

# Maatschappelijke visitatie Woningbelang

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever: Woningbelang

Rotterdam, 11 oktober 2022



# Maatschappelijke Visitatie Woningbelang

2018 tot en met 2021

**Opdrachtgever:**

Woningbelang

**Visitatiecommissie:**

Maarten Nieland

Robert Kievit

Vincent de Kwaasteniet

Rotterdam, 11 oktober 2022

# Inhoudsopgave

Voorwoord	4
<b>Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort</b>	<b>6</b>
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	13
<b>Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief</b>	<b>14</b>
<b>1 Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>15</b>
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	18
1.6 Beschrijving van de ambities	26
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	27
<b>2 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>29</b>
2.1 Inleiding	30
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	30
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	30
2.4 Boodschap	38
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	40
<b>3 Presteren naar Vermogen</b>	<b>42</b>
3.1 Inleiding	43
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	43
3.3 Vermogensinzet	43
<b>4 Governance van maatschappelijk presteren</b>	<b>46</b>
4.1 Inleiding	47
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	47
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	47
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	50
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	52
<b>Deel 3: Bijlagen</b>	<b>55</b>
Bijlage 1: Position Paper	56
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie Woningbelang 2022	67
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	69
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	70
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	72
Bijlage 6: Bronnenlijst	76
Bijlage 7: Prestatietabel Woningbelang 2018 t/m 2021	77
Bijlage 8: Volledig overzicht boodschappen van belanghebbenden	93

# Voorwoord

## De maatschappelijke visitatie

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

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

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

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

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

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

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

## De visitatieperiode beslaat vier jaar en sluit aan op de voorgaande visitatie

Woningbelang heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de periode van 2018 tot en met 2021. De vorige visitatie van Woningbelang, die de periode van 2014 tot en met 2017 besloeg, is in 2018 eveneens door Ecorys uitgevoerd.

## De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Vincent de Kwaasteniet.

## De meetschaal

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

Tabel 1: Meetschaal

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

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

## Leeswijzer

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

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

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

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

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

## Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Astrid Haast en Daniëlle van Meerwijk-Wieland voor de prettige samenwerking.

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

## A. Recensie

### **Betrokken, professioneel en verbindend**

Woningbelang is een corporatie met ongeveer 4.300 woningen in bezit. Het overgrote deel van de woningen (ongeveer 85%) staat in Valkenswaard, maar Woningbelang is ook actief in Bergeijk en Eindhoven. In Bergeijk (13%) is het bezit in 2021 meer dan verdubbeld door 359 woningen over te nemen van Vestia. De woningvoorraad in Eindhoven is beperkt tot 20 beschermde woningen. Woningbelang wil er zijn voor alle soorten mensen en instellingen. In het bijzonder wil zij die personen bedienen die in financiële, fysieke, psychische of sociale zin moeite hebben om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. Woningbelang geeft hier invulling aan door te zorgen voor een gevarieerd aanbod van woningen, diensten en maatschappelijk vastgoed met een eerlijke verhouding tussen kwaliteit en prijs.

### **Voorgaande visitatie**

De voorgaande visitatie van Woningbelang is in 2018 uitgevoerd en besloeg de jaren 2014 tot en met 2017. De toenmalige visitatiecommissie kenschetste Woningbelang als een toegankelijke en betrokken woningcorporatie.

De visitatiecommissie kwam tot de conclusie dat sprake was van een lokaal gewortelde, goed functionerende en pragmatische corporatie die goed invulling geeft aan haar verantwoordelijkheden in Valkenswaard en Bergeijk. Om deze reden waren er destijds geen grote verbeterpunten. De belangrijkste aanbeveling die de visitatiecommissie Woningbelang meegaf betrof het nog intensiever samenwerken met de overige belanghebbenden. Verschillende belanghebbenden hadden immers aangegeven bij voorkeur met Woningbelang in gezamenlijkheid op te trekken bij het inventariseren van ontwikkelingen en het formuleren van beleid. Bovendien werd van Woningbelang een meer actieve houding verwacht bij het bewaken van de uitvoering van de gemaakte afspraken met belanghebbenden.

### **Huidige visitatie**

In de voor deze visitatie geschreven position paper (zie bijlage 1) gaat de bestuurder in op de belangrijkste opgaven voor Woningbelang. De betreffende opgaven liggen op het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen, het inzetten op levensvatbare wijken en het bijdragen aan een duurzame samenleving.

De visitatiecommissie is van mening dat de genoemde opgaven goed aansluiten op hetgeen nodig is in het werkgebied van Woningbelang. Woningbelang laat bovendien goed zien dat het beseft dat deze opgaven samen met andere organisaties opgepakt moeten worden. Woningbelang heeft daarom, mede ingegeven door een aanbeveling uit het voorgaande visitatierapport, daadkrachtig ingezet op het versterken en intensiveren van de samenwerking.

In plaats van een jaarlijkse themabijeenkomst om informatie op te halen voor de beleidsagenda, is men bijvoorbeeld frequenter met elkaar in gesprek gegaan. Daarbij zijn zogenaamde dialoogtafels ingezet waarbij één gezamenlijk thema per keer wordt uitgelicht. Op deze wijze kan Woningbelang zich beter inleven in de praktijk van haar samenwerkingspartner en de belangen van de samenwerkingspartner betrekken in het beleid.

Woningbelang heeft de goede prestaties uit de voorgaande periode in de voorliggende visitatie doorgetrokken. De corporatie is nog steeds laagdrempelig en betrokken en heeft een hart voor de volkshuisvesting en haar huurders. De visitatiecommissie vindt bewonderenswaardig om te zien dat het principe van 'iedere dag beter' ook tijdens de huidige visitatie nog steeds in de praktijk wordt

gebracht. Woningbelang laat daarmee het besef zien dat de inrichting van de organisatie goed moet aansluiten op de ontwikkelingen in de externe omgeving en daar ook handen en voeten aan wil geven.

Er zijn ook duidelijk ontwikkelingen geweest. Twee jaar geleden is een nieuwe bestuurder begonnen. Deze heeft op onderdelen de lijn van zijn voorganger doorgezet, maar heeft ook duidelijk ingezet op het beter aansluiten op de eisen die ontwikkelingen in de opgaven stellen. Woningbelang is daardoor meer dan voorheen gaan inzetten op het intensiveren van de samenwerking met belanghebbenden. Woningbelang werkte al heel lang goed samen, maar door de nieuwe aanpak wordt bij het verkennen van de opgaven en de beleidsbepaling intensiever met belanghebbenden opgetrokken, hetgeen duidelijk ten goede komt aan het invullen van de maatschappelijke opgaven.

Woningbelang mag volgens enkele belanghebbenden wel wat meer durf tonen en wat meer experimenteren om vooral op lastige thema's als beschikbaarheid meer te bereiken. Belanghebbenden verwachten dan met name inspanningen bij doorstroming en het uitproberen van nieuwe woonvormen. De visitatiecommissie kan zich de opmerkingen vanuit het standpunt van de belanghebbenden goed voorstellen, tegelijkertijd is de visitatiecommissie van mening dat Woningbelang, binnen de mogelijkheden die er zijn in het werkgebied, wel degelijk inzet op deze onderwerpen, maar dat door een zeer laag aandeel sociale woningen en een gebrek aan grondposities het ook erg lastig is om met veel initiatieven te komen. Het kan echter geen kwaad om hier op in te blijven zetten. Daarom is de visitatiecommissie ook positief over het feit dat Woningbelang heeft aangegeven de handschoen te willen oppakken en het gesprek met de belanghebbenden aan te gaan.

Een bijzondere vermelding verdienen de prestaties op het gebied van duurzaamheid. Woningbelang is immers door Republiq uitgeroepen tot de duurzaamste corporatie van Nederland, als het gaat om de grootste CO2-reductie in de afgelopen jaren. Atriensis heeft Woningbelang in de Energiemonitor bovendien uitgeroepen tot duurzaamste corporatie in de regio Zuid-Oost.

Tijdens de visitatie is gebleken dat Woningbelang het belang van de volkshuisvestelijke opgaven bij het inzetten van haar vermogen goed vooropstelt. De corporatie zet haar vermogen over de volle breedte in voor deze opgaven. Woningbelang heeft daarbij nog investeringsruimte over, maar deze is nodig voor de geplande en verwachte toekomstige opgaven. Woningbelang heeft echter wel goed oog voor kansen die zich voordoen. Een duidelijk en belangrijk voorbeeld daarvan is het overnemen van woningen van Vestia in Bergeijk, waardoor deze beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. De overname van de woningen van Vestia heeft er voor gezorgd dat Woningbelang voor de gemeente Bergeijk een nog belangrijkere partij is geworden. Bovendien heeft Woningbelang met het direct meenemen in (groot)schalige onderhouds- en renovatieplannen laten zien zich van deze positie bewust te zijn. De huurders gaan er voor wat betreft het woongenot goed op vooruit.

### **Richting de toekomst**

Samenvattend komt de visitatiecommissie tot de conclusie dat Woningbelang haar motto 'samen (ge)woon goed' waarmaakt. Evenals bij de voorgaande visitatie zijn wederom geen grote aandachtspunten geconstateerd die onmiddellijk moeten worden aangepakt. Als vanzelfsprekend zijn er altijd zaken die nog beter kunnen, hetgeen aansluit bij het principe van 'ledere dag beter' dat Woningbelang (nog steeds) hanteert. Daarom wil de visitatiecommissie Woningbelang de volgende punten voor de beleidsagenda meegeven:



- Treed met gemeente Bergeijk in gesprek over de positie van Woningbelang, de toekomstige opgaven en het vergroten van de sociale woningvoorraad in de gemeente;
- Houd continu aandacht voor de woningbehoefte van jongeren in de gemeenten en betrek hen bij het beleid van Woningbelang;
- Zet de ontwikkeling in de bijdragen aan de leefbaarheid in wijken en buurten door, onder andere door met samenwerkingspartners in gesprek te gaan over de (toekomstige) opgaven en de rollen en verantwoordelijkheden daarbij.
- Versterk de communicatie vanuit alle niveaus van de organisatie naar reguliere huurders en woningzoekenden. Welke kenmerken heeft de doelgroep? En op welke wijze vindt een optimale communicatie plaats?
- Houd aandacht voor de communicatie over meer 'gevoelige' onderwerpen in de gemeenten, zoals de beschikbaarheid van woningen voor jongeren, de instroom van woningzoekenden die afkomstig zijn buiten de gemeenten en het huisvesten van bijzondere doelgroepen, en de verantwoordelijkheden die Woningbelang daarbij heeft.

## B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,8	7,0	7,5	7,3	7,6	<b>7,4</b>	75%	<b>7,6</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						<b>8,0</b>	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>								
Prestaties	8,2	7,9	8,3	8,2	8,3	<b>8,2</b>	50%	<b>8,3</b>
Relatie en communicatie						<b>8,5</b>	25%	
Invloed op beleid						<b>8,3</b>	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>								
Vermogensinzet						<b>8,0</b>	100%	<b>8,0</b>
<b>Governance van maatschappelijke presteren</b>								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				8,0	<b>8,0</b>	33%	<b>7,8</b>
	Prestatiebestuur				8,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						<b>8,0</b>	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	<b>7,5</b>	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Huisvesting bijzondere doelgroepen

Thema 3: Betaalbaarheid

Thema 4: Leefbaarheid

Thema 5: Duurzaamheid & energiebesparing

## C. Samenvatting

Woningbelang krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	8,3
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,8

### Presteren naar Opgaven en Ambities

**7,6** De visitatiecommissie concludeert dat Woningbelang goed presteert op het onderdeel Presteren naar Opgaven en Ambities. Op alle thema's wordt minstens een ruim voldoende behaald, waarbij het thema Duurzaamheid en energiebesparing eruit springt. Woningbelang laat zien hard te hebben gewerkt (en met succes) aan het verduurzamen van haar woningvoorraad. Woningbelang heeft daarvoor meerdere prijzen ontvangen. Daarnaast heeft Woningbelang nadrukkelijk aandacht voor de beschikbaarheid van woningen en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Op het thema levensvatbare wijken laat Woningbelang zien veel aandacht te hebben voor het leefbaar houden van haar wijken door samen te werken met tal van partijen, waaronder bewoners.

De prestaties zijn tot stand gekomen op basis van de prestatieafspraken met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk en de Huurdersbelangenvereniging (HBV). De prestatieafspraken sluiten aan op de lokale opgaven en zijn in de visitatieperiode steeds meer concreet uitgewerkt. Woningbelang heeft bovendien ambities geformuleerd die aansluiten bij de lokale opgaven en ontwikkelingen. De corporatie heeft een reële blik op de opgaven die op haar afkomen, vertaald de opgaven door naar concrete ambities en wil proactief samenwerken met ketenpartners om de betreffende opgaven aan te pakken.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**8,3** De belanghebbenden concluderen dat Woningbelang goed presteert op alle volkshuisvestelijke thema's. Bovendien zijn de belanghebbenden zeer tevreden met de relatie en de communicatie met en de invloed op het beleid van Woningbelang. De belanghebbenden zijn over het algemeen van mening dat Woningbelang bijdraagt aan alle primaire, volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk. Zij zien een betrokken en lokaal verankerde woningcorporatie die zich richt op de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep, die zich nadrukkelijk inzet voor de duurzaamheid en de betaalbaarheid van de woningvoorraad en zichtbaar is in de wijken en buurten. Daarnaast draagt Woningbelang proactief bij aan het huisvesten van verschillende bijzondere doelgroepen.

### Presteren naar Vermogen

**8,0** De visitatiecommissie concludeert dat Woningbelang goed presteert op het onderdeel Presteren naar Vermogen. Woningbelang geeft goed aandacht aan het goed beargumenteren en onderbouwen van haar vermogensinzet. Door gebruik te maken van de principes van het driekamermodel wordt hierbij geborgd dat vraagstukken over de vermogensinzet vanuit meerdere perspectieven worden belicht, waarbij ook het maatschappelijke perspectief een belangrijke positief heeft. Door woningen van Vestia over te nemen, heeft Woningbelang bovendien aangetoond in het belang van de volkshuisvesting haar vermogensinzet te verruimen. Er zijn geen opmerkingen door Aw gemaakt waaruit blijkt dat de financiële positie van

Woningbelang in gevaar is. Woningbelang scoort goed in de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten per vhe. De corporatie heeft ieder jaar de hoogste mogelijke A-score behaald.

#### Governance van maatschappelijk presteren

**7,8**

De visitatiecommissie concludeert dat Woningbelang goed presteert op het onderdeel Governance van maatschappelijk presteren. De woningcorporatie heeft de relevante ontwikkelingen betrokken in de strategie en de strategie vertaald naar SMART-geformuleerde doelstellingen. Bovendien is de strategie sterk verankerd in de organisatie en is de strategie zichtbaar gekoppeld aan het jaarplan, de begroting en de portefeuillestrategie. De voortgang op de voorgenomen prestaties wordt gemonitord via de tertiaal- en de voortgangsrapportages.

Daarnaast concludeert de visitatiecommissie dat de RvC op een goede wijze invulling geeft aan de maatschappelijke rol. De RvC is betrokken bij het ontwikkelen van de strategie en betreft de lokale opgaven in het toezicht, in het strategisch beleid als in de besluitvorming. Als laatste betreft Woningbelang de belanghebbenden op een passende wijze bij het beleid. De woningcorporatie maakt voor de openbare verantwoording gebruik van verschillende kanalen, waarbij met name in het jaarverslag continu de koppeling wordt gelegd met de eigen ambities.

## D. Korte schets van de corporatie

### Werkgebied

Woningbelang verhuurt 4.292 woningen in de gemeente Valkenswaard, Bergeijk en Eindhoven. De woningvoorraad in Eindhoven is beperkt tot 20 beschermde woningen. Woningbelang heeft in 2021 in de gemeente Bergeijk 359 woningen overgenomen van Vestia. Tabel 1 geeft een overzicht van de verdeling van de woningvoorraad over het werkgebied.

**Tabel 1 Werkgebied Woningbelang**

Woonkernen	Aantal woningen
Valkenswaard	3.689 woningen
Bergeijk	579 woningen
Eindhoven	20 woningen
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>4.292 woningen</b>

Bron: Jaarverslag 2021

### Woningvoorraad

De woningvoorraad van Woningbelang bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen (3.074 woningen, 72%). Daarnaast heeft Woningbelang 1.048 appartementen en een beperkter aantal zorgwoningen, woonwagens en beschermde woningen in eigendom. Naast het aantal (sociale) huurwoningen heeft Woningbelang 60 Koopgarantwoningen met een terugkoopverplichting.

Woningbelang heeft meer dan 99% van de woningen met een huurprijs binnen de betaalbaarheidsgrens van € 752,33 (peildatum 2021). Het beperkte aantal van 42 woningen (waarvan 33 zijn overgenomen van Vestia) heeft een huurprijs boven € 752,33. Ruim 92% van de woningen valt binnen de betaalbare huur voor mensen met recht op huurtoeslag. Van de 4.292 woningen hebben 3.955 woningen een huur lager dan € 678,66. Het grootste deel (ruim 81%, 3.478 woningen) heeft een huur lager dan € 633,25.

### Organisatiestructuur

Woningbelang is vanaf 2018 officieel van een vereniging naar een stichting overgegaan, onder de naam Woningstichting Woningbelang. Woningbelang heeft een platte organisatiestructuur. De leden van het Management Team (MT) zijn de enige leidinggevendenden. De organisatie bestaat uit de afdeling Wonen die verantwoordelijk is voor onder andere het klantcontactcentrum en alle verhuur- en verkoopprocessen. De afdeling Vastgoed verzorgt alle onderhoudsprocessen en de realisatie van nieuwbouw. De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de financiële administratie, planning en control en ICT. Daarnaast is er de afdeling Algemene Zaken onder aansturing van de directeur-bestuurder, bestaande uit het directiesecretariaat, communicatie en beleid. In 2021 werkte er bij Woningbelang 41,5 fte.

Het interne toezicht is belegd bij de raad van commissarissen. In 2021 bestond de Raad van Commissarissen uit vijf leden. De functie van de RvC is om toezicht te houden op het dagelijkse bestuur van de organisatie. Daarnaast heeft de RvC ook een klankbord- en werkgeversrol. Hiertoe voert ze daarom minimaal tweemaandelijks overleg met de directeur-bestuurder.

## **Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief**

# 1 Presteren naar Opgaven en Ambities



## 1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Woningbelang wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met een aantal convenanten, waaronder het Hennepconvenant (Bergeijk en Valkenswaard), het convenant buurtbemiddeling Valkenswaard en het convenant vroegsignalering Bergeijk.

## 1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

**Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities**

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindecijfer
<b>Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,5	7,0	7,5	7,3	7,6	<b>7,4</b>	75%	<b>7,6</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						<b>8,0</b>	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Huisvesting bijzondere doelgroepen

Thema 3: Betaalbaarheid

Thema 4: Leefbaarheid

Thema 5: Duurzaamheid & energiebesparing

## 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Woningbelang heeft voor de periode 2018 tot en met 2021 prestatieafspraken opgesteld met gemeente Valkenswaard en gemeente Bergeijk.

### **Prestatieafspraken in gemeente Valkenswaard**

Woningbelang, de gemeente Valkenswaard en Huurdersvereniging Valkenswaard (HVB) hebben in de periode van 2018 tot en met 2021 jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. De belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn de beschikbaarheid van woningen, het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de betaalbaarheid van woningen, de leefbaarheid (levensvatbare wijken) en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Daarbij zijn onder andere prestatieafspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad, het aanbieden van voldoende woningen voor verschillende doelgroepen (zoals jongeren en senioren) en het huisvesten van statushouders en urgenten. Daarnaast zijn prestatieafspraken gemaakt over het huurprijsbeleid, de huurverhoging en het voorkomen van schulden. In het kader van levensvatbare wijken wordt ingezet op het terugdringen van overlast en het stimuleren van participatie en ontmoeting. Het verduurzamen van woningen, het aanbrengen van zonnepanelen en het stimuleren van duurzaam gedrag onder huurders is als laatste vastgelegd in de prestatieafspraken.



### **Prestatieafspraken in gemeente Bergeijk**

In de gemeente Bergeijk zijn prestatieafspraken gemaakt tussen Woningbelang, de gemeente Bergeijk en de Huurdersvereniging Valkenswaard (HVB). De belangrijkste thema's en de prestatieafspraken zijn vergelijkbaar met de prestatieafspraken in de gemeente Valkenswaard.

### **Convenanten en samenwerkingsafspraken**

Naast de prestatieafspraken met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk en de HBV heeft Woningbelang verschillende convenant en samenwerkingsafspraken met andere organisaties:

- Plan DOOR!;
- Het hennepconvenant met alle MRE corporaties en gemeenten;
- De samenwerking met Valkenhof, Lunetzorg, GGzE, Cordaad, Lumens en dergelijke;
- Convenant huurschulden met gemeente Valkenswaard;
- Kansen en sanctiebeleid;
- Intentie overeenkomst Hastelweg met de GGzE;
- Vangnet convenant.

## **1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces**

### **Het proces om tot prestatieafspraken te komen**

Woningbelang heeft in de periode van 2018 tot en met 2021 jaarlijks prestatieafspraken opgesteld in overleg met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard. Het uitgangspunt is om samen te werken aan de volkshuisvestelijke opgaven en invulling te geven aan het woonbeleid in Valkenswaard en Bergeijk. De prestatieafspraken structureren de samenwerking tussen de partijen en leggen vast tot welke resultaten de samenwerking moet leiden. Woningbelang is trekker van het proces om te komen tot prestatieafspraken. Woningbelang levert alle inhoud aan en maakt de concepten, waarbij de woningcorporatie de HBV de gelegenheid geeft om vooraf input te leveren op het bod van Woningbelang. De gemeente kan vervolgens reageren op het bod en aangeven wat zij wenst.

### **De prestatieafspraken zijn duidelijk omschreven en sluiten aan bij lokale opgaven**

De visitatiecommissie constateert dat de prestatieafspraken helder omschreven zijn en duidelijk gekoppeld worden aan lokale opgaven. Woningbelang belicht per thema eerst de volkshuisvestelijke opgave, om vervolgens (in tabelvorm) de prestatieafspraken en de activiteiten te concretiseren. Een voorbeeld uit de prestatieafspraken uit 2019 in Valkenswaard:

*Vraagstuk vergroening: Valkenswaard heeft te maken met vergroening: het aandeel jongeren neemt af. Dit komt mede door het vertrek van jongeren uit de gemeente in verband met studie of onvoldoende passende huisvesting. Jongeren zijn de toekomst van onze gemeente en vormen het toekomstig draagvlak voor de voorzieningen die we in Valkenswaard hebben opgebouwd. Het woningbouwprogramma is er mede op gericht om het wegtrekken van jongeren uit Valkenswaard vanwege onvoldoende passende huisvesting tegen te gaan en mogelijkheden te creëren voor jongeren die zich (weer) in Valkenswaard willen vestigen.*

*Prestatieafpraak ontgroening: In 2019 worden minimaal 110 woningen beschikbaar gesteld voor starters (woningzoekenden zonder zelfstandige huisvesting)*

De visitatiecommissie constateert dat de lokale opgaven hiermee helder in beeld worden gebracht en duidelijk wordt welke bijdrage Woningbelang concreet zal leveren aan de opgaven. De prestatieafspraken zijn transparant en navolgbaar.

### **De prestatieafspraken zijn concreet en de wederkerigheid is geborgd**

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken over het algemeen concreet zijn opgesteld en dat de wederkerigheid geborgd is. De concreetheid van de prestatieafspraken heeft in de voorbije jaren een ontwikkeling doorgemaakt. De concreetheid blijkt uit het feit dat voor de prestatieafspraken meer dan eens prestatie-indicatoren benoemd worden waarop getoetst kan worden. De tabellen die Woningbelang gebruikt om prestatieafspraken in op te sommen zijn ondersteunend hieraan. Onderstaand een voorbeeld van een prestatieafpraak uit 2020 in de gemeente Bergeijk, waarin duidelijk is aangegeven *wie, wat, wanneer* doet:

[Bij het huurbeleid van Woningbelang is de betaalbaarheid voor de huurders het doel, een juiste prijs-kwaliteitsverhouding een uitgangspunt en financiële continuïteit een randvoorwaarde. Woningbelang houdt minimaal 85% van de voorraad beneden de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag in 2020 \(betaalbaarheidsgrens 2019: € 651,-\)](#)

Tegelijkertijd constateert de visitatiecommissie dat een aantal prestatieafspraken scherper geformuleerd kan worden. Er zijn bijvoorbeeld geen exacte woningaantallen genoemd waarbij Woningbelang regulier planmatig onderhoud wil uitvoeren. Een ander voorbeeld is dat Woningbelang met verschillende partners samenwerkt aan buurtbemiddeling en daar een financiële bijdrage aan levert. Het wordt echter niet duidelijk om welke financiële bijdrage het gaat.

De prestatieafspraken zijn voldoende wederkerig. Voor veel prestatieafspraken is aangegeven wie verantwoordelijk is: in alle jaren is in tabelvorm aangegeven met voor wie de afspraak geldt (Woningbelang, de gemeente of de HBV), welke activiteiten dienen te worden ondernomen en wanneer de activiteiten dienen te worden ondernomen. De prestatieafspraken met een verantwoordelijkheid voor de gemeente lijken echter minder concreet in vergelijking met de prestatieafspraken waarvoor Woningbelang verantwoordelijk is. De prestatieafspraken die gelden voor de gemeente zijn meer inspanningsverplichtingen, zoals het starten van een onderzoek of het initiëren van samenwerking. Een voorbeeld onder het thema levensvatbare wijken (2019) laat dit zien:

[De gemeente treedt in overleg met Woningbelang bij een voorgenomen sluiting van een woning van Woningbelang vanwege de aanwezigheid van drugs.](#)

De visitatiecommissie geeft partijen mee om de wederkerigheid in het proces en de uitwerking van de afspraken te blijven borgen, omdat de lokale opgaven om een steeds meer gezamenlijke inspanning en inzet vragen, hetgeen Woningbelang tevens schetst in haar strategienota 2020 – 2022. Het is belangrijk dat concreet wordt welk aandeel andere partijen hebben in het oppakken van gezamenlijke opgaven.

### **De prestatieafspraken worden gemonitord en geëvalueerd**

De prestatieafspraken zijn in de visitatieperiode jaarlijks geëvalueerd en opnieuw opgesteld of bijgesteld. De partijen reflecteren daarbij op de prestaties van de afgelopen periode en geven een doorkijk richting de toekomst. Naast evaluatierapporten van de prestatieafspraken worden er jaarlijks meerdere voortgangsrapportages uitgebracht door Woningbelang die inzichtelijk maken hoe de voortgang van de prestatieafspraken verloopt.

## **1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken**

De prestaties van Woningbelang worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de

ordering van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Valkenswaard en gemeente Bergeijk. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

#### **Toelichting op de scoremethodiek**

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op en een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafpraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

#### *1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid*

**7,8** **De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van de beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang heeft nieuwbouwwoningen gerealiseerd en woningen van Vestia overgenomen. In de komende jaren zal de voorraad verder groeien door de voorgenomen nieuwbouwplannen en het behoudende verkoopbeleid. Parallel heeft Woningbelang veel aandacht besteed aan de doelgroepen senioren en jongeren, waarbij met name de beschikbaarheid voor jongeren is toegenomen.**

#### **De kernvoorraad van Woningbelang is toegenomen in de visitatieperiode**

In het kader van de ontwikkeling van de woningvoorraad zijn in de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk afspraken gemaakt over het realiseren van (sloop)niewbouw. In de periode van 2018 tot en met 2021 is de kernvoorraad van Woningbelang toegenomen van 3.737 woningen naar 4.250 woningen. In Bergeijk is de woningvoorraad van Woningbelang in 2021 meer dan verdubbeld door 359 woningen over te nemen, via een complex proces, van Vestia.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt toegekend voor de overname van 359 woningen van Vestia. De overname is tot stand gekomen na een complex proces, waarbij Woningbelang betrokkenheid en volharding heeft getoond. Om daartoe te komen zijn tevens leningen overgenomen van Vestia. Woningbelang heeft in het belang van de volkshuisvesting in Bergeijk haar nek uitgestoken om de woningen te

behouden voor de primaire doelgroep. Omdat in Bergeijk sprake is van een laag aandeel sociale huurwoningen waardeert de visitatiecommissie het behouden van de Vestia-woningen zeer.

### **Woningbelang heeft nieuwbouwwoningen gerealiseerd en in ontwikkeling**

Woningbelang kent een nieuwbouwoopgave in Valkenswaard en Bergeijk ten behoeve van de uitbreiding van de woningvoorraad. In Valkenswaard had Woningbelang in de periode van 2018 tot en met 2021 het voornemen om 122 nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan een gedeelte door middel van sloopnieuwbouw. Woningbelang wil onder andere door middel van sloopnieuwbouw bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad. Uiteindelijk heeft Woningbelang 106 woningen gerealiseerd. In de gemeente Bergeijk was de opgave om 35 woningen te realiseren. Woningbelang heeft in 2018 15 woningen opgeleverd. Daarmee heeft Woningbelang (nog) niet kunnen voldoen aan de prestatieafspraken. Woningbelang heeft echter verschillende nieuwbouwprojecten in voorbereiding en in uitvoering voor de komende jaren: 185 woningen in Valkenswaard (t/m 2025) en 138 woningen in Bergeijk (t/m 2025). Als gevolg van onder andere het behandelen van bezwaarprocedures lopen projecten vertraging op.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Woningbelang heeft alle afgesproken nieuwbouwprojecten gerealiseerd of in ontwikkeling.

### **Woningbelang heeft geen woningen verkocht**

Woningbelang verkoopt een deel van haar woningen in Valkenswaard en Bergeijk vanwege versnipperd bezit. Hiertoe heeft Woningbelang een verkooplijst van 15 reguliere woningen opgesteld. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn geen woningen van de lijst verkocht.

Parallel hieraan onderzoekt Woningbelang welke woningen in Bergeijk verkocht kunnen worden die overgenomen zijn van Vestia. Hierin kijkt Woningbelang naar de mogelijkheid tot uitpanden. Voor elke Vestia woning die Woningbelang verkoopt, wil ze twee nieuwbouw sociale huurwoningen voor terug realiseren. In Valkenswaard herzielt Woningbelang eveneens haar verkoopbeleid met als doel een bijdrage te leveren aan het creëren van evenwichtige wijken in de gemeente.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

### **Woningbelang heeft de beschikbaarheid van seniorenwoningen laten toenemen**

Valkenswaard en Bergeijk hebben te maken met vergrijzing met als gevolg dat er een toenemende behoefte is aan seniorgeschikte woningen. In de visitatieperiode heeft Woningbelang de voorraad laten toenemen met 33 seniorgeschikte woningen. In totaal zijn er in Valkenswaard en Bergeijk nu 836 seniorgeschikte woningen.

Daarnaast heeft Woningbelang senioren de mogelijkheid aangeboden om aanpassingen te verrichten in hun woning via het programma Comfortabel Wonen. In de afgelopen periode zijn erop deze manier 369 geschikt gemaakt voor senioren.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt toegekend vanwege de extra inzet die Woningbelang heeft gepleegd via het programma Comfortabel Wonen.

### **Woningbelang heeft gewerkt aan het aantrekken en behouden van jongeren**

Valkenswaard en Bergeijk hebben onvoldoende passende woningen voor jongeren (t/m 35 jaar). Om te voorkomen dat deze groep wegtrekt, heeft Woningbelang tot doel om voldoende passende huisvesting te creëren. Het voornemen is om in Valkenswaard en Bergeijk jaarlijks minimaal 100

woningen beschikbaar stellen voor starters. In de visitatieperiode zijn 487 woningen beschikbaar gesteld.

Daarnaast vergroot Woningbelang de beschikbaarheid door nieuwbouwwoningen te bouwen voor starters en doorstromers. Woningbelang heeft zodoende 68 nieuwbouwwoningen voor deze groep opgeleverd. Nog een manier waarop Woningbelang deze doelgroep helpt is door woningen die vanwege herstructurering vrijkomen tijdelijk beschikbaar te stellen voor verhuur. Zodoende zijn 151 woningen beschikbaar gesteld in de visitatieperiode.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen aan de opgave en de extra inzet die Woningbelang pleegt – via nieuwbouw en tijdelijke verhuur – om jongeren te behouden.

#### **Woningbelang heeft haar bereikbaarheid vergroot door aan te sluiten bij Wooniezie**

Sinds 2020 is Woningbelang aangesloten bij het zoekplatform Wooniezie. Dit platform helpt woningzoekende in hun zoektocht naar een betaalbare huurwoning in de MRE-regio. Het effect van Wooniezie is dat de beschikbaarheid toeneemt voor woningzoekende, met name ook voor mensen van buitenaf het werkgebied van Woningbelang.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

#### 1.5.2 Thema 2: Huisvesting bijzondere doelgroepen

**7,0**

De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang heeft in overeenstemming met de afspraken statushouders gehuisvest, heeft aandacht voor uitstromende cliënten uit maatschappelijke instellingen en biedt onderdak voor sociaal- en medisch urgenten.

#### **Woningbelang heeft statushouders gehuisvest**

Woningbelang heeft de afspraak dat ze statushouders huisvest naar rato van het aandeel van het totale woningbezit van de corporatie, om zodoende bij te dragen aan de wettelijke taakstelling van beide gemeenten. Woningbelang dient jaarlijks 85% van de taakstelling in Valkenswaard te realiseren. Tabel 1.1. weergeeft het aantal gehuisveste statushouders en het gerealiseerde percentage.

**Tabel 1.1 Aantal gehuisveste statushouders**

Jaar	Aantal personen Valkenswaard	Aantal personen Bergeijk
2018	35 pers., 75% gerealiseerd van taakstelling	0 personen.
2019	15 pers., 68% gerealiseerd van taakstelling	2 pers., 14% gerealiseerd van taakstelling
2020	20 pers., 91% gerealiseerd van taakstelling	1 pers., 8% gerealiseerd van taakstelling
2021	29 pers., 67% gerealiseerd van taakstelling	9 pers., 35% gerealiseerd van taakstelling

Hoewel Woningbelang niet elk jaar voldoet aan de taakstelling, met uitzondering van 2020, huisvest Woningbelang alle aanvragen die de woningcorporaties van het COA ontvangt. Woningbelang komt haar afspraken na, maar is niet in staat te sturen op de aantallen te huisvesten statushouders die ze doorkrijgt van het COA.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe omdat Woningbelang alle aanvragen die de woningcorporatie heeft ontvangen, heeft gehuisvest.

### Woningbelang heeft uitstromers uit zorginstellingen gehuisvest

Woningbelang neemt deel aan Plan DOOR!. In dit kader stelt ze jaarlijks 6 woningen in Valkenswaard en Bergeijk beschikbaar voor cliënten die uitstromen uit zorginstellingen. Gedurende de visitatieperiode zijn er in totaal 17 personen gehuisvest in totaal 6 woningen.

*De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.*

### Woningbelang heeft sociaal- en medisch urgenten gehuisvest

Woningbelang huisvest woningzoekende die door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn huisvesting nodig hebben. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen sociale urgenten en medisch urgenten. In de visitatieperiode heeft Woningbelang in Valkenswaard en in Bergeijk circa 76 woningzoekenden met een sociale urgentie gehuisvest, circa 50 woningzoekenden met een medische urgentie en 8 woningzoekenden met voorrang van een MT besluit.

*De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.*

Woningbelang heeft daarnaast gewerkt aan het project Hastelweg. Woningbelang gaat aan de Hastelweg in Eindhoven een nieuwbouwproject realiseren, waarbij in een vroeg stadium overlegd is met GGzE. Woningbelang en GGzE hebben een intentieovereenkomst opgesteld om als onderdeel van het project ongeveer 20 appartementen te reserveren voor cliënten van de GGzE die ambulante zorg nodig hebben. Daarbij is het doel dat de cliënten uiteindelijk zelfstandig kunnen gaan huren. Woningbelang heeft regelmatig overleg met GGzE over de voortgang van het project, aangezien GGzE specifieke cliënten op het oog heeft die uit hun huidige locatie moeten vanwege herbestemming van het woningcomplex.

*De visitatiecommissie heeft de prestaties beoordeeld onder het thema 'beschikbaarheid'.*

#### 1.5.3 Thema 3: Betaalbaarheid

**7,5**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van de betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang houdt een aanzienlijk deel van haar voorraad betaalbaar voor haar doelgroep én volgt een inflatievolgend huurverhogingsbeleid. Daarnaast handelt Woningbelang zorgvuldig en snel bij eventuele betalingsachterstanden.**

### Woningbelang heeft haar woningen betaalbaar gehouden voor de doelgroep

In de gemeente Valkenswaard en in de gemeente Bergeijk heeft Woningbelang de afspraak om minimaal 85% van de voorraad beneden de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag te houden. Woningbelang heeft zich aan de afspraak gehouden. Het aandeel betaalbare woningen is van 87,4% in 2018 gestegen naar 92,1% in 2021. Woningbelang heeft in afstemming met de huurdersvereniging hierin een slag gemaakt. Als evaluatieonderdeel wordt gekeken naar de ontwikkeling van de balans tussen verduurzaming en betaalbaarheid. Woningbelang is mede hierdoor, naast de huurbevriezing en huurverlaging, langzaam boven de 92% uitgekomen.

Woningbelang heeft in de visitatieperiode een inflatievolgend huurbeleid gevoerd. Bij mutatie worden de huren opgetrokken naar de streefhuur. Woningbelang heeft jaarlijks de totale huursom als volgt verhoogt: in 2018 1,72%, in 2019 1,85% en in 2020 2,68%. Per saldo zit Woningbelang altijd iets onder de maximale huurverhoging. In 2021 is er geen huurverhoging doorgevoerd door de huurbevriezing.

Woningbelang scoort hoog in de Aedes benchmark t.b.v. betaalbaarheid. Woningbelang heeft nadrukkelijk op de betaalbaarheid gestuurd, omdat de woningcorporatie zag dat vanwege de duurzaamheidsmaatregelen, te veel woningen boven de betaalbaarheidsgrens uitkwamen.

Woningbelang heeft het huurbeleid daarop aangepast. De gemiddelde huurprijs ligt op 61,6% van de maximaal redelijke huurprijs, terwijl het landelijke gemiddelde uitkomt op 70,8%.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt toegekend vanwege de groei van de betaalbare woningvoorraad. Woningbelang heeft in samenspraak met de huurdersvereniging maatregelen genomen om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te vergroten.

#### **Woningbelang heeft op vroegsignalering ingezet om schulden te voorkomen**

Om schuldenproblematiek zo veel mogelijk te voorkomen, zet Woningbelang in op vroegsignalering. Woningbelang signaleert betalingsproblemen in een vroeg stadium en verwijst mensen actief door naar Schuldhulpverlening. Woningbelang heeft in dit kader ook het convenant Schuldhulpverlening gesloten met de gemeente Valkenswaard. In de visitatieperiode zijn er 9 uithuiszettingen plaatsgevonden. De oorzaken voor uithuiszettingen zijn vaak complex en kent, naast financiële problematiek, ook andere problematiek op medisch, sociaal en maatschappelijk vlak.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

#### 1.5.4 Thema 4: Leefbaarheid (levensvatbare wijken)

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van leefbaarheid (levensvatbare wijken) ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang heeft veel aandacht voor het leefbaar houden van haar wijken en buurten. Kenmerkend hierbij is dat Woningbelang met partijen (gemeenten, politie, zorg- en welzijnspartijen, buurtbewoners) de samenwerking opzoekt om de wijken schoon, heel en veilig te houden en overlast terug te dringen.**

#### **Woningbelang heeft leefbaarheidsbudget aangewend om wijken leefbaar te houden**

Woningbelang werkt aan leefbare wijken en buurten en wendt hiervoor een leefbaarheidsbudget aan. In de visitatieperiode is circa € 2.1 mln. besteed. Dit is uitgegeven aan onder andere het schoon, heel en veilig houden van wijken, het faciliteren van bewonersinitiatieven, het stimuleren van ontmoeting, het ondersteunen van wijkcommissies en het samenwerken met andere partijen om de veiligheid in wijken te waarborgen. Parallel hieraan is Woningbelang in 2018 gestart met wijkgericht werken, met als resultaat dat het contact met de huurders verbeterd is.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt toegekend vanwege de aanzienlijke investeringen die Woningbelang heeft gedaan in de leefbaarheid in wijken en buurt.

#### **Woningbelang heeft overlast teruggedrongen**

Woningbelang werkt samen met beide gemeenten, (zorg)partijen en de politie om overlast en problematiek in wijken aan te pakken. In dit kader is ook uitvoering gegeven aan de afspraken uit het hennepconvenant en heeft Woningbelang deelgenomen aan het woonoverlast plus overleg, het Vangnetoverleg, het Maatwerkoverleg (in Valkenswaard) en het Multi Probleem Casuïstiek overleg (in Bergeijk). Parallel hieraan heeft Woningbelang in 2020 en 2021 een ombuiging gemaakt van reactief naar proactief handelen. Dit doet ze door de aanstelling van sleutelfiguren in wijken die als taak hebben om te signaleren en te handhaven. In de visitatieperiode zijn er 20 gedwongen huurbeëindigingen geweest wegens ernstige overlast.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het volledig voldoen aan de afspraak en de proactieve samenwerking die Woningbelang zoekt met bewoners en ketenpartners om gezamenlijk overlast terug te dringen.

#### **Woningbelang heeft buurtbemiddeling ingezet voor het oplossen van conflicten**

Woningbelang heeft in 2011 het convenant Buurtbemiddeling ondertekend in samenwerking met onder andere de gemeente Valkenswaard, collega corporaties, politie en GGZ. Daarnaast levert Woningbelang een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling. Bij buurtbemiddeling wordt getracht een conflict tussen (buurt)bewoners te neutraliseren door een gesprek aan te gaan met de betrokkenen. In het kader hiervan zijn ook buurtmakers geïntroduceerd (bewoners die zich inzetten voor een fijne buurt) om extra te signaleren in de wijken. In totaal zijn er in de visitatieperiode circa 108 buurtbemiddelingscasussen opgepakt.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

#### **Woningbelang heeft gewerkt aan het waarborgen van de veiligheid**

Woningbelang vindt het belangrijk om veiligheid te waarborgen en sluit daarom aan bij het Integraal Veiligheidsbeleid in de gemeente Valkenswaard en bij het kansen- en sanctiebeleid van de MRE regio. In 2018 & 2019 is het actieprogramma van de Nota Veiligheid van de gemeente Valkenswaard uitgevoerd. Samen met diverse partners is zodoende gewerkt aan een duurzame, sociale en fysieke veiligheid op het gebied van wonen, onderwijs en opvang, verkeer, werken en recreëren. Bovendien heeft Woningbelang een fulltime medewerker handhaving aangetrokken om hier beter op te kunnen sturen.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

### 1.5.5 Thema 5: Duurzaamheid en energiebesparing

**7,6**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van thema duurzaamheid en energiebesparing goed heeft gepresteerd. Woningbelang heeft vroegtijdig voldaan aan de afspraken om haar bezit gemiddeld op label B te krijgen, woningverbeteringen doorgevoerd en energiezuinige nieuwbouw opgeleverd. Daarnaast zijn bijna 1.100 woningen van zonnepanelen voorzien.**

#### **Woningbelang verduurzaamde haar bezit**

Woningbelang heeft afgesproken dat de energieprestaties van haar woningvoorraad in 2021 gemiddeld op energielabel B moet uitkomen, overeenkomend met een gemiddelde Energie Index van < 1,40. Woningbelang voldeed in 2019 aan de doelstelling en heeft de prestaties, met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad, na 2019 gecontinueerd. Een uitdaging hierin is om, naast het treffen van energetische maatregelen, er ook voor te zorgen dat huurders meer duurzaam gedrag vertonen. Hiertoe worden onder andere energiecoaches ingezet.

De gemiddelde Energie-Index (EI) in de woningvoorraad van Woningbelang bedroeg in 2018 1,43, in 2019 1,30, in 2020 1,25 en in 2021 1,24. Woningbelang heeft deze resultaten behaald door energiebesparende maatregelen te treffen bij planmatig onderhoud, bij mutatie en op verzoek van bewoners. Het gaat hierbij om spouwmuurisolatie, zetten van HR++ glas, dakisolatie, plaatsten van energiezuinige cv-ketels en woningen voorzien van vloerisolatie. In totaal zijn er in de visitatieperiode op deze manier 1.675 woningen verduurzaamd.



De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe vanwege het voldoen aan de opgave en dat bijna haar gehele woningvoorraad (90%) een groen energielabel heeft. Bovendien heeft Woningbelang verschillende prijzen gewonnen als duurzaamste woningcorporatie.

### **Woningbelang heeft grootschalig zonnepanelen aangebracht**

In het kader van het verduurzamen heeft Woningbelang de afspraak dat het jaarlijks op 125 woningen zonnepanelen wil plaatsen. In 2021 zijn er 1.069 woningen met zonnepanelen. In tabel 1.2 is weergegeven hoe veel woningen jaarlijks van zonnepanelen zijn voorzien.

**Tabel 1.2 Aantal woningen met zonnepanelen in Valkenswaard en Bergeijk**

Jaar	Aantal woningen met zonnepanelen
2018	118 woningen
2019	383 woningen
2020	426 woningen
2021	142 woningen

In de visitatieperiode zijn alle eengezinswoningen aangeschreven. In eerste ronde stemde 65% van de huurders in voor het plaatsen van zonnepanelen, in de tweede ronde was dit 45%. Daarnaast plaatst Woningbelang bij mutatie ook zonnepanelen op daken en wordt er gestart met het plaatsen van zonnepanelen op daken van meergezinswoningen.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt is toegekend vanwege het feit dat Woningbelang ruimschoots meer dan het afgesproken aantal woningen van zonnepanelen heeft voorzien.

### **Woningbelang heeft nieuwbouwwoningen NOM en BENG opgeleverd**

Woningbelang heeft de opgave om nieuwbouw van grondgebonden woningen in Valkenswaard en Bergeijk "Nul-op-de-meter te realiseren" (NOM). Gestapelde bouw dient BENG te worden opgeleverd (bijna energieneutrale gebouwen). Alle nieuwbouwwoningen die Woningbelang heeft opgeleverd is NOM of BENG (in totaal 106 woningen). Het betreffen 88 NOM-woningen en 18 BENG-appartementen.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

### **Woningbelang zet in op bewustwording over duurzaamheid onder haar huurders**

Om het verduurzamingsproces te verbeteren zet Woningbelang in op het vergroten van de bewustwording over duurzaamheid van haar huurders. Dit doet ze door inzet van energiecoaches, het geven praktische tips & tricks ,het uitdelen van duurzaamheidsboxen en energievouchers en door in gesprek te gaan met ketenpartners en huurders over energiebesparing.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

### **Woningbelang heeft ledverlichting geïnstalleerd**

Woningbelang heeft in 2019 in de algemene ruimten van haar appartementen Ledverlichting geïnstalleerd. Zodoende zijn er circa 1.825 nieuwe Led armaturen geplaatst. Hiermee is ten opzichte van 2017 29% meer energie bespaard en ten opzichte van 2018 ruim 33%.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.

## 1.6 Beschrijving van de ambities

Woningbelang heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in het Ondernemingsplan Woningbelang 2017 – 2019. Samen werken aan betaalbaar en duurzaam wonen” en de Strategienota 2020 – 2022.

### Ondernemingsplan 2017 – 2019. Samen werken aan betaalbaar en duurzaam wonen

Woningbelang heeft haar ambities en doelen in de periode 2017 – 2019 verwoord in het ondernemingsplan “Samen werken aan betaalbaar en duurzaam wonen”. Woningbelang heeft als missie om mensen met een bescheiden inkomen huisvesting te bieden in een leefbare omgeving binnen de MRE-regio en vooral in Valkenswaard en Bergeijk. Om haar missie te realiseren wil Woningbelang zorgen passende en betaalbare huisvesting voor mensen met weinig eigen vermogen en investeert Woningbelang in de leefbaarheid van wijken en het verduurzamen van de woningvoorraad. Hierbij worden een aantal kernwaarden gehanteerd:

- **Toegankelijk:** Woningbelang wil een fysiek toegankelijke organisatie zijn door letter goed bereikbaar te zijn, een centrale ligging en zorgen voor voorzieningen voor mensen met een beperking. Anderzijds wil Woningbelang figuurlijk toegankelijk zijn door laagdrempelig, open en prettig in het contact te zijn.
- **Alert:** Woningbelang speelt actief in op maatschappelijke veranderingen door de juiste dingen te doen waarbij geen onnodige kosten worden gemaakt.
- **Betrokken:** Woningbelang is betrokken bij lokale gemeenschappen en de maatschappij op het gebied van wonen .
- **Betrouwbaar:** Woningbelang is betrouwbaar omdat ze haar afspraken nakomt en goed luistert naar verwachtingen en behoeften uit het werkgebied.

Om tot een visie te komen gaat Woningbelang in op trends en ontwikkelingen. Ze destilleert 16 trends die van invloed zijn op de sociale woningmarkt. Dit zijn onder andere demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, individualisering, etc.), langer zelfstandig thuis wonen, toenemende zelfredzaamheid en stijgende energielasten. Hiernaast benoemt Woningbelang een aantal relevante ontwikkelingen uit de afgelopen jaren zoals passend toewijzen, zorgtransities (decentralisaties uit 2015), wetsvoorstel doorstroming huurmarkt (huursombenadering, inkomenstoets en tijdelijke huurcontracten), nieuw woningwaarderingssysteem en het groeiende aantal verwarde personen. Tot slot heeft Woningbelang een SWOT-analyse meegenomen die inzicht geeft in MRE-regio als woningmarktregio. Parallel hieraan heeft Woningbelang een analyse gemaakt van de woningmarkt in Valkenswaard en Bergeijk. Hierin gaat ze in op demografische ontwikkelingen, de ontwikkeling van vraag en aanbod van de sociale sector (kwantitatief), vraag en aanbod van doelgroepen en de te huisvesten bijzondere doelgroepen. Thema's die zowel voor Valkenswaard als Bergeijk nadrukkelijk gelden zijn vergrijzing en ontgroening.

Op basis van de geschetste ontwikkelingen heeft Woningbelang 8 ambities opgesteld:

1. Vergrijzing: Eind 2019 is minimaal 22% van de woningen seniorgeschikt en levensloopbestendig;
2. Ontgroening: In de jaren 2017 – 2019 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor woningzoekenden zonder zelfstandige woonruimte;
3. Huisvesting bijzondere doelgroepen: Eind 2019 zijn twee nieuwe projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd.
4. Betaalbaarheid: Woningbelang houdt 85% van de woningen betaalbaar
5. Levensvatbare wijken: in 2019 geven huurders van Woningbelang gemiddeld het cijfer 7 en niet lager dan een 6,5 in het woonbelevingsonderzoek.
6. Duurzame samenleving:

- a. Eind 2019 hebben de woningen van Woningbelang gemiddeld een EIX < 1,30;
- b. Woningbelang stelt een uitvoeringsprogramma op voor het energieneutraal maken van het woningbezit;
- c. In 2019 geven de huurders van Woningbelang in de woonbelevingsenquête gemiddeld minimaal een 7 voor alle woningen en niet lager dan een 6,5 voor de kwaliteit van hun woning.

### Strategienota 2020 – 2022. Samen stappen zetten.

Opvolgend is de strategienota voor de periode 2020 – 2022. Woningbelang hanteert hierin dezelfde missie. In de strategienota gaat ze niet nadrukkelijk in op trends en ontwikkelingen, maar benoemt wel expliciet dat de maatschappij snel verandert en dat maatschappelijke vraagstukken steeds complexer worden en dienen te worden aangepakt in samenwerking met verschillende ketenpartners. Daarnaast schrijft Woningbelang dat ze garandeert om goede prijs-kwaliteit woningen op te leveren die staan in prettige wijken. Ze formuleert uiteindelijk 9 ambities onderverdeeld over drie thema's

1. Beschikbaarheid & betaalbare woningen:
  - Ambitie 1: minstens 95 betaalbare nieuwbouwwoningen toevoegen, waarvan 40 minimaal geschikt voor senioren;
  - Ambitie 2: 446 woningen van Vestia overnemen in Bergeijk;
  - Ambitie 3: jaarlijks minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters;
  - Ambitie 4: minimaal één project realiseren voor bijzondere doelgroepen;
  - Ambitie 5: minimaal 85% van de woningen betaalbaar houden;
2. Levensvatbare wijken:
  - Ambitie 6: in 2022 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek
  - gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk;
3. Een duurzame samenleving
  - Ambitie 7: eind 2022 hebben de woningen een gemiddeld EIX < 1,35;
  - Ambitie 8: eind 2022 zijn 1.500 woningen voorzien van zonnepanelen
  - Ambitie 9: in 2022 geven de bewoners in de woonbelevingsenquête gemiddeld minimaal een 7 voor de kwaliteit van hun woning en niet lager dan een 6,5.

## 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de reële blik van Woningbelang op de ontwikkelingen die op haar afkomen (gedestilleerd door zeer uitgebreide analyse), de doorvertaling hiervan naar concrete ambities en hoe ze hier in samenwerking met verschillende ketenpartners aan wil gaan werken. De ambities sluiten hiermee goed aan op de lokale situatie en brengt een heldere verwachtingen in kaart.

De visitatiecommissie constateert dat Woningbelang ambities heeft geformuleerd die adaptief en passend zijn aan trends, ontwikkelingen en opgaven in het werkveld. De ambities zijn vastgelegd in een ondernemingsplan en een strategienota.

In het eerste plan presenteert Woningbelang, eerst na een introductie van haar missie, een zestiental trends. Dit gaat onder andere over demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, individualisering, etc.) en langer zelfstandig thuis wonen. Parallel hieraan benoemt

Woningbelang nog een aantal relevante ontwikkelingen, presenteert ze een SWOT-analyse en maakt ze een woningmarktanalyse van Valkenswaard en Bergeijk. Vervolgens laat Woningbelang zien in de 8 geformuleerde ambities dat ze adaptief is aan deze ontwikkelingen, omdat deze te linken zijn aan de geschetste maatschappelijke ontwikkelingen. Een voorbeeld zijn de ambities vergrijzing en ontgroening. Deze ambities schetsten dat Woningbelang in de periode 2017 – 2019 aandacht wil besteden aan het creëren van voldoende aanbod voor zowel senioren (minimaal 22% van de woningen moet seniorgeschikt zijn) als voor starters (minimaal 100 woningen per jaar beschikbaar voor starters). Met het stellen van de ambitie “vergrijzing” speelt ze in op de demografische ontwikkelingen op lokaal niveau (bijvoorbeeld: een sterke stijging van het aantal 65-plussers in de periode 2015 – 2030 van 20% naar 28% in Bergeijk) en houdt ze ook rekening met een macro ontwikkeling dat senioren langer zelfstandig thuis moeten wonen (Rijksoverheid beleid). Met de ambitie “ontgroening” wil Woningbelang inspelen op het behouden en aantrekken van jonge gezinnen om daarmee te voorkomen dat ze wegtrekken.

Kenmerkend voor de strategienota 2020 – 2022 is dat Woningbelang niet specifiek ingaat op maatschappelