



Maatschappelijke Visitatie 2019-2022

04 Oktober 2023

Woonforte 

Rapport Maatschappelijke visitatie

Woonstichting Woonforte

Coöperatieve Vereniging Procorp

Reykjavikstraat 1

3543 KA Utrecht

Info@pro-corp.nl

www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie:

D. Koningen

F. van Eersel

C. Snoeijis

K. de Boer

Datum: 04 Oktober 2023



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 maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie.

De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 7.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal thema's:

- Huurdersinvloed en het perspectief van de huurder
- Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden
- Samenwerken en netwerken

De visitatieperiode

De voorgaande visitatieperiode van Woonforte is uitgevoerd in oktober 2019. Deze maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2019 tot en met 2022.

Leeswijzer

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

1. De recensie van de commissie
2. De vier visitatievelden
3. Bestuurlijke en maatschappelijke reactie

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie van Woonforte. Woonforte.

Inhoud

Voorwoord	
Position paper	1
Recensie	2
Belangrijkste bevindingen op de 4 visitatiegebieden	4
Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven	5
Conclusie uit vorige visitatie	6
Maatschappelijke waarde	7
Maatschappelijke verankering	11
Besturing	14
Maatschappelijke capaciteit	16
Bestuurlijke reactie	19
Bijlagen	21
1. Onafhankelijkheidsverklaring commissie	22
2. CV commissie	23
3. Resultaten Speel de Toekomst	27

Position paper

1. Onze missie, visie en doelen

Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, om in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving. Een passende betaalbare woning, is mede de basis voor al die dingen. Als woningcorporatie is het onze missie om een passend thuis te bieden voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Wij werken aan (beter) wonen dat aan de basis staat van (beter) leven. Wij willen dat huidige en toekomstige generaties goed kunnen wonen en leven in een duurzaam en inclusief Alphen aan den Rijn.

Oog voor mensen, hart voor wonen, dat is ons motto. Wij stellen de mens centraal. Wij leggen ons oor actief te luisteren bij onze huurders en belanghouders en wij nemen hun feedback mee in onze plannen en beleid.

Bij de realisatie van onze missie, zien wij drie grote opgaven:

1. Wooncrisis: nieuwe woningen bouwen en doorstroming bevorderen.
2. Klimaatcrisis: woningvoorraad verduurzamen
3. Toename kwetsbare bewoners en veranderende samenleving: nieuwe woonvormen en intensieve samenwerking met huurders en partners (vanuit kerntaak en gezamenlijke visie).

Vanuit onze missie en de uitdagingen die voor ons liggen, hebben wij onszelf zes doelen gesteld:

1. Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen gemiddeld binnen een jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.
2. Mensen met een laag of middeninkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.
3. Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.
4. Onze woningen zijn energiezuinig, waardoor wij zorgen voor lagere woonlasten en een bijdrage leveren aan het tegengaan van klimaatverandering.
5. Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waar zij naar mogelijkheden en behoefte deel uitmaken van de gemeenschap.
6. Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte en toekomstbestendige organisatie met goede dienstverlening.

2. Onze maatschappelijke waarde

2.1 Voldoende sociale huurwoningen (bestrijden wooncrisis):

- In 2019 t/m 2022 leverden we 281 sociale huurwoningen op.
- Twee grote projecten die in 2022 waren gepland, worden in 2023 opgeleverd: 131 woningen in de Barones en 91 woningen aan de Zaagmolenweg.
- We werken aan de uitvoering van de bouw van zo'n 1.000 woningen de komende vijf jaar.
- De locaties in acquisitie, maken de toevoeging van 2.500 woningen in 10 jaar haalbaar.
- Wij bieden 50-plussers voorrang als zij van een eengezinswoning naar een appartement verhuizen: in de afgelopen 3 jaar 46 senioren. Oplevering van seniorgeschikte nieuwbouw kan een enorme impuls geven aan de doorstroming.
- Wij halen (ruim) de doelstelling voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (statushouders, sociaal contingent, urgenten).
- In diverse complexen bieden wij zorgpartijen woonruimte voor hun cliënten en aan de gemeente voor vluchtelingen. In 2021 leverden wij het prachtige complex de Ampère op met 121 woningen waarvan 58 bestemd voor zorg.
- In geplande nieuwbouwcomplexen is ook een deel voor zorgpartijen bestemd: Klompenmaker, Noorderkeerkring en ons voormalige kantoor in Boskoop.
- Wij hebben ruim 1.200 woningen gelabeld voor voorrang voor jongeren (deze groep heeft de meeste last van de wooncrisis).
- Sinds 2017 verhuren wij tijdelijke woonruimte aan spoedzoekers in De Jozef.
- De Barones en De Zaagmolenweg zijn bedoeld voor spoedzoekers (jongeren, herstarters, statushouders en kandidaten sociaal contingent).

2.2 Duurzame woningen (bestrijden klimaatcrisis):

- Ruim 3000 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen, gratis voor de huurders.
- Experiment met zonnepanelen en een accu voor de opslag (verlaagt piekbelasting van de lift en maakt dat het verbruik dan ook in een lager tarief komt). We onderzoeken de haalbaarheid van brede toepassing op flats.
- Wij verduurzaamden twee complexen vergaand: de Lauwers en de Akkerwinde-Boterbloem. De eengezinswoningen in de Lauwers hebben we zelfs NOM gemaakt. Prachtig resultaat qua uiterlijk, comfort, CO2-reductie en betaalbaarheid, maar vanwege de hoge kosten niet opschaalbaar naar de hele voorraad.
- De rest van onze woningvoorraad verduurzamen we naar de Standaard zodat deze gereed is voor aansluiting op een warmtenet of andere niet fossiele energiebron (uitgezonderd complexen die wij verkopen of vervangen).
- Wij werken met de gemeente Alphen aan den Rijn aan de aanleg van warmtenetten. Het eerste project voor aquathermie in de Planetenbuurt is van de baan (aanbesteedde partij haakte af vanwege rendement).
- Vooruitlopend op verduurzamingsprojecten kleine maatregelen aangebracht in E, F en G label-complexen.
- Bij onderhoud: aanbrengen ledverlichting en lichtsensoren en efficiënter inregelen installaties
- Al onze nieuwbouw eengezinswoningen zijn NOM en de appartementen BENG.
- In Zwammerdam hebben we een experiment uitgevoerd met 4 NOM-eengezinswoningen in houtbouw (CLT).

2.3 Leefbare en inclusieve buurten, onze inzet:

- Onze tien buurtbeheerders en huismeesters zetten zich dagelijks in voor een schone, hele en veilige leefomgeving en verbinding tussen buurtgenoten. Vanwege Corona zijn wij de afgelopen jaren minder zichtbaar aanwezig geweest dan we zouden willen.
- Wij hebben twee buurten waar de leefbaarheid relatief gezien onder druk staat: de Edelstenenbuurt in Alphen aan den Rijn en de Snijdelwijk in Boskoop. We werken hier nauw samen met gemeente, politie en jongerenwerkers van Participe. De les is dat wij gezamenlijk niet de aandacht laten verslappen als het wat beter gaat want dan laaien de problemen weer op.

2.4 Betaalbaar wonen in een woning van goede kwaliteit:

- Woonforte voert al jaren een gematigd huurbeleid (gemiddelde huurprijs is gelijk aan sectorgemiddelde)
- We halen ruim onze doelstellingen voor betaalbare voorraad uit de prestatieafspraken.
- De conditiescore van onze woningen is boven gemiddeld. Huurders waarderen kwaliteit iets boven sectorgemiddelde.

3. Onze maatschappelijke verankering

Wij kiezen er bewust voor om in één gemeente actief te zijn. Dat maakt wij goed lokaal verankerd zijn. Wij willen samenwerkingsgericht, transparant, open en oplossingsgericht zijn voor onze partners. Wij hebben een goede relatie met de gemeente, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. Wij trekken samen op bij het opstellen van de woonvisie, warmtetransitie, verduurzaming en in het sociaal domein. Regulier bestuurlijk overleg ontbreekt, maar er is wel regelmatig overleg met de wethouder Wonen en eenmaal per jaar of twee jaar met het gehele college.

Met Huurdersorganisatie Groene Hart hebben wij in de basis ook een goede relatie. Zo nu en dan zijn er geschillen of botsende belangen, maar hier komen we altijd op een goede manier weer uit.

Onze huurders zijn relatief tevreden over de kwaliteit van hun woning. Onze dienstverlening was de afgelopen jaren echter niet op het door ons gewenste niveau. Het gemis aan persoonlijk contact vanwege corona heeft onze huurders parten gespeeld. Ook een aantal zaken in het verhuur-mutatatieproces waren niet goed op orde. Dat hebben wij aangepast (op basis van klantreizen). We zien dat de gemiddelde klanttevredenheid het laatste kwartaal van 2022 is gestegen tot het gewenste niveau (8 / A-score). Nu wordt het zaak dit vast te houden en de tevredenheid van nieuwe klanten nog iets te verbeteren.

Ook met andere samenwerkingspartners hebben wij een goede relatie: van zorg- en welzijnsorganisaties, politie, brandweer tot onze huisaannemers. In de dagelijkse praktijk verloopt de samenwerking goed en bereiken we mooie resultaten.

4. Bestuur: hoe doet Woonforte het?

- Bij de fusie in 2017 hebben wij een missie, visie en strategie voor Woonforte opgesteld. Alle belanghouders hebben input kunnen leveren. In 2021 hebben wij meer focus aangebracht in onze strategie, zijn we meer teruggekeerd naar de kerntaken en hebben we doelen concreter gemaakt. Uiteraard is dit op meerdere momenten besproken met medewerkers.
- In de kaderbrief herijken wij jaarlijks onze programma's die moeten bijdragen aan het bereiken van onze doelen. We beoordelen alle ontwikkelingen, rekenen diverse scenario's door en komen tot een haalbaar en verantwoord voorkeurscenario. Dat is dan de basis voor onze begroting. Naast het programma voor nieuwbouw, verduurzaming, verkoop en huurbeleid nemen we in de begroting nog enkele andere activiteiten op die bijdragen aan onze doelen. De jaarplanpunten en programma's worden geborgd in de resultaatafspraken met de medewerkers.
- Sturing m.b.v. kwartaalrapportages (voortgang programma's, financiële ratio's en beheersing van risico's).
- Er is ruimte voor experimenteren en leren (bijvoorbeeld proof of concept voor virtuele medewerker, robotjes die werkprocessen efficiënter maken (RPA), accu voor opslag van zonne-energie, experiment vergaande verduurzaming en nieuwbouw CLT-houtbouw).
- Woonforte was snel ingesteld op corona (binnen een week konden we alle processen digitaal afhandelen).

5. Maatschappelijke capaciteit

Onze opgaven voor nieuwbouw en verduurzaming zijn zeer omvangrijk. Uit de begroting 2023 bleek dat de ingerekende programma's financieel haalbaar en verantwoord zijn. Verdere stijging van bouwkosten, rente en inflatie maakt dat we programma's in tempo moeten bijstellen (in kaderbrief 2024) en de doelen op langere termijn halen.

In 2021 hebben we een organisatieaanpassing doorgevoerd. We hebben functies eenduidiger en helderder gemaakt en processen uniformer en efficiënter en zo veel mogelijk piekbelasting weggenomen. Het herijken en actualiseren van onze processen is een continu proces. Verder zijn risicomangement en control beter geborgd in de lijn en in de processen. De organisatie is hierdoor robuuster geworden. De kwetsbaarheid blijft in een aantal solofuncties is niet te voorkomen, maar via het betrekken van andere collega's en participatie in netwerken is dit grotendeels gemitigeerd.

Wij werken in toenemende mate samen met de andere corporaties binnen de Regio Holland Rijnland. Hiermee kunnen we kwetsbaarheden en risico's mitigeren en efficiency boeken. De regio is bijvoorbeeld een sterkere partij aan tafel bij de provincie dan iedere individuele corporatie.

6. Lessen uit vorige visitatie

Les: Blijven communiceren over keuzes en de afweging die daaraan ten grondslag liggen

Dit hebben we in de praktijk gebracht met onze huurdersorganisatie en de gemeente. In 2020 hebben we online (vanwege Corona) verschillende scenario's in onze keuzes laten zien en onze stakeholdersvoorkeuren en prioriteiten laten aangeven. Deze hebben we mee laten wegen bij onze beleidskeuzes (programma's kaderbrief en begroting). In 2021 hebben we geen stakeholdersbijeenkomst kunnen houden vanwege corona. In 2022 hebben we de bijeenkomst, opnieuw online, vooral gericht op mensen met een kwetsbare eigenschap. Daarbij hebben we ook gekeken naar de samenwerking met onze stakeholders en wat Woonforte beter kan doen.

Les: Aandacht voor digibete klanten

Dat zijn we zeker blijven doen. De inhoud van onze maandelijkse digitale nieuwsbrief publiceren we ook in het Alphens Nieuwsblad en de Gouwe Koerier. Huurders die post op papier willen ontvangen, krijgen dat ook op papier. Ons kantoor is in de ochtend geopend voor inloop en op afspraak ook in de middag en huurders kunnen ons bellen voor hulp bij zaken die anderen via het digitale portaal regelen.

Bij renovaties en sloop-nieuwbouw werken we altijd met papieren nieuwsbrieven. Ook voor andere bijeenkomsten maken we brochures, filmpjes en kranten als dat passender is voor de doelgroep.

Les: Aandacht voor huurdersparticipatie

Huurders kunnen meepraten en meebeslissen bij renovaties en sloop-nieuwbouw. De renovaties van de Lauwers en Akkerwinde-Booterbloem zijn in overleg met de bewonersvertegenwoordiging tot stand gekomen. Bij de sloop- nieuwbouw in het Rode Dorp hebben de huurders invloed gehad op uitwerking van de plannen: van de inrichting van de wijk, het uiterlijk van de woningen tot de indeling van woningen (voor zover mogelijk binnen de conceptbouw). Bij de Magnolia zijn huurders en omwonenden betrokken bij de herontwikkeling. Bijvoorbeeld over parkeren, maar ook hoe de voorrang bij toewijzing geregeld gaat worden.

Nieuw beleid verloopt via de Huurdersorganisatie, die hier zelf haar achterban bij wil betrekken.

Les: De hoge druk op de woningmarkt in combinatie met zeer beperkte mogelijkheden tot uitbreiding van het aantal woningen

De druk op woningmarkt is, net als in de rest van Nederland, alleen maar groter geworden. Een groot verschil met de vorige visitatie is dat wij nu veel meer locaties hebben om nieuwbouw te realiseren of om bij sloop-nieuwbouw te verdichten. Dit komt mede door de goede samenwerking met de gemeente en onze inzet op acquisitie.

7. Leervragen en verantwoordingspunten visitatie 2023

De visitatie biedt de mogelijkheid om te focussen op een aantal opgaven. Wij willen ons focussen op:

1. Verbondenheid organisatie met huurders en stakeholders
2. Voldoende sociale huurwoningen: onze inzet op nieuwbouw, doorstroming en huisvesting bijzondere doelgroepen en spoedzoekers
3. Duurzaamheid nieuwbouw en verduurzaming bestaande voorraad

Gelet op de focus op verbondenheid met huurders hebben wij qua projecten gekozen voor het Rode Dorp (sloop- nieuwbouw) en de verduurzaming van de Akkerwinde-Booterbloem. Een onderdeel van de visitatie is het spel "Speel de toekomst van de wijk". Wij richten ons hiervoor op de Zeeheldenbuurt.

Leervragen:

- Wat vinden huurders en stakeholders van onze huidige en voorgenomen prestaties op genoemde opgaven?
- In hoeverre vindt de visitatiecommissie dat wij toegerust zijn op de opgaven?
- Hoe is onze reputatie bij en samenwerking met onze stakeholders en huurders?
- Slagen wij erin om tegemoet te komen aan de behoeften van onze stakeholders en huurders (strategisch, tactisch en operationeel) en hebben zij voldoende ruimte voor participatie?
- Spelen wij voldoende in op de veranderende samenleving (toenemende diversiteit, polarisatie, wantrouwen naar instanties, vergrijzing en technologische ontwikkelingen)?
- Wat is jullie oordeel over de kwaliteit van de prestatieafspraken (inhoud, meetbaarheid en wederkerigheid) en de naleving ervan?



Recensie



De commissie heeft gedurende de visitatie een corporatie gezien die haar zaken goed op orde heeft en een sterke wil toont om te leren en te ontwikkelen. Woonforte kent een sterke verankering in de Alphenese sameleving. De commissie heeft gesproken met o.a. vertegenwoordiging van de HOGH, gemeente, collega-corporatie, samenwerkingsverband Holland Rijnland Wonen, personeelsvertegenwoordiging, RvC, MT, vastgoed- en zorgpatijen.

In haar position paper, blikt de directeur-bestuurder niet alleen terug, maar ook vooruit. Waar staat Woonforte en wat heeft de corporatie bereikt, maar ook welke opgaven liggen er, welke lessen heeft zij meegenomen en wat zijn leervragen en verantwoordingspunten voor deze visitatie. De corporatie laat blijken dat zij graag leert van een visitatie. Het algemene beeld van opgaven, voortgang en lessen dat de directeur-bestuurder schetst in het position paper wordt duidelijk herkend door de visitatiecommissie. In deze recensie blikken we hier op terug.

Woonforte heeft met het aantreden van een nieuwe directeur-bestuurder een flinke ontwikkeling doorgemaakt. Er wordt nu scherp aan de wind gevaren en realisme in haalbaarheid en commitment geborgd. De opgaven zijn groot, het investeringsprogramma omvangrijk, en tegelijkertijd is er het besef dat in het huidige tijdsgewricht niet alles kan. Meer dan ooit dient Woonforte prioriteiten te stellen; keuzes tussen betaalbaarheid, duurzaamheid en nieuwbouw. Deze keuzes maakt de corporatie niet alleen, maar stelt ze ook aan haar partners. In het bijstellen van haar beleid stelt Woonforte jaarlijks een voorkeursscenario op, markt- en (macro)economische ontwikkelingen spelen hierin een belangrijke rol.

Tegelijkertijd ziet de commissie dat de corporatie mooie stappen heeft gezet op organisatorisch vlak; bedrijfslasten zijn verlaagd en werkprocessen geoptimaliseerd. Datagestuurd werken is steeds belangrijker geworden. Ook is ingezet op het behoud van werknemers. De individuele werknemer en het teamproces staan in de spotlight.

Ondanks dat Woonforte voor een grote opgave staat, ziet de commissie een toegeruste corporatie, zowel op governance, organisatorisch als financieel vlak. Dit is voor een groot deel te danken aan de huidige en realistische insteek van de strategie. De organisatorische ontwikkeling en de manier waarop Woonforte haar strategische koers vaart, kunnen als een mooi voorbeeld dienen voor de corporatiesector. Evenals hoe Woonforte haar personeel behoudt en enthousiasmeert in moeilijke tijden op de arbeidsmarkt.

De commissie ziet dat Woonforte over het algemeen goede banden heeft met haar partners. Lijntjes zijn kort en afspraken worden nagekomen. De goede relatie met de huurdersorganisatie staat de laatste tijd helaas onder druk. De perceptie tussen waar Woonforte voor staat en wat de HOGH wil ligt hieraan ten grondslag. Het gaat om terugkerende issues zoals (inkomensafhankelijke) huurverhoging en de verkoop van sociale huurwoningen. De huurdersorganisatie voelt zich niet gehoord en ervaart een gebrek aan ruimte voor dialoog. De HOGH is een belangrijke kritische sparringspartner voor Woonforte. Blijf aandacht besteden aan de relatie en blijf gemaakte keuzes uitleggen. Maar voer ook het gesprek met de HOGH over het huidige sentiment in de relatie. Samenvattend: neem hen mee in de keuzes en stimuleer/ faciliteer hun (kennis)-ontwikkeling in die zaken waar ze zelf verantwoordelijk voor zijn.

Ook het actief betrekken van de bewonercommissies is een belangrijk punt van aandacht. In de afgelopen jaren is het aantal bewonerscommissies teruggelopen. Ook is niet iedere bewonerscommissie actief. De huurdersorganisatie heeft hierop gesprekken gevoerd met bewonerscommissies. Hieruit is een aantal actiepunten naar voren gekomen. Ook Woonforte voert via de buurtconsulent gesprekken met bewonerscommissies. Woonforte kan hierbij kijken naar hoe andere corporaties in de sector dit aanpakken.

Blijf verder aandacht schenken aan het meenemen van je omgeving in integrale beleidsvorming. Een sterk veranderende samenleving vraagt hierom. Zorg dat het sociaal domein hierin een duidelijke positie heeft. Leg daar ook de verantwoordelijkheid van de gemeente neer. Denk hierbij aan een toekomstvisie met langdurige ontwikkelingen en maatschappelijke uitdagingen. Hoe gaan we hier samen het hoofd aan bieden? Zet daarbij in op preventief handelen. Zo kan je bijvoorbeeld bij duurzaam bouwen in de wijk aan de voorkant al rekening houden of bepaalde doelgroepen hier passen.

Woonforte heeft op gebied van nieuwbouw en verduurzaming een flinke opgave. In de afgelopen visitatieperiode zijn een aantal grote projecten opgepakt zoals nieuwbouw Rode Dorp en verduurzaming Akkerwinde- Boterbloem. De prestaties in het afgelopen jaar zijn wat achter gebleven op de planning, mede als gevolg van externe factoren. Voor de komende jaren zit de pijplijn dan ook vol met projecten. Gezien de (nationale) doelstellingen op gebied van wonen en klimaat is dit ook nodig. Met haar portefeuillestrategie stuurt Woonforte hier adequaat op. De gemeente denkt hierin constructief mee.

Op regionaal vlak is Woonforte (pro)actief in het samenwerkingsverband Holland Rijnland Wonen. Per corporatie zijn de opgaves in beeld gebracht. Het doel is om met de provincie en regio aan tafel te komen. Uitgangspunt is dat als de corporatie niet in staat is de opgave alleen op te pakken, de corporaties deze in gezamenlijkheid oppakken. Agendering is ook dat corporatie gezamenlijk naar gemeente stappen, bijvoorbeeld voor nieuwbouwgrond. Samen sta je sterk. De commissie ziet hierin een mooie les voor de gehele corporatiesector.

In de huidige veranderende samenleving neemt de kwetsbaarheid van bewoners steeds meer toe. Woonforte zet daarom in op buurtgerichte samenwerking. Zo helpen buurtbeheerders actieve bewoners met het organiseren van buurtactiviteiten voor en door bewoners. De commissie ziet dat dit in sommige wijken beter gaat dan in anderen, zo blijkt ook uit de visitatiegesprekken en enquêteresultaten. Er is behoefte aan meer zichtbaarheid van Woonforte in de wijk en meer persoonlijke aandacht aan de huurder. Bijvoorbeeld door huis-aan-huis bezoeken of de wijk ingaan om gesprekken te voeren met huurders. Actief reageren bij waarnemingen, maar ook stimuleren van ontmoeting en betekenisvol contact kan bijdragen aan de integrale aanpak van het eenzaamheidsvraagstuk.

Belangrijkste bevindingen op de 4 visitatiegebieden

Sterke punten

- Op financieel vlak maakt Woonforte de nodige scherpe keuzes op basis van scenario-planning en prioritering in afstemming met haar belanghebbenden.
- Sturing maatschappelijke waarde op basis van datagedreven management en instrumentarium.
- Op organisatorisch vlak heeft Woonforte veel aandacht besteed aan het teamproces en aan de individuele werknemer. Medewerkers zijn zeer tevreden over Woonforte als werkgever. Enthousiasme, passie en inzet zijn duidelijk zichtbaar.


Aanbevelingspunten

- De relatie met de huurdersorganisatie vraagt aandacht. Daar wordt door Woonforte en de huurdersorganisatie hard aan gewerkt.
- De relatie met de gemeente is goed. Op bestuurlijk niveau kan structureel overleg tussen Woonforte en gemeente over de integrale aanpak van opgaven meer opleveren. Woonforte toont de wil om dit (weer) actief op te pakken.
- Blijf aandacht schenken aan het meenemen van je omgeving in integrale beleidsvorming. Zorg dat het sociaal domein hierin een duidelijke positie heeft.
- Het betrekken van de bewonerscommissies. De huurdersorganisatie heeft hierop gesprekken gevoerd met bewonerscommissies. Hieruit is een aantal actiepunten naar voren gekomen. Ook Woonforte voert via de buurtconsulent gesprekken met bewonerscommissies.




Woonforte


Maatschappelijke opgaven		
Wooncrisis	Verduurzaming	
Leefbaarheid		

Maatschappelijke waarde 


- Prestatie belangrijkste maatschappelijke opgaven ★★★
- Waardering prestaties binnen lokale netwerk ★★★

Maatschappelijke verankering 

- Samenwerking met belanghebbenden ★★★
- Beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback ★★★

Capaciteit 

- Toerusting op de maatschappelijke opgaven, zowel organisatorisch als financieel ★★★

Besturing 

- Sturing op maatschappelijke waarde en prestaties? Mix tussen flexibiliteit en robuustheid ★★★★★

Legenda

Zeer goed ★★★

Ruim voldoende ★★☆☆

Voor verbetering vatbaar ★☆☆☆

Onvoldoende ☆☆☆☆

Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven

Woonforte

Woonforte is een lokaal verankerde woningcorporatie die sterk vertegenwoordigd is in de gemeente Alphen aan den Rijn. Met haar motto: 'Oog voor mensen, hart voor wonen' zet zij zich in om iedereen een goede woning te geven, passend bij zijn of haar leven.

Woonforte definieert zich met haar missie als:

“Wij zorgen voor een passend thuis voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen”.

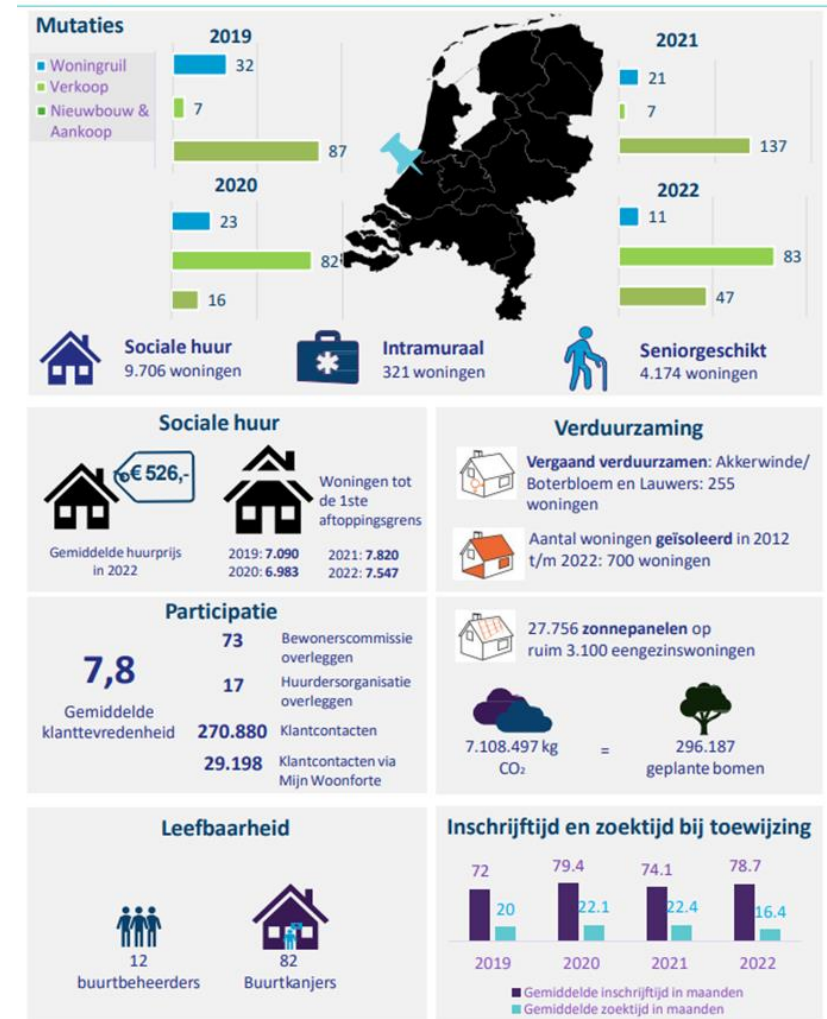
In de omgang met collega's, huurders, belanghebbenden en andere relaties typeert Woonforte zich als STOER: Samen, Transparant, Open, Empatisch en Respectvol. Vertrouwen staat daarbij hoog in het vaandel.

In de visitatie heeft de commissie gekeken naar het presteren van Woonforte op vier visitatievelden: Maatschappelijke waarde, Maatschappelijke verankering, Besturing en Maatschappelijke capaciteit. Hierbij is gericht gekeken naar de drie uitdagingen waar Woonforte voor staat: wooncrisis, verduurzamen van de woningvoorraad en toenemende kwetsbaarheid van bewoners/ veranderende samenleving. In afstemming tussen de visitatiecommissie en Woonforte is gekozen om de uitdagingen te koppelen aan een drietal wijken: Akkerwinde-Buterbloem, het Rode Dorp en de Zeeheldenbuurt. Vanuit nationale, regionale en lokale context is met de belanghebbenden uitvoerig gesproken over de opgaven.

De visitatie bestond uit drie onderdelen: het startgesprek, de interviews en de interactieve visitatiedag. Input uit het startgesprek, in combinatie met deskresearch, vormde de basis voor de diepte-interviews en de interactieve visitatiedag. De interactieve visitatiedag was opgedeeld in twee thematafels en het spel: Speel de Toekomst (zie bijlage voor resultaten).

Uit de visitatie is een mooi beeld ontstaan van de afgelopen 4 jaar, met leerpunten voor de toekomst.

Visitatie 2019 – 2022



Conclusie uit vorige visitatie



Visitatie 2015-2018

De vorige visitatie besloeg de periode 2015-2018, een periode die in het teken stond van de fusie tussen Trifolium Woondiensten Boskoop en WonenCentraal. Na de fusie heeft Woonforte zich ingespannen om de fusiedoelen te realiseren: huren zijn beperkt verhoogd, kwaliteit van de dienstverlening is verbeterd, investeringsmogelijkheden zijn toegenomen en ingezet.

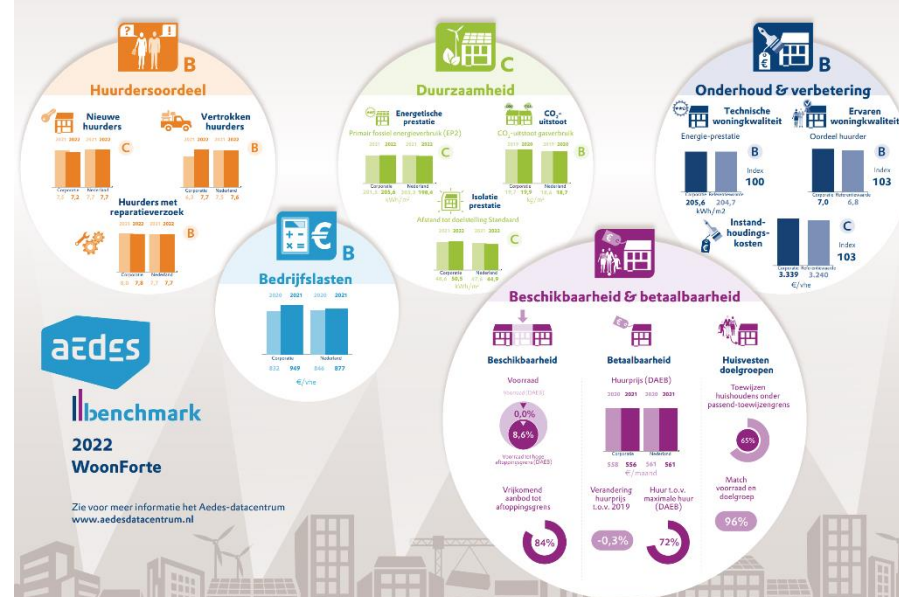
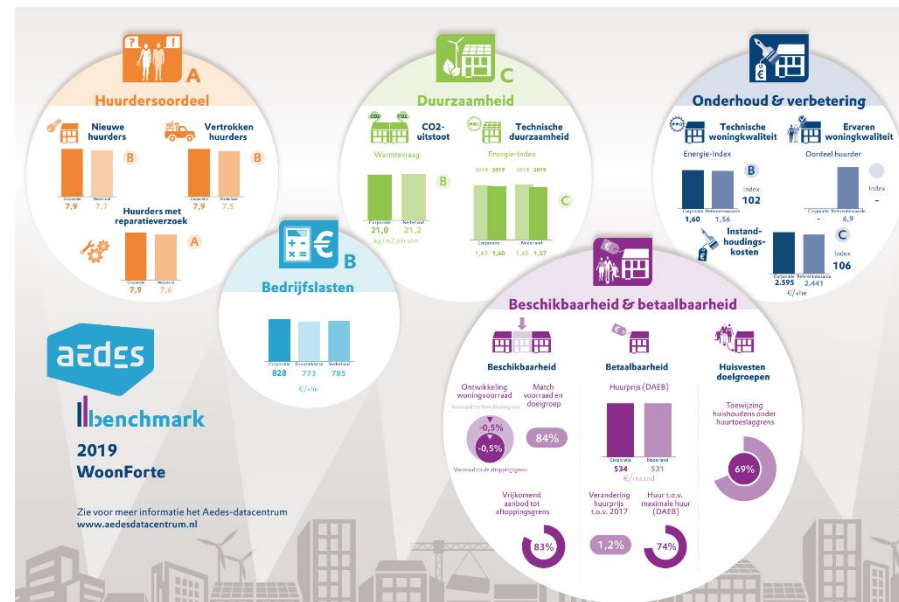
Aandachtspunten vorige visitatie

De samenwerking met partners in het netwerk verliep goed. Enkel een gedragen vertegenwoordiging van huurders bleek lastig. Dit heeft geleid tot het opheffen van de huurdersraad in 2018. In 2019 is een nieuwe huurdersorganisatie gevormd, onder begeleiding van de Woonbond. Huurdersparticipatie is een aandachtspunt.

Enkele andere aandachtspunten uit de vorige visitatie zijn het verbeteren van de prestatieafspraken, communicatie naar belanghebbenden over keuzes en voortgang in projecten, aandacht voor digibete klanten en een kritische reflectie op de financiële ratio's.

De commissie ziet dat Woonforte de aandachtspunten uit de vorige visitatie actief heeft opgepakt:

- Financiële normstellingen worden periodiek kritisch beschouwd aan de hand van datagedreven management.
- Voor digibete klanten is de maandelijkse papieren nieuwsbrief behouden in het Alphens Nieuwsblad en de Gouwe Koerier.
- De prestatieafspraken zijn uitgebreid, met een duidelijke beschrijving van rollen en verantwoordelijkheden (wederkerigheid). De nieuwe huurdersorganisatie is hier actief bij betrokken.
- Communicatie (over keuzes en voortgang) naar huurders, gemeente en samenwerkingspartners is verbeterd. Aandacht schenken aan de achtergrond van gemaakte keuzes naar de huurdersorganisatie blijft een belangrijk punt op de agenda.
- Er is meer aandacht besteedt aan huurdersparticipatie; hoe betrek je jong en oud. Dit blijft ook een belangrijk punt op de agenda.



Maatschappelijke waarde



De maatschappelijke opgaven van Woonforte

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

Woonforte heeft in haar beleidsplan drie grote uitdagingen geformuleerd:

- De wooncrisis
- Het verduurzamen van de woningvoorraad
- Toenemende kwetsbaarheid van bewoners en de veranderende samenleving

De wooncrisis

De woningmarkt staat onder druk. Aanbod sluit vaak niet aan bij de vraag, de bevolking groeit, grondposities zijn schaars en door de stikstofcrisis lopen bouwplannen vertraging op. In de regio Holland Rijnland is het nodig om tot en met 2030 30.500 woningen te realiseren. Regio Holland Rijnland bestaat de wens om verstedelijking te concentreren in de kernen, het benutten van inbreid-locaties. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat in de gemeente Alphen aan den Rijn er tot 2030 jaarlijks 455 tot 530 woningen benodigd zijn. Echter is er ook sprake van een inhaalvraag die druk op de woningmarkt doet toenemen dat minimaal 600 woningen per jaar op de korte en middellange termijn van belang is. Vanuit het regionale samenwerkingsverband Holland Rijnland Wonen werken de corporaties uit de regio samen om gezamenlijk de woningbouwopgave op te pakken. Per corporatie is de opgave in beeld. Met provincie, regio en gemeente wordt de opgave besproken. Agendering is ook dat corporaties gezamenlijk naar gemeente stappen als het gaat om nieuwbougrond bijvoorbeeld.

Woonforte werkt aan de uitvoering van concrete plannen voor de bouw van zo'n 1.000 woningen de komende vijf jaar.

Zowel in de woonvisie van de gemeente als in de omgevingsvisie is vastgelegd dat 25% van nieuw te bouwen woningen bestemd is voor sociale huur, en dus voor de corporaties in de gemeente, Woonforte en Habeko. Tot op heden is het gelukt om het aantal sociale huurwoningen in het gareel te houden. Jaarlijks worden er gemiddeld 600 woningen opgeleverd in de gemeente, waarvan 25% sociale huur voor de corporaties. De gemeente zet zich ook actief in bij het acquireren van meerdere (nieuwbouw)locaties. Echter, wordt dit door beperkte beschikbaarheid aan binnenstedelijke grondposities steeds lastiger.

In de periode 2019 – 2022 heeft Woonforte 281 woningen opgeleverd, minder dan gepland als gevolg van externe complicerende factoren. Woonforte heeft hierop de planning bijgesteld, rekening houdend met eventuele tegenslagen.

Ondanks de complexe situatie op de woningmarkt, zoekt Woonforte haar mogelijkheden op. Zo transformeert zij oude kantoor en -zorglocaties naar woningbouw.

Daarnaast is Woonforte betrokken bij een grote uitleglocatie in de Polder Gnephoek waar circa 5.500 woningen gebouwd gaan worden. Dit biedt voor Woonforte ook mogelijkheid om de woningvoorraad uit te breiden.

In samenwerking met de gemeente is Woonforte gestart met de bouw/ het plaatsen van flexwoningen. De gemeente verhuurt de grond aan Woonforte. Zo zijn er 91 units neergezet aan de Zaagmolenweg. Een deel van de flexwoningen is bestemd voor statushouders en mensen met een urgentieverklaring. Daarnaast is een groot deel van de woningen bestemd voor jongeren, een groep die anders vrijwel kansloos is op de woningmarkt. Woonforte is ook betrokken bij onderzoek naar mogelijkheden van het plaatsen van flexwoningen voor een aantal andere locaties.

Verduurzamen van de woningvoorraad

Met hoge ambities en wetgeving vanuit de overheid wordt verduurzamen steeds urgenter. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat er geen woningen meer zijn met energielabel E, F en G aan het eind van 2028. Woonforte faseert alle woningen met een dergelijk energielabel uit, tenzij de woningen binnen vijf jaar gesloopt worden. Een deel van de sociale huurvoorraad van Woonforte is verouderd en stamt uit de jaren 70. Anno 2023 heeft circa 15% van de woningvoorraad een energielabel slechter dan een D.

In haar Portefeuilleplan en Position Paper Verduurzaming heeft Woonforte haar verduurzamingsstrategie uitgestippeld. Woonforte maakt hierin de afweging tussen verduurzamen, sloop/nieuwbouw of uitponden en labelt haar woningvoorraad. In de afgelopen jaren zijn meer dan 3.000 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen, gratis voor de huurders. Daarnaast zet Woonforte in op het isoleren van woningen naar niveau van De Standaard. Tot 2030 zijn meer dan 3.500 woningen voorzien om in meer of mindere mate geïsoleerd te worden. Woningen die niet toekomstbestendig zijn, worden gesloopt. Verder is uitponden voor de corporatie een wenselijke inkomstenbron dat gebruikt wordt om de voorraad verder te verduurzamen of woningen aan te kopen. In het project Rode Dorp heeft Woonforte bijvoorbeeld gekozen voor sloop/ nieuwbouw in plaats van de woningen te verduurzamen. Dit bleek financieel voordeliger.

In de afgelopen visitatieperiode zijn enkele verduurzamingsprojecten opgeleverd, zoals de energetische renovatie (o.a. isolatie, zonnepanelen, ventilatie met WTW) van 199 woningen in de wijk Akkerwinde-Boterbloem en 56 woningen in de wijk Lauwers waar verwarming loopt via bodemwarmtepompen.

Nieuwbouwprojecten worden als nul-op-de-meter of bijna energieneutraal opgeleverd.

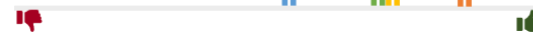
Woonforte realiseert voldoende nieuwbouwwoningen in de sociale huursector.



Woonforte heeft voldoende woningaanbod voor de lage inkomensgroepen.



Woonforte zet zich in om de woonlasten laag te houden.



Woonforte zet zich in voor een energiezuinige woningvoorraad.



Woonforte verbetert bestaande woningen door het aanbrengen van zonnepanelen.



Woonforte zet zich in op het bevorderen van energiebewustzijn van bewoners.



Toenemende kwetsbaarheid van bewoners en veranderende samenleving

Leefbaarheid staat in sommige buurten van Alphen aan den Rijn onder druk. Dit zijn ook buurten waar Woonforte actief is. Deze buurten scoren te laag op veerkracht.

Vaak is het lastig om de problematiek op een juiste manier te duiden, gezien het zich met name 'achter de voordeur' afspeelt. Diverse belanghebbenden vervullen daarom een signaalfunctie. Zij zijn de ogen en oren van de buurt. Woonforte zet huismeesters, buurtbeheerders en sociaal beheerders in, die samen met bewoners en partnerorganisaties als huisaanemers zorgdragen voor de leefbaarheid in de wijk. Op die manier blijft de buurt schoon, heel en veilig. Huisaanemers gaan bijvoorbeeld voor dagelijks onderhoud bij huurders langs. Ook medebewoners (bijvoorbeeld de zogenaamde Buurtkanjers) dragen hun steentje bij, bijvoorbeeld door de vergroening van tuintjes. Het versterken van buurtkapitaal is sowieso een actiepunt dat Woonforte meer wil uitzetten. Het stimuleren van buurtbewoners om meer activiteiten voor en door bewoners te gaan organiseren. De gemeente kan en wil hier graag aan bijdragen, bijvoorbeeld door middel van opleidingen/ cursussen.

Woonforte zet in op een buurtgerichte samenwerking waar een duurzame match bestaat tussen de buurtconsulent en de specifieke problematiek in de wijk. Buurtbeheerders en actieve bewoners hebben een belangrijke rol in de verbetering van leefbaarheid. Zo helpen buurtbeheerders actieve bewoners met het organiseren van buurtactiviteiten voor en door bewoners. Huismeesters houden zich meer bezig met technische zaken in en rondom de gebouwen.

Woonforte besteedt actief aandacht aan problemen met leefbaarheid.



 Huurders
 Belanghebbenden
 Medewerkers
 Raad van Commissarissen

Woonforte stuurt waar mogelijk op een goede spreiding bij het huisvesten van specifieke doelgroepen.



Woonforte stuurt actief op huurderstevredenheid.



Oordeel van de commissie

Woonforte staat voor een aantal grote, belangrijke opgaven. Woonforte heeft minder woningen opgeleverd dan gepland in de afgelopen jaren en het aantal grondposities, met name binnenstedelijke grondposities, is beperkt beschikbaar. Daar komt bij dat een groot deel van de woningportefeuille op de nominatie staat om te worden verduurzaamd. Met inachtneming van de verduurzamingsafspraken conform Nationale Prestatieafspraken zal Woonforte in de komende vijf jaar een aanzienlijk deel van de voorraad moeten verduurzamen. Woonforte heeft een duidelijk uitgestippelde strategie als het aankomt op nieuwbouw en verduurzaming.

In de afgelopen visitatieperiode heeft Woonforte enkele mooie projecten opgeleverd waar zij trots op kan zijn.

Volgens de commissie scoort Woonforte ruim voldoende op het gebied van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. In de afgelopen jaren zijn enkele mooie trajecten tot uitvoering gebracht, echter zijn de resultaten soms wat achterwege gebleven qua planning door vertraging. De planning van projecten hebben te lijden gehad van Corona. De commissie ziet dat Woonforte hierop beperkte invloed heeft gehad. Desalniettemin wil de commissie de corporatie wel graag attenderen op het feit dat de invulling van de strategie (nieuwbouw en verduurzaming) voor de komende jaren omvangrijk is, de uitvoering in jaren kort en de mogelijkheid op vertragingen, mede gezien het huidige politieke klimaat, groot.

Volgens de commissie scoort Woonforte ruim voldoende wat betreft de waardering van het lokale netwerk voor de prestaties van Woonforte. Belanghebbenden zijn tevreden over hoe Woonforte zich op volkshuisvestelijk gebied inzet. Met name de uitvoering van projecten zoals Akkerwinde-Boterbloem en het Rode Dorp worden zeer gewaardeerd. Dit bleek ook tijdens de visitatie waarin inwoners van deze wijken positief kritisch waren, zowel op het resultaat als op de manier waarop werkzaamheden en communicatie zijn verlopen. Ook de manier waarop Woonforte zich inzet voor de leefbaarheid in de wijk wordt gewaardeerd. Woonforte blijft zich inzetten voor het realiseren van haar doelen.

Maatschappelijke waarde



- Prestatie belangrijkste maatschappelijke opgaven
- Waardering prestaties binnen lokale netwerk



Legenda

Zeer goed ★★★

Ruim voldoende ★★☆

Voor verbetering vatbaar ★☆☆

Onvoldoende ☆☆☆

Maatschappelijke verankering



De maatschappelijke verankering van Woonforte

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.

Woonforte is een lokaal verankerde woningcorporatie die sterk vertegenwoordigd is in de gemeente Alphen aan den Rijn, met een breed scala aan belanghebbenden. De samenwerkingen verlopen goed en lijntjes zijn vaak kort. Woonforte is goed benaderbaar, zo blijkt uit de enquêteresultaten en de visitatiegesprekken.

Woonforte geeft haar partners invloed op het beleid. Sinds kort is er een stakeholdersnieuwsbrief, voortkomend uit de behoefte van belanghebbenden om meer mee genomen te worden in beleid. Jaarlijks organiseert Woonforte een stakeholdersbijeenkomst waarin opgaven, dilemma's en prioriteiten worden besproken. Dit dient als input voor beleidsafwegingen. Zo was in 2022 het thema 'Huurders in een kwetsbare situatie'.

Huurders worden op diverse manieren op de hoogte gehouden. Algemene voorbeelden zijn de algemene digitale nieuwsbrief (Woonnieuws) en de maandelijkse advertentie in Alphens nieuwsblad en Gouwe Koerier. Bij projecten worden huurders intensief betrokken. Bij de start van een nieuw project worden huurders uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst, alvorens in de wijk een klankbordgroep wordt opgericht. Hierin bespreekt Woonforte de voorgenomen plannen en de voortgang van het project. Er is voldoende ruimte voor vragen en opmerkingen. Periodiek ontvangen de huurders een project specifieke nieuwsbrief. Van de verduurzaming van de wijk Akkerswinde-Boterbloem en de nieuwbouwontwikkeling het Rode Dorp is een informatiefilm gemaakt. Dit wordt door huurders als prettig ervaren.

Woonforte wil huurders nog actiever betrekken bij het opstellen van plannen voor buurten en complexen. De visitatiecommissie juicht dit toe. Bewoners(commissies) zijn nog niet altijd op de hoogte van alle (on)mogelijkheden die Woonforte te bieden heeft.

De huurders worden gerepresenteerd door de huurdersorganisatie. In 2019 is een nieuwe, formele huurdersorganisatie opgericht, de stichting Huurdersorganisatie Groene Hart. De huurdersorganisatie functioneert als kritische sparringspartner voor Woonforte. Woonforte betreft HOGH in een zo vroeg mogelijk stadium bij beleidsontwikkeling, soms in volledige co-creatie. Onderwerpen richten zich onder andere op investeringsruimte, scenario's en prioritering. Uit de overleggen komt een actielijst. In 2021 zijn meerjarige prestatieafspraken opgesteld. Meestal worden voorstellen van de huurdersorganisatie overgenomen, een enkele keer daargelaten. Zo heeft de huurdersorganisatie in 2019 bijvoorbeeld gevraagd om geen huurverhoging door te voeren voor woningen met label E of slechter.

De goede relatie staat de laatste tijd onder druk. Terugkerende issues zoals (inkomensafhankelijke) huurverhoging en de verkoop van sociale huurwoningen zijn hier debet aan. De huurdersorganisatie voelt zich niet gehoord en ervaart een gebrek aan ruimte voor dialoog. Er is een verschil tussen de perceptie van wat de huurdersorganisatie wil en waar Woonforte voor staat.

Een belangrijk punt van aandacht is het actief betrekken van de bewonerscommissies. In de afgelopen jaren is het aantal bewonerscommissies teruggelopen. Ook is niet iedere bewonerscommissie actief. De huurdersorganisatie heeft hierop gesprekken gevoerd met bewonerscommissies. Hieruit is een aantal actiepunten naar voren gekomen. Ook Woonforte voert via de buurtconsulent gesprekken met bewonerscommissies.

De samenwerking tussen de gemeente en Woonforte verloopt constructief. De gemeente zet zich in voor sociale woningbouw.

Na gemeentelijke verkiezingen in 2022 heeft Woonforte extra aandacht besteedt aan de relatie met de gemeente. Er is een reactie op het coalitieakkoord geschreven, een gesprek met het college gevoerd en een excursie voor raadsleden georganiseerd, in samenwerking met Habeko. Eveneens zijn zeven raadsleden een dagje stage komen lopen bij Woonforte.

Samenwerkingen met overige belanghebbenden in het netwerk zoals vastgoedpartijen en zorg- en welzijnspartijen verlopen goed. Met vastgoedpartijen zijn vaak langlopende samenwerkingscontracten afgesloten. Hierdoor zijn zij veelal bekend met de problematieken in de wijk en vervullen daarom vaak een signaleringsfunctie.

Woonforte werkt met diverse zorg- en welzijnsorganisaties samen bij het huisvesten van specifieke groepen. Hieruit ontstaan mooie initiatieven zoals De Jozef waar onder andere thuislozen wonen en JAZZ Woon waar jongeren tijdelijk kunnen wonen.

Met het oog op de veranderende samenleving enerzijds en de doorstroom bij zorg- en welzijnsorganisaties anderzijds, is visievorming een aandachtspunt. Vele personeelwijzigingen bij zorg- en welzijnsorganisaties ondergraven de effectieve en efficiënte aanpak van problemen. Daarnaast vraagt de sterk veranderende samenleving om een duidelijkere visie. Hoe houden we bij het bouwen van een wijk aan de voorkant al rekening of huurders hier in passen? Hoe betrek je partijen preventief?

Woonforte informeert haar huurders/ belanghebbenden over de uit te voeren en uitgevoerde activiteiten.



Ik heb vertrouwen in Woonforte.



Woonforte is goed benaderbaar.



Oordeel van de commissie

De commissie ziet dat het vertrouwen in en de waardering voor de verankering van Woonforte groot is. Woonforte kenmerkt zich door een open houding met een hands-on mentaliteit.

De commissie ziet dat de samenwerking met externe belanghebbenden in het netwerk constructief verloopt. De communicatie met de gemeente gaat goed. Met de gemeente worden wederzijdse structurele afspraken gemaakt voor middellange en lange termijn. Reguliere bestuurlijke afstemming over integrale, portefeuille-overkoepelende thema's ontbreekt echter op dit moment tussen de corporatie en de gemeente, mede door positiewisselingen binnen de gemeente. Woonforte toont de wil om de communicatie weer structureel op te pakken om gezamenlijk de voorliggende opgaves te kunnen sturen.

Met de huurdersorganisatie verloopt de samenwerking de laatste tijd moeizamer. Met een nieuwe directeur-bestuurder aan het roer is het beleid meer in balans gebracht voor alle huurders van Woonforte. De huurdersorganisatie ervaart het echter als versoberd, meer zakelijk. Het beeld bij de huurdersorganisatie is dat het minder sociaal is geworden. De commissie ziet dat een verschil aan belangen hieraan ten grondslag ligt waardoor de gemoederen hoog kunnen oplopen. Het gaat om terugkerende issues zoals huurverhoging en de verkoop van sociale huurwoningen. De huurdersorganisatie voelt zich niet gehoord. Heldere communicatie over de rol en invulling door middel van beleid van de corporatie kan hierbij helpen.

De relatie met de bewonerscommissies is de laatste jaren iets verwaterd. De bewonerscommissies zijn ook niet meer breed gevuld. De commissie ziet voor Woonforte een uitdaging om deze te activeren.

De commissie ziet dat Woonforte zich inspant om belanghebbenden te betrekken en daarbij openstaat voor feedback. Een greep uit de initiatieven zijn stakeholdersbijeenkomsten, stakeholdersnieuwsbrieven, klankbordgroepen en klanttevredenheidsonderzoeken.

Over het algemeen constateert de visitatiecommissie dat de samenwerking met belanghebbenden ruim voldoende verloopt. De gespannen relatie tussen de huurdersorganisatie en de corporatie is bekend en voor de komende tijd onderwerp van gesprek. Aandacht besteden aan de relatie en keuzes uitleggen blijft belangrijk. Neem de HOGH mee in keuzes, maar stimuleer en faciliteer hun (kennis)-ontwikkeling in zaken waar hun eigen verantwoordelijkheid ligt.

Volgens de commissie scoort Woonforte ruim voldoende wat betreft de beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback. Woonforte spant zich in om belanghebbenden aan zich te binden, communiceert duidelijk over de voortgang van projecten en haalt voor beleidsbeslissingen het net op bij haar belanghebbenden. De commissie hoort positieve geluiden in gesprekken met belanghebbenden en ziet dat dit overwegend goed gaat. In sommige gevallen blijkt vanuit belanghebbenden nog meer de behoefte aan betrokkenheid, bijvoorbeeld bij het bepalen van de toekomstvisie op sociaal domein. Blijf aandacht schenken aan het betrekken van het netwerk bij beleidsbeslissingen.

Maatschappelijke verankering



- Samenwerking met belanghebbenden
- Beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback



Legenda

Zeer goed ★★★

Ruim voldoende ★★☆☆

Voor verbetering vatbaar ★☆☆

Onvoldoende ☆☆☆

Besturing



De besturing Woonforte

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van Woonforte. Na aanstelling van de nieuwe bestuurder eind 2019 zijn in 2021 missie, visie en strategie geactualiseerd. De koers is niet veranderd. Wel is er meer focus aangebracht, doelen zijn geconcretiseerd.

Vanuit de visie en uitdagingen staan zes doelen centraal, vergezeld met een puntsgewijze aanpak. Het jaarplan als onderdeel van de begroting geeft inzicht in het verband tussen visie, strategische doelstellingen en beoogde resultaten. Doelstellingen worden gemeten via prestatie-indicatoren (KPI's) en bijbehorende normen. Het MT evalueert en actualiseert de indicatoren jaarlijks. Jaarlijks beoordeelt het MT eveneens of de strategie nog aansluit op de missie en visie. In de opmaat naar de begroting kijkt het MT jaarlijks terug op de uitvoering van de voorgenomen plannen en de invloed van actuele ontwikkelingen. Dit leidt tot een bijstelling van de strategie voor de komende 10 jaar.

Niet al het beleid uit het verleden is bekend bij de directeur-bestuurder en de nieuwe MT-leden. Meer structuur in het updaten van het beleid bij wijzigingen en onderbouwing van afwijkingen. Meer continuïteit hierop is ook prettiger voor medewerkers bij nieuwe besluiten.

De 'blauwe kant' van de organisatie is steeds beter geborgd door de actualisatie van projecten en processen (KPI's en risicomangement). De ontwikkeling van data gestuurd beleid wordt verder uitgebouwd. Strategiekeuzes zijn gebaseerd op statistieken en data. Dat betreft uiteraard een redelijke mate van abstractie. De verzameling van data op lager abstractieniveau is onmisbaar.

De KPI's en bijbehorende normen vormen de basis voor monitoring, bijsturing en rapportering gedurende het jaar via de Balanced Scorecard (BSC). Een bestuurlijke beschouwing geeft inzicht in sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. Aandacht- en knelpunten zijn per project inzichtelijk, afgezet tegen indicatoren als tijd, geld, risico en kwaliteit. Bij specifieke besluitvorming en in het BSC wordt getoetst of wordt voldaan aan de normen en of (aanvullende) maatregelen benodigd zijn.

Met de invoering van de omgevingswet is participatie steeds belangrijker. Bij projectontwikkeling is dit al een verplichting. In het algemeen biedt dit kansen door belanghebbenden te betrekken bij strategiekeuzes van Woonforte.

De visie, strategie en het beleid van Woonforte zijn duidelijk.



Woonforte betreft belanghebbenden actief bij de ontwikkeling van een nieuw beleids- of ondernemingsplan.



Woonforte communiceert met haar belanghebbenden over de realisatie van de beleidsdoelstellingen.



Oordeel van de commissie

De commissie constateert dat Woonforte met de aanstelling van de nieuwe directeur-bestuurder een interne ontwikkeling heeft doorgemaakt. Het beleid is veranderd. De organisatie werd overspoeld met werk door alle ambities. Samen met het MT zijn concrete doelstellingen opgesteld, er is meer focus op de kerntaken. Met de RvC wordt gesproken over temporiseren en bijsturen op doelstellingen. Waar prioriteer je op? Er dienen keuzes gemaakt te worden in het huidige tijdsgewricht.

Structuren en processen zijn opnieuw tegen het daglicht aangehouden. De commissie ziet dat de blauwe kant van de organisatie beter is geborgd. De afweging van strategiekeuzes wordt meer gebaseerd op data en statistieken. Elk jaar stelt het MT hiervoor scenario-analyses op.

De commissie waardeert de sturing op maatschappelijke waarde en prestaties als zeer goed. Met de overgang naar datagedreven management Woonforte mooie stappen gezet om haar complete instrumentarium voor sturing in te zetten bij beleidsbeslissingen. Met het MT, maar ook tijdens vergaderingen met de RvC worden behaalde resultaten en voortgang op beleidsbeslissingen besproken. Woonforte acteert op basis van behaalde resultaten op KPI's en de besprekingen hiervan in het MT en met de RvC. Ook strategische risico's, zoals beschikbaarheid van stijgende kosten en bouwmaterialen, zijn onderwerp van gesprek.

De commissie waardeert de mix tussen flexibiliteit en robuustheid ruim voldoende. Woonforte heeft een robuust ondernemingsplan/ beleidsplan staan, een richting voor de toekomst. Daarbinnen is ruimte voor flexibiliteit. Want zoals Woonforte zelf aangeeft, we leven in bijzondere tijd met onzekerheden en uitdagingen. Ontwikkelingen, strategische risico's, doelstellingen en beheersmaatregelen worden ieder kwartaal door het MT besproken en waar nodig herzien. Een mooi voorbeeld is de aanvulling van het Position Paper Verduurzaming op het Strategisch Portefeuilleplan, mede door recente ontwikkelingen zoals de invoering van de Standaard als wettelijke norm voor isolatie, het vaststellen van de Transitievisie Warmte door de gemeente en de landelijke prestatieafspraken tussen de minister en Aedes.

Het algemene oordeel van de commissie is zeer goed.

Besturing



- Sturing op maatschappelijke waarde en prestaties?
Mix tussen flexibiliteit en robuustheid



Legenda

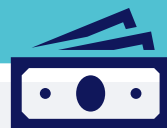
Zeer goed ★★★

Ruim voldoende ★★☆

Voor verbetering vatbaar ★☆☆

Onvoldoende ☆☆☆

Maatschappelijke capaciteit



De maatschappelijke capaciteit van Woonforte

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor het uitvoeren van de opgaven.

Financieel toegerust

Adviesbureau Finance Ideas heeft Woonforte in 2021 bijgestaan bij het vaststellen van een nieuw financieel beleid. Dit beleid geeft richting en stelt voorwaarden aan de begroting en de kaderbrief. Actuele ontwikkelingen vormen het uitgangspunt. Er is besloten om scherper aan de wind te varen; meer financiële inzet te plegen voor de realisatie van volkshuisvestelijke doelstellingen.

De vaststelling van de Nationale Prestatieafspraken in de zomer van 2022 hebben geleid tot een intensivering van de inzet op betaalbaarheid en duurzaamheid. Dit gaat gepaard met de afschaffing van de verhuurdersheffing.

Met behulp van scenario-ontwikkeling kijkt Woonforte jaarlijks naar de (on)mogelijkheden van haar strategie. Hierbij worden voorgenomen plannen geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Op basis van actuele ontwikkelingen wordt de strategie voor de komende 10 jaar bepaald.

Woonforte stelt diverse scenario's op die zij toetst aan onder andere (macro)economische -en marktontwikkelingen zoals inflatie, rentestijging en bouwkostenstijging.

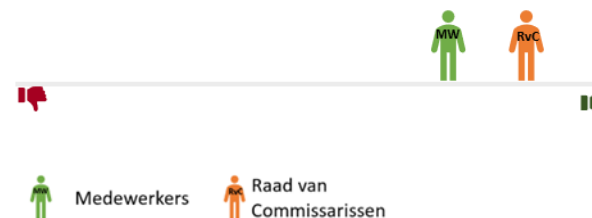
Hieruit kiest Woonforte haar voorkeursscenario. Hierin wordt rekening gehouden met:

- Afzien van taakstellende bezuiniging voor onderhoud en verhoging van jaarlijks budget voor klant gestuurd onderhoud
- Gedifferentieerd investeringsprogramma voor verduurzaming van de volledige bestaande voorraad.
- Uitbreiding van het nieuwbouwprogramma met 500 woningen
- Verlaging van de huurinkomsten

Alhoewel Woonforte op de korte termijn financieel goed toegerust is op de opgave, spelen externe (macro)economische -en marktontwikkelingen zoals inflatie, rentestijging, beperkte beschikbaarheid van bouwmaterialen, stijgende kosten van (bouw)materialen en arbeid en moeizame ruimtelijke procedures een steeds nijpendere rol op de (middel)lange termijn. Hogere kosten leidt tot een afname van nieuwbouw, vanuit de overheid opgelegde en verhoogde doelstellingen op het gebied van verduurzaming vraagt om versnelling, betaalbaarheid van huren en realisatie van verduurzamingsdoelstellingen komen steeds verder onder druk te staan. Huurstijgingen zijn niet of nauwelijks mogelijk.

Het is ontoereikend om alle portefeuille doelstellingen (tegelijk) te realiseren. Daarom heeft Woonforte in 2019 in samenwerking met belanghebbenden prioritering aangebracht in de opgaven. De beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen staat op één, gevolgd door het betaalbaar houden van de huren en het verder verduurzamen van bestaande huurwoningen.

Woonforte beschikt over voldoende middelen om in te spelen op ontwikkelingen.



Wendbare, toekomstgerichte organisatie

De eerste jaren na de start van de bestuurder in 2019 vroegen om aanpassingsvermogen van de organisatie, mede gezien de hoge ambities. De organisatie werd overspoeld met werk. Het onderhoudsbudget werd ruim overschreden door de overstap naar klantgestuurd onderhoud. Er werd veel meer uitgegeven dan begroot. Vanuit een heldere en realistische kijk zijn strategie en doelstellingen bijgesteld.

2021 is een jaar van verandering geweest. Niet alleen bemoeilijkte Corona ontmoetingen tussen medewerkers onderling en medewerkers en huurders. Maar ook heeft Woonforte een organisatieverandering doorgemaakt. Zo zijn functies herzien, is de organisatie waar nodig versterkt, zijn werkprocessen geoptimaliseerd en is ingezet op een verbeterde samenwerking. Daar waar mogelijk heeft Woonforte de bedrijfslasten verlaagd. Mede naar aanleiding van de organisatieontwikkeling uit 2021 zijn diverse processen tegen het licht gehouden en in procedures vastgelegd.

Woonforte heeft hier kunnen steunen op een zeer ervaren en gemotiveerde MT met goed geborgde kennis van de organisatie en het lokale speelveld. Er is veel aandacht geweest voor het teamproces. Door de cultuurverandering is ambitie met slagvaardigheid gecombineerd. Daarmee staat er een organisatie die gereed is voor grote uitdagingen in het volkshuisvestelijke domein.

In de visitatieperiode is eveneens de Raad van Commissarissen bijna in zijn geheel gewijzigd. Anno 2022 staat de organisatie van Woonforte als een huis, concludeert de RvC. Met 118 medewerkers in dienst heeft Woonforte een robuuste capaciteit. De werksfeer en relaties onderling zijn goed, er is veel ruimte voor persoonlijke ontwikkeling. Het medewerkerstevredenheidsonderzoek laat hoge resultaten zien.

Om ambities op gebied van nieuwbouw, doorstroming en doelmatiger maken van de organisatie te halen, stelt Woonforte in 2024 het SSP, Strategische Personeelsplanning, op. Basisprocessen standaardiseert Woonforte. Dit biedt ruimte voor meer maatwerk bij klanten.

Woonforte is in staat de opgaven adequaat op te pakken



Woonforte beschikt over voldoende kennis en kunde



De doelstellingen van Woonforte sluiten aan bij de maatschappelijke opgaven.



 Medewerkers  Raad van Commissarissen

Oordeel van de commissie

De commissie ziet dat er binnen Woonforte zowel een cultuurverandering als een organisatieontwikkeling heeft plaatsgevonden. Woonforte heeft veel aandacht besteed aan het teamproces en aan de individuele werknemer. De commissie ziet dit ook terug in de enquêteresultaten en de gesprekken. Medewerkers zijn zeer tevreden over Woonforte als werkgever. Enthousiasme, passie en inzet zijn duidelijk zichtbaar. In moeilijke tijden op de arbeidsmarkt – tekort aan personeel – toont Woonforte zich een aantrekkelijke werkgever.

Ook nu nog is Woonforte bezig met de organisatieontwikkeling, getuige het opstellen van een Strategische Personeelsplanning in 2024. De commissie ziet dat Woonforte organisatorisch toegerust is op de opgave en waardeert de organisatorische capaciteit van Woonforte als ruim voldoende.

Op financieel vlak ziet de commissie dat Woonforte scherpe keuzes heeft gemaakt. Niet alles kan. Op basis van scenario-planning en prioritering wordt gekeken naar wat wel kan, binnen de financiële ratio's. Woonforte heeft een flink investeringsprogramma. Tegelijkertijd kampt het net als andere corporaties met hoge kosten als gevolg van (macro)economische- en marktontwikkelingen. De commissie ziet op de korte termijn geen problemen. De lange termijn biedt meer onzekerheid. Doordat Woonforte er kort op zit, acht de commissie Woonforte in staat om hier goed op te sturen. De commissie waardeert de financiële capaciteit als voor verbetering vatbaar.

Het algemene oordeel van de commissie is ruim voldoende.

Capaciteit



- Toerusting op de maatschappelijke opgaven, zowel organisatorisch als financieel



Legenda

Zeer goed ★★★

Ruim voldoende ★★☆

Voor verbetering vatbaar ★☆☆

Onvoldoende ☆☆☆

Bestuurlijke reactie

Allereerst willen we onze waardering uitspreken voor het soepele verloop van het visitatietraject, het heldere rapport en bovenal de constructieve feedback van onze stakeholders. Wij herkennen ons in de beschrijving en de aanbevelingen. Het heeft voor Woonforte meerwaarde om periodiek kritisch te worden bekeken, zodat wij onze prestaties kunnen blijven verbeteren.

Relaties met belanghouders en huurders

Wij zijn blij dat vrijwel al onze partners bevestigen dat de relatie en samenwerking met ons goed is. En ook dat de visitatiecommissie en onze partners ervaren dat wij toegankelijk zijn en openstaan voor beïnvloeding en feedback op onze strategie en dagelijkse operatie.

De relatie met de gemeente is goed, zo ervaren wij dat ook. Wij zijn van onze kant ook zeer tevreden over de gemeentelijke inzet en onze gezamenlijke resultaten. De noodzaak tot een structureel bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporatie over wonen en het sociaal domein onderschrijven wij en brengen wij nogmaals onder de aandacht bij de gemeente.

Wij herkennen de spanningen met de huurdersorganisatie HOGH en wij vinden het jammer dat deze zijn ontstaan. Woonforte en onze huurders zijn erbij gebaat dat wij een goede sparringpartner hebben als het gaat om huurdersbelangen. Het bestuur van de HOGH en Woonforte hebben afgesproken om onder begeleiding van een onafhankelijke deskundige in gesprek te gaan over onze relatie, en ieders rol in de samenwerking met als doel het herstel van wederzijds vertrouwen en een gezamenlijke focus op de belangen van onze huurders. Wij zullen de huurdersorganisatie waar mogelijk en gewenst faciliteren in (kennis)ontwikkeling. Verder blijven wij hen actief meenemen in de beleidsontwikkeling en zullen wij daarin meer tijd nemen voor toelichtingen op onze keuzes, open dialoog en elkaars beweegredenen.

De commissie constateert terecht dat het aantal (actieve) bewonerscommissies afneemt. Overigens is dit een landelijke tendens. Naast het faciliteren van de bestaande commissies, gaan wij ook andere middelen inzetten om de participatie van onze huurders te vergroten. Bewonerscommissies als participatievehikel passen immers niet (meer) bij alle doelgroepen van de corporatie. Jongeren en mensen met een gezin willen vaak wel kortdurende bijdrages leveren, maar geen structurele vergadercyclus. Wij denken daarom aan het inzetten van klantenpanels en het actief de wijk ingaan. Dit sluit mooi aan bij het advies dat wij zichtbaarder moeten worden in de wijk.

Strategie en beleidsvorming

Het feit dat onze maatschappelijke inzet als positief wordt ervaren, bevestigt dat wij op diverse fronten op de juiste koers zitten. Zeker ook omdat de visitatiecommissie stelt dat Woonforte een duidelijk uitgestippelde strategie heeft als het aankomt op nieuwbouw en verduurzaming en een solide ondernemingsplan. Uiteraard blijven wij onze stakeholders betrekken bij onze beleidsvorming. De aandacht voor integrale beleidsvorming, door het betrekken van het sociaal domein, is een waardevolle toevoeging. We hebben met de gemeente afgesproken dat we regelmatig overleg hebben over het sociaal domein.

Besturing en maatschappelijke capaciteit

Wij zijn uiteraard heel content met de beoordeling voor de besturing van de corporatie. Qua maatschappelijke capaciteit constateert de commissie dat Woonforte ondanks de grote uitdaging, een toegeruste corporatie is, zowel op governance, organisatorisch als financieel vlak. De commissie ziet dat de financiële capaciteit, voor de lange termijn, voor verbetering vatbaar is. Dat herkennen wij. Wij werken daarom met een duurzaam businessmodel waarmee we investeringsruimte voor de toekomst garanderen en langjarig aan onze verplichtingen voldoen. We gaan onze stakeholders hierbij betrekken.

De visitatiecommissie ziet enthousiasme en passie bij onze medewerkers en tevredenheid met Woonforte als werkgever. Het viel ons op dat onze medewerkers in de enquête-uitslagen vaak kritischer zijn dan onze belanghouders. Wij zullen meer aandacht besteden aan het waarderen wat er goed gaat. Hiermee vergroten om de trots bij onze medewerkers en blijven we een aantrekkelijke werkgever in de steeds krappere arbeidsmarkt

Dank

Tot slot willen wij alle belanghouders bedanken voor hun bijdrage aan deze visitatie. Het heeft geleid tot een waardevol rapport dat zeker aanleiding geeft om hier verder het gesprek over aan te gaan met onze belanghouders en om ons te verbeteren. Een bijzonder woord van dank is op zijn plaats richting onze medewerkers: hun inzet heeft mede tot dit mooie resultaat geleid.

Met vriendelijke groet,

Monique Brewster
directeur-bestuurder

Eric Kemperman
voorzitter RvC

Bijlagen



Onafhankelijkheidsverklaringen Commissie



Onafhankelijkheidsverklaring algemeen lid

Kirstin de Boer verklaart hierbij de visitatie van Woonforte in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Kirstin de Boer heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Kirstin de Boer geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Kirstin de Boer geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonforte.

Utrecht

01-09-2023

Kirstin de Boer, Algemeen Lid



Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Ferrie van Eersel verklaart hierbij de visitatie van Woonforte Alphen aan den Rijn 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Ferrie van Eersel heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ferrie van Eersel geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ferrie van Eersel geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonforte Alphen aan den Rijn.

Procorp

1-3-2023

Ferrie van Eersel, secretaris



Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Daniël Koningen verklaart hierbij de visitatie van Woonforte in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Daniël Koningen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Daniël Koningen geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Daniël Koningen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonforte.

Utrecht

01-03-2023

Daniël Koningen, voorzitter



Onafhankelijkheidsverklaring algemeen lid

Cor Snoeijts verklaart hierbij de visitatie van Woonforte Alphen aan den Rijn in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Cor Snoeijts heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Cor Snoeijts geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Cor Snoeijts geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonforte Alphen aan den Rijn.

Utrecht

1-03-2022

Cor Snoeijts, Algemeen Lid

CV Commissie - Voorzitter

Over Daniël



ir. Daniël Koningen

Daniël Koningen heeft technische bestuurskunde en management gestudeerd aan de Technische Universiteit Delft. Deze strategische achtergrond heeft hij samen met zijn passie voor ondernemen jarenlang gecombineerd in zelfstandige adviesopdrachten voor vastgoedontwikkeling voor universiteiten, gemeenten en (semi-)overheid. Hij is als senior huisvestingsadviseur werkzaam bij Aestate /ontrafelexperts, vanaf 2015 in de rol van directeur en mede-eigenaar. Binnen Aestate (met 25 ervaren adviseurs een herkenbare speler in de markt voor huisvestingsadvies) geeft Daniël leiding aan wisselende teams voor meerdere opdrachtgevers, waarbinnen hij zijn uitgebreide ervaring in het managen van complexe bouwprojecten en daaraan verbonden risico's voor opdrachtgevers als ministeries, provincies, gemeenten, woningcorporaties en universiteiten op bestuurs- en directieniveau inzet. Sinds begin 2018 is Daniël lid van de Raad van Toezicht bij Stichting Keizer Karel waar twee VO scholen onder vallen met als aandachtsgebied onderwijshuisvesting.

Door zijn werkervaring binnen de (semi-)overheid op onder andere het gebied van studentenhuisvesting, gemeentelijk vastgoed en commerciële dienstverlening, kan Daniël bij visitaties snel tot de kern komen en schakelen tussen interne en externe belangen en ambities. Daniël is enthousiast, analytisch, gedreven en deskundig. Als visitor geeft Daniël een eerlijk en realistisch beeld van de stand van zaken en maakt hij de eventuele verbeterpunten en kansen helder. Met visitaties wil hij dan ook bereiken dat woningcorporaties nog meer inzicht krijgen in hun functioneren en gemotiveerd worden om zich steeds verder te verbeteren en succesvol te worden.

Lopende visitaties	Recent uitgevoerd visitaties
Woonforte te Alphen aan den Rijn	WOV te Oostzaan
	Woonstichting de Volmacht te Gieten
	Dudok Wonen te Hilversum

CV Commissie - Secretaris



Ferrie van Eersel MSc.

Over Ferrie

Ferrie van Eersel studeerde Geografie, Planologie & Milieu aan de Radboud Universiteit. Hij heeft een dubbele master afgerond in 'Economic Geography' en 'Planning, Land and Real Estate Development'. Tijdens zijn studie is Ferrie veelal bezig geweest met het bestuderen van het handelen van de mens en effecten daarvan op de (bebouwde) omgeving. Onder andere het analyseren van ruimtelijke ontwikkelingen als krimp en vergrijzing, de energietransitie en visievorming op gebiedsniveau. Met zijn opleiding op zak is Ferrie in 2019 gestart als vastgoed- en huisvestingsadviseur bij Aestate. Hier heeft hij gewerkt aan het opstellen van huisvestingsplannen, vastgoedstrategieën en duurzaamheidsadvies voor publieke partijen als de nationale politie en gemeenten. Sinds september 2022 is Ferrie als projectmanager en adviseur duurzaamheid aan de slag gegaan in het team Project, Development & Services van Cushman & Wakefield.

Ferrie heeft in de afgelopen twee jaar als secretaris verschillende visitaties – van kleine naar (middel)grote corporaties – uitgevoerd. Met zijn ervaring en kennis van de visitatiemethodiek kan Ferrie een gedegen en adequaat rapport schrijven. Hierin kan hij goed de dynamiek van de organisatie alsmede de dynamiek in het lokale netwerk duiden. Ferrie vindt het daarbij belangrijk om te schrijven vanuit het uitgangspunt dat het rapport maatschappelijke meerwaarde heeft voor én lerend vermogen biedt aan de corporatie. Met de visitatie hoopt Ferrie een bijdrage te leveren aan het realiseren van de ambities van de woningcorporatie.

Lopende visitaties	Recent uitgevoerd visitaties
Woonforte te Alphen aan den Rijn	Stichting deltaWonen te Zwolle
	Woonstichting de Marken te Schalkhaar
	Beter Wonen te Hippolytushoef

CV Commissie – Algemeen Lid



ir. Cor Snoeijns

Over Cor

Cor heeft Bouwkunde (1985) gestudeerd aan de Technische Universiteit van Eindhoven. Actief binnen de Volkshuisvesting vanaf 1985 heeft Cor zich met name gericht op huisvesting in breed maatschappelijk perspectief. Daartoe heb ik diverse rollen (manager, bestuurder, toezichthouder) mogen vervullen in met name de corporatiesector. Daarnaast is Cor actief geweest in de commerciële wereld van gebiedsontwikkeling, vastgoedontwikkeling, vastgoedbeheer en ICT. Vanuit zijn huidige rol als bestuurder van Stekademy is hij betrokken bij vele landelijke innovatieve ontwikkelingen betreffende huisvesting, organisatie ontwikkeling, digitalisering en duurzaamheid/circulariteit binnen de context van het sociaal domein.

Deze ruime ervaring heeft er toe geleid dat Cor als lid van het visitatieteam in staat is de posities van de diverse stakeholders in een maatschappelijke omgeving op waarde te beoordelen en de inhoudelijke bijdragen op hun waarde en noodzakelijkheid in relatie tot burgerparticipatie kan toetsen. Daarbij is zijn gevoel voor bestuurlijke verhoudingen van belang evenals inzicht in het doorlopen van diverse besluitvormingsprocedures. Zijn uitdaging is gelegen in het feit dat in het belang van de maatschappelijke doelstelling (burger en huurder in bijzonder) wordt vorm gegeven op basis van bedrijfseconomische principes met inzet van mensen (burgers) en kennis. Cor kijkt met name naar de factoren die bepalend zijn voor de mate van invloed, welke factoren bepalend zijn voor onderling vertrouwen of onderlinge conflicten en welke vorm van interactie invloed heeft op oordeels- of besluitvorming. Een goede relatie met stakeholders en verankering in de samenleving zijn hier een essentieel onderdeel van. Het natuurlijke samenspel. Voor corporaties, zorginstellingen, gemeenten en maatschappelijke instellingen in diezelfde tijdgeest tevens een uitdaging. Daarnaast is Cor voorzitter van de stichting Buro Spil in de Wijk en voorzitter van stichting LGGI.

Lopende visitaties	Recent uitgevoerd visitaties
Woonforte te Alphen aan den Rijn	

CV Commissie – Algemeen Lid

Over Kirstin

Kirstin de Boer-van Rhenen is opgeleid als chemicus. Haar analytische vaardigheden zet ze in om organisaties te ondersteunen in bedrijfsvoering- en huisvestingsopgaven.

Kirstin is werkzaam als zelfstandig adviseur voor gemeenten, academische ziekenhuizen, universiteiten en hogescholen. Ze heeft ruimte ervaring opgedaan in strategieontwikkeling en governance, in projecten en programma's rondom huisvestingsontwikkeling en integrale veiligheid. Ze is daarbij inhoudelijk gedreven en innovatief, en in staat om mensen in beweging te krijgen.

Kirstin is bij visitaties gestructureerd in haar aanpak, vraagt goed door en kan informatie op een overzichtelijke manier presenteren. Ze heeft oog voor de behoeften van de verschillende belanghebbenden, en hoe deze samen te brengen in gezamenlijke kansen en aandachtspunten. Ze heeft ruime ervaring in het voorbereiden en begeleiden van (online) sessies.



Kirstin de Boer

Lopende visitaties	Recent uitgevoerd visitaties
Woonforte Alphen aan den Rijn	Delta Wonen Zwolle

RESULTATEN

Speel de Toekomst SPEL

Aan de hand van dit spel worden vanuit verschillende perspectieven dilemma's, kansen en dromen voor de Zeeheldenbuurt in beeld gebracht. De deelnemers worden verdeeld over team huurders, team Woonforte en team belanghebbenden, en nemen vanuit dat perspectief deel aan het spel. Op deze poster staan de resultaten van het spel uitgewerkt in de categorieën kansen, dromen en dilemma's.

KANSEN

De plannen voor de Zeeheldenbuurt zijn opnieuw financieel doorgerekend en de kosten vallen hoger uit (rente, inflatie, bouwkosten etc.). Er moeten scherpe keuzes gemaakt worden. Waar moet Woonforte op inzetten?

- Investering in verduurzaming heeft positieve invloed op leefbaarheid (lagere lasten, groenere wijk)
- Bevorderen van gezond gedrag



Er is volgens de huurders dringend onderhoud nodig bij een aantal woningen in de Zeeheldenbuurt. Dit blijkt echter moeilijk bespreekbaar met Woonforte. Wat is volgens jou de beste aanpak?

- Inzet consultant sociaal beheer
- Gezamenlijke werkgroep Woonforte en bewoners opzetten om verduurzaming en nieuwe technieken mee te nemen
- Huurders helpen zichzelf goed te organiseren



Tijdens de renovatie enkele jaren geleden is besloten om de schuren over te slaan, vanwege budget overschrijding. Er zijn veel schuren waarvan het metselwerk in de loop van de jaren spontaan afbrokkelt of los raakt. Hoe zou dit opgelost moeten worden?

- Inzet sociale cohesie van de buurt om dingen voor elkaar te krijgen, samen sterk



De wereld om ons heen verandert. Toenemende diversiteit, polarisatie, wantrouwen naar instanties, vergrijzing en technologische ontwikkelingen. Hoe kan Woonforte hier het beste op inspelen?

- Duidelijke positionering sociaal beheerders in de wijk en de aanspreekpunten binnen Woonforte. Bewoners op de hoogte houden
- De wijk in gaan om gesprekken met huurders te hebben en gesprekken tussen huurders te faciliteren: begrip kweken. Onbekend = onbemind



De leefbaarheid in de wijk neemt steeds meer af. Er zijn onder andere vernielingen, burenruzies en drugproblematiek. De politie kan het probleem niet alleen aan. Welk kapitaal moet Woonforte volgens jou inzetten?

- Buurtbeheerder na ongeveer een maand in gesprek met nieuwe huurders: oren en ogen in de wijk



74% van de woningen is gebouwd voor 2000. De verouderde woningen zijn toe aan verduurzaming. Helaas is financieel niet alles mogelijk. Ook de huurder zal een kleine bijdrage moeten leveren. De woonlast gaat wel omlaag. Hoe zou Woonforte het gesprek met huurders aan moeten gaan?

- Maak duidelijk wat het oplevert
- Zet in op persoonlijke benadering, huis aan huis, voorlichtingsavonden



17% van de bewoners van de Zeeheldenbuurt is 65+. Eenzaamheid dreigt. Er is nog geen (pro-actief) beleid hierop. Welk kapitaal zet je in om hier op in te spelen?

- Veel administratieve rompslomp bij aanvraag budget Woonforte
- Belangrijke rol buurthuis



TEAM BELANGHEBBENDEN

- Gezonde inwoners
- Een groene leefbare wijk
- Woningen met minimaal energielabel B
- We houden de gouden inclusieve mix in de Zeeheldenbuurt vast.

- Schoon en veilig kunnen wonen
- Goede voorzieningen
- Buren kennen = samenhangingsgevoel
- Energiezuinige huizen, voor lagere lasten
- Buurcentrum
- Sociale cohesie
- Geen armoede, werken moet lonen

TEAM HUURDERS



TEAM WOONFORTE



- Het warmtenet is gereed
- Investeren in de doorstroom van ouderen, met enthousiaste en goede begeleiding
- Woningen met tenminste energielabel A
- Huurwoningen afstoten om kapitaal te generen

DROMEN 2035

Woonforte

DILEMMA'S

Door het verwerven van een subsidie komt er coördinatiekracht beschikbaar: hoe zou jij deze inzetten om de samenwerking tussen de zorgpartners in de Zeeheldenbuurt te verbeteren?

- Thuiszorg inschakelen: meer contact en meer ogen/oren



Er wordt een langetermijnvisie opgesteld. Hoe gaat de wijk er in de toekomst uitzien? Alle belanghebbenden worden betrokken in de visievorming. Wat wil je Woonforte meegeven?

- Samenwerken met de partners, luisteren naar de huurders



Steeds meer huurders geven aan actief betrokken te willen zijn in de wijk. Bewoners helpen elkaar en er ontstaat een vitale wijk. Woonforte juicht dit toe en wil helpen. Met welk kapitaal kan Woonforte het beste helpen?

- Thematische aanpak van de bewonersbetrokkenheid met duidelijke afspraken over verwachtingen over en weer en start/eindpunt



Er gaan flexwoningen geplaatst worden in de gemeente. Woonforte en de gemeente zijn nog in gesprek over een aantal locaties. Jij wil een aantal flexwoningen in de Zeeheldenbuurt. Hoe ga je je standpunt over het voetlicht krijgen?

- Inzetten als wisselwoningen voor renovatie, en daarna beschikbaar maken voor specifieke doelgroepen die goed aansluiten op de inclusieve mix in de Zeeheldenbuurt
- Geld organiseren, met Van der Valk in gesprek



De Eetbare Zeeheldenbuurt: vanuit klimaatadaptatie zijn er plannen voor initiatief voor aanleg 'buurttuin' met bomen, struiken, planten die eetbaar zijn of eetbare vruchten leveren. Wat is jouw ideale netwerk van partners om dit tot een succes te maken?

- Gemeente, Woonforte, ondernemers in de groen sector betrekken scholieren en kandidaten voor sociale activatie.



Woonforte heeft een complex verkocht. Dat geld wil zij graag investeren in de Zeeheldenbuurt. Welke kansen zijn er voor bewonerscommissie om Woonforte te helpen prioriteren?

- Bijeenkomsten organiseren waar iedereen welkom is. In spelvorm met de buurt prioriteiten vormgeven

