Wonen Vlist de grootste is. De belanghebbende vindt dat

Groen Wonen Vlist, als grootste corporatie binnen de fusie, nog wel wat meer mag uitstralen dat zij hiervoor gaat. Groen Wonen Vlist kan zich meer profileren en zich iets meer vernieuwingsgezind uiten c.q. ambitie uitstralen. Neem zichtbaar het voortouw want dat wordt ook van haar gevraagd als de fusie doorzet. Groen Wonen Vlist brengt immers het meeste personeel in.

- De belanghebbende constateert dat er mogelijk spanning kan ontstaan tussen enerzijds het wensprofiel van Groen Wonen Vlist van kleinschaligheid en nabijheid en anderzijds het streven naar schaalvergroting en professionalisering door de fusie. De belanghebbende verbindt hieraan de vragen hoe Groen Wonen Vlist haar gewenste propositie van kleinschaligheid en nabijheid kan borgen in het fusieproces. Het advies van de belanghebbende is vervolgens om los van het schaalniveau en fusie te investeren in het verbeteren van de relatie met de huurdersorganisatie en/of achterban. Het draait hierin niet om het 'wat', maar vooral om het 'hoe'.
- Blijf vooral de verbinding zoeken met de huurders en huurdersverenigingen. Laat je niet ontmoedigen door het slechte contact met de huurdersorganisatie. Blijf daarin investeren.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)

HB HSV beoordeelt het proces tot de totstandkoming van de prestatieafspraken met Groen Wonen Vlist als goed. De afgelopen periode is gezamenlijk opgetrokken, ook met andere corporaties, om hierin tot overeenstemming te komen. Ook hier geeft HB HSV echter aan dat de gelijkwaardigheid onder druk staat. Over het daadwerkelijk nakomen van de afspraken door Groen Wonen Vlist en de gemeente Krimpenerwaard is HB HSV niet gerust. De prestatieafspraken zelf worden als positief beoordeeld maar zouden tijdiger geëvalueerd moeten worden.

Gemeente Krimpenerwaard

Over het opstellen van de prestatieafspraken stelt de gemeente dat Groen Wonen Vlist soms dingen van de gemeente verwacht of eist die het niet waar kan of wil maken. Toelichting daarop of toegepaste wijzigingen werden niet altijd even positief ontvangen of geaccepteerd.

Echter was Groen Wonen Vlist wel een constructieve partner binnen het proces en was de bestuurder op sommige momenten kritisch. Dat wordt gewaardeerd.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

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

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1 Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0	

3.3 Vermogensinzet

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat aan het ijkpunt wordt voldaan. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop bij de investeringen duidelijk de maatschappelijke opgaven een plek krijgen. Bijvoorbeeld door de aansluiting op woonvisie en prestatieafspraken te beoordelen.

Groen Wonen Vlist hanteert maatschappelijke uitgangspunten bij nieuwe investeringen

Groen Wonen Vlist heeft een aantal uitgangspunten geformuleerd, waaraan moet worden voldaan bij nieuwe investeringen. Nieuwe investeringen zijn:

- In lijn met de woonvisie van de gemeente en de prestatieafspraken;
- Uitsluitend in DAEB-woningen;
- In lijn met het vastgestelde strategisch voorraadbeleid (SVB)/portefeuillestrategie;
- In principe niet in maatschappelijk vastgoed, tenzij het om vastgoed gaat dat onlosmakelijk met een gebouw verbonden is (bijv. een gemeenschappelijke ruimte).

Groen Wonen Vlist richt zich bij het inzetten van haar vermogen primair op de doelgroepen naar inkomen of andere omstandigheden zoals in de herziene Woningwet geduid. Er wordt sturing gegeven op basis van de prestatieafspraken en andere beleidsafspraken met de gemeente en op basis van intern geformuleerd beleid. Bij de selectie van investeringen worden tevens de woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard en de daarop gebaseerde prestatieafspraken als referentie genomen. Daarnaast wordt de bewonersorganisatie geraadpleegd, als participant in de

totstandkoming van deze stukken. Vanuit de complexbeheerplannen worden intern voorstellen voor investeringen gedaan.

Groen Wonen Vlist neemt beslissingen in het licht van de volkshuisvesting

Investeringsbeslissingen, betreffende zowel nieuwbouw als vernieuwbouw (na-investeringen, transformaties en renovaties), worden door Groen Wonen Vlist duidelijk in het licht van de volkshuisvesting geplaatst waarin wel een zeker rendement, in samenhang met de financierbaarheid, wordt verlangd. Elke investeringsbeslissing wordt op zichzelf beschouwd; afwegingen in het kader van investeringen geschieden vanuit verschillende perspectieven die ten opzichte van elkaar worden afgewogen:

- Waar relevant en economisch doelmatig stemmen investeringen overeen met de woonvisie en met lokale overheden gemaakte (prestatie)afspraken.
- Investeringsbeslissingen worden ook getoetst aan de laatste bekende demografische ontwikkelingen en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Investeringsbeslissingen dienen daarnaast economisch verantwoord te zijn. Dat betekent dat de investeringssom in beginsel geheel door een realistisch becijferde bedrijfswaarde en/of marktwaarde in verhuurde staat moet zijn gedekt.

Groen Wonen Vlist stuurt op de streefwaarden en prestatie-indicatoren

Groen Wonen Vlist neemt in de MJB voor ten minste vijf jaar volgend op het laatste afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op, die betrekking hebben op de in die jaren te verwachte financiële situatie en financiële risico's. De minimale streefwaarden uit de MJB sluiten aan bij die van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Groen Wonen Vlist neemt een samenvatting van de streefwaarden en prestatie-indicatoren in een apart hoofdstuk/paragraaf op in de MJB.

De visitatiecommissie constateert dat Groen Wonen Vlist bij de inzet van haar vermogen nadrukkelijk aandacht heeft voor de beoogde maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke opgaven. Groen Wonen Vlist zet haar vermogen duidelijk weloverwogen in voor de volkshuisvesting in Vlist. Desalniettemin is de visitatiecommissie van mening dat de maatschappelijke of volkshuisvestelijke overwegingen explicieter in de verschillende documenten zouden kunnen worden vastgelegd.

Uitkomst Aedes benchmark onder bedrijfslasten

Groen Wonen Vlist heeft voor de jaren 2015 tot en met 2017 een A-score behaald in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten. In 2018 is een B-score behaald. Nadere analyse leert dat de kosten slechts met 12 euro (ongeveer 1,5%) per VHE zijn toegenomen, maar dat andere corporaties een daling hebben laten zien. Hierdoor is de relatieve score veranderd, terwijl het kostenniveau nagenoeg gelijk is gebleven.

Geen opmerkingen vanuit toezichthouders

De Aw heeft tijdens de visitatieperiode een jaarlijkse integrale beoordeling uitgevoerd bij Groen Wonen Vlist. Hieruit zijn geen voor de visitatie relevante opmerkingen voortgekomen. Ook de jaarlijkse beoordeling door WSW heeft niet tot opmerkingen geleid die de financiële continuïteit betreffen.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

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

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

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

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

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

4.3.1 Strategievorming

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde en onderbouwde strategische visie en de doorvertaling naar overwegend SMART-geformuleerde doelstellingen die goed aansluiten op jaarplannen.

Groen Wonen Vlist heeft een strategische visie ontwikkeld

Groen Wonen Vlist heeft een visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in een strategische visie voor de periode van 2015 tot en met 2018: 'Wonen in Haastrecht, Stolwijk en Vlist: In de buurt, voort de buurt, met de buurt'. In de strategische visie zijn vier strategische

thema's geïdentificeerd. Daarbij is enerzijds voortgeborduurd op het beleid van voor 2015, anderzijds is, in het licht van de nieuwe context van verscherpte overheidsregelgeving, de verhuurdersheffing en de nieuwe gemeente, extra accent gelegd op thema's zoals betaalbaarheid, co-creatie en huurdersparticipatie en de vitaliteit van Haastrecht, Stolwijk en Vlist.

Groen Wonen Vlist heeft de visie uitgewerkt in de volgende vier strategische thema's:

- De betaalbaarheid van de woningvoorraad;
- De kwaliteit van de woningvoorraad;
- De vitaliteit van Haastrecht, Stolwijk, Vlist en omgeving;
- De huurdersparticipatie en co-creatie.

