



Answering
tomorrow's
challenges
today

Maatschappelijke visitatie

WBO wonen

Rotterdam, 9 juli 2026

Volgende visitatiedatum: 11 juli 2030

Maatschappelijke visitatie

WBO Wonen

2022 tot en met 2025

Opdrachtgever:

WBO Wonen

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Sjoerd Buizert

Fleur Weijer

Rotterdam, 9 juli 2026

Volgende visitatiedatum 11 juli 2030



Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Position paper WBO Wonen	2
Recensie	5
De visitatie in één oogopslag	9
1 Maatschappelijke waarde	10
2 Maatschappelijke verankering	19
3 Besturing.....	23
4 Maatschappelijke capaciteit	25
A Bestuurlijke reactie.....	29
B Maatschappelijke reactie	30
C Geïnterviewde personen	31



Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van methodiek 7 van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De maatschappelijke visitatie van WBO Wonen

WBO Wonen heeft Ecorys in 2025 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de jaren 2022 tot en met 2025. De voorgaande visitatie is in 2022 uitgevoerd en besloeg de jaren 2018 tot en met 2021. Hierdoor is een aaneengesloten periode van jaren bereikt.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van WBO Wonen, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder een overzicht van de geïnterviewde personen bij WBO Wonen en de gesproken samenwerkingspartners.

Beoordelingssystematiek

De visitatiecommissie waardeert de visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal met een bijbehorende kleurcodering. Deze wordt in het betreffende hoofdstuk toegelicht. Ten aanzien van besturing en maatschappelijke capaciteit geeft de visitatie geen waardering, maar beschrijft de commissie hoe de prestaties op deze gebieden ondersteunend zijn aan Maatschappelijke waarde en maatschappelijke verankering.

De waardering verloopt via een vijfpuntschaal:

- De corporatie presteert **uitstekend**, de geleverde resultaten zijn - op één of meer terreinen - een voorbeeld voor andere corporaties
- De corporatie presteert **goed** met de geleverde resultaten beantwoordt de corporatie de behoefte die voortkomt uit de maatschappelijke opgaven
- De corporatie presteert **naar behoren**, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar**, niet op alle opgaven is de corporatie in staat (gebleken) om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt
- De corporatie presteert **onvoldoende**, de resultaten van de corporatie zijn niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is

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 Kirsten Busscher voor de prettige samenwerking.



Position paper WBO Wonen

WBO Wonen heeft in het kader van de visitatie een position paper geschreven. De position paper vormt de start van de visitatie en bevat een reflectie van de directeur-bestuurder op het presteren van de corporatie.

1.1 Inleiding

Voor u ligt de position paper van WBO Wonen voor de visitatie over de jaren 2022-2025. In deze position paper beschrijven we wat we hebben gedaan met de uitkomsten van de vorige visitatie en waar wij nu staan.

In juni 2025 mocht ik starten bij WBO Wonen als directeur-bestuurder. Ik trof een mooie organisatie aan met betrokken medewerkers. Een organisatie die geworteld is in Oldenzaal en begaan met huurders en woningzoekenden. Deze visitatie kijkt achterom, naar wat we de afgelopen jaren hebben gerealiseerd en hoe we hebben gewerkt. Tegelijkertijd is het een mooi startpunt voor de komende jaren. We hopen dan ook goede handvatten te krijgen om verder te bouwen aan Oldenzaal en aan de verbinding met onze samenwerkingspartners.

1.2 Wij zijn WBO Wonen

Missie

Wij zorgen voor een goed thuis voor iedereen die dat nodig heeft. Betaalbaar, gezond, duurzaam en in een wijk waar je je welkom voelt. Dat is onze missie. Elke dag, met hart voor mensen.

Visie

WBO Wonen is méér dan een woningcorporatie. Wij zijn een betrokken buur, een betrouwbare partner en een drijvende kracht in de gemeenschap van Oldenzaal. Dat doen we door te luisteren en aanspreekbaar te zijn. We werken met aandacht, in verbinding met onze huurders, huurdersvereniging Blij Wonen, gemeente Oldenzaal, politie, welzijn- en zorgpartners, aan wijken waarin iedereen zich thuis kan voelen.

Samenwerken is de sleutel

Alleen samen met onze huurders en partners kunnen we antwoorden vinden op de uitdagingen waar mensen in hun dagelijks leven voor staan. De maatschappelijke opgaven zijn groot en die kunnen we niet alleen oplossen.

1.3 Terugblik

Het vorige visitatierapport dateert van juli 2022 en kijkt terug op de jaren 2018-2021. Een zeer bewogen periode binnen WBO Wonen. Daarnaast speelde vanaf februari 2020 Covid 19 een grote rol in ons dagelijks leven. De visitatie werd uitgevoerd volgens de methodiek 6.0.

Het rapport liet zien dat er werk aan de winkel was en de visitatiecommissie deed een aantal concrete aanbevelingen:

- Streef naar eenheid van strategie, communiceer eenduidig hierover en vertaal dit eenduidig en realistisch naar de uitvoering
- Verken met de gemeente hoe om te gaan met de woningprogrammering en verduurzaming
- Versterk de vastgoedsturing, stel op korte termijn een portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën op
- Zet het leiderschapstraject voort
- Werk aan het verbeteren van de relatie met de huurdersorganisatie.
- Betrek welzijn- en zorgorganisaties meer vanuit een gezamenlijk perspectief bij de in te zetten acties en buurtaanpak
- Ga door met het organiseren van themabijeenkomsten voor belanghebbenden en formuleer de prestatieafspraken specifieker
- Werk aan verbeteringen binnen de eigen organisatie
- Wees minder bescheiden en laat resultaten meer zien

Het rapport was kritisch over de afgelopen jaren, maar tegelijkertijd constateerde de visitatiecommissie dat WBO Wonen goede stappen aan het zetten was en dat de toekomst met vertrouwen tegemoet werd gezien. Ook sprak de commissie haar grote waardering uit voor de flexibiliteit en veerkracht van de medewerkers van WBO Wonen die telkens de schouders eronder bleven zetten voor de huurders en woningzoekenden. Zij hielden ook in de turbulente periode WBO

Wonen “in de lucht”.

1.4 Ondertussen in Oldenzaal

De afgelopen jaren is er opnieuw veel gebeurd. We hebben te maken gehad met de oorlog in Oekraïne, een energiecrisis en een wooncrisis. Dit merkten we ook lokaal in Oldenzaal. Waar we eerder een scenario van krimp volgden, is er nu een tekort aan sociale huurwoningen. Steeds meer huurders kregen moeite om hun energierekening te betalen door de stijgende energieprijzen. Hierdoor zagen we ook meer vocht- en schimmelklachten.

Verduurzaming van woningen werd belangrijker om de woonlasten voor onze huurders beperkt te houden. Tegelijkertijd stegen de kosten voor bouw en onderhoud enorm, mede door de inflatie en door krapte op de arbeidsmarkt. Het kabinet viel twee keer in de huidige visitatieperiode en met name het kabinet Schoof ging op onderdelen die voor corporaties belangrijk zijn, een geheel andere kant op. De politieke invloed raakte WBO Wonen nadrukkelijk waar het ingrepen in de huur betreft.

Na een vliegende start onder de nieuwe bestuurder vanaf eind 2021 zette WBO Wonen de nodige stappen vooruit. Hierbij werden ook de aanbevelingen uit de visitatie meegenomen. De lokale samenwerking werd versterkt. Samen met huurdersvereniging Blij Wonen, gemeente Oldenzaal en welzijnsorganisaties Impuls en Wijkkracht, kwamen we tot een gemeenschappelijke Woonagenda voor Oldenzaal. In Glinde Hooiland wordt samengewerkt aan een integrale wijkaanpak. We zijn doorgegaan met het verduurzamen van woningen en het ontwikkelen van nieuwbouwplannen.

In 2022 is een nieuwe portefeuillestrategie opgeleverd. Vastgoedsturing is opgepakt met inbreng van de verschillende disciplines. Met de gemeente Oldenzaal gingen we in gesprek over wensen en realistische verwachtingen.

De samenwerking met huurdersvereniging Blij Wonen is verbeterd, maar de relatie blijft aandacht vragen.

In 2024 en daarna is het toenmalige management in korte tijd geheel vertrokken. Inmiddels is het management weer op volle sterkte. Deze wisseling heeft

vanzelfsprekend invloed gehad op de realisatie van de doelstellingen in de huidige visitatieperiode.

1.5 Vooruitblik

De komende jaren richt WBO Wonen haar blik vooruit. De uitdagingen waarvoor wij staan zijn groot en vragen een gerichte inzet en bewuste keuzes. Begin 2026 stelden wij ons nieuwe Koersplan vast “Wonen is de basis”. Deze titel is tweeledig passend voor onze kijk op de komende jaren. We focussen ons op onze volkshuisvestelijke opdracht en positioneren ons duidelijker op hetgeen wij Oldenzaal in eerste instantie te bieden hebben, namelijk goede woningen voor een betaalbare prijs. Uiteraard is daarnaast ook inzet in de wijken nodig op het gebied van leefbaarheid en een gezonde woonomgeving.

Onze inzet voor de komende jaren krijgt richting door de drie ambities die wij hebben uitgewerkt in ons Koersplan, namelijk:

1. **Voor iedereen een thuis**
2. **Inclusieve veerkrachtige wijken**
3. **Gezonde, duurzame woningen**

Toename van kwetsbare mensen in sociale huurwoningen vraagt om betere spreiding van sociale huur over de wijken en inzet op samenredzaamheid, om veerkracht te vergroten. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen. Tegelijkertijd heeft de gemeente Oldenzaal de ambitie om te groeien naar 40.000 inwoners. Deze ontwikkelingen vragen om uitbreiding van de sociale voorraad, terwijl we te maken hebben met hoge bouwkosten, beperkingen van het energienet en wisselend overheidsbeleid. We zullen binnen onze mogelijkheden woningen toevoegen om woningzoekenden op de Oldenzaalse woningmarkt meer perspectief te bieden. Dit doen wij nadrukkelijk in samenwerking met de gemeente Oldenzaal en huurdersvereniging Blij Wonen en vanuit een gedeeld beeld van wat nodig is in onze mooie stad. Een gezonde leefomgeving is hierbij een belangrijk aspect. Onderhoud en verduurzaming van bestaande woningen blijft onverminderd van belang voor prettig wonen van onze huurders.

Nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming vragen veel van onze financiële capaciteit. Wij willen hierin maximaal presteren, maar wel onder de voorwaarde



dat onze financiële continuïteit niet in gevaar komt. Hierover blijven we in gesprek met onze stakeholders.

Inzet op leefbaarheid en sociaal beheer in de wijken zal versterkt moeten worden in samenwerking met partners. We willen meer wijkgericht werken, met oog voor wat bijdraagt aan goed wonen voor onze huurders in een wijk. Belangrijk hierbij is de fysieke aanwezigheid van onze medewerkers in de wijken en de contacten die zij onderhouden met huurders en samenwerkingspartners. Dit willen wij de komende jaren verder versterken.

We gaan de dienstverlening op onderdelen verder verbeteren. Met name het tijdig behandelen van niet-standaardverzoeken of klachten van huurders en de communicatie met huurders kan beter. We sturen op verbeteringen in processen om klachten zoveel mogelijk te voorkomen. De tevredenheid van onze huurders over de inzet van onze vakmannen koesteren wij en willen wij behouden.

WBO Wonen is een goede werkgever en wil haar medewerkers een fijne, gezonde werkplek bieden. We gaan onze organisatie verder ontwikkelen en zorgen ervoor dat onze medewerkers goed toegerust zijn voor de uitdagingen waarmee ze te maken krijgen. We bieden medewerkers ruimte om te doen wat nodig is en verbinden onze personele inzet nadrukkelijk met de doelen uit ons Koersplan.

De komende jaren vragen om keuzes, samenwerking en lef. We weten dat de uitdagingen groot zijn – van betaalbaarheid tot verduurzaming, van sociale samenhang tot het tekort aan woningen. Niet alles kan tegelijk, en niet alles kunnen we alleen. Maar juist door samen te werken met huurders, partners en de gemeente, blijven we stap voor stap bouwen aan een Oldenzaal waar iedereen zich thuis kan voelen. Met realisme in onze plannen en vertrouwen in onze mensen houden we koers: vriendelijk, betrokken en door gewoon te doen.

1.6 Visitatie

We beseffen dat de periode waarop de visitatie zich nu richt, opnieuw een turbulente periode was, waarin WBO Wonen niet aan alle verwachtingen van partners zal hebben voldaan. Dit ondanks een niet aflatende inzet van onze medewerkers, van wie opnieuw veel veerkracht is gevraagd. Wij hopen met de uitkomsten van de visitatie inzicht te krijgen in hoe wij nog beter en meer

kunnen bijdragen aan Oldenzaal en aan goed wonen voor onze huurders en woningzoekenden.

Onze vragen aan partners ten aanzien van ontwikkelpunten voor de komende jaren zijn:

- In welke waarden in ons Koersplan “Wonen is de basis” herkennen partners ons al en waar en hoe kunnen we onszelf nog versterken?
- Hoe werken we met elkaar samen aan de beschikbaarheid en kwaliteit van de volkshuisvesting, en hoe optimaliseren we die samenwerking de komende periode binnen wat wij kunnen en willen met inachtneming van ieders rol?
- Waar adviseren onze partners ons om mee te stoppen, om te temporiseren en om vooral mee door te gaan in het licht van onze gezamenlijke ambities?

Wij danken iedereen die meewerkt aan deze visitatie en zien uit naar de resultaten. We zullen ze gebruiken om de komende jaren verder te bouwen aan onze organisatie en aan onze inzet in Oldenzaal.

Oldenzaal, 9 februari 2026
Hanneke de Rijter



Recensie

Voorgaande visitatie

WBO Wonen is in 2022 gevisiteerd over de jaren 2018 tot en met 2021. In de in het vorige hoofdstuk opgenomen Position Paper wordt door de huidige bestuurder van WBO Wonen teruggeblikt op de voorgaande visitatie. De huidige visitatiecommissie kan zich goed vinden in deze weergave en zal die daarom niet in de recensie nogmaals weergeven.

Huidige visitatie

In de position paper is aangegeven dat reeds tijdens de voorgaande visitatie een lijn is ingezet van meer naar buiten treden. De visitatiecommissie is van mening dat tijdens de huidige visitatieperiode deze krachtig is doorgezet door de nieuwe directeur-bestuurder. Ook is hard gewerkt aan het verbeteren van de relatie met huurdersvertegenwoordiging Blij Wonen. Deze is inmiddels goed en er wordt zelfs aangegeven dat men het waardeert hoe Blij Wonen wordt geïnformeerd en betrokken bij het beleid.

De visitatiecommissie is het eens met de bestuurder dat WBO Wonen zich heeft ontwikkeld vanuit een roerige periode naar een organisatie die meer in balans is en opnieuw nadrukkelijk de verbinding zoekt met haar omgeving. De corporatie heeft bijvoorbeeld belangrijke stappen gezet in het versterken van de samenwerking met de gemeente, huurdersorganisatie en maatschappelijke partners. Dit heeft onder meer geleid tot een gezamenlijke Woonagenda en een integrale wijkaanpak, waarin wonen, zorg en welzijn steeds meer met elkaar worden verbonden. Samenwerkingspartners herkennen deze ontwikkeling en waarderen de toegenomen openheid, bereikbaarheid en bereidheid om gezamenlijk op te trekken.

Tegelijkertijd zijn er, met name door de gemeente, ook opmerkingen gemaakt over de realisatiekracht bij het realiseren van nieuwe woningen. De kern van de opmerkingen lag niet zozeer bij een gebrek aan inzet, maar had meer te maken met de wijze waarop werd geprioriteerd én de relatief kleine schaalgrootte van WBO Wonen.

Kenmerkend voor WBO Wonen is de sterke lokale verankering. De corporatie kent haar huurders en wijken goed en is zichtbaar aanwezig in Oldenzaal. Deze nabijheid vormt een belangrijke kracht, die bijdraagt aan vertrouwen en effectieve samenwerking. Tegelijkertijd maakt de (relatieve) kleinschaligheid de organisatie ook kwetsbaar, met name waar het gaat om tempo, uitvoeringskracht en capaciteit. In de praktijk wordt dit zichtbaar door bijvoorbeeld de aanwezigheid van goede plannen en ambities, maar ook de realiteit dat de uitvoering meer tijd vraagt dan beoogd.

Ondanks dat WBO Wonen zich goed inzet, zien de samenwerkingspartners mogelijkheden om samen met WBO Wonen nog meer te realiseren. Dit zal bij de bespreking van de ontwikkelvragen verderop in deze recensie worden toegelicht.

WBO Wonen heeft een duidelijke visie, heeft focus aangebracht en zichzelf duidelijker gepositioneerd

WBO Wonen ziet zichzelf als een corporatie voor mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dat vraagt om mensenwerk: passende oplossingen en, waar nodig, maatwerk. Deze visie komt ook nadrukkelijk terug in de position paper, waarin WBO Wonen zich profileert als meer dan een woningcorporatie: een betrokken buur, een betrouwbare partner en een drijvende kracht in de gemeenschap van Oldenzaal.

Door de diverse gesprekken met samenwerkingspartners en de eigen analyses van de visitatiecommissie, herkent de visitatiecommissie dit beeld. De samenwerkingspartners geven daarbij ook aan dat zij tevreden zijn over de wijze waarop WBO Wonen hen heeft betrokken bij de strategie- en beleidsvorming.



WBO Wonen heeft de communicatie naar de huurders duidelijk verbeterd, maar is nog niet op het door Blij Wonen gewenste niveau

Door huurdersvereniging Blij Wonen is aangegeven dat de communicatie van WBO Wonen richting haar huurders een groot punt van zorg is geweest. Omdat deze communicatie verre van goed was, is dan ook jarenlang de communicatie naar de huurders een vast terugkerend onderwerp geweest tijdens alle denkbare contactmomenten. Jarenlang was er helaas geen verbetering waarneembaar, maar Blij Wonen geeft aan dat inmiddels duidelijk sprake is van een positieve verandering. WBO Wonen zet meer in op klantvriendelijkheid en een betere communicatie richting huurders. Wel wordt door Blij Wonen aangegeven dat WBO Wonen nog niet op het gewenste niveau is, maar wel op de goede weg.

WBO Wonen heeft goede maatschappelijke prestaties geleverd vanuit een integrale benadering

WBO Wonen heeft tijdens de visitatieperiode duidelijk maatschappelijke waarde geleverd. Hierin is de duidelijke focus op de kerntaak zichtbaar. Het valt de visitatiecommissie daarbij op dat deze focus wordt herkend door de samenwerkingspartners. Het heeft zich ook goed vertaald in concrete inzet en prestaties op belangrijke opgaven zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Inhoudelijk laat WBO Wonen zien dat zij haar maatschappelijke opgaven breed oppakt. Op het gebied van beschikbaarheid wordt actief gezocht naar oplossingen, zoals woningdelen en het beter benutten van de bestaande voorraad. Op betaalbaarheid hanteert de corporatie een gematigd huurbeleid en zet zij in op vroegsignalering en maatwerk. In de wijken is zichtbaar geïnvesteerd in leefbaarheid en sociale samenhang, onder andere via wijkgerichte samenwerking en ontmoetingsinitiatieven. Op het thema duurzaamheid zijn duidelijke stappen gezet in het verbeteren van de woningvoorraad en het verbinden van verduurzaming aan betaalbaarheid en gezondheid.

Doorontwikkeling is mogelijk bij het versterken van de realisatiekracht bij nieuwbouw

De commissie ziet tegelijkertijd een aantal aandachtspunten voor de komende periode. Allereerst ligt er een opgave in het versterken van de uitvoeringskracht: het daadwerkelijk realiseren van ambities, met name op het gebied van nieuwbouw en doorstroming in de woningvoorraad. Daarnaast vraagt de samenwerking met partners om verdere verdieping, waarbij het vroegtijdig gezamenlijk maken van keuzes en het verduidelijken van rollen en verwachtingen kan bijdragen aan meer effectiviteit. Ook blijft het van belang om de balans in wijken zorgvuldig te bewaken, zodat inclusiviteit niet leidt tot een te grote concentratie van kwetsbare doelgroepen.

Positief is dat WBO Wonen deze uitdagingen zelf onderkent en in haar koers en bij de uitvoering expliciet ruimte maakt voor bijsturing. De organisatie werkt namelijk met een adaptieve benadering, waarin strategie en uitvoering regelmatig worden herijkt op basis van ontwikkelingen in de samenleving, de woningmarkt en de financiële mogelijkheden. Dit geeft de visitatiecommissie het vertrouwen dat WBO Wonen in staat is om ook bij veranderingen maatschappelijke waarde te leveren.

Wat kunnen andere corporaties leren van WBO Wonen en wat kan WBO Wonen leren van andere corporaties?

Andere corporaties kunnen van WBO Wonen leren hoe bewoners en vrijwilligers worden betrokken bij vergroening en verduurzaming in de wijk, bijvoorbeeld rondom groen in gemeenschappelijke tuinen en gezamenlijke voorzieningen. WBO Wonen heeft als een van de weinige corporaties eigen medewerkers voor groenvoorzieningen. Het voordeel is dat hierdoor veel integraler met groen omgegaan kan worden. Een goed voorbeeld heeft de visitatie zelf tijdens de bezichtiging van het bezit gezien. Een fysieke ingreep om de veiligheid van achterpaden te verbeteren is direct benut om ook de groenvoorziening op die plek opnieuw te ontwerpen en te beplanten. Dit is bovendien in nauwe samenspraak met de bewoners gedaan, waardoor ook aan participatie is gewerkt.



WBO Wonen kan op haar beurt weer leren van corporaties zoals Servatius in Maastricht, waar door middel van Wijkkracht de participatie naar een hoger niveau is getild. De corporatie is hierdoor veel zichtbaarder en aanwezig, maar heeft dit voor een groot deel ook neergelegd bij Wijkkracht en deze gefaciliteerd. Hierdoor wordt in feite de realisatiekracht van de corporatie vergroot.

Antwoorden op ontwikkelvragen

Om de visitatie meerwaarde te geven, heeft WBO Wonen enkele vragen geformuleerd voor de samenwerkingspartners. Onderstaand volgt een korte beantwoording.

In welke waarden uit het Koersplan herkennen partners WBO Wonen en waar kan WBO Wonen zich versterken?

Samenwerkingspartners herkennen WBO Wonen duidelijk in de waarden betrokken, open, eigen en gewoon doen. WBO Wonen wordt gezien als een lokaal sterk verankerde corporatie met korte lijnen en goede bereikbaarheid. WBO Wonen is duidelijk betrokken op de opgaven. Wel wordt aangegeven dat de waarde 'betrokken' kan worden versterkt door een betere zichtbaarheid in de wijk en het meer faciliteren van ontmoeting.

Samenwerkingspartners waarderen ook de toegenomen openheid en samenwerking, zeker in vergelijking met eerdere jaren waarin de organisatie meer intern gericht was. De inzet op leefbaarheid en sociale samenhang wordt concreet herkend, bijvoorbeeld via wijkgericht werken, ontmoetingsinitiatieven en integrale samenwerking met zorg en welzijn.

De samenwerkingspartners zien ook mogelijkheden waar WBO Wonen zich kan versterken. De kernwaarde "gewoon doen" die in feite gaat over realisatiekracht kan bijvoorbeeld sterker tot uiting komen: partners ervaren dat plannen er zijn, maar uitvoering soms achterblijft. De waarde openheid kan verder verdiept worden door partners (nog) eerder en actiever te betrekken bij beleidskeuzes.

Hoe werken we samen aan beschikbaarheid en kwaliteit en hoe verbeteren we die samenwerking?

De samenwerkingspartners geven aan dat er met onder andere de Woonagenda en diverse overlegstructuren een stevige basis is voor samenwerking met gemeente, huurdersorganisatie en zorg- en welzijnspartners aan beschikbaarheid en kwaliteit. De samenwerking wordt bovendien door de meeste partners als positief en verbeterd ervaren, met name door de hernieuwde externe oriëntatie van WBO Wonen.

Er zijn nog wel wat punten waarmee de samenwerking nog beter kan worden volgens de partners. Met name door vroegtijdiger samen te werken en partners, vooral de gemeente, eerder te betrekken bij keuzes en prioriteiten. Ook is er behoefte aan een meer gezamenlijke sturing op de opgaven, bijvoorbeeld bij doorstroming en balans in wijken én een heldere rolverdeling zodat duidelijker is wie waarvoor aan zet is.

Met name de zorg- en welzijnsinstellingen zien daarbij ook graag een ontwikkeling van visie naar uitvoering op de werkvloer. Er is wel een gezamenlijke visie aanwezig, maar de praktische doorvertaling kan beter. Deze opmerking valt ook mooi samen met de wens van WBO Wonen haar realisatiekracht te vergroten. Dit kan door bijvoorbeeld meer in te zetten op temporiseren en scherpere keuzes maken. Door niet alle ambities tegelijk te willen realiseren en dus meer te prioriteren binnen projecten en opgaven, is het mogelijk de uitvoering te versnellen.

Waar moeten we mee stoppen, temporiseren of juist mee doorgaan?

De samenwerkingspartners willen graag dat WBO Wonen doorgaat met het zijn van een lokaal verankerde en nabije corporatie. Dit wordt immers breed gewaardeerd als kracht van WBO Wonen. Ook wordt breed aangegeven dat de investeringen in leefbaarheid en wijken belangrijk zijn naast de focus op beschikbaarheid.

De samenwerkingspartners geven aan dat WBO Wonen meer kan doen om haar zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijk te vergroten. Ook is behoefte aan het faciliteren van ontmoeting en sociale cohesie.



Richting de toekomst

Al met al ziet de visitatiecommissie in WBO Wonen een betrokken en lerende corporatie, die vanuit een stevige lokale verankering werkt aan de maatschappelijke opgaven. De visitatie en de antwoorden van de samenwerkingspartners laten verder een beeld zien van een corporatie met sterke waarden en een duidelijke maatschappelijke oriëntatie. Ook is WBO Wonen de afgelopen jaren zichtbaar gegroeid in samenwerking en positionering. De ingezette lijn richting meer samenwerking, duidelijkere positionering en goed de vinger aan de pols houden biedt in de ogen van de visitatiecommissie een goede basis om de komende jaren verdere stappen te zetten. Hierdoor kan de maatschappelijke waarde voor huurders en de stad Oldenzaal verder worden vergroot.

Ontwikkelmogelijkheden liggen in de ogen van de visitatiecommissie in:

- Zet in op het meer in gezamenlijkheid met gemeente, huurdersorganisatie en andere partners maken van keuzes
- Vergroot de aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijk gezien de (toenemende) kwetsbaarheid in de wijken en ga zo samen met partners 'nog dichter op de wijk' werken
- Zet in op (nog) meer doen en realiseren door te prioriteren en focus te verschuiven van beleidsvorming naar implementatie. Een nog meer resultaatgerichte wijze van elkaar en samenwerkingspartners aanspreken kan hierbij helpen



De visitatie in één oogopslag

WBO Wonen

WBO Wonen verhuurt ongeveer 4.000 woningen in Oldenzaal



Maatschappelijke waarde

- ✓ Verantwoorde anticipatie op omslag van verwachte krimp naar groei van het aantal woningen
- ✓ Inzet voor verduurzaming, waarbij ook de fysieke omgeving wordt meegenomen (eigen groen team)
- ✓ Inzet voor werken in de wijk en betaalbaarheid
- ✓ Goede samenwerkingsrelaties en prestaties met partners
- ✓ Meer samen met partners beleid ontwikkelen en uitvoeren
- ✓ Focus, prioritering en realisatiekracht

GOED



Maatschappelijke verankering

- ✓ Goede lokale verankering
- ✓ Goede speler in regionaal verband
- ✓ Open houding en externe oriëntatie is duidelijk gegroeid
- ✓ Samenwerkingsgerichtheid
- ✓ Betrokkenheid
- ✓ Meer gezamenlijk keuzen maken
- ✓ Aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijk

GOED



Besturing

- ✓ Adaptief proces van koersbepaling
- ✓ Goede betrokkenheid van samenwerkingspartners, medewerkers en RvC bij het opstellen van strategie en beleid
- ✓ Goede mate van tegenkracht in de organisatie
- ✓ Goede maatschappelijke oriëntatie RvC
- ✓ De ontwikkelingen in de externe omgeving en de invloed op het beleid en de mogelijkheden van WBO Wonen goed blijven monitoren



Maatschappelijke capaciteit

- ✓ Goed de vinger aan de pols gehouden bij de financiële mogelijkheden
- ✓ Goede inzet op de ontwikkeling van de interne organisatie en de medewerkers
- ✓ Goede inzet op wendbaarheid
- ✓ Blijven inzetten op goede match tussen de eisen vanuit de praktijk / wijk en de vaardigheden van de medewerkers
- ✓ Duidelijk houden van taken en verantwoordelijkheden:
- ✓ Voorsorteren op het met pensioen gaan van een flink aantal medewerkers

WBO Wonen is een betrokken en lerende corporatie, die vanuit een stevige lokale verankering werkt aan de opgaven. De visitatie laat het beeld zien van een corporatie met sterke waarden en een duidelijke maatschappelijke oriëntatie, die de afgelopen jaren zichtbaar is gegroeid in samenwerking en positionering. Dit in combinatie met de goede relatie met de samenwerkingspartners biedt een goede basis om verdere stappen te zetten in de samenwerking en zo de maatschappelijke waarde verder te vergroten

1

Zet in op het meer in gezamenlijkheid met huurdersorganisatie, gemeenten en andere partners maken van keuzes

2

Vergroot de aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijk gezien de (toenemende) kwetsbaarheid in de wijken en ga zo samen met partners 'nog dichter op de wijk' werken

3

Zet in op (nog) meer doen en realiseren door te prioriteren en focus te verschuiven van beleidsvorming naar implementatie. Een nog meer resultaatgerichte wijze van elkaar en samenwerkingspartners aanspreken kan hierbij helpen

1 Maatschappelijke waarde

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

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporaties, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd.

De visitatiecommissie heeft in samenspraak met WBO Wonen vier opgaven geselecteerd.

Tabel 1-1: Opgaven en waardering visitatieveld Maatschappelijke waarde

• Voor iedereen een thuis	Naar behoren
• Betaalbare woonlasten	Goed
• Inclusieve veerkrachtige wijken	Goed
• Gezonde, duurzame woningen	Goed

1.1 Opgave 1: Voor iedereen een thuis

1.1.1 De opgaven en de prestaties

Steeds meer mensen zijn op zoek naar een woning waar ze prettig kunnen wonen. Op dit moment is er sprake van oplopende wachttijden, maar nog niet zo lang geleden had WBO Wonen nog te maken met verwachte krimp. Naast een toename in het aantal reguliere woningzoekenden zijn er ook steeds meer mensen in een kwetsbare situatie op zoek naar een geschikte woning. WBO Wonen spant zich “vanzelfsprekend in om voldoende woningen beschikbaar te

stellen voor mensen met een bescheiden inkomen en voor mensen die om andere redenen een sociale huurwoning nodig hebben”.

In 2022 heeft WBO Wonen voor het laatst een portefeuilleplan opgesteld. In dit portefeuilleplan heeft de corporatie een aantal uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de strategie. WBO Wonen kiest bijvoorbeeld om zich primair te focussen op de kerntaak en voornamelijk te investeren in bestaand bezit en nieuw vastgoed (DAEB) voor de sociale doelgroep. Uitgangspunt is dat woningen ook alternatief aanwendbaar zijn. WBO Wonen kijkt naar de mogelijkheden om woningen met veel woningwaarderingpunten over te brengen naar de middenhuur, zodat het investeringsvermogen voornamelijk kan worden ingezet voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen.

Andere belangrijke uitgangspunten zijn dat WBO Wonen focust op het optimaal benutten van het bestaande bezit en specifiek kijkt naar mogelijkheden voor groepen zoals jongeren, die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Ten aanzien van verkoop hanteert WBO Wonen geen strikte 'nee-tenzij'-benadering meer. In de praktijk verkoopt WBO Wonen nog steeds een aantal woningen, bijvoorbeeld als kluswoning wanneer de investering te groot wordt. Er blijft sprake van relatief veel sociale huur, maar er wordt ook ingezet op een betere mix door woningen te verkopen, waarbij het bewaken van de balans in de wijk een belangrijk aandachtspunt is.

Voor de komende periode is er in principe voldoende ruimte voor ontwikkeling, maar ontwikkelingen in de bouwhoogte zijn wel lastig vanwege beperkingen vanuit de gemeente en reacties van omwonenden. Daarnaast beschikt WBO Wonen niet over eigen gronden, waardoor de sturingsmogelijkheden beperkter zijn.

In de strategische keuzes van WBO Wonen valt op dat de corporatie er in 2022 vanuit ging dat de sociale voorraad in de portefeuille stabiel blijft tot 2030. Op dit moment is er echter juist sprake van spanning op de woningmarkt. WBO Wonen

gaat daarom uit van een lichte groei van de portefeuille. Dit wordt opgenomen in het nieuw op te stellen portefeuilleplan. WBO Wonen ziet een verschuiving in de samenstelling van huishoudens en mogelijke uitbreiding van doelgroepen. Ook daar wordt in het nieuwe portefeuilleplan op ingespeeld.

WBO Wonen zet in op vergroten bewustwording over zelfstandig wonen

De afgelopen jaren nam de mutatiegraad bij WBO Wonen af. Vorig jaar waren er maar 207 mutaties. Daarom zet WBO Wonen samen met de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en de ouderenbond in op het vergroten van het bewustzijn rond zelfstandig wonen. Daarnaast vervult WBO Wonen een signalerende functie. Doel is om mensen passend te laten wonen.

WBO Wonen heeft verschillende projecten waar zij met trots op terugkijkt

Een recent voorbeeld is de nieuwbouw aan de Bernard van Meursstraat, waar mooie woningen zijn gerealiseerd voor een brede doelgroep. Ook de renovatie van de appartementen aan de Kloosterstraat wordt als een geslaagd project gezien. De woningen zijn niet alleen gerenoveerd en verduurzaamd, maar vormen ook een duidelijke kwaliteitsimpuls voor de uitstraling van de buurt. Daarnaast worden de witte woningen aan de Tulpstraat genoemd. Deze woningen zijn verduurzaamd en opnieuw gestuct, wat heeft gezorgd voor een aanzienlijk fraaiere aanzicht. Ook het project Zilver schoon wordt als succesvol ervaren. De woningen zijn gerenoveerd en geschikt gemaakt voor jongeren, waardoor er zeer gewilde huurwoningen zijn ontstaan. Als laatste wordt het project De Pelgrim aan de Hofmeijerstraat als een bijzonder geslaagd voorbeeld genoemd. In het voormalige religieuze museum zijn vier kleine woningen samengevoegd tot twee ruime sociale huurwoningen, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens.

1.1.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie en WBO Wonen zijn het eens: beschikbaarheid is een landelijk probleem waar weinig aan te doen valt. Een beschikbare woning trekt tientallen

reacties, terwijl slechts één persoon het kan krijgen. De huurdersorganisatie ziet dat WBO Wonen alle kansen pakt, ook creatieve oplossingen zoals de hoogte in bouwen.

De focus heeft lang meer op renovatie dan op nieuwbouw gelegen. Maar omdat er nu weer plannen zijn voor nieuwbouw en het verouderde bezit wordt aangepakt wordt de verhouding tussen renovatie en nieuwbouw rechtgetrokken.

Doorstroming, bijvoorbeeld bij ouderen, komt ondanks de wil en inspanningen financieel moeilijk van de grond. De huurdersorganisatie ziet dat WBO Wonen hier actief mee bezig is en zijn best doet om de drempels voor verhuizen zoveel mogelijk weg te nemen.

Gemeente Oldenzaal

De gemeente ziet dat de plannen van WBO rondom beschikbaarheid op papier voldoende zijn. Nadat WBO Wonen een tijd vooral intern gefocust was, lijkt WBO Wonen nu, volgens de gemeente, weer klaar voor een volgende stap. De gemeente ziet dat WBO Wonen breed kijkt naar nieuwe mogelijkheden, zoals woningdelen en kamerverhuur (vrienden-, hospita- en kamerbewoning). Verder heeft de gemeente grote waardering voor hoe WBO Wonen omgaat met de woonvraag van mensen die uitstromen uit bijvoorbeeld een beschermd wonen situatie.

Er wordt ook aangegeven dat er veel en goed samen is opgepakt en dat er duidelijke resultaten zijn. Oldenzaal is ook één van de weinige gemeenten die de taakstelling voor het huisvesten van statushouders jaarlijks haalt.

Echter heeft de gemeente wel vraagtekens bij de realisatiekracht. Er zijn veel ideeën, maar de stap naar uitvoering verloopt moeizaam. De gemeente ziet dat er door beperkte middelen keuzes gemaakt moeten worden en dat WBO Wonen hierdoor niet overal in kan participeren. Zo zijn er beleidsmatig wel stappen gezet in woningdelen en kamerverhuur, maar vergde de interne uitwerking meer tijd dan voorzien. Verder benoemt de gemeente doorstroming nadrukkelijk als aandachtspunt en ziet zij hier kansen voor verdere samenwerking.



Overige samenwerkingspartners

De meeste samenwerkingspartners hebben vanuit hun functie beperkt of geen zicht op de beschikbaarheid van woningen. WoOn Twente vormt hierop een uitzondering. Zij ziet dat WBO Wonen zijn bijdrage levert aan het vergroten van de beschikbaarheid, maar constateert ook dat de financiële capaciteit van WBO Wonen hierin beperkend werkt en dat er daardoor scherpe keuzes gemaakt moeten worden. Zorggroep Sint-Maarten heeft wel beperkt inzicht in wat er maatschappelijk speelt op gemeentelijk niveau en ziet kansen om het aanbod voor ouderen verder te ontwikkelen, bijvoorbeeld door woningen geschikter te maken voor deze doelgroep.

1.1.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de opgave 'Voor iedereen een thuis' met **'Naar behoren'**. WBO Wonen levert een herkenbare inzet op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen, onder andere via optimaal benutten van de bestaande voorraad, woningdelen en aandacht voor specifieke doelgroepen zoals jongeren en kwetsbare huishoudens. Samenwerkingspartners erkennen verder dat WBO Wonen actief zoekt naar kansen en haar rol pakt binnen de lokale mogelijkheden. De corporatie doet daarmee wat van haar verwacht mag worden. Tegelijkertijd is de feitelijke uitbreiding van de woningvoorraad beperkt en blijft het effect op wachttijden en doorstroming achter bij de opgave.

1.2 Opgave 2: Betaalbare woonlasten

1.2.1 De opgaven en de prestaties

Ook huurders van WBO Wonen hebben te maken met gestegen prijzen voor levensonderhoud en energie. Hierdoor drukken de woonlasten voor een groeiende groep huurders zwaar op het besteedbaar inkomen. De corporatie signaleert bovendien een toename van mensen in kwetsbare situaties, door onder meer financiële problematiek, waardoor inzet op betaalbaarheid steeds crucialer wordt. Betaalbaarheid wordt daarom door WBO Wonen expliciet benoemd als een top risico in de risicokaart 2023, 2024 en 2025.

WBO Wonen hanteert een gematigd huurbeleid en levert maatwerk

WBO Wonen kiest voor een huurbeleid dat binnen de landelijke kaders blijft, maar bewust gematigd is om huurders te beschermen. In 2024 wordt de huursomstijging beperkt tot gemiddeld 4,8% voor sociale huurwoningen, onder het maximale wettelijke percentage van 5,3%. Voor woningen die al de streefhuur betalen, wordt geen verhoging toegepast.

De corporatie voert daarnaast maatregelen in die direct gericht zijn op het beperken van woonlasten. Zo geldt er een tijdelijke huurkorting voor woningen met een E-, F- of G-energielabel, en wordt huurverlaging toegepast voor 25 huurders die daarvoor in aanmerking kwamen.

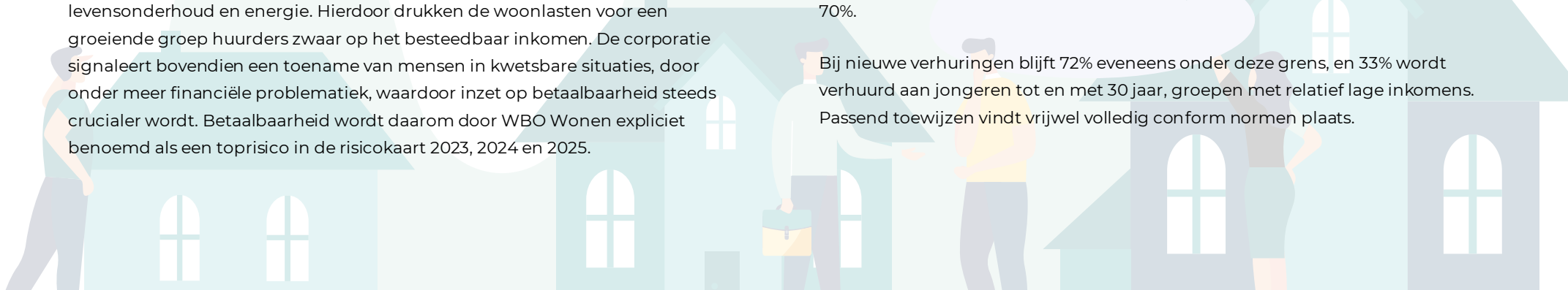
Passend toewijzen wordt strikt toegepast om te voorkomen dat huurders te duur wonen. Tegelijkertijd werkt de corporatie aan een nieuw huurbeleid (vaststelling in 2025) waarin betaalbare woonlasten centraal staan. In het nieuwe huurbeleid kiest WBO Wonen voor het toepassen van de maximaal redelijke huur en aftoppen.

WBO Wonen benadert betaalbaarheid vanuit diverse hoeken

WBO Wonen benadert betaalbaarheid ook vanuit verduurzaming: energielasten worden structureel verlaagd door het verbeteren van woningen, met prioriteit voor slecht geïsoleerde complexen.

Ook de samenstelling van de voorraad is van invloed op de betaalbaarheid. WBO Wonen zorgt er daarom voor dat een groot deel van de woningvoorraad betaalbaar blijft. In 2026 heeft 68,5% van de woningen een huur onder de eerste aftoppingsgrens van €713,02, met als streven dit in 2035 verder te verhogen naar 70%.

Bij nieuwe verhuringen blijft 72% eveneens onder deze grens, en 33% wordt verhuurd aan jongeren tot en met 30 jaar, groepen met relatief lage inkomens. Passend toewijzen vindt vrijwel volledig conform normen plaats.



WBO Wonen heeft aandacht voor vroegsignalering en bestrijden van woonfraude

WBO Wonen heeft structureel aandacht voor vroegsignalering en preventie, in nauwe samenwerking met de gemeente en maatschappelijke partners. Via een regieteam worden signalen van bijvoorbeeld huurachterstanden, wijkproblematiek en zorgen bij huishoudens opgepakt, waarbij wijkkrachten, maatschappelijk werk en onder meer de voedselbank direct worden betrokken.

Bij een oplopende huurachterstand wordt de gemeente onmiddellijk geïnformeerd en gaat er snel iemand op huisbezoek; deze werkwijze functioneert volgens betrokkenen goed. Ook na het tekenen van de huurovereenkomst wordt preventief contact gelegd, bijvoorbeeld door circa drie maanden na verhuur aan te bellen.

Daarnaast is er aandacht voor het vroegtijdig signaleren van woonfraude en ernstige situaties, in nauwe afstemming met wijkconsulenten en met korte lijnen naar de politie. Deze aanpak sluit aan bij de breed opgezette Woonagenda van de gemeente, waarin vanuit maatschappelijke opgaven wordt gewerkt met verschillende actielijnen.

1.2.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie is over het algemeen positief over hoe WBO Wonen met betaalbaarheid omgaat. Ongeveer 75% van de huurders ontvangt huurtoeslag en van de circa 4.000 woningen zijn er slechts 42 geliberaliseerd. Voor een klein deel van de bewoners is betaalbaarheid een aandachtspunt, maar over het geheel genomen valt het mee. Over huurverhogingen zijn de huurders en WBO Wonen het uiteraard nooit eens, maar de huurdersorganisatie begrijpt de noodzaak. WBO Wonen is hier transparant in en laat de cijfers zien, wat wordt gewaardeerd.

Gemeente Oldenzaal

De gemeente Oldenzaal geeft aan geen detailzicht te hebben op de inzet van WBO Wonen op het onderdeel betaalbaarheid.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners hebben vanuit hun perspectief weinig zicht op de inzet van WBO Wonen op dit onderwerp. Het valt meestal ook buiten de aard van de samenwerking met de partners. Er is dan ook geen uitgesproken beeld over.

1.2.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de opgave 'Betaalbare woonlasten' met **'Goed'** WBO Wonen voert een bewust gematigd huurbeleid en zet actief in op het beperken van woonlasten, onder andere via huurmatiging, passend toewijzen en gerichte maatregelen voor kwetsbare huurders.

Daarnaast wordt betaalbaarheid integraal benaderd door deze te koppelen aan verduurzaming en vroegsignalering van financiële problematiek.

1.3 Opgave 3: Inclusieve veerkrachtige wijken

1.3.1 De opgaven en de prestaties

De opgave rond veerkracht en leefbaarheid in Oldenzaal is omvangrijk en multidimensionaal. Uit diverse analyses blijkt dat meerdere wijken kampen met een stapeling van sociale, fysieke en veiligheidsgerelateerde kwetsbaarheden. Zo laten recente wijkanalyses zien dat onder meer in de wijken Essen/Graven Es en Glinde Hooiland sprake is van toenemende sociale isolatie, eenzaamheid en afnemende sociale cohesie, versterkt door vergrijzing en demografische veranderingen. Deze wijken bieden bovendien niet overal een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en veilig gebruik, waardoor de veerkracht van bewoners verder onder druk komt te staan.



WBO Wonen heeft deze signalen samen met gemeente en maatschappelijke partners diepgaand geduid via gebiedsateliers, wijkbezoeken en gesprekken met bewoners. Dit proces heeft per stadsdeel concrete perspectieven en prioriteiten opgeleverd, waaronder gezamenlijke aanpak van overlastlocaties, verbetering van de fysieke leefomgeving en versterking van de sociale basis.

De gemeente heeft de urgentie in de Woonagenda 2023–2024 bevestigd, waarin de noodzaak van een integrale veerkrachtanalyse per wijk wordt onderstreept en wordt ingezet op wijktafels, huiskamers in de wijk en het versterken van sociale samenhang en samenredzaamheid. Hiermee wordt duidelijk dat de opgave structureel, breed en langdurig is, en vraagt om domein-overstijgende samenwerking.

WBO Wonen zet een breed pakket aan initiatieven in om de leefbaarheid en veerkracht in Oldenzaal te versterken.

De activiteiten van WBO Wonen zijn gericht op fysieke én sociale maatregelen. WBO Wonen ziet leefbaarheid namelijk als een integraal onderdeel van assetmanagement, onderhoud, verhuur en wijkgericht werken. De portefeuilleaanpak stimuleert bijvoorbeeld het maken van gebiedsgerichte keuzes: waar is sociale versterking nodig, welke woningen vragen extra aandacht en hoe kan de woningvoorraad bijdragen aan veerkrachtige buurten?

Een belangrijk voorbeeld hiervan zijn de huiskamers in de wijk, zoals de huiskamer in De Thij, waar bewoners laagdrempelig kunnen binnenlopen voor ontmoeting, ondersteuning en activiteiten; deze worden in samenwerking met Impuls en de gemeente verder doorontwikkeld. Daarnaast werkt WBO Wonen samen met partners aan het structureel organiseren van wijktafels, waarbij professionals vroegtijdig signalen oppakken, bijvoorbeeld rond overlastsituaties of kwetsbare bewoners, en deze gezamenlijk bespreken en opvolgen.

In het gebiedsgerichte werk zijn gebiedsateliers en beleidsateliers een belangrijk instrument geworden. Zo werd in één stadsdeel de gezamenlijke aanpak van een

drugsdealplek door politie, welzijn en bewoners als prioriteit vastgesteld, na ateliers waarin wijkprofessionals en bewoners samen de situatie analyseerden. Ook wijkbezoeken per fiets, waarbij WBO Wonen-medewerkers samen met wijkconsulenten en maatschappelijke partners langs buurten met negatieve ontwikkeling fietsten, zoals delen van Glinde Hooiland, leiden tot directe aanscherping van acties op beheer, veiligheid en ondersteuning.

Daarnaast zet WBO Wonen fysieke maatregelen in om leefbaarheid te verbeteren. In samenwerking met de gemeente worden bijvoorbeeld wijken vergroend door onder meer het planten van 50 inheemse bomen in straten als de Frans Halsstraat en Molkenboerstraat, en door deelname aan het NK Tegelwippen om versterking te verminderen en klimaatbestendigheid te vergroten. Ook in complexen, zoals in Glinde Hooiland, worden renovatie- en verduurzamingsprojecten uitgevoerd die bijdragen aan een aantrekkelijker en gezonder leefmilieu.

WBO Wonen werkt met een groot aantal partners samen aan inclusiviteit en veerkrachtige wijken

WBO Wonen levert een herkenbare bijdrage aan de leefbaarheid en veerkracht van wijken in Oldenzaal. Dit doet men samen met een groot aantal partners. De corporatie werkt namelijk vanuit het uitgangspunt dat een thuis verder gaat dan de woning alleen: leefbare buurten, sociale samenhang en samenwerking in het lokale netwerk zijn essentieel om bewoners perspectief te bieden. Deze brede opgave moet daarom ook met gespecialiseerde partners worden opgepakt, zowel via structurele programma's als via gerichte samenwerkingsverbanden.

Samen scoren in Oldenzaal

Een belangrijk voorbeeld hiervan is het convenant "Samen Scoren in Oldenzaal", waarin WBO Wonen samenwerkt met de gemeente Oldenzaal en FC Twente. In dit partnerschap staat het versterken van sociale cohesie centraal. Activiteiten richten zich onder meer op het bevorderen van gezond gedrag, talentontwikkeling en participatie onder jongeren en gezinnen. De corporatie



vervult daarbij een verbindende rol door buurten, bewoners en professionals met elkaar te verbinden en gebruik te maken van de nabijheid in de wijk.

1.3.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie ziet dat WBO zich inzet voor de leefbaarheid en waardeert de medewerkers die actief in de wijken zijn. Tegelijkertijd geeft de huurdersorganisatie aan dat nog meer zichtbaarheid in de wijken en minder op kantoor een verbetering zou zijn.

Daarnaast benoemt de huurdersorganisatie een aandachtspunt rondom ontmoeting. Vroeger waren er wijkcentra waar iedereen laagdrempelig terecht kon, maar die ontmoetingsfunctie is nu te weinig aanwezig. De ruimtes worden verhuurd aan partijen die er weinig mee doen, wat jammer wordt gevonden. De huurdersorganisatie adviseert WBO Wonen dan ook om meer ontmoetingen te faciliteren.

Gemeente Oldenzaal

De gemeente heeft grote waardering voor de investeringen die WBO Wonen de afgelopen jaren heeft gedaan in de sociale infrastructuur. Dit was destijds een bewuste keuze en de gemeente ziet daar nu duidelijk de opbrengsten van terug. Het maatschappelijke aspect is goed uitgewerkt, onder andere door ontmoetingsruimtes en schoolwoningen. De aandacht voor veerkrachtige wijken wordt als positief beoordeeld.

De gemeente noemt wel een aandachtspunt. Er kan een situatie ontstaan waarbij sociale huurwoningen vooral als instrument voor wijkvernieuwing worden ingezet, wat kan leiden tot een concentratie van kwetsbare doelgroepen. De gemeente benadrukt daarom de noodzaak om zorgvuldig te blijven sturen op een evenwichtige verdeling binnen wijken.

Overige samenwerkingspartners

Op het gebied van leefbaarheid zijn de geluiden overwegend positief, met enkele concrete aandachtspunten.

ZFO geeft aan dat WBO Wonen de opgaven op het gebied van leefbaarheid goed in beeld heeft en actief werkt met veerkrachtkarten. Zorggroep Sint-Maarten ontvangt signalen over leefbaarheid in de wijken en ziet afstemming in de wijk, bijvoorbeeld door rond te lopen en inzicht te krijgen in wie waar woont, als een manier om dit beter te organiseren.

De politie benadrukt de sterke lokale oriëntatie van WBO Wonen als bijdrage aan leefbaarheid. Doordat WBO Wonen alleen in Oldenzaal actief is, is de band met bewoners sterker dan bij corporaties die in meerdere gemeenten werken. Als concreet positief voorbeeld noemen zij een opruimactie, waarbij bewoners hun afval kosteloos konden afvoeren met behulp van containers. RIBW ziet dat WBO Wonen stappen zet op het gebied van leefbare buurten en ziet kansen in community wonen, bijvoorbeeld door te werken met zorgvuldig geselecteerde buddy's. RIBW beschouwt dit als een kansrijke richting waarin ook voor WBO Wonen nog verdere investering mogelijk is.

Impuls heeft een genuanceerder beeld. Enerzijds wordt de stuurgroep rond Glinde Hooiland genoemd als een goed voorbeeld van gezamenlijke leefbaarheidsaanpak, waarbij partijen samen met bewoners aan tafel zitten en hun wensen en behoeften centraal staan. Anderzijds benoemt Impuls dat het soms schuurt rondom ontmoetingsplekken in panden die WBO Wonen beheert, wat nog als een aandachtspunt wordt ervaren.

1.3.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van WBO Wonen bij 'Inclusieve veerkrachtige wijken' als **'Goed'**. WBO Wonen levert een duidelijke en zichtbare bijdrage aan de leefbaarheid en veerkracht van wijken en heeft concrete initiatieven gerealiseerd, zoals wijktafels, huiskamers en gebiedsgerichte aanpakken. In die zin doet de corporatie wat je mag verwachten. Door bovendien vanuit een integrale benadering te werken waarin fysieke en sociale aspecten worden gecombineerd, doet WBO Wonen meer dan verwacht mag worden. Deze integrale benadering vergt

immers een zeer intensieve en actieve samenwerking met partners. Deze inzet wordt bovendien breed herkend en gewaardeerd door samenwerkingspartners.

Tegelijkertijd ziet de visitatiecommissie mogelijkheden de prestaties te verbeteren door nog meer in te zetten op de aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijk en het meer in co-creatie werken met de partners.

1.4 Opgave 4: Gezonde, duurzame woningen

1.4.1 De opgaven en de prestaties

De afgelopen jaren heeft ook de regio Oldenzaal sterk te maken gehad met de gevolgen van de energiecrisis. Door de stijgende energieprijzen kregen steeds meer huurders moeite om hun energierekening te betalen. Tegelijkertijd nam het aantal signalen over vocht- en schimmelproblemen in woningen toe, wat het belang van een gezonde en duurzame woningvoorraad verder onderstreept.

Hierom werd de afgelopen jaren stevig ingezet op het verduurzamen van de woningen. Vanaf eind 2021 zijn belangrijke stappen gezet. De samenwerking met lokale partners, zoals huurdersvereniging Blij Wonen, de gemeente Oldenzaal en welzijnsorganisaties, werd versterkt en leidde tot een gezamenlijke Woonagenda, waarin ook op het gebied van verduurzamen ambities zijn gesteld.

Investeren in de toekomst

WBO Wonen weet een ding zeker en dat is dat energie en isolatie nu het belangrijkste is. De woningvoorraad heeft nu een gemiddeld label B, maar WBO Wonen wil voor de komende jaren de bestaande woningvoorraad verder verduurzamen en investeren in onderhoud, zodat woningen comfortabel, energiezuinig en gezond blijven voor huurders.

Deze vervolgstappen vragen echter om zorgvuldige keuzes, omdat verduurzaming en nieuwbouw een groot beroep doen op de financiële capaciteit. WBO Wonen zoekt daarom naar een balans tussen het versnellen van verduurzaming, het betaalbaar houden van de woningen en het waarborgen van

de financiële continuïteit van de organisatie. Om de balans te vinden maakt WBO Wonen gebruik van modellen en een theoretische opzet voor de beleidsoplossing. De modellen worden op dit moment herzien, zodat er beter een financieel plaatje aan gehangen kan worden aan de verdere verduurzamingsstappen.

Glinde Hooiland

WBO Wonen werkt in de wijk Glinde Hooiland aan de verduurzaming en verbetering van 24 duplexwoningen aan de Anjerstraat en Violonstraat. De woningen kampten met verschillende technische problemen, zoals vocht- en schimmelproblemen, slechte isolatie, enkel glas en verouderde installaties. Met het project worden deze woningen grondig gerenoveerd om ze energiezuiniger, comfortabeler en toekomstbestendig te maken. Daarbij worden onder andere gevels geïsoleerd, HR++-glas geplaatst en ventilatiesystemen met warmteterugwinning aangebracht, waardoor de woningen een beter energielabel krijgen en een gezonder binnenklimaat ontstaat. Ook wordt de woningindeling aangepast, zodat de woningen beter aansluiten bij de huidige woonvraag, bijvoorbeeld voor kleinere huishoudens en senioren.

Inzet op besparing materialen en circulariteit

WBO Wonen ziet dat andere corporaties zich eveneens richten op het werken met materiaalstromen. In deze ontwikkeling kiest WBO Wonen er, mede gezien haar financiële positie, voor zich te positioneren als een slimme volger en zorgt zij ervoor aanwezig te zijn bij relevante bijeenkomsten. WBO Wonen constateert dat er al veel kennisdeling plaatsvindt, onder andere via WoOn Twente, waar andere corporaties de uitkomsten delen van hun ervaringen en onderzoeken op dit gebied.

Verduurzaming in bredere zin

In het duurzaamheidsbeleid werkt WBO Wonen haar ambities uit om de woningvoorraad stapsgewijs te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale klimaatdoelen. De corporatie conformeert zich daarbij aan sectorbrede

doelstellingen zoals gemiddeld energielabel B, 49% CO₂-reductie in 2030 en een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. De strategie richt zich in eerste instantie op het verminderen van de warmtevraag door betere isolatie van woningen, waarna duurzame energiebronnen worden toegepast. Daarbij werkt WBO Wonen met verschillende maatregelpakketten, afhankelijk van de levensduur en toekomststrategie van woningen, zodat verduurzaming op een doelmatige en betaalbare manier kan plaatsvinden.

WBO Wonen ziet de opgave richting CO₂-neutraliteit in 2050 en klimaatadaptatie verder breder dan alleen energetische maatregelen. Door preventief aandacht te besteden aan effecten van klimaatverandering, zoals droogte, hitte en wateroverlast, wil de corporatie ervoor zorgen dat huurders ook in de toekomst prettig en gezond kunnen wonen. Ook gaat WBO Wonen aan de slag met circulariteit en de bewustwording en aanpassing van hun gedrag. Verdere verduurzaming van de woningvoorraad wordt gezien als noodzakelijk om bij te dragen aan de CO₂-reductiedoelen uit het klimaatakkoord. Voor het realiseren van deze ambities zet WBO Wonen in op samenwerking met lokale partners zoals de gemeente, huurdersvereniging Blij Wonen en zorg- en welzijnsorganisaties.

Actieprogramma

De ambities rond verduurzaming en klimaatadaptatie worden in Oldenzaal ook in samenwerking opgepakt. In het kader van de ambitie *“Een duurzame en klimaatactieve stad”* werken WBO Wonen en de gemeente samen aan maatregelen op het gebied van isolatie, het uitfaseren van woningen met lage energielabels en het verminderen van CO₂-uitstoot. Daarnaast wordt ingezet op klimaatadaptatieve maatregelen in de leefomgeving, zoals vergroening van tuinen, waterberging en het creëren van koelteplekken in wijken.

Ook wordt gewerkt aan bewustwording en ondersteuning van bewoners, bijvoorbeeld via energieadvies en tuincoaches. Projecten zoals de integrale wijkaanpak in Glinde Hooiland laten zien dat verduurzaming wordt verbonden

met bredere wijkverbetering. Door deze gezamenlijke inzet van gemeente en corporatie wordt verduurzaming niet alleen als technische opgave benaderd, maar als onderdeel van een bredere aanpak voor een gezonde en toekomstbestendige woonomgeving.

Daarbij is ook aandacht voor initiatieven in de dagelijkse praktijk, waarin bewoners en vrijwilligers worden betrokken bij vergroening en verduurzaming in de wijk, bijvoorbeeld rondom groen in tuinen en gezamenlijke voorzieningen.

WBO Wonen bezit relatief veel eengezinswoningen met grote tuinen. Daarom biedt WBO Wonen tegenwoordig de mogelijkheid om een stukje tuin in te leveren voor een gezamenlijke moestuin. Dit is nu bij meerdere wijken toegepast en hierover hoort WBO Wonen alleen maar positieve geluiden.

Deze aanpak vraagt om gefaseerde keuzes binnen jaarlijkse budgetten en om kennisdeling met andere partijen, waarbij wordt aangesloten bij bestaande netwerken en trekkers in de regio.

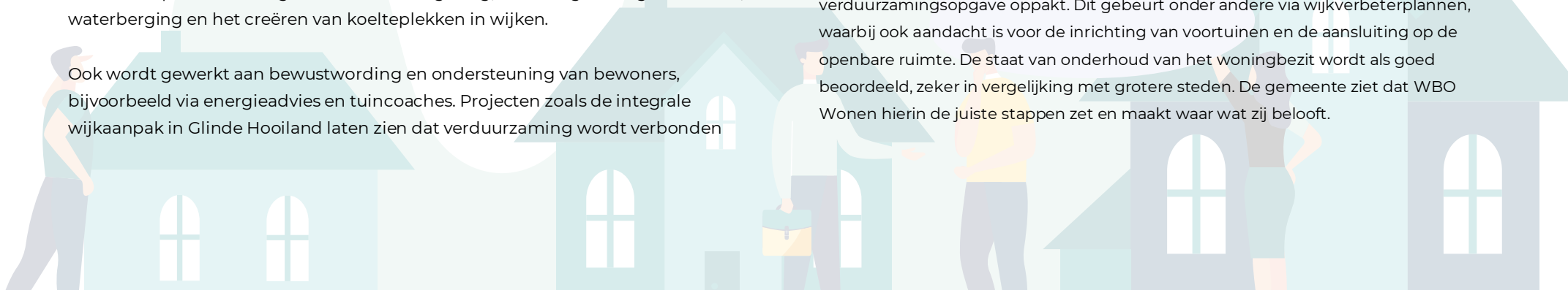
1.4.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie is positief over hoe WBO Wonen de duurzaamheids- en kwaliteitsopgave oppakt. Hele wijken zijn aangepakt, met een hoge tevredenheid onder huurders als resultaat.

Gemeente Oldenzaal

De gemeente is over het algemeen positief over hoe WBO Wonen de verduurzamingsopgave oppakt. Dit gebeurt onder andere via wijkverbeterplannen, waarbij ook aandacht is voor de inrichting van voortuinen en de aansluiting op de openbare ruimte. De staat van onderhoud van het woningbezit wordt als goed beoordeeld, zeker in vergelijking met grotere steden. De gemeente ziet dat WBO Wonen hierin de juiste stappen zet en maakt waar wat zij belooft.



Overige samenwerkingspartners

De meeste samenwerkingspartners hebben niet of weinig zicht op de visie en uitvoering van duurzaamheid. Binnen de regionale corporatiesamenwerking wordt WBO Wonen wel herkend als een actieve deelnemer op dit thema, met name waar het gaat om kennisdeling en gezamenlijke ambities. De andere zorg- en welzijnspartijen en de politie geven daarentegen aan geen zicht te hebben op de duurzaamheidsaanpak van WBO Wonen en ervaren dit thema niet als een expliciet onderdeel van de dagelijkse samenwerking.

1.4.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van WBO Wonen bij 'Gezonde, duurzame woningen' als **'Goed'**. WBO Wonen heeft de afgelopen jaren goed ingezet op de verduurzaming van de voorraad. Het gemiddelde energielabel is, conform de afspraken, ook al label B. Ook heeft WBO Wonen zich gecommitteerd aan de afspraken op het gebied van verduurzaming en daarvoor al de nodige stappen gezet. In die zin doet de corporatie wat verwacht mag worden. Door bovendien de verduurzaming te koppelen aan de woonomgeving en in te zetten op vergroening, klimaatadaptatie en biodiversiteit doet WBO Wonen meer dan men mag verwachten. Het oordeel is daarom 'goed'.

1.5 WBO Wonen presteert 'Goed'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke waarde** met **'goed'**.

Tabel 1-2: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke waarde

Sterk

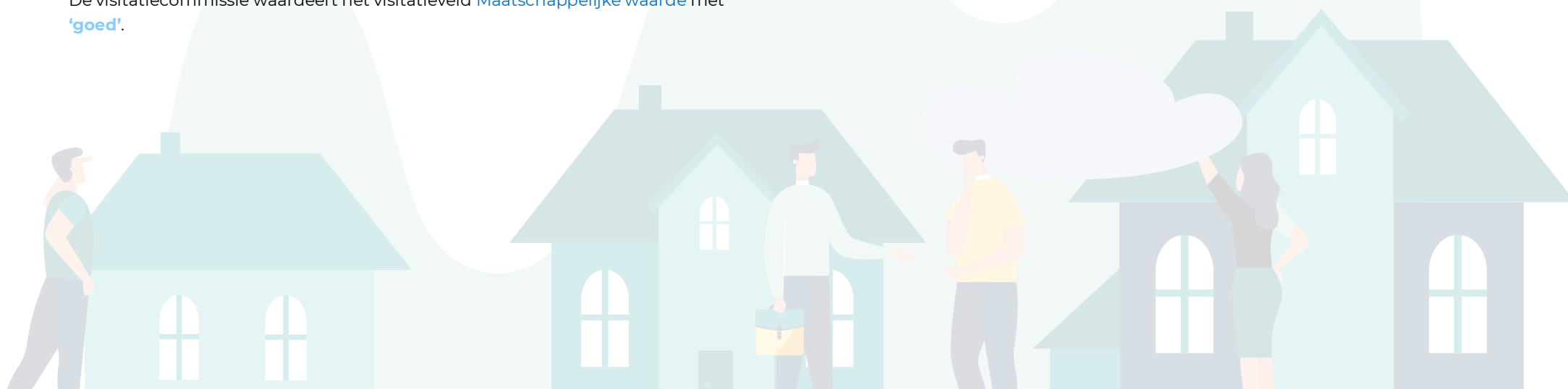
- Verantwoorde anticipatie op omslag van verwachte krimp naar juist groei van het aantal woningen
- Goede inzet voor verduurzaming waarbij ook de fysieke omgeving wordt meegenomen (eigen groen team)
- Goede inzet voor werken in de wijk samen met partners
- Goede samenwerkingsrelaties en prestaties met partners

Aandacht (blijven) geven

- Meer samen met partners beleid ontwikkelen en uitvoeren
- Om meer te realiseren is blijvende aandacht voor focus en prioritering nodig

Geleerd

- Een integrale aanpak die wonen, zorg, leefbaarheid en duurzaamheid combineert vergroot de maatschappelijke impact, maar vereist ook meer afstemming met partners



2 Maatschappelijke verankering

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

2.1 WBO Wonen streeft naar lokale verbondenheid in Oldenzaal

WBO Wonen is als enige woningcorporatie actief in Oldenzaal. Hierdoor is WBO Wonen nauw verbonden met de stad en is Oldenzaal nauw verbonden met WBO Wonen. Oldenzaal is een stad waarin het samen doen centraal staat, en dat is altijd zo geweest.

Vanuit de lokale verbondenheid hecht WBO Wonen veel waarde aan nabijheid en persoonlijke benadering. De corporatie wil daarom laagdrempelig benaderbaar zijn en zichtbaar aanwezig in de wijken zijn voor haar huurders.

Ook in de samenwerking met haar maatschappelijke partners, zoals de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties, wil WBO Wonen laagdrempelig en transparant zijn. Samenwerken wordt daarbij gezien als een noodzakelijke randvoorwaarde om volkshuisvestelijke prestaties te realiseren. De maatschappelijke opgaven rond wonen, zorg, leefbaarheid en duurzaamheid zijn volgens WBO Wonen te groot en te complex om alleen op te pakken. Een inschatting die de visitatiecommissie goed kan volgen.

WBO Wonen is zich ervan bewust dat de beperkte schaal van de organisatie ook kwetsbaarheden met zich meebrengt, met name op het gebied van capaciteit en tempo. Aan de andere kant wordt deze kleinschaligheid juist gezien als een kracht: het maakt nabijheid mogelijk, korte lijnen en een sterke lokale verankering.

WBO Wonen heeft ingezet op de versterking van samenwerkingen

In de afgelopen jaren heeft WBO Wonen, mede naar aanleiding van de aanbevelingen uit de vorige visitatie, ingezet op het versterken van de samenwerking.

De inzet heeft onder meer geleid tot een gezamenlijke Woonagenda met lokale partners, een integrale wijkaanpak in Glinde Hooiland en een sterkere verbinding tussen wonen, welzijn en zorg.

WBO Wonen haalt input op bij de samenwerkingspartners

Tijdens de visitatieperiode heeft WBO Wonen op diverse wijzen input opgehaald om haar beleid richting te geven. Dit is vanuit de gemeente regelmatig verlopen via de al bestaande samenwerkingsafspraken en overleggen met goede korte lijnen.

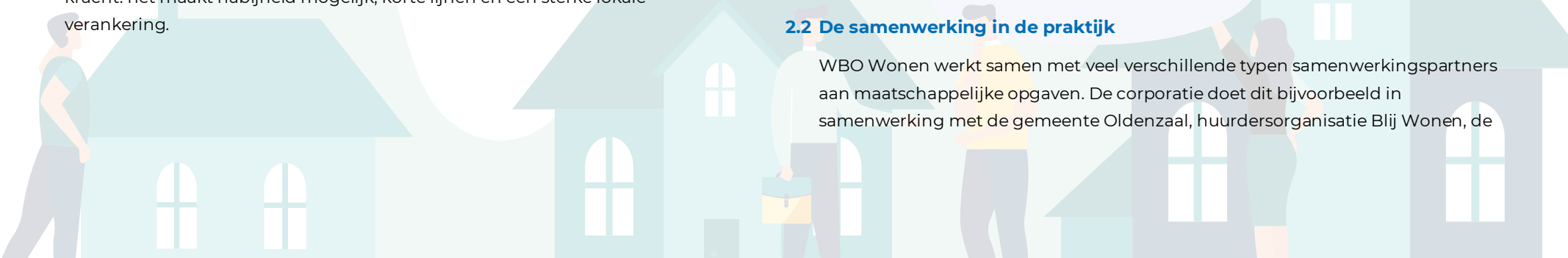
Ook met andere partners probeert WBO Wonen te overleggen om input op te halen én afspraken te maken die inspelen op die input. In het geval van de huurders is uiteraard regelmatig overleg met de formele huurdersvertegenwoordiging Blij Wonen.

WBO Wonen wil echter ook bij de bredere groep huurders input ophalen en voert hier regelmatig aparte acties voor uit. Zo is bijvoorbeeld gekozen voor een ronde door de wijk, waarbij 'gewoon' wordt aangebeld. De input is gebruikt om het wijkgericht werken vorm te geven.

Andere voorbeelden van het bij een bredere groep bewoners ophalen van input zijn de jongerenavond en de samen met bewoners van Oldenzaal opgestelde toekomstplannen. WBO Wonen ervaart het als heel positief dat op de bijeenkomsten veel jongeren aanwezig zijn met verschillende inzichten. Dit verrijkt het beeld.

2.2 De samenwerking in de praktijk

WBO Wonen werkt samen met veel verschillende typen samenwerkingspartners aan maatschappelijke opgaven. De corporatie doet dit bijvoorbeeld in samenwerking met de gemeente Oldenzaal, huurdersorganisatie Blij Wonen, de



politie en meerdere zorg- en welzijnspartijen: Impuls, ZFO, Zorggroep Sint-Maarten, JP van den Bent en RIBW. Er bestaat al jaren een samenwerkingsstructuur, in de vorm van overlegtafels, met korte lijnen en een hoge mate van betrokkenheid.

De mate van wederkerigheid in de samenwerking verschilt per partner. Met de gemeente ervaart WBO Wonen de samenwerking op het gebied van nieuwbouw en bouwrealisatie als positief en constructief. WBO Wonen ziet dat er gezamenlijk wordt geprobeerd het tempo van ontwikkelingen te versnellen, onder andere door het versnellen van subsidieverstrekking, en ervaart hierbij veel begrip vanuit de gemeente. Om hier verder vaart in te zetten overlegt WBO Wonen nu per kwartaal vaker met de gemeente om prioriteit te geven aan bepaalde projecten. Binnen het sociale domein ervaart WBO Wonen de samenwerking met de gemeente als wisselender. Bij vroegsignalering verloopt de samenwerking redelijk, maar bij zware overlast in de wijk merkt WBO Wonen dat de eerste verantwoordelijkheid te vaak bij henzelf blijft liggen. WBO Wonen heeft behoefte aan meer gezamenlijke betrokkenheid aan de voorkant, zodat partijen elkaar eerder vasthouden en er meer aandacht is voor zowel het individu als de omgeving.

Ook op het gebied van prestatieafspraken ervaart WBO Wonen dat er een schevere taakverdeling is ontstaan. WBO Wonen heeft veel energie gestoken in de ontwikkeling van de Woonagenda, terwijl een groter deel van deze taken naar de mening van WBO Wonen meer bij de gemeente zou kunnen liggen. WBO Wonen is blij dat de gemeente nu openstaat om gezamenlijk te kijken naar een nieuwe, compactere taakverdeling.

Met zorgpartijen ervaart WBO Wonen de samenwerking als veelbelovend, maar nog in ontwikkeling. De gezamenlijke visie is opgesteld en goed geregeld, maar WBO Wonen ziet dat de vertaalslag naar de uitvoering nog gemaakt moet worden. Hier liggen kansen die WBO Wonen graag samen met haar partners verder wil oppakken.

Ervaring van de samenwerking vanuit de gemeente

De gemeente ervaart de samenwerking met WBO Wonen in de dagelijkse praktijk als goed. WBO Wonen is bereikbaar en er kan snel worden geschakeld. Wel merkt de gemeente dat de vele wisselingen bij WBO Wonen, zowel op het niveau van directeur-bestuurder als binnen het managementteam, de continuïteit hebben beïnvloed. Met nieuwe medewerkers kost het tijd voordat dossiers en afspraken volledig in beeld zijn.

Op beleidsniveau is er gezamenlijk gewerkt aan een Woonagenda en moderne prestatieafspraken, wat als positief wordt ervaren. Tegelijkertijd merkt de gemeente dat de uitvoering van de Woonagenda vertraging heeft opgelopen. De gemeente geeft aan dat WBO Wonen in het verleden vooral intern prioriteiten stelde en deze vervolgens deelde met de gemeente. De gemeente zou graag eerder en actiever betrokken worden bij deze afwegingen. Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder is dit gesprek inmiddels wel op gang gekomen en worden verschillen eerder besproken in de gezamenlijke overleggen.

Ervaring van de samenwerking vanuit de huurdersvertegenwoordiging

De huurdersorganisatie heeft eens per kwartaal een formeel overleg met WBO Wonen, aangevuld met afspraken op thema en veel telefonisch contact tussendoor. Over het geheel genomen is de relatie goed. Het afgelopen jaar is de samenwerking echt sterk verbeterd, dankzij de inzet van WBO Wonen en het bestuur van Blij Wonen.

De huurdersorganisatie is bij alle relevante beleidsonderwerpen betrokken, samen met de gemeente en WBO Wonen. Er wordt naar hen geluisterd en er wordt regelmatig om input gevraagd. Een terugkerend aandachtspunt was de bereikbaarheid en opvolging richting huurders, maar dit probleem is inmiddels grotendeels opgelost. Gevraagd hoe de samenwerking nog verder omhoog zou kunnen, geeft de huurdersorganisatie aan dat dit moeilijk te zeggen is: WBO Wonen doet zijn best en de huurdersorganisatie is al overal bij betrokken.



Ervaring van de samenwerking van de politie en de zorg- en welzijnspartijen

De samenwerkingspartners zijn overwegend positief over de samenwerking met WBO Wonen. Vrijwel alle partners geven aan dat er de afgelopen periode een duidelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Waar WBO Wonen eerder vooral gericht was op interne processen en te maken had met personele wisselingen, wordt deze fase nu als afgerond beschouwd en treedt de organisatie weer nadrukkelijker naar buiten. Positief is dat ondanks de wisselingen binnen de organisatie de informatie-uitwisseling op hoofdlijnen op peil gebleven is. Hierdoor zijn partijen, zoals de politie, goed op de hoogte gebleven van relevante ontwikkelingen.

Ook wordt positief benoemd dat WBO Wonen blijft meedenken over andere woonvormen voor ouderen en andere specifieke aandachtsgroepen. In dat kader zijn ideeën zoals community wonen besproken en zijn gezamenlijke woon-welzijn-zorgvisies opgesteld, die richting geven aan de verdere samenwerking.

Wel zijn er verschillende beelden over de bredere visie van WBO Wonen ten aanzien van de (borging van de) samenwerking. Aan de ene kant zien veel partners een grotere betrokkenheid van WBO Wonen en een intensivering van de samenwerking. WBO Wonen wordt door deze partners vaker gezien en actief opgezocht in gezamenlijke overleggen en trajecten, met name op het snijvlak van zorg, welzijn en leefbaarheid.

Van sommige samenwerkingspartners hebben wij geen beeld gekregen van de samenwerking op gebied van volkshuisvestelijke opgave. Dit is veelal verklaarbaar vanuit de aard van de samenwerking, voor partners als de politie of zorgorganisaties is dit nu eenmaal geen onderdeel van hun rol. Waar de samenwerking zich meer richt op wonen en beleid, zoals bij de gemeente en de huurdersorganisatie, is dit beeld dan ook aanzienlijk vollediger.

De ingezette koers richting het intensiveren van de toekomstige samenwerking wordt door alle organisaties wel als positief en kansrijk beoordeeld. De omslag in

houding en werkwijze heeft volgens de partners al plaatsgevonden; de uitdaging ligt nu vooral in het bestendigen en verder doorzetten van deze lijn.

In de samenwerking hebben de samenwerkingspartners oog voor de financiële keuzes die WBO Wonen moet maken en begrijpen zij dat de focus momenteel sterk ligt op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen.

De samenwerkingspartners vinden het echter heel goed dat WBO Wonen naast de focus op beschikbaarheid, ook blijvende aandacht heeft voor leefbaarheid in de wijken, in samenhang met zorg en welzijn. Naar verwachting zullen de opgaven op dit terrein de komende tijd groot blijven.

Voor de toekomst zien de samenwerkingspartners verdere kansen om de samenwerking te verdiepen. Genoemd wordt onder meer het bundelen van signalen en aanvragen, zodat problemen eerder kunnen worden gesignaleerd en gezamenlijk opgepakt.

2.3 WBO Wonen presteert 'Goed'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld [Maatschappelijke verankering](#) met 'Goed'. WBO Wonen is sterk lokaal verankerd en heeft de afgelopen jaren aantoonbaar stappen gezet in het versterken van de samenwerking met huurders, gemeente en maatschappelijke partners.

De corporatie wordt gezien als een toegankelijke, betrokken en samenwerkingsgerichte partner. De relatie met de huurdersorganisatie is zichtbaar verbeterd en samenwerkingspartners waarderen de openheid en bereikbaarheid.

De visitatiecommissie ziet dat WBO Wonen zich heeft ontwikkeld van een meer intern gerichte organisatie naar een organisatie die actief de verbinding zoekt met haar omgeving. Tegelijkertijd is er ruimte om de samenwerking te verdiepen



door het eerder gezamenlijk keuzes maken, meer co-creatie in beleid én uitvoering en een duidelijkere rolverdeling.

Tabel 2-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke verankering

Sterk

- Goede lokale verankering
- Goede speler in regionaal verband, ondanks dat bezit in Oldenzaal ligt en niet in de regio
- Open houding en externe oriëntatie is duidelijk gegroeid
- Samenwerkingsgerichtheid en betrokkenheid
- Toegankelijk en samenwerkingsgericht
- Betrokkenheid

Aandacht (blijven) geven

- Meer gezamenlijk keuzes maken met samenwerkingspartners
- Aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijk versterken

Geleerd

- Ook als sprake is van een sterke lokale verankering, moeten goede externe oriëntatie én samenwerking bewust worden georganiseerd. Het is niet vanzelfsprekend.



3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

3.1 WBO Wonen heeft haar strategische koers op een gestructureerde wijze bepaald

Brede betrokkenheid van stakeholders bij koersvorming

In 2025 heeft WBO Wonen een nieuw Koersplan “Wonen is de basis”, vastgesteld. Een belangrijk verschil ten opzichte van het vorige Koersplan is, dat er wordt ingezet op ‘enige’ uitbreiding van de portefeuille. Dit in lijn met de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal.

Bij de tot standkoming van de strategie heeft WBO Wonen een brede dialoog met belanghebbenden gevoerd. Er zijn bijvoorbeeld gesprekken gevoerd met gemeenten, huurdersorganisatie Blij Wonen, zorg- en welzijnspartners en collega-corporaties.

Adaptieve koers en scenario-gedreven bijsturing

WBO Wonen wil snel kunnen bijsturen in haar koers op basis van uitkomsten van recente maatschappelijke ontwikkelingen, haalbaarheidsstudies en kostenontwikkelingen. Daarom wordt voortdurend aandacht gegeven aan de vraag of bijsturing maatschappelijk en financieel gewenst is. Hierbij wordt bijvoorbeeld onderzocht of:

- de opgaven nog passen bij de lokale volkshuisvestelijke vraag
- prioriteiten moeten verschuiven
- financiële of organisatorische risico's herijkt moeten worden

De visitatiecommissie is van mening dat WBO Wonen door deze opzet sneller kan inspelen op veranderingen in de samenleving, de woningmarkt en in wet- en regelgeving.

WBO Wonen heeft een gestructureerd proces om tot de portefeuillestrategie te komen

De portefeuillestrategie van WBO Wonen is gebaseerd op de bovenliggende strategie. Vanuit deze basis worden complexstrategieën vastgesteld en later uitgewerkt in concrete complexplannen.

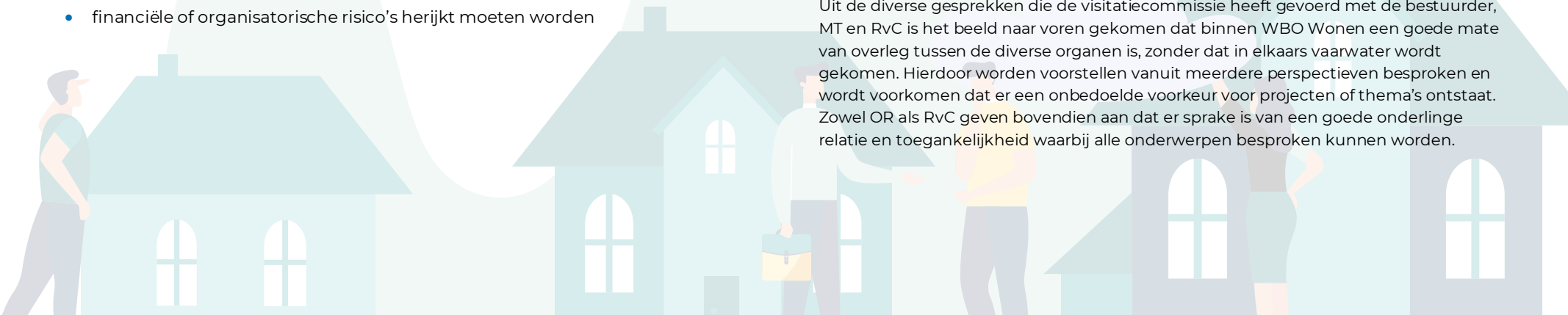
In het plan wordt onderstreept dat het opstellen van het plan een doorlopend en cyclisch proces is, waarin strategische keuzes jaarlijks worden herijkt vanwege veranderingen in wetgeving, marktontwikkelingen en financiële omstandigheden. Hierdoor blijft het portefeuilleplan een dynamisch document dat continu wordt aangepast aan nieuwe inzichten.

Voor de inhoudelijke onderbouwing van het plan heeft WBO Wonen eerst alle interne en externe uitgangspunten verzameld, zoals het Koersplan, financiële kaders, prestatieafspraken en relevante wet- en regelgeving. Vervolgens is een uitgebreide woningmarkt- en voorraadanalyse uitgevoerd. Op basis daarvan is de gewenste samenstelling van de woningportefeuille uitgewerkt, inclusief de transformatieopgave tot 2030.

De doorvertaling naar de uiteindelijke uitvoering heeft WBO Wonen geborgd door regelmatig op afdeling- en medewerkerniveau over het beleid te praten. Hierbij wordt onder meer ingegaan op wat het beleid betekent voor de afdeling en wat medewerkers daaraan kunnen bijdragen.

WBO Wonen organiseert een goede mate van tegenkracht

Uit de diverse gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de bestuurder, MT en RvC is het beeld naar voren gekomen dat binnen WBO Wonen een goede mate van overleg tussen de diverse organen is, zonder dat in elkaars vaarwater wordt gekomen. Hierdoor worden voorstellen vanuit meerdere perspectieven besproken en wordt voorkomen dat er een onbedoelde voorkeur voor projecten of thema's ontstaat. Zowel OR als RvC geven bovendien aan dat er sprake is van een goede onderlinge relatie en toegankelijkheid waarbij alle onderwerpen besproken kunnen worden.



De RvC heeft een duidelijke maatschappelijke oriëntatie en heeft daar ook al enkele jaren geleden de basis voor gelegd. Dit houdt in dat projecten en voorstellen niet alleen vanuit de vereisten van bijvoorbeeld het investeringsstatuut, maar vooral worden gekoppeld aan de maatschappelijke doelen en wat zij daadwerkelijk betekenen voor huurders en bewoners. De RvC investeert ook duidelijk in de relatie met de huurders(vertegenwoordiging) en andere samenwerkingspartners. Ook heeft de RvC regelmatig contact met de RvC's van andere woningcorporaties.

Tabel 3-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Besturing

Sterk

- Adaptief proces van koersbepaling
- Goede betrokkenheid van samenwerkingspartners, medewerkers en RvC bij het ontwikkelen van strategie en beleid
- Goede mate van tegenkracht in de organisatie
- Goede maatschappelijke oriëntatie RvC

Aandacht (blijven) geven

- De ontwikkelingen in de externe omgeving en de invloed op het beleid en de mogelijkheden van WBO Wonen

Geleerd

- In de huidige dynamische maatschappelijke en politieke omgeving waarin adaptief wordt gestuurd, is het noodzakelijk regelmatig koers en plannen te herijken



4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

WBO Wonen beschikt over een financiële basis die het mogelijk maakt om de strategische opgaven en het portefeuilleplan in ieder geval op de korte termijn duurzaam en verantwoord uit te voeren.

Uit de financiële toetsing door toezichthouders Aw/WSW blijkt namelijk dat WBO Wonen in alle prognosejaren ruim voldoet aan de normering van de toezichthouders. Daarmee beschikt WBO Wonen over financiële weerbaarheid en ruimte om te investeren.

De goede financiële positie blijkt ook uit de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken. Deze is namelijk al volledig verwerkt in het portefeuilleplan, inclusief huurmatiging, éénmalige huurverlaging voor circa 600 huishoudens (15% van de huurders) en de verplichting om slecht geïsoleerde woningen vóór 2028 aan te pakken.

Ondanks deze extra uitgaven blijven de financiële ratio's tot 2030 binnen de normen, maar kruipen zij wel naar de norm toe. Dit onderstreept dat de inzet op betaalbaarheid en verduurzaming binnen de huidige financiële ruimte haalbaar is zonder dat de continuïteit in het geding komt.

WBO Wonen heeft bijsturingmogelijkheden onderzocht vanwege druk op de financiële middelen

Net als andere corporaties heeft WBO Wonen te maken met een steeds veranderende omgeving met stijgende bouwkosten, inflatie en externe afhankelijkheden. Tegelijkertijd zijn de uitgaven voor verduurzaming en nieuwbouw omvangrijk. WBO Wonen heeft daarom nagedacht over maatregelen die zij kan nemen, als zij niet meer alle opgaven op de wijze die zij graag zou willen kan oppakken.

Er worden daarom zes bijsturingsknoppen gehanteerd: huurbeleid, nieuwbouw, verduurzaming, verkoop, onderhoud en bedrijfslasten. Via deze knoppen kan WBO Wonen de financiële druk spreiden of verlichten wanneer omstandigheden daarom vragen. Een vervolgstap waar WBO Wonen nu mee bezig is, is het prioriteren van knoppen in relatie tot haar doelen. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat bepaalde projecten naar voren worden gehaald of juist wat later in de tijd worden gepland. Ook blijft WBO Wonen inzetten op het zijn van een efficiënte kostenbewuste organisatie.

4.2 Organisatorische capaciteit

WBO Wonen ziet organisatorische capaciteit als voorwaarde om haar maatschappelijke opgaven waar te maken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van haar medewerkers en de versterking van de interne organisatie.

WBO Wonen werkt aan de (her)inrichting van haar organisatie

In 2024 is gewerkt aan het verhaal van WBO Wonen, waarin identiteit, kernwaarden en gewenste manier van werken zijn aangescherpt – een proces dat richting geeft aan gedrag, leiderschap en cultuur.

Uit het jaarplan blijkt dat WBO Wonen in 2026 wil zorgen dat taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden helder en eenduidig zijn voor ieder team en iedere medewerker van WBO Wonen. Hierover gaat men in teams in gesprek, mede op basis van het nieuwe Koersplan.



Naast structuur vindt WBO Wonen ook cultuur van groot belang voor een effectieve en wendbare organisatie. Daarom organiseert WBO Wonen in 2026 leermomenten, gericht op resultaatgerichte, positieve communicatie.

WBO Wonen zet in op het aantrekken én behouden van medewerkers

Net als andere corporaties heeft WBO Wonen te maken met een krappe arbeidsmarkt die de corporatie voor de nodige uitdagingen stelt als het gaat om het behouden van medewerkers en het aantrekken van nieuwe. Ondanks die krapte is het WBO Wonen gelukt om alle vacatures te vervullen, wat duidt op een aantrekkelijk werkgeverschap en een stabiele interne organisatie. Wel is er in het verleden, door verloop, sprake geweest van onduidelijkheid over wie taken en verantwoordelijkheden moest opvangen van de vertrokken medewerkers. Nu is dit inmiddels weer goed geregeld, maar het is wel belangrijk hier aandacht aan te blijven geven.

WBO Wonen zet in op de ontwikkeling van haar medewerkers en organisatie

De ontwikkeling van medewerkers krijgt binnen WBO Wonen structureel aandacht. Om hierbij te helpen is een medewerkeronderzoek uitgevoerd en in 2024 een nieuwe HR-visie vormgegeven. Ook is gewerkt aan het actualiseren van regelingen, introductieprogramma's voor nieuwe medewerkers en heldere processen voor instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers.

Daarnaast investeert WBO Wonen aantoonbaar in opleiding en scholing: medewerkers volgden opleidingen op bijvoorbeeld het gebied van agressie & geweld, informatiebeveiliging, omgaan met provocerend gedrag en diverse technische trainingen zoals asbest- en PUR-trainingen. Ook is veel gebruikgemaakt van het brede opleidingsaanbod van Corpofit.

WBO Wonen koppelt deze inzet aan duurzame inzetbaarheid. Tijdens de "Maand van de vitaliteit" kregen medewerkers toegang tot webinars over fysiek, mentaal en sociaal welzijn. Het jaarverslag laat zien dat er aandacht is voor werkdruk en

herstel, mede vanwege een relatief hoog ziekteverzuim en toenemende complexiteit in het werk. Onder meer door opstapeling en concentratie van problematiek en toegenomen mondigheid van huurders.

Om medewerkers beter voor te bereiden op de toegenomen complexiteit van de opgaven en bijvoorbeeld de signaleringsfunctie beter te kunnen oppakken, organiseert WBO Wonen voor medewerkers die 'bij huurders over de vloer komen' speciale trainingen. Enerzijds zijn de trainingen gericht op het vergroten van de veerkracht van de medewerkers, anderzijds op het tijdig en goed contact opnemen met de sociale partners als er hulpvragen wordenesignaleerd.

Op het terrein van digitalisering en informatiebeveiliging zijn eveneens belangrijke stappen gezet. Er is een nieuw telefoniesysteem ingevoerd, en medewerkers volgden e-learningmodules om bewustzijn over cyberrisico's te verhogen — een expliciete prioriteit gezien de toenemende dreiging van cyberaanvallen in de corporatiesector.



Tabel 4-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

**Maatschappelijke capaciteit****Sterk**

- Goed vinger aan de pols gehouden bij de financiële mogelijkheden
- Goede inzet op de ontwikkeling van de interne organisatie en de medewerkers
- Goede inzet op wendbaarheid

Aandacht (blijven) geven

- Blijven inzetten op goede match tussen de eisen vanuit de praktijk / wijk en de vaardigheden van de medewerkers
- Duidelijk houden van taken en verantwoordelijkheden: door de vele wisselingen van de afgelopen jaren was soms onduidelijk wie wat opvangt
- Sorteert voor op het met pensioen gaan van een flink aantal medewerkers: kennis borgen en goed personeel vasthouden zijn daarbij de sleutelwoorden

Geleerd

- Investeren in medewerkers en vaardigheden is nodig om als organisatie wendbaar te zijn en structureel complexe maatschappelijke opgaven aan te kunnen



Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

Met grote interesse hebben wij de bevindingen van de visitatiecommissie gelezen en we zijn blij met het positieve visitatierapport. Het is goed te lezen dat onze huurders en samenwerkingspartners ons herkennen in onze kernwaarden open, betrokken, eigen en gewoon doen én dit terug zien in ons dagelijkse handelen.

De visitatiecommissie schetst het beeld van een betrokken, lerende en lokaal sterk verankerde corporatie die de afgelopen jaren zichtbaar is gegroeid in samenwerking, positionering en maatschappelijke oriëntatie. WBO Wonen wordt gezien als een toegankelijke en betrouwbare partner binnen Oldenzaal. Bevindingen waar we trots op zijn. De afgelopen jaren hebben we hernieuwd ingezet op het versterken van de verbindingen met onze samenwerkingspartners. Het is fijn om te lezen dat onze inzet hierop door onze huurders en samenwerkingspartners wordt herkend.

De uitdagingen waar we voor staan zijn groot, en worden de komende jaren nog groter. Denk aan het tekort aan huurwoningen, klimaatadaptatie, de toenemende problemen rondom leefbaarheid en de toename van mensen met minder ontwikkelde woonvaardigheid in de wijk. Bestaanszekerheid komt door toenemende kosten voor levensonderhoud onder druk te staan. De verruwing van de maatschappij wordt ook steeds meer zichtbaar in onze wijken en buurten en in het contact met sommige van onze huurders. Dit alles vraagt veel van onze medewerkers en organisatie en vraagt om verdergaande samenwerking met andere corporaties, zorg, welzijn, politie en gemeente. Want alleen samen kunnen wij deze uitdagingen het hoofd bieden.

We lezen in het rapport dat onze samenwerkingspartners onze toegenomen externe oriëntatie en inzet zien. Tegelijkertijd vragen zij ook om het nog meer gezamenlijk maken van keuzes, dus meer afstemming vooraf. Deze handschoen pakken wij graag op. Wij willen onze keuzes zoveel mogelijk laten aansluiten bij wat wijken en buurten in Oldenzaal nodig hebben.

In ons koersplan zijn wij de richting ingeslagen van meer wijkgericht werken. Dit betekent dat wij niet alleen meer zichtbaar zullen zijn, maar ook dat onze inzet meer wijkspecifiek wordt. Dit om zo goed mogelijk aan te sluiten bij hetgeen in de wijk nodig is. Hierin zullen wij de partners in de wijk, waaronder de huurders, nadrukkelijk betrekken.

De afgelopen jaren heeft WBO minder realisatiekracht laten zien, vooral op het gebied van nieuwbouw en mogelijkheden tot doorstroming. Dit wordt ook benoemd in het rapport. In ons beleid hebben wij de omslag gemaakt van verwachte krimp naar lichte groei en dus toevoegen van woningen. De komende jaren zullen diverse projecten, die de afgelopen jaren zijn voorbereid, tot uitvoering komen. Daarmee zal onze realisatiekracht weer zichtbaar worden. Het aanbrengen van focus en zo te komen tot daadwerkelijke uitvoering van plannen, is een leerpunt dat we in bredere zin graag meenemen. In ons koersdocument 'Wonen is de basis' is dit een terugkerend thema.

Last, but not least, wil ik graag opmerkingen dat de verbeterde samenwerking met huurdersorganisatie Blij Wonen en de verbetering van de communicatie met de huurders voor ons belangrijke punten zijn in het rapport. We kunnen hier nog verder in verbeteren, maar het is fijn te lezen dat de inspanningen hierop nu ook ervaren worden in het dagelijks handelen en de contacten. De komende jaren werken wij hier graag verder aan, mede in het licht van een goede dienstverlening.

Er ligt een rapport met goede resultaten, waar we blij mee zijn. Tegelijkertijd zien we dat er duidelijke verbeterpunten genoemd zijn. De suggesties die ter verbetering zijn aangereikt, zullen wij ter harte nemen.

Mede namens de Raad van Commissarissen en de medewerkers van WBO Wonen dank ik eenieder die heeft bijgedragen aan de visitatie en de totstandkoming van het rapport, heel hartelijk voor de genomen moeite. Graag werken we met u, ook de komende jaren, verder aan ons mooie Oldenzaal.

Hanneke de Rijter,

Directeur-bestuurder

Juni 2026



B Maatschappelijke reactie

Geachte leden van de visitatiecommissie,

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor het feit dat wij vanaf het begin betrokken zijn bij het visitatieproces. Wij hebben ervaren dat er goed naar ons geluisterd is, dat er voldoende gelegenheid was voor onze inbreng en dat deze inbreng is meegenomen in het uiteindelijke rapport.

Ons grootste punt van zorg de afgelopen jaren - de slechte communicatie van WBO Wonen richting haar huurders en de bejegening van haar huurders - is duidelijk verwoord in het rapport. Inmiddels is er een duidelijk positieve verandering in gang gezet. Wij blijven de communicatie monitoren en waar nodig brengen wij achteruitgang of stilstand onder de aandacht van WBO Wonen.

Wij vinden het jammer dat enkel de voorzitter is geïnterviewd terwijl overeengekomen was dat er twee bestuursleden zouden worden geïnterviewd. Dit is besproken met Ecorys en berust op een miscommunicatie.

Wij zijn content met de inhoud van het rapport en herkennen de bevindingen en WBO Wonen daarin. Wij zijn verheugd dat zichtbaar wordt gemaakt dat WBO Wonen op vele fronten vooruit is gegaan en dat verbetering wordt ingezet waar dat nodig is. Ook vinden wij het positief dat klachten en tekortkomingen die gedurende langere tijd zijn genegeerd nu serieus worden genomen en onderwerp zijn van verbetering. Dit sluit aan bij wat huurders nodig hebben: erkenning, opvolging en aantoonbare verbeteringen.

Wij hopen dat de stijgende lijn die is ingezet, ook ten aanzien van onze samenwerking, wordt doorgezet en zien uit naar een constructieve voortzetting van de dialoog en de uitvoering van de verbeterpunten, in het bijzonder waar het gaat om communicatie, opvolging van signalen van huurders en het realiseren van extra woningen.

Wij danken Ecorys voor de zorgvuldige aanpak en de bereidheid om huurdersvereniging Blij Wonen Oldenzaal als stem en vertegenwoordiger van alle Oldenzaalse huurders daadwerkelijk te betrekken bij de input en resultaten.

Met vriendelijke groet,

Barbara Ankoné

Namens het voltallige bestuur van Huurdersvereniging Blij Wonen Oldenzaal



C Geïnterviewde personen

De gesproken personen bij WBO Wonen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende personen bij WBO Wonen gesproken.

Onderdeel	Naam	Functie
Bestuur en MT		
WBO Wonen	Hanneke de Rijter	Directeur-bestuurder
	Erwin Meuldijk	Manager wonen a.i.
	Kirsten Busscher	Concerncontroller
	Ben Herbers	Manager bedrijfsvoering
	Rob Nengerman	Manager vastgoed
	Corinne Borggreve	Informatiemanager
	Marieke Douma	Procesregisseur
RvC		
	Rob Welten	Voorzitter
	Renate Thijert	Lid
	Martin Verbeek	Lid
	Linden Douma	Lid
	Sandra Engelbertink	Lid
OR		
	Corinne Borggreve	Werknemer WBO Wonen
	Niels Pannenkoek	Werknemer WBO Wonen
	Danny Wolsink	Werknemer WBO Wonen

De samenwerkingspartners van WBO Wonen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende bestuurders en/of medewerkers van samenwerkingspartners via een interview gesproken of op andere wijze input van deze personen gekregen.

Organisatie	Naam	Functie
Huudersvertegenwoordiging		
Blij Wonen	Jan Lansink	Voorzitter en penningmeester
	Elly Horenberg	Lid
	Barbara Ankoné	Lid
Gemeenten		
Gemeente Oldenzaal	Mark Oude Bennink	Strategisch projectleider stedelijke ontwikkeling
	Huib van Uum	Beleidsadviseur ruimte, wonen en economie
	Rob Christenhusz	Wethouder (ruimtelijke ordening)
Ketenpartners		
Overige samenwerkingspartners		
Politie	Tom Verdam	Wijkagent
Zorg en welzijn		
ZFO	Renate Bergman	Directeur bestuurder
JP van den Bent	Maaïke Seiger	Locatie coördinator
Impuls	Judith Hartman	Directeur-bestuurder
RIBW	Joyce Wiggers	Teammanager
Regionale samenwerking		
WoOn Twente	Erna Mobach	Bestuurslid



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

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl