

D Samenvatting in beeld de Woonmensen

Visitatie de Woonmensen

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014)² en vond plaats tussen december 2018 en maart 2019, waarin het definitieve visitatierapport is opgeleverd. De Apeldoornse corporaties Ons Huis, De Goede Woning en de Woonmensen hebben deze visitatie gelijktijdig laten uitvoeren.

Korte schets de Woonmensen

De Woonmensen beheert circa 5.060 woningen en circa 1.320 overige verhuureenheden (beheer/eigendom) en werkt in de gemeente Apeldoorn. De gemeente Apeldoorn telt ruim 160.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersbelangenvereniging WijZijn, de gemeente Apeldoorn, de Apeldoornse collega-corporaties van het samenwerkingsverband VSW³ en diverse zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied zijn ook Ons Huis, De Goede Woning en Veluwonen (voorheen Sprengenland Wonen) actief. De Goede Woning en Ons Huis beheren ruim 7.800 woningen respectievelijk ruim 5.600 woningen. Veluwonen heeft circa 2.700 woningen, waarvan een deel (circa 1.000) in de Apeldoornse dorpen. Bij de Woonmensen werken 49 medewerkers (Jaarverslag 2017); in totaal 41,85 fte (Jaarverslag 2017). De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

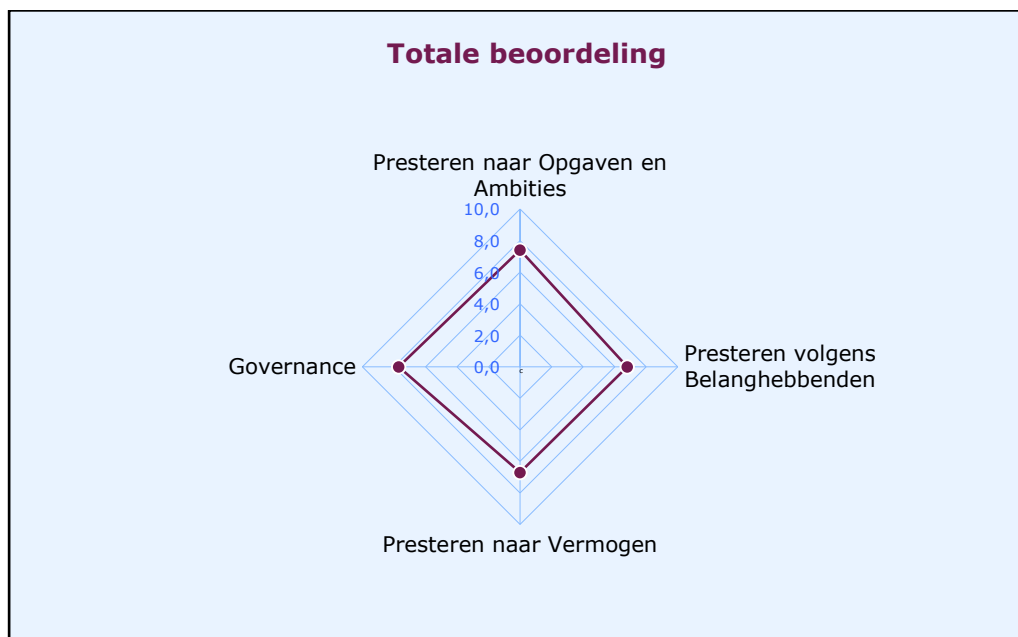
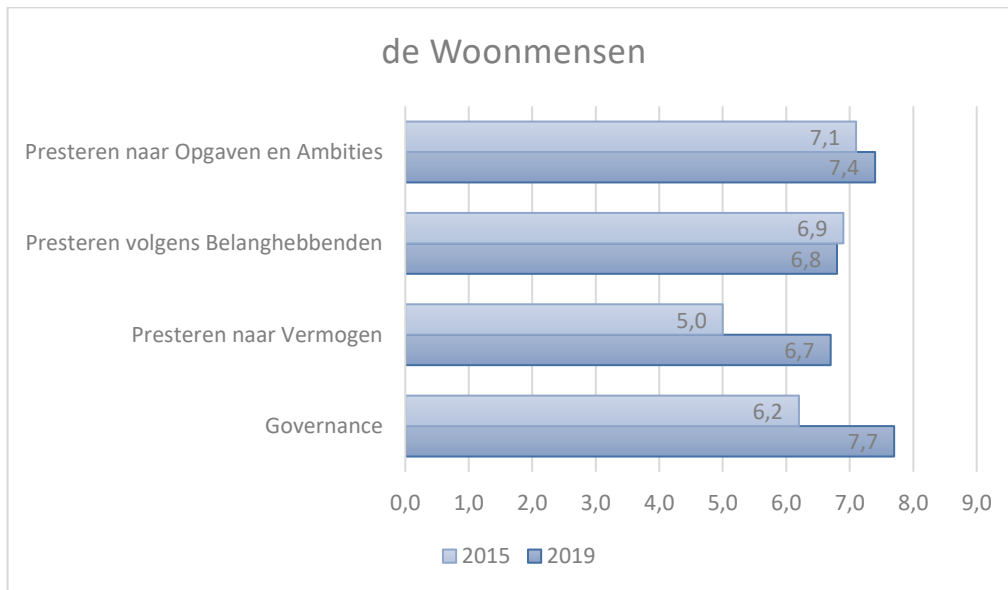
Het werkgebied van de Woonmensen

De Woonmensen is werkzaam in de gemeente Apeldoorn, provincie Gelderland. Apeldoorn is een middelgrote, ruim opgezette stad met zowel dorpse als stedelijke kenmerken. De woningmarkt in dit gebied bestaat uit 59 procent koop- en 41 procent huurwoningen. Van de totale voorraad in de gemeente Apeldoorn is 71 procent eengezinswoning. 86 procent van de woningen is gebouwd voor het jaar 2000.

² Vier jaar geleden is de Woonmensen aan de hand van dezelfde methodiek 5.0 gevisiteerd. Raeflex signaleert dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer kan krijgen in de visitatie.

³ VSW: Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties

Beoordelingen de Woonmensen



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8
Presteren naar Vermogen	6,7
Governance	7,7

Samenvatting in beeld de Woonmensen

Prestaties naar Opgaven en Ambities

- Mooie projecten voor bijzondere doelgroepen, zoals Opstapregeling (samen met andere Apeldoornse corporaties)
- Veel aandacht voor ontmoetingen in de wijken (+punten, tuinkaarten, wijkshouwen)
- Huurders worden gefaciliteerd en gestimuleerd in (vergaande vormen van) zelfbeheer
- Bijzondere samenwerking in VSW-verband aan de stedelijke volkshuisvestelijke opgaven in Apeldoorn

Prestaties volgens belanghebbenden

- Belanghouders geven ruim voldoende tot goed voor prestaties
- Grootste tevredenheid over betaalbaarheid en beschikbaarheid voor woningen voor lage inkomens, kwaliteit woningen en leefbaarheid wijken
- VSW-samenwerking biedt meerwaarde
- Aandacht nodig voor inclusieve wijken (wonen, zorg, leefbaarheid)



de Woonmensen

6.381 verhuureenheden

Prestaties naar Vermogen

- Financiën goed op orde gebracht met integraal risicomanagement
- Bedrijfslasten gedaald, maar minder dan in landelijke sector
- Ruim voldoende onderbouwde inzet van het vermogen

Governance

- Efficiënte PDCA-cyclus, zowel bij de Woonmensen als in VSW-verband
- Sterke invulling van de verschillende toezichtsrollen
- Externe legitimatie goed met corporatieraad en zelfbeheer door huurders
- Prestaties worden periodiek verantwoord met infographics, zowel in jaarverslagen als ook in samenspraak met belanghouders in VSW-verband