De kracht van de organisatie wordt als vijfde, onderliggende thema beschouwd. Voor ieder thema's zijn vervolgens verschillende uitgangspunten vastgelegd en toegelicht. Als laatste zijn de uitgangspunten per thema vertaald naar strategische doelstellingen. De doelstellingen zijn –indien mogelijk- SMART-geformuleerd. Voorbeelden van doelstellingen per thema zijn:

- De betaalbaarheid van de woningvoorraad;
 - Groen Wonen Vlist houdt minimaal 600 woningen bereikbaar;
- De kwaliteit van de woningvoorraad;
 - Groen Wonen Vlist houdt de omvang van de woningvoorraad qua aantal en samenstelling gelijk: 1.000 woningen;
 - De vraag naar seniorenwoningen die het huidige aanbod van ca. 250-300 woningen overstijgt vangt Groen Wonen Vlist op in de bestaande voorraad. Bij mutatie en bij groot-onderhoud past Groen Wonen Vlist de daarvoor geschikte woningen aan (bijv. weghalen drempels tussen vertrekken), zodat ze beter geschikt zijn voor ouderen;
- De vitaliteit van Haastrecht, Stolwijk en Vlist;
 - Groen Wonen Vlist geeft gezinnen een grotere kans op een woning. Groen Wonen Vlist ontwikkelt (met andere partijen) een marketingstrategie om Haastrecht, Stolwijk en Vlist als aantrekkelijke vestigingsplaats neer te zetten;
- De huurdersparticipatie en co-creatie;
 - Groen Wonen Vlist start in de komende beleidsperiode experimenten met zelfbeheer; zelf onderhouden van de woning en participatie in projecten.

Bij het ontwikkelen van de nieuwe strategische visie eind 2018 heeft Groen Wonen Vlist verschillende belanghebbenden, waaronder HB HSV betrokken. Groen Wonen Vlist heeft daarnaast bewonersbijeenkomsten georganiseerd en gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties geconsulteerd.

Groen Wonen Vlist werkt met een jaarkalender en jaarplannen

Groen Wonen Vlist heeft de strategische doelstellingen uit de strategische visie uitgezet in een jaarkalender. In de jaarkalender wordt voor de periode van 2015 tot en met 2018 per doelstelling aangegeven wanneer uitvoering wordt gegeven aan de bijbehorende activiteit.

Naast de activiteiten die horen bij de strategische doelstellingen zijn in de jaarkalender tevens activiteiten vastgelegd die voortkomen uit de jaarplannen. Groen Wonen Vlist stelt jaarlijks een jaarplan op, waarin de speerpunten voor het betreffende jaar zijn vastgelegd.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Groen Wonen Vlist in de periodieke rapportage de koppeling heeft gelegd met de doelstellingen uit de strategische visie, de monitoring overzichtelijk en gestructureerd heeft vormgegeven en -indien noodzakelijk- actief bijstuurt.

Groen Wonen Vlist maakt voor het monitoren van de voortgang op de strategische doelstellingen en de speerpunten uit het jaarplan gebruik van periodieke rapportages. In deze kwartaalrapportages wordt allereerst een overzicht gegeven van de bijzondere of aandachtspunten. Het overzicht geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen en afwijkingen in de betreffende periode. Vervolgens wordt aan de hand van een kleurensystematiek de voortgang op de speerpunten uit het jaarplan weergegeven in een overzichtelijke tabel. De periodieke rapportages bevatten verder onder andere toelichtingen op de investeringen en de primaire processen, de financiën en een risicoparagraaf.

Indien de gerealiseerde prestaties achterblijven bij de voorgenomen prestaties stuurt Groen Wonen Vlist bij. Voorbeelden zijn:

- De klanttevredenheid bij reparatieverzoeken blijft achter bij de ambitie. In 2017 heeft Groen Wonen Vlist naar aanleiding van het onderzoek naar de kwaliteitsbeleving van de huurders bij de verschillende (dienstverlenings-)processen het proces en de procedure rond reparatiemeldingen kritisch beoordeeld op mogelijke verbeteringen. In 2018 bleef de klanttevredenheid echter nog steeds achter bij de ambities, waarna met de nieuwe opzichter die aangetrokken is voor het afhandelen van reparatiemeldingen is besproken hoe het cijfer verder omhoog te krijgen. Er zijn signalen dat Groen Wonen Vlist soms te rechtlijnig is (bestaande kraan met één hendel vervangen door een standaardkraan, verlengd aanrechtblad of verhoogde toiletput als geheel zelf betalen, niet tegen meerkosten). Groen Wonen Vlist heeft bovenstaande tevens uitvoerig besproken met de HB HSV.
- De doelstelling om in te zetten op de vitaliteit van Haastrecht, Stolwijk en Vlist door onder andere marketingactiviteiten te ontplooiën is bijgesteld. In samenspraak met belanghebbenden is besloten om deze doelstelling te laten vervallen, omdat het niet tot de kerntaken van een corporatie behoort.
- De doelstelling om in te zetten op het verduurzamen van de woningvoorraad kwam in het gedrang door het ontbreken van een duurzaamheidsvisie en capaciteit om de visie op te stellen. Omdat Groen Wonen Vlist daar toch snel stappen in wil zetten is een externe deskundige ingehuurd om invulling te kunnen geven aan de doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid. Uiteindelijk hebben diverse acties geleid tot een nieuw beleid op duurzaamheid.

4.4 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

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

4.4.1 Maatschappelijke rol van de raad van Commissarissen

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de lokale en maatschappelijke betrokkenheid van de RvC. De RvC neemt duidelijk en gestructureerd de maatschappelijke opgaven mee in het toezicht, is passend zichtbaar in het netwerk en is betrokken bij de organisatie.

Gedeelde visie RvC op maatschappelijke rol

Uit het gesprek met de voltallige RvC is gebleken dat eenieder vanuit een duidelijke maatschappelijke motivering de keuze heeft gemaakt commissaris te worden bij Groen Wonen Vlist. Een van de redenen om een rol als commissaris op te pakken is het combineren van bestuurlijke affiniteiten met kennis aangaande lokale volkshuisvesting. Er is bij de commissarissen een sterk gevoel iets te willen bijdragen aan de volkshuisvestelijke thema's in de samenleving waar men zelf ook deel van (heeft) uitgemaakt. Door deze lokale verankeringen weten de commissarissen hoe de gemeenschap in elkaar steekt en wat voor opgaven er spelen.

De maatschappelijke rol wordt ook gezien bij het meedenken en over onderwerpen die bijvoorbeeld draaien om leefomgeving, woongenot en sociale vraagstukken.

Borging van maatschappelijke doelen in strategisch beleid

Door aanwezig te zijn als klankbord aan de voorfase van projecten probeert de RvC maatschappelijke doelen te borgen in de beleidsvorming. De RvC is tevens aangehaakt bij strategievorming omtrent duurzaamheids- en leefbaarheidsvraagstukken. Op deze manier probeert de RvC betrokken te zijn bij projecten die een grote impact kunnen hebben voor de wijken in gang te zetten. De RvC spreekt over vraagstukken en over mogelijke visies aangaande de vastgoedontwikkeling en de vluchtelingenproblematiek. De RvC wil bijvoorbeeld een bijdrage leveren aan het huisvesten van die mensen, ook vanuit het oogpunt dat mogelijk problematische situaties kunnen ontstaan wanneer dat niet goed gebeurt.

De RvC toont dus alertheid ten aanzien van belangrijke maatschappelijke onderwerpen die spelen binnen de gemeente en voor Groen Wonen Vlist. Deze onderwerpen worden geagendeerd, zodat de corporatie hier vervolgens passend beleid voor kan opstellen. De RvC organiseert ook gemeenschappelijke bijeenkomsten met andere RvC's van corporaties in de Krimpenerwaard. Ideeën die tijdens deze bijeenkomsten worden opgedaan probeert de RvC vervolgens toe te passen in het beleid en uitvoering bij Groen Wonen Vlist.

De RvC houdt zodoende geen toezicht van afstand, maar heeft ook een duidelijke bijdrage bij het vormgeven van het beleid. Gezien de beperkte omvang van de organisatie toont de RvC ook een grote mate van betrokkenheid bij het tot stand komen van beleidsstukken, waarbij wel duidelijk gesteld dient te worden dat de RvC geen beleidsstukken schrijft en haar rol als toezichthouder zuiver wil uitoefenen.

De RvC beoordeelt nieuwe beleidsvoorstellen altijd in het licht van de landelijke en lokale opgaven. Daarbij wordt ook beoordeeld of het voorstel noodzakelijk is en goed is opgesteld. De RvC fungeert daarbij als sparringpartner van de directeur-bestuurder. De RvC leden zijn qua kennis en competenties zo veel mogelijk complementair en dienen naast hun collectieve kennis ook vanuit hun individuele expertise als klankbord voor de bestuurder.

Actieve wijze waarop RvC zijn maatschappelijke rol neemt

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de leden van de RvC op actieve wijze invulling geven aan hun maatschappelijke rol. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in het actief verzamelen van input uit het lokale netwerk en de huurders van Groen Wonen Vlist. Daarnaast wordt informatie gehaald uit financiële- en managementrapportages en jaarverslagen. Ook projectstukken en de voortgang van projecten wordt bestudeerd en meegenomen bij het houden van het toezicht. Hierbij wordt in het bijzonder gelet op duurzaamheidsaspecten, vanwege het grote maatschappelijke belang. Ook algemene trends uit vakbladen en nieuwsartikelen worden aandachtig in de gaten gehouden. Deze input wordt vervolgens gebruikt om bepaalde zaken te agenderen en aan te kaarten.

De actieve rol die de RvC speelt, komt ook naar voren in het bewaken van de klanttevredenheid en het bewaken van de juiste balans in de organisatie tussen aandacht voor de fusie en de te behalen volkshuisvestelijke doelstellingen.

Wijze waarop de RvC zijn rol neemt bij besluitneming over de maatschappelijke prestaties

De RvC is nauw betrokken geweest bij het opstellen van de prestatieafspraken. De RvC heeft bijvoorbeeld de directeur-bestuurder ondersteund bij het idee om voor een periode van vier jaar afspraken op te stellen. De RvC was wat betreft de inhoud van de prestatieafspraken al aan de voorkant van het proces betrokken en heeft dit ook gebruikt om haar visie te geven. Een belangrijk onderwerp was hierin het vraagstuk of de corporatie gaat compenseren wat de gemeente mogelijk laat liggen, waarbij het Wmo-beleid het voorbeeld was.

De RvC bewaakt de uitvoering van de prestatieafspraken en de opgaven die voortvloeien uit de missie en strategie. De RvC houdt hierbij ook de bestuurder scherp ten aanzien van de samenwerking met de gemeente en de huurdersorganisatie.

Wijze waarop RvC zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk zichtbaar en toegankelijk invulling geeft.

De RvC geeft aan dat de het contact met belanghebbenden primair bij de directeur-bestuurder ligt. De juiste invulling van de externe profilering door de bestuurder is daardoor zeer van belang. Naast de bezigheden van de directeur-bestuurder, het beleid, de uitvoering en het organisatorische aspect is de manifestatie naar de huurders en kernen en het contact met de belanghebbenden een van de speerpunten van de beoordeling.

De commissarissen bezoeken zelfstandig geen belanghebbenden vanuit hun rol als RvC lid. De commissarissen proberen, als ze worden uitgenodigd voor bepaalde activiteiten van bijvoorbeeld de huurdersvertegenwoordiging of de gemeente, wel altijd aanwezig te zijn. De leden van de RvC zijn in principe ook benaderbaar door de belanghebbenden. Indien gewenst kunnen de belanghebbenden daarom met de leden van de RvC spreken, maar de leden van de RvC waken er wel voor op de stoel van de bestuurder terecht te komen. In die zin is er sprake van gepaste afstand tussen de RvC en de belanghebbenden. De RvC tracht hierin zuiver te opereren vanuit hun taken en bevoegdheden. Periodiek wordt wel overleg gevoerd met de HB HSV.

Door actief te zijn in het lokale netwerk vangt de RvC zelf ook zaken op die spelen en leven. Hierbij helpt het dat de commissarissen een gevoel hebben bij streek en gemeente. Op deze manier krijgt de RvC de zaken die spelen aangereikt en kan ze ook op waarde schatten. Deze zaken worden besproken met de directeur-bestuurder en vervolgens al dan niet vertaald naar beleid. Door de verbondenheid met de streek en de contacten die men heeft in de kernen heeft de RvC dus goed zicht op wat er leeft en speelt bij huurders en externe belanghebbenden in de lokale context.

Een voorbeeld van de aanwezigheid in het lokale netwerk is de aanwezigheid van de RvC bij de oplevering van projecten. Hierbij wordt ook ruimte gegeven aan specialisten uit de gemeente die de huurders kunnen informeren over duurzaamheid, renovatie, woonruimteverdeling etc.

De RvC heeft goed aandacht voor het samenwerken met belanghebbenden en het verantwoorden van de prestaties richting de maatschappij. Het hecht daarbij waarde aan zowel de eigen profilering als ook de externe profilering van Groen Wonen Vlist. De RvC stelt bijvoorbeeld vragen en geeft advies over de externe profilering van de corporatie. Hierin zijn met name de aanwezigheid en zichtbaarheid van belang.

Aangaande de zichtbaarheid probeert de RvC Groen Wonen Vlist ertoe te bewegen om duidelijk naar de huurders te laten zien waar de corporatie voor staat, wat haar beweegt en waar ze naartoe wil. Het contact met de brede gemeenschap is immers in de ogen van de RvC van onmisbaar belang evenals de aanwezigheid en zichtbaarheid.

Beoordeling door visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft het beeld gekregen dat de RvC van Groen Wonen Vlist op ruim voldoende wijze haar maatschappelijke rol bij het voeren van het toezicht in beeld heeft en ook daadwerkelijk uitvoert. Wat opvalt is dat de maatschappelijke overwegingen zoveel mogelijk al aan de voorkant van beleidsprocessen ingebracht, waarbij ook de eigen (lokale) ervaringen worden gedeeld. Ook wordt in ruim voldoende mate gelet op het leggen van de juiste accenten in de uitvoering. Duurzaamheid is bijvoorbeeld een onderwerp waar de RvC extra op heeft gelet. Bij het uitvoeren van de maatschappelijke rol wordt ook goed rekening gehouden met de beperkte personele omvang van Groen Wonen Vlist. Zeker voor een corporatie met de omvang van Groen Wonen Vlist is het immers belangrijk dat de RvC ook op passende wijze meedenkt bij het opstellen van het beleid vanwege het ontbreken van speciaal aangestelde en gespecialiseerde beleidsmedewerkers. Een aandachtspunt is de relatie met de HB HSV.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

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

4.5.1 Externe legitimatie

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Groen Wonen Vlist belanghebbenden betreft bij de keuzes die zij maakt en de aandacht die Groen Wonen Vlist heeft voor de lokale binding.

Uit het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden is gebleken dat de HB HSV ontevreden is over de relatie en communicatie en de invloed op beleid. In dit hoofdstuk wordt echter de externe legitimatie op een bredere wijze beoordeeld en wordt ook ingegaan op de omgang en samenwerking met andere belanghebbenden. Om deze reden kan een verschil in oordeel ontstaan.

Groen Wonen Vlist werkt samen met de HB HSV

Groen Wonen Vlist heeft structureel overleg gevoerd met de HB HSV over verschillende onderwerpen, onder andere de jaarlijkse huurverhoging, de projecten, de kwaliteit van de dienstverlening en de uitkomsten van de benchmark. Daarnaast is de HB HSV actief betrokken geweest bij het proces rond het komen van prestatieafspraken.

Groen Wonen Vlist organiseert koffie-ochtenden

Naast het overleg met HB HSV organiseert Groen Wonen Vlist koffieochtenden in ouderencomplexen met als doel van mensen te horen of zij naar tevredenheid wonen en op welke onderwerpen verbetering mogelijk is. De bestuurder gaat elk jaar bij een aantal huurders op de koffie om een nog beter beeld te krijgen wat er speelt bij bewoners, in buurten en in specifieke complexen.

Groen Wonen Vlist heeft een bewonerscommissie

Groen Wonen Vlist heeft één bewonerscommissie, de bewonerscommissie Lijsterhof. Groen Wonen Vlist voert twee keer per jaar overleg met de bewonerscommissie. Eén in het voorjaar en één in het najaar. Voorafgaand aan het voorjaarsoverleg wordt er een schouw uitgevoerd door de opzichter planmatig onderhoud, de woonconsulent en een afgevaardigde van de bewonerscommissie. Bewonerscommissie Amaliahof is in 2017 opgeheven wegens onvoldoende belangstelling.

Groen Wonen Vlist werk samen met de gemeente Krimpenerwaard

Groen Wonen Vlist werkt met de gemeente samen bij het opstellen van de prestatieafspraken en de realisatie van projecten. Groen Wonen Vlist heeft bijvoorbeeld regelmatig overleg (gehad) met de gemeente over de (her)ontwikkelingstrajecten Bovenkerk en Hoflaan (Stolwijk). Verder is er veelvuldig ambtelijk overleg over huurachterstands- en overlastzaken en plaatsing van statushouders en mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen.

Groen Wonen Vlist werkt (verregaand) samen met collega-corporaties

Groen Wonen Vlist werkt binnen de gemeente Krimpenerwaard samen met vier collega-corporaties in een federatief verband. De corporaties hebben regelmatig overleg over onderwerpen zoals de gemeentelijke woonvisie, de te maken prestatieafspraken, de woonruimteverdeling en het huisvesten van statushouders en bijzondere doelgroepen.

Groen Wonen Vlist verricht voor de corporaties in Gouderak en Ouderkerk een aantal betaalde werkzaamheden variërend van samenstelling van de jaarrekening tot het samenstellen van een bewonersblad. Daarnaast wordt op andere terreinen kennis en informatie uitgewisseld, hetgeen ertoe heeft geleid dat Groen Wonen Vlist twee samenwerkingstrajecten is ingegaan. Allereerst werkt Groen Wonen Vlist samenwerken met Woningbouwvereniging Reeuwijk op beleids- en uitvoeringsniveau. De samenwerking richt zich onder meer op het uitwisselen van (beleids)kennis, gezamenlijk uitvoeren van (nieuwe) processen en het creëren van achtervang. Daarnaast wordt samengewerkt op het gebied van de administratie en het verduurzamingsbeleid.

Groen Wonen Vlist koppelt uitkomsten van overleg tijdig terug

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de gesprekken met de belanghebbenden en verslagen van bijeenkomsten vastgesteld dat Groen Wonen Vlist tijdig de resultaten van de bijeenkomsten terugkoppelt aan de belanghebbenden. Voor een deel loopt dit via het reguliere geplande proces als er sprake is van meerdere bijeenkomsten. De belanghebbenden zijn hierdoor goed op de hoogte van hetgeen Groen Wonen Vlist met de uitkomsten en hun input heeft gedaan of gaat doen.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het overzichtelijke en leesbare jaarverslag, de uitgebreide website waarin de ondernomen projecten duidelijk worden benoemd en de nieuwsbrief.

De openbare verantwoording vanuit Groen Wonen Vlist gebeurt onder andere door middel van het jaarverslag en de website. In het jaarverslag worden de prestaties van Groen Wonen Vlist over het betreffende jaar beschreven. Het jaarverslag is goed leesbaar voor de verschillende doelgroepen.

Op haar website geeft Groen Wonen Vlist ook in ruime mate inzicht in haar beleid en activiteiten. Het strategisch plan en de jaarverslagen zijn bijvoorbeeld via de website verkrijgbaar. Daarnaast wordt op de website ingegaan op de projecten die Groen Wonen Vlist onderhanden heeft of wil gaan uitvoeren. Hierbij wordt in begrijpelijke taal ingegaan op de, met name lokale, overwegingen zodat de lezer een duidelijk beeld krijgt van de redenen waarom Groen Wonen Vlist wil investeren.

Om haar bewoners op de hoogte te houden brengt Groen Wonen Vlist sinds 2009 de nieuwsbrief 'Blik op Wonen'. Een nieuwsbrief met informatie over waar Groen Wonen Vlist mee bezig is, wat Groen Wonen Vlist van plan is te gaan doen en praktische informatie voor huurders. Alle huurders ontvangen de nieuwsbrief in de brievenbus. Groen Wonen Vlist heeft alle voorgaande edities van de nieuwsbrief en eerdere edities van het bewonersblad op haar website opgenomen.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Groen Wonen Vlist

1. Missie¹

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorps- en groene omgeving voor:

- Mensen met een laag inkomen
- Mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien

2. Wie we zijn

Groen Wonen Vlist is een corporatie met 1044 woningen die werkzaam is in de dorpen Haastrecht, Stolwijk en Vlist binnen de gemeente Krimpenerwaard. De 3 dorpen vormden voorheen de gemeente Vlist. Die is in 2015 bij een fusie van gemeentes in de Krimpenerwaard opgegaan in de gemeente Krimpenerwaard.

Groen Wonen Vlist is in 2010 ontstaan vanuit een fusie tussen WBV Stolwijk en WBV Haastrecht-Vlist. Vanaf dat moment is de organisatie uitgebouwd met uitsluitend professionele medewerkers.

3. Waar staat Groen Wonen Vlist voor

We werken in een dorps- en groene context. Dat betekent dat;

- Wij onze huurders en hun woonbuurten goed (willen leren) kennen en gemakkelijk aanspreekbaar voor hen zijn; dat wij daardoor goed en snel specifieke oplossingen kunnen bieden
- Wij letterlijk en figuurlijk dichtbij onze huurders werkzaam zijn; dit geldt ook voor de bedrijven die voor ons werken; we reageren snel en adequaat
- Wij laagdrempelig benaderbaar zijn en dat wij de huurders actief opzoeken om samen met hen te zorgen voor een goed en betaalbaar thuis; Hun (woon)zorgen zijn onze zorgen.
- Wij ons hardmaken voor de woonkwaliteit van de dorpen in ons werkgebied; wij zijn onderdeel van de kernen waarin wij actief zijn en waken voor de belangen van onze huurders
- Wij openstaan voor initiatieven van huurdersgroepen

4. Kernwaarden

Voor onze medewerkers gelden een aantal principes; deze zijn te beschouwen als de kernwaarden van Groen Wonen Vlist

- Denken in (creatieve) oplossingen
- Signaleren wat in de buurt gebeurt en nodig is; het gesprek daarover aangaan
- Actief een sociaal netwerk onderhouden in de dorpen; de huurders kennen en betrokken en aanspreekbaar zijn
- Betrouwbaar en slagvaardig zijn in het handelen
- Erop gericht zijn om samen met bewoners en betrokken partijen oplossingen en doelen te bereiken
- Kwaliteit leveren in aanpak en oplossingen die tot uiting komt in een hoge bewonerstevredenheid; Tegelijkertijd op de kosten letten
- Ook verantwoordelijk voelen voor de huurder en ook betrokken zijn buiten de normale werktijd

¹ Uit strategische visie 2019-2022 vastgesteld december 2018

5. Positionering corporatie

Wij werken in een landelijke omgeving met grotere en kleine dorpen, waarin veel mensen elkaar kennen. De sociale netwerken zijn daardoor bij ons sterker en belangrijker dan elders. Mensen helpen elkaar gemakkelijker én mensen willen graag in het dorp blijven wonen. Wij als corporatie huisvesten een belangrijk deel van de mensen in de dorpen en staan dichtbij de mensen. Wij kennen de meeste huurders, hun woning, en vaak ook hun sociale omgeving en kunnen daardoor passend en snel reageren op individuele woonvraagstukken. Onze kennis onderhouden wij niet alleen vanuit onze eigen directe contacten, maar ook via bijvoorbeeld Huurdersbelang, de gemeente en belangengroepen. Wij voelen ons met hun wel en wee betrokken. Huurders denken met ons mee. De huurders kennen ons goed; wij zijn zichtbaar in de dorpen en we zijn laagdrempelig aanspreekbaar. We zijn onderdeel van de dorpse samenleving; we zijn een warme organisatie. Wij zijn letterlijk en figuurlijk dichtbij.

We reageren snel op meldingen (norm minimaal een 7,5, volgens AEDSbenchmarkmeting), we komen met oplossingen voor persoonlijke woongerelateerde problemen; die oplossing kan specifiek voor dat probleem zijn (zo nodig afwijkend van regels) en we gaan persoonlijke en buurtgesprekken aan, zodat we weten wat er in een buurt of in een complex leeft.

Dat Dorps en Dichtbij-gevoel willen we in de toekomst behouden en verder versterken.

6. Terugblik

De kerntaak van een corporatie leidt tot 3 hoofddoelen: betaalbare huren, kwalitatief goede woningen en voldoende beschikbaarheid. Andere doelen zijn ook belangrijk, maar zijn meer afgeleide doelen.

Betaalbaarheid

We hebben vastgehouden aan een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van op of onder inflatie. We hebben geen vrije sector huur. Om de huren bij toewijzing betaalbaar te houden hebben we, als reactie op Passend Toewijzen, het beleid ingevoerd om twee van de drie woningen bij nieuwe verhuur tot de aftoppingsgrens te verhuren; dat geldt specifiek ook voor seniorenwoningen. In het laatste geval betekent dat, dat we soms huren van seniorenwoningen verlagen. De gemiddelde huur is 66% van maximaal toegestaan.

Kwaliteit

We hebben verschillende grote groot-onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in de periode 2015-2018: 134 woningen in Stolwijk, 29 woningen in Haastrecht en 26 woningen in Vlist. In de jaren daarvoor hadden we al grootschalig kozijnen vervangen in Haastrecht (ca. 250 woningen) en groot/onderhoud uitgevoerd in de Agterpoort (32 woningen). De belangrijkste opgave qua grootonderhoud is achter de rug, op een tweetal complexen na.

We kunnen ons dan geheel gaan richten op verduurzamen van de voorraad. Daar hadden we de afgelopen jaren meer vaart in willen maken, maar door zowel interne omstandigheden (personeelwisselingen) als externe omstandigheden (verandering overheidsbeleid) is er vertraging ontstaan. Overigens `scoort` Groen Wonen Vlist niet slecht qua energielabelscore; bij het uitvoeren van groot-onderhoud zijn de woningen ook geïsoleerd. Vanaf 2019 wordt er een versnelling ingezet en is er extra budget beschikbaar.

We hebben naast schilrenovaties ook een flink aantal woningen aan de binnenkant verbeterd (o.a. keukens, badkamers en toiletten vervangen), op aanvraag van bewoners (het zogenoemde dynamisch onderhoud) en bij mutatie.

Komende jaren willen we ook meer accent leggen op het faciliteren van ouderen bij het zelfstandig blijven wonen in de huidige woning. Wij willen financieel bijdragen bij het aanbrengen van kleine aanpassingen in de woning.

Beschikbaarheid

De mutatiegraad is zo'n 6%. Voor een landelijke dorpse omgeving waar mensen lang in een woning blijven wonen, is dat een normaal percentage. Kijkend naar de ontwikkelingen in de inschrijfduur bij toewijzing is er geen sprake van een grote marktdruk. Bij sommige toewijzingen, met name seniorenwoningen, zijn er maar mondjesmaat reacties, van buiten de gemeente. Dit is opmerkelijk omdat de vergrijzing in de gemeente zich doorzet. Jongeren kunnen binnen de vigerende huisvestingsverordening op vrijwel alle woningen reageren. Ook binnen dat segment is er geen sprake van marktdruk.

7. Toekomst

Uitgebreid beschreven in de strategische visie. De komende jaren blijven we voor een belangrijk deel dezelfde weg bewandelen als de vorige periode. Wij hebben besloten opdracht te geven om de haalbaarheid van een fusie met de drie andere kleinere corporaties in de Krimpenerwaard te onderzoeken. Begin 2019 wordt duidelijk of fusie kans van slagen heeft.

Betaalbaarheid

We verhogen de huur in principe met niet meer dan inflatie. We blijven het 2sporenprincipe volgen.

Kwaliteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt om energie-neutrale woningen tot de aftoppingsgrens te realiseren; qua verplicht rendement een hele opgave. Op gunstige (centrum-)locaties zetten we in op het toevoegen van seniorenwoningen. Enkele complexen gaan gesloopt worden. Daarvoor komen woningen terug die geschikt zijn voor kleine huishoudens/-senioren. We gaan mogelijk ook kleine (oudere) eengezinswoningen aanpassen voor kleine huishoudens.

We willen onze woningen vóór 2050 energie-neutraal en gasloos hebben, of liever nog op een waterstofgasnet. Dat gaat gepaard met grote investeringen; We gaan in 2019 starten met de uitvoering van ons nieuwe verduurzamingsbeleid, maatregel-/bouwdeelgestuurd.

Beschikbaarheid

Het aantal woningen blijft stabiel, met plussen (nieuwbouw) en minnen (sloop, verkoop).

Nieuwbouw moet zorgen voor (langzame) verandering van de samenstelling van het bezit qua typologie; meer naar kleinere woningen. Wij signaleren geen groeiende woningbehoefte in ons werkgebied.

Overig

We willen het Dorps en Dichtbij-gevoel bij de huurders behouden en verder versterken. De kwaliteit van dienstverlening moet passen bij Dorps en Dichtbij. De ervaren kwaliteit moet naar 7,5.

We willen de betrokkenheid huurders bij projecten verder versterken.

Participatie van huurders bij zaken die hen nauw aangaan is een belangrijk doel

Wij willen eraan bijdragen dat de vereenzaming onder ouderen vermindert door ontmoeting te faciliteren.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

In 2019 is door Ecorys een visitatie uitgevoerd. Naar onze mening is dat op een grondige en gedegen wijze uitgevoerd. Het rapport dat zij opgeleverd heeft, geeft naar onze mening een goed beeld van Groen Wonen Vlist en het veld waarin zij acteert. Het is prettig te lezen dat we er in slagen de volkshuisvestelijke opgaven op te pakken die er lagen en liggen. Het aan mensen met een laag inkomen bieden van voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen is voor ons de kernopgave, die als een rode draad door al ons handelen loopt. We werken daarin samen met de gemeente, waarmee wij een prima werkrelatie hebben. We zijn blij dat onze stakeholders in de regel een positief beeld hebben van Groen Wonen Vlist.

De RVC is echter wel verbaasd over de opmerkingen van de huurdersvereniging over het contact met de Raad van Commissarissen in het visitatierapport. Elk half jaar is er een bijeenkomst tussen het bestuur van Huurdersbelang HSV en de voltallige Raad van Commissarissen (dus niet alleen de huurderscommissaris). Bovendien heeft de voorzitter van Huurdersbelang HSV het telefoonnummer en emailadres van de voorzitter van de RVC ontvangen.

De aanbevelingen die de visitatiecommissie gedaan heeft, nemen wij, net als na de vorige visitatie, ter harte. Wij gaan de huurdersvereniging uitnodigen de taken en verantwoordelijkheden van de huurdersvereniging in een samenwerkingsovereenkomst vast te leggen. Alleen samen kunnen we hier een succes van maken.

We gaan nadrukkelijker, bij investeringsbeslissingen, kenbaar maken op welke maatschappelijke opgaven wij onze vermogensinzet richten. Verduurzaming van onze woningen krijgt van ons de komende jaren een zeer hoge prioriteit; enerzijds de energiekosten van onze huurders verlagen en anderzijds het gebruik van fossiele brandstoffen en CO₂-uitstoot verminderen. Ook daarin hebben wij als woningcorporatie een belangrijke maatschappelijke rol voor de kernen Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Dorps en dichtbij (onze huurders), dat blijft ons motto.

J. Reniers
Directeur-bestuurder

H.R. Janssen
Voorzitter RvC

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Groen Wonen Vlist

Naam	Functie
De heer J.F.G. Reniers	Directeur-Bestuurder Groen Wonen Vlist
De heer H. Janssen	Voorzitter Raad van Commissarissen
De heer W. Kulik	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw C. van Straaten	Lid Raad van Commissarissen

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
De heer L. de Wit	Wethouder gemeente Krimpenerwaard
Mevrouw I. Kerdel	Beleidsmedewerker volkshuisvesting gemeente Krimpenerwaard
De heer R. Huizinga	Projectleider ruimtelijke ontwikkeling gemeente Krimpenerwaard
De heer B. Noorlander	Voormalig voorzitter Huurdersbelang HSV
Mevrouw I. van Vliet	Secretaris Huurdersbelang HSV
De heer A. Groenevelt	Penningmeester Huurdersbelang HSV
De heer E. Goverde	Voorzitter Woningbouwstichting "Samenwerking"
De heer V. van Luit	Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Reeuwijk
De heer R. van den Broeke	Directeur-bestuurder QuaWonen
De heer L. Brooshooft	Secretaris Beter Wonen
Mevrouw E. Stam	Teamleider Krimpenerwaard Vluchtelingenwerk

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Groen Wonen Vlist in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 maart 2019

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Groen Wonen Vlist in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Groen Wonen Vlist.

Rotterdam, 1 maart 2019

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Groen Wonen Vlist in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Robert Kievit heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Robert Kievit geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Robert Kievit geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Groen Wonen Vlist.

Rotterdam, 1 maart 2019

Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Frank de Gouw verklaart hierbij dat de visitatie van Groen Wonen Vlist in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Frank de Gouw heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Frank de Gouw geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Frank de Gouw geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Groen Wonen Vlist.

Rotterdam, 1 maart 2019

Frank de Gouw

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

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

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

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

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

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

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

Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profielchets:

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

Als consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen), voor zowel publieke als private opdrachtgevers. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

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

Commissielid

Frank de Gouw

Naam, titel, voorletters:

de Gouw, ing./MSc, F.A.

Geboorteplaats en –datum:

's-Hertogenbosch, 22-06-1993



Huidige functie:

Consultant

Opleiding

2016 – 2018 Radboud Universiteit, Nijmegen – Master Urban Geography

2015 – 2016 Radboud Universiteit, Nijmegen – Premaster Geography and Spatial Planning

2011 – 2015 HAS Hogeschool, 's-Hertogenbosch – Urban and Rural Development

2005 – 2011 d'Oultremontcollege, Drunen – Atheneum

Werkervaring

2018 – Heden Consultant Regions & Cities, ECORYS

2017 – 2018 Graduate Intern, ARCADIS BV

Profiel

Frank de Gouw is commissielid van deze visitatie en werkzaam als consultant bij Ecorys binnen de afdeling Regions & Cities. Als afgestudeerd stadsgeograaf aan de Radboud Universiteit in Nijmegen is Frank in staat om de wederzijdse wisselwerking en dynamiek van geografische (ruimtelijke) verschijnselen te doorgronden, zoals locatiegedrag van economische actoren, het sociaal-ruimtelijk handelen van bedrijven, overheidsinstanties, huishoudens en individuen en de sociaaleconomische ontwikkeling van steden en regio's. Frank heeft daarnaast inhoudelijke kennis van en vaardigheid in het actuele onderzoek omtrent het gebied van de stedelijke geografie inclusief urbane/rurale- en regionale studies en volkshuisvesting.

Als consultant binnen de afdeling Regions & Cities is Frank betrokken bij verschillende vraagstukken en onderzoek op het gebied van de woningmarkt, ruimtelijke gebiedsontwikkeling, beleidsvraagstukken en bij de maatschappelijke visitaties van woningcorporaties. Visitaties waarbij Frank betrokken is geweest omvatten onder andere Zeeuwsland, Centrada en Groen Wonen Vlist.

Kernwaarden waarover Frank beschikt zijn pro activiteit, enthousiasme, sociaalvaardigheid het hebben van een kritische blik en oplossingsgerichtheid.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper 2019 Prestatieafspraken 2013-2017; 2018-2022 Strategische Visie 2015-2018 Woonvisie Krimpenerwaard Jaarplannen 2015 - 2018 Jaarverslagen 2015 t/m 2018 Jaarschijven 2015-2018 Begroting 2015 t/m 2018 Groen Wonen Vlist zelfevaluatie 2018 Kwartaalrapportages 2015 - 2018
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen 2015 t/m 2018 Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen 2015 t/m 2018 Accountantsverslag 2015 Begrotingen 2015 t/m 2018 Accountantsverslag 2016 en 2017 Investeringsstatuut 2016 Kwartaalrapportages 2015 - 2018
Governance van maatschappelijk presteren	Position Paper 2019 RvC's agenda's en verslagen 2015 t/m 2018 Zelfevaluatie RvC 2015, 2016 en 2018 Reglement RvC 2017 Profielchets RvC 2018 Jaarverslagen 2015 t/m 2018 Strategische Visie 2015-2018

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Woonruimteverdeling

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Vanuit de landelijke overheid krijgen gemeenten een taakstelling voor het huisvesten van statushouders, die door corporaties gehuisvest moeten worden (Bijlage bij Rijksprioriteiten, p. 13).</p> <p>Groen Wonen Vlist wijst woningen toe in overeenstemming met de huisvestingsverordening, de taakstelling voor statushouders en door de gemeente afgesproken convenanten rond huisvesting van bijzondere doelgroepen (Pres. 18-22)</p> <p>De taakstelling voor de gemeente Krimpenerwaard voor de gevisiteerde jaren is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 126 statushouders (taakstelling Groen Wonen Vlist; 20 statushouders) - 2016: 155 statushouders (taakstelling Groen Wonen Vlist -) - 2017: 111 statushouders (taakstelling Groen Wonen Vlist -) - 2018: 77 statushouders (Taakstelling Groen Wonen Vlist -) 	<p>Per 1 januari 2015 is de gemeente Krimpenerwaard een feit. De taakstelling huisvesting statushouders wordt daarom sinds dit jaar aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. In alle gevisiteerde jaren is de gemeentelijke taakstelling behaald. Een pluspunt is toegekend vanwege het relatief grote aantal statushouders dat Groen Wonen Vlist heeft geplaatst van het totaal.</p> <p>Om aan deze gemeentelijke taakstelling te voldoen heeft Groen Wonen Vlist statushouders gehuisvest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 28 statushouders in 6 woningen (JV 15, p.21). - 2016: 8 statushouders in 3 woningen (JV 16, p.17). - 2017: 18 statushouders in 3 woningen (JV 17, p.17) - 2018: 5 statushouders in 1 woning (JV 18, p. 14) 	7
<p>Groen Wonen Vlist huisvest ouderen in bijna 200 ouderenwoningen in Haastrecht en Stolwijk (Pres. 18-22)</p>	<p>Ten aanzien van het huisvesten van ouderen stelt Groen Wonen Vlist dat, doordat de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven de stijging van het aantal ouderen prima kan worden opgevangen in de 200 seniorenwoningen die al in bezit zijn. Op centrumlocaties, zoals de Hoflaan in Stolwijk, wil Groen Wonen Vlist nog wel seniorenwoningen ontwikkelen, zie thema 3. Ook is het nodig om meer eengezinswoningen voor ouderen aan te passen (JV 17, p.20). In 2018 is de voorraad dus reeds beschikbaar stelt Groen Wonen Vlist en hoeft maar beperkt in omvang toe te nemen.</p>	6
<p>Een woonadviseur gaat huurders activeren/verleiden door te stromen naar een andere woning (Pres. 18-22).</p> <p>Groen Wonen Vlist zet een medewerker (1 dag per week) in om oudere huurders te begeleiden bij woonvraagstukken over het langer thuis blijven wonen of het zoeken naar een beter passende woning.</p>	<p>De inzet is door Groen Wonen Vlist in 2018 voorbereid. In 2019 is de medewerker ingezet en gaat het voortvarend met de inzet van woonadviseurs (Toelichting Groen Wonen Vlist). Een pluspunt is toegekend omdat de uitbreiding met 1 fte een procentueel forse verhoging van het personeelsbestand is en dit het belang dat Groen Wonen Vlist aan het onderwerp hecht benadrukt.</p>	7
<p><u>Passend toewijzen:</u> Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag</p>	<p>Groen Wonen Vlist heeft invulling aan de opgave gegeven door woningen passend toe te wijzen:</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>een passende woning met een rekenuur onder de aftoppingsgrens toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de rekenuur € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de rekenuur € 640,14 (Prijspeil 2018).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2016: 100% • 2017: 100% • 2018: 100% (JV 18, p.12) <p>Vanwege de grote positieve afwijking en het belang daarvan voor de lokale volkshuisvestelijke opgaven zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p><u>Europese wetgeving:</u> Woningcorporaties moeten tenminste 90% (2014 en 2015), successievelijk 80% (2016 en 2017), van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan de doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80% aan de belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2018). • Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2017). <p>De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep.</p>	<p>Groen Wonen Vlist heeft invulling aan de opgave gegeven door te voldoen aan de geldende toewijzingsregels. Groen Wonen Vlist heeft per jaar vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomens tot de maximale inkomensgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2015: 90,80% (JV 15, p.17) • 2016: 100% (JV 16, p.12) • 2017: 100% (JV 17, p.12) • 2018: 100% (JV 18, p.11) 	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Groen Wonen Vlist in het kader van de opgaven op het gebied van woonruimteverdeling ruim voldoende heeft gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft in samenwerking met andere corporaties in alle gevisitatieerde jaren, behoudens 2016, de gemeentelijke taakstelling behaald. Daarnaast zet Groen Wonen Vlist zich daarnaast in voor zowel de huisvesting van de jongere doelgroep als de oudere. Ook is een woonadviseur ingezet die huurders helpt en ondersteunt met woonvraagstukken. Groen Wonen Vlist voldoet daarnaast aan de passend toewijzen regeling en de staatssteunregeling.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 2: Woningvoorraad en betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Groen Wonen Vlist zorgt er tot 2017 voor dat steeds minimaal 600 woningen een sociale huur behouden, dus een huurprijs behouden beneden de liberalisatiegrens (Pres. 13-17). In deze jaren had Groen Wonen Vlist tevens het strategisch voorraadbeleid om het aantal woningen op circa 1.000 te houden.</p> <p>Groen Wonen Vlist houdt in 2018 het aantal sociale huurwoningen in Haastrecht, Stolwijk en Vlist rond het huidige aantal van 1.030 woningen (Pres. 18-22).</p>	<p>De voorraad van Groen Wonen Vlist gedurende de visitatieperiode is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2015: 1.030 (JV 15, p.23) • 2016: 1.030 (JV 16, p.18) • 2017: 1.026 (JV 17, p.17) • 2018: 1.040 (JV 18, p.15) <p>Het percentage woningen ten opzichte van het totale aantal beneden de liberalisatiegrens is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2015: 1.029 woningen; 99,9% (JV 15, p.23) • 2016: 1.029 woningen; 99,9% (JV 16, p.19) • 2017: 1.025 woningen; 99,9% (JV 17, p.17) • 2018: 1.039 woningen; 99,9% (JV 18, p. 16) 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Vanwege de grote positieve afwijking van de opgave en het belang daarvan voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p>De Rijksprioriteit Volkshuisvesting schrijft voor dat corporaties zich moeten inzetten voor betaalbaarheid van de woningen van de doelgroep. Een gematigde huurverhoging is hiervan een speerpunt (bijlage bij Rijksprioriteiten, p. 6).</p> <p>Groen Wonen Vlist heeft als opgave om de gemiddelde huur relatief laag te houden. De gemiddelde huur volgt verder de inflatie stelt Groen Wonen Vlist (Pres. 18-22).</p>	<p>Groen Wonen Vlist hanteert ten aanzien van huurverhoging twee uitgangspunten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mensen met een hoger inkomen die in een sociale huurwoningen wonen kregen een hogere huurverhoging dan mensen met een laag inkomen (de doelgroep). 2. Mensen die relatief heel goedkoop wonen kregen een hogere huurverhoging dan mensen die al op de streefhuur van 80% van maximaal toegestaan zaten of een stukje daaronder zaten. <p>Groen Wonen Vlist verhoogt de huren vervolgens als volgt in 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurders met een laag inkomen, waarbij de werkelijk huur $\geq 65\%$ van de streefhuur 1% (maximaal 2,5%). - Huurders met een laag inkomen, waarbij de werkelijke huur $\leq 65\%$ van de streefhuur met 2% (maximaal 2,5%). - Huurders met een hoog inkomen (meer dan € 43.786) 4% (maximaal is 5%). - Huurders met een hoog inkomen, verhoging 2% (maximaal 3%). <p>Huurders met een huur $\geq 65\%$ van de maximaal toegestane huur kregen een huurverhoging van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2016: 0,1% - 2017: 0,3% - 2018: 1% <p>Huurders met een huur $\leq 65\%$ van de maximaal toegestane huur kregen een huurverhoging van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2016: 1% - 2017: 0,7% - 2018: 1,6% <p>Groen Wonen Vlist heeft een gemiddelde huurverhoging doorgevoerd van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 1,64% (JV 15, p.22) - 2016: 0,71% (JV 16, p.41) - 2017: 0,44% (JV 17, p.38) - 2018: 1,13% (JV 18, p. 73) <p>Een pluspunt is toegekend voor het formuleren van passend beleid op deze opgave en het ook</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	daadwerkelijk doorvoeren van gematigde huurverhogingen.	
<p>De gemeente en Groen Wonen Vlist beoordelen of het ingezette schuldhulpverleningsproces afdoende is en voldoende preventieve werking heeft (Pres. 13-17).</p> <p>Groen Wonen Vlist voert een strik incassobeleid met snel contact met huisbezoek en mogelijkheden voor maatwerk (Pres. 18-22)</p>	<p>Ten aanzien van het schuldhulpverlenersproces en het incassobeleid heeft Groen Wonen Vlist voor de huurachterstanden bij huurders die groter waren dan twee maanden betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt (JV 17, p.16)</p> <p>Er is ook een convenant opgesteld over het voorkomen van huisuitzettingen waarin het proces is geëvalueerd en geactualiseerd. Het beleid van de afgelopen jaar is doorgezet (Toelichting Groen Wonen Vlist)</p> <p>Ten aanzien van het gehanteerde incassobeleid is waarneembaar dat de percentuele huurachterstand van Groen Wonen Vlist in de visitatieperiode is gedaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2015: 0,87% (JV 15, p.22) - 2016: 0,74% (JV 16, p.18) - 2017: 0,72% (JV 17, p.16) - 2018: 0,86% (JV 18, p. 15) <p>Groen Wonen Vlist had ten aanzien van de vorderingen van huurachterstand achtereenvolgens 15 vorderingen in 2015, 16 in 2016, 15 in 2017 en 19 in 2018. Ten aanzien van het aantal ontruiming waren dat er in 1 (2015), 0 (2016), 1 (2017) en 1 (2018).</p> <p>Een pluspunt is toegekend voor de actieve wijze waarop Groen Wonen Vlist probeert achterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Onder meer door goed aandacht te besteden aan preventie en vroegtijdige signalering en bezoeken.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Groen Wonen Vlist in het kader van de opgaven op het gebied van woningvoorraad en betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Groen Wonen Vlist weet de sociale voorraad in stand te houden en behoudt hierin ongeveer 14% van de totale voorraad in de huurklasse tot de aftoppingsgrens. Ook is de huurverhoging van Groen Wonen Vlist gematigd en wordt een strikt incassobeleid gevoerd met aanvullend schuldhulpverlening. Groen Wonen Vlist beperkt het aantal ontruiming tot maximaal 1 per gevisiteerd jaar.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 3: Nieuwbouw en herstructurering

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Groen Wonen Vlist heeft op de opgave om woningen op te leveren (Pres. 13-17):	In 2015 heeft Groen Wonen Vlist 17 woningen opgeleverd:	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Agterpoort Het vervangen van 11 sociale huurwoningen in het gebied Agterpoort door 10 grondgebonden sociale huurwoningen (Pres. 13-17):</p> <p>Poort van Stolwijk 6 sociale huur eengezinswoningen in het plan Poort van Stolwijk; (Pres. 13-17):</p> <p>Bovenkerk</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 sociale huurappartementen binnen het plan Bovenkerk (Pres. 13-17); - 14 ruime energie neutrale betaalbare eengezinswoningen Bovenkerk, Stolwijk (Pres. 18-22) <p>Hoflaan, Stolwijk</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2017 het onderzoeken van de haalbaarheid van centrumplan Hoflaan in Stolwijk (Pres 13-17). - Starten met bouwen van 20-25 energie neutrale gasloze en betaalbare (senioren)woningen op locatie Hoflaan (Pres. 18-22) 	<p>Agterpoort In de wijk Agterpoort zijn 9 grondgebonden seniorenwoningen en 2 eengezinswoningen gebouwd (JV 15, p.24).</p> <p>Poort van Stolwijk In het ontwikkelplan Poort van Stolwijk heeft De Vries en Verburg voor Groen Wonen Vlist 6 woningen gebouwd. (JV 15, p.24)</p> <p>In 2016 zijn geen woningen gebouwd wel is verder gegaan met de voorbereiding van de ontwikkeling van de locaties Hoflaan (Stolwijk) en Bovenkerk (Stolwijk).</p> <p>Bovenkerk Eind 2016 ging de gemeenteraad akkoord met de overdracht van de gemeentelijke locatie Bovenkerk, waardoor nu definitief kan worden gestart met de ontwikkeling van 14 grondgebonden, energie neutrale woningen (JV 16, p.23). Deze woningen worden in 2018 opgeleverd (JV 17, p.20)</p> <p>Hoflaan, Stolwijk In 2017 zijn geen woningen gebouwd. De voorbereiding van locatie Hoflaan, Stolwijk vordert. Daar wil Groen Wonen Vlist 8 verouderde woningen vervangen door seniorenappartementen. Groen Wonen Vlist gaat ervan uit dat in 2018 de uitvraag kan worden uitgezet onder ontwikkelende partijen (JV 17, p.20). Er is in 2018 gesproken met klankborggroepen en gemeente over de stedenbouwkundige invulling van het project. Er werd besloten om hier 20 seniorenwoningen op te leveren, doordat het een goede centrumlocatie is met aanwezige gezondheidsvoorzieningen (Toelichting Groen Wonen Vlist).</p> <p>In 2019 wordt ook nog niet gestart met de bouw van de seniorenwoningen aan de Hoflaan. De besluitvorming binnen de gemeente duurt langer dan verwacht.</p>	
<p>Groen Wonen Vlist heeft de opgave om 2 woningen aan de Goudseweg te slopen om zodoende het plan Poort van Stolwijk te kunnen realiseren (Pres. 13-17).</p> <p>Groen Wonen Vlist heeft tevens de opgave om op locatie Agterpoort 11 sociale huurwoningen te slopen (Pres. 13-17).</p>	<p>In 2015 heeft Groen Wonen Vlist aan de opgave voldaan door de 11 verouderde woningen in de wijk Agterpoort te slopen. Ook zijn 2 woningen aan de Goudseweg gesloopt om een nieuwe uitweg uit het plangebied van de Poort van Stolwijk te realiseren.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Vanwege het belang van het kunnen doorgaan van dit project is een pluspunt toegekend. (JV 15, p.24).	
Groen Wonen Vlist heeft in haar prognose opgenomen dat in 2018 1 woning verkocht gaat worden in Vlist (Pres. 18-22).	In 2015 en 2016 zijn geen woningen verkocht. In 2017 zijn 4 woningen en een bedrijfspand verkocht (JV 17, p.21). In 2018 heeft Groen Wonen Vlist 0 woningen verkocht omdat zich geen passende gelegenheid voordeed. Groen Wonen Vlist heeft overigens geen formeel verkoopprogramma. Wel zijn er woningen gelabeld voor mogelijke verkoop wanneer deze vrijkomen (Toelichting Groen Wonen Vlist)	6
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie oordeelt dat Groen Wonen Vlist in het kader van de opgaven op het gebied van nieuwbouw en herstructurering ruim voldoende heeft gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft in de gevisiteerde periode een aantal nieuwprojecten gerealiseerd. Zo zijn woningen binnen projecten Agterpoort en Bovenkerk opgeleverd. Het plan Poort van Stolwijk is in uitvoering evenals het plan aan de Hoflaan in Stolwijk, waar wat vertraging is opgelopen.		
Gemiddelde beoordeling		6,7

Thema 4: Wonen, welzijn en zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Groen Wonen Vlist transformeert verzorgingstehuizen en overig zorgvastgoed waar mogelijk (bijlage bij Rijksprioriteiten, p. 22). Groen Wonen Vlist laat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen; dit kan in afstemming met gemeenten en zorgaanbieders (bijlage bij Rijksprioriteiten, p. 20). De gemeente en Groen Wonen Vlist bepalen jaarlijks, op basis van beschikbare woningmarktgegevens, de behoefte aan (nieuwbouw) woningen voor mensen met een beperking of mensen die anderszins extra aandacht (Pres. 13-17).	In 2015 heeft Groen Wonen Vlist negen grondgebonden seniorenwoningen gebouwd, die omklapbaar zijn naar eengezinswoningen (JV 15, p.26). In 2018 is verder beleid opgesteld met de gemeente aangaande het aanpassen van woningen en het langer thuis blijven wonen. De uitvoering volgt in 2019 (Toelichting Groen Wonen Vlist).	6
De gemeente en Groen Wonen Vlist ontwikkelen een gezamenlijk Wonen-Welzijn-Zorg-beleid en uitvoeringsprogramma (Pres. 13-17).	Met de gemeente Krimpenerwaard neemt Groen Wonen Vlist deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Dit netwerk komt eens in de acht tot 10 weken bijeen met als doel om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen (JV 16; 17, p.21). Het netwerk functioneert volgens de betrokkenen erg goed. De partijen worden tevens betrokken bij het wonen-welzijn-zorg beleid. (Toelichting Groen Wonen Vlist) Groen Wonen Vlist zet zich vervolgens in voor de eenzaamheid van ouderen door activiteiten te organiseren en daarvoor ruimtes tegen lage tarieven beschikbaar te stellen (JV 16; 17, p.21).	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Een pluspunt is toegekend vanwege de actieve inzet van Groen Wonen Vlist bij het ontwikkelen van het beleid en het daadwerkelijk in de praktijk uitvoering geven middels verschillende initiatieven.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat Groen Wonen Vlist in het kader van de opgaven op het gebied van wonen, welzijn en zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft ten aanzien van het thema 'Wonen, welzijn en zorg' ruim voldoende gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft in 2018 beleid opgesteld voor het transformeren van woningen ten behoeve van de oudere doelgroep. De uitvoering van dit beleid volgt in 2019. Daarnaast participeert Groen Wonen Vlist in een regionaal zorgnetwerk en wordt extra ingezet op de eenzaamheid van ouderen.		
Gemiddelde beoordeling		6,5

Thema 5: Leefbaarheid & veiligheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
De gemeente en Groen Wonen Vlist investeren in overeenstemming met een uitvoeringsprogramma in leefbaarheid en veiligheid om de kwaliteit van de leefomgeving en de sociale samenhang in te wijken te verbeteren (Pres .13-17)	<p>Groen Wonen Vlist heeft in het kader van een uitvoeringsprogramma geïnvesteerd in leefbaarheid.</p> <p>In de gevisiteerde jaren werd onder de noemer van leefbaarheid geld uitgegeven aan onder andere sociale activiteiten zoals: wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel leefbaarheidsonderzoeken, welkomstbijeenkomsten, bestrijding woonoverlast, opvang van dak- en thuislozen en schuldsaneringen (JV 16, p.56; 17, p.52)</p> <p>En fysieke activiteiten zoals: uitgaven voor buurtcentra, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, schoonmaakacties, brandpreventie en verlichtingen voor achterpaden (JV 16, p.56). Groen Wonen Vlist geeft ten aanzien van leefbaarheid twee zaken aan die spelen in de gemeente en onder de huurders en dat is de verloedering van tuinen en de vereenzaming van ouderen. Daar zet Groen Wonen Vlist op in en daar wil de corporatie acties voor faciliteren (JV 18, p. 21)</p> <p>Een pluspunt is toegekend voor de vele waardevolle initiatieven die Groen Wonen Vlist op dit onderdeel heeft ondernomen of op passende wijze heeft ondersteund.</p>	7
Groen Wonen Vlist gaat het meebeheren door de huurders vergroten door ze te laten meedenken en meebeslissen in een aantal uitvoeringsprojecten (Pres. 18-22).	Groen Wonen Vlist creëert aan de voorkant bewonersgroepen die meedenken over het uitvoeren van projecten over het meebeheren en de ontwikkeling ervan. Het gaat over de woningen van de huurders zelf dus waarom zouden ze dan niet mee kunnen beslissen? De bewoners zien immers	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Het experiment rondom zelfbeheer zal starten in 2018.	<p>zelf de dagelijkse ontwikkelingen en weten het beste wat er speelt. Een pluspunt is toegekend voor de inzet die gepleegd is om de bewoners actief te laten meedenken over de uitvoering en ontwikkeling van projecten.</p> <p>Het experiment zelfbeheer is uiteindelijk niet doorgezet. Na een rondvraag te hebben gedaan bij andere corporaties ontstond een beeld dat een dergelijk project beter niet kon worden voortgezet.</p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Groen Wonen Vlist in het kader van de opgaven op het gebied van leefbaarheid en veiligheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De gemeente Krimpenerwaard is niet onderhevig aan echte leefbaarheidsproblematiek. Desalniettemin wordt door Groen Wonen Vlist jaarlijks een bedrag beschikbaar gesteld om fysieke aspecten, zoals schoonmaakacties en onderhoud, en sociale aspecten, zoals eenzaamheid ouderen en bewonersinitiatieven, te ondersteunen.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7

Thema 6: Duurzaamheid en kwaliteit

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>De woningvoorraad heeft in 2021 een gemiddeld label B (energie-index 1,2 – 1,4) (Convenant Energiebesparing Huursector).</p> <p>Groen Wonen Vlist verbetert binnen een periode van 10 jaar van ruim 500 woningen tot een groen energielabel (Pres. 13-17). In totaal 85% van de woningen zullen naar een groen label gebracht worden (Jaarkalender 17-18).</p>	<p>Groen Wonen Vlist stelt dat drie jaar geleden is gestart met het inventariseren van de indexen van de woningvoorraad. Hierin ontbraken op dat moment nog een aantal woningen. Tot op heden, door onder andere personele wisselingen, zijn er nu nog steeds 340 woningen niet geïndexeerd. De hoop is dat medio 2019 alle indexen bekend zijn. Vooralsnog blijft dus onduidelijk of het Europees convenant behaald kan worden en of 85% van de woningen naar een groen label is gebracht in 2018.</p>	5
<p>Groen Wonen Vlist houdt de voorraad minimaal op het niveau van de intern gestelde basiskwaliteit (Pres. 18-22)</p> <p>Groen Wonen Vlist zorgt met investeringen in een duurzame voorraad voor het beheersen van de woonlasten (bijlage bij Rijksprioriteiten, p. 8).</p> <p>Woningen die het laatste jaar geïsoleerd zijn krijgen 1% extra huurverhoging (Pres. 18-22).</p>	<p>Ten aanzien van (energetische) verbetering van de woningvoorraad heeft Groene Wonen Vlist de volgende acties ondernomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het jaar 2014 heeft Groen Wonen Vlist een verbeterproject uitgevoerd voor 25 woningen op locatie West Vlisterdijk. Het betreft isoleren van bergingen en wordt uitgevoerd om het gewenste energie label te bereiken (JV 15, p.15). - In het jaar 2014 is gestart met de (energetische) verbetering van een complex van 99 woningen aan de Trompstraat. De werkzaamheden liepen door tot en met 2016 (JV 16, p.22). - In 2015 zijn 36 woningen in het plangebied Agterpoort grondig aangepakt waarmee de 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Groen Wonen Vlist voert groot-onderhoud uit in de Zwarteweg/Leeuwerikstraat (Haastrecht), waarbij tevens wordt gestart met de energetische verbetering van woningen (Pres.18-22)</p> <p>Groen Wonen Vlist voert vanaf 2018 groot-onderhoud uit in de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat/Goudseweg (Stolwijk) (Pres. 18-22)</p>	<p>levensduur met 25 jaar is verlengd. (JV 15, p.24)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op locatie Sportlaan en Overwetering in de wijk Stolwijk in 2016 137 woningen gerenoveerd en energetische maatregelen (isolatie) toegepast. In 2015 is gestart met de voorbereiding waarna de werkzaamheden in september 2016 zijn afgerond (JV 16, p.22). - In 2017 is gestart met het verbeteren van 22 woningen in de wijk Agterpoort in Haastrecht. Naast de noodzakelijke aanpak van de schil wordt ook dak-, vloer- en spouwisolatie aangebracht (JV 17, p.20). - In 2017 is door Groen Wonen Vlist gestart aan het groot onderhoud en (energetische) verbetering aan de woningen aan de Zwarteweg (JV 17, p.31). Dit is in 2018 afgerond (JV 18, p. 19) - Uiteindelijk is besloten om vanwege bestemming geen groot onderhoud uit te voeren maar sloop/nieuwbouw bij de woningen aan de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat/Goudseweg. De herstelwerkzaamheden werden zodoende te duur. Het nieuwbouwproject gaat starten in 2019 en betreft 42 woningen - In 2018 is aan de Goudseweg in Stolwijk groot onderhoud uitgevoerd aan 4 woningen. Deze woningen zijn tevens energetisch verbeterd. (JV 18, p. 19) - Groen Wonen Vlist geeft aan dat in 2018 het plaatsen van zonnepanelen goed verloopt en dat hiervoor een bedrag van € 295.000 is gereserveerd. <p>De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend voor het grote aantal ondernomen activiteiten. Zeker voor een relatief kleine corporatie als Groen Wonen Vlist is dat een goede prestatie.</p>	
<p>In 2018 komt Groen Wonen Vlist, in samenwerking met de HB HSV, met een nieuw verduurzamingsbeleid (Pres. 18-22).</p>	<p>Groen Wonen Vlist heeft het verduurzamingsbeleid eind 2018 opgeleverd. Dit is echter uiteindelijk niet in samenwerking met de huurdersorganisatie gedaan. Een pluspunt is toegekend voor de inzet die gepleegd is om tot het beleid te komen. Het beleidsplan omvat bovendien de juiste onderwerpen in relatie tot het woningbezit van Groen Wonen Vlist.</p>	7
Beoordeling visitatiecommissie		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>De visitatiecommissie oordeelt dat Groen Wonen Vlist in het kader van de opgaven op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit ruim voldoende heeft gepresteerd. Groen Wonen Vlist heeft de afgelopen jaren moeite gehad met het indexeren van de woningvoorraad. Hierdoor is binnen de visitatieperiode niet aan te tonen wat de precieze energie-index is van de voorraad. Echter voert Groen Wonen Vlist diverse projecten uit gericht op het energetisch verbeteren van de woningen en wordt planmatig onderhoud gecombineerd met verduurzaming. Tevens heeft Groen Wonen Vlist aan het einde van 2018 een nieuw verduurzamingsbeleid is opgeleverd.</p>		
<p>Gemiddelde beoordeling</p>		<p>7</p>

Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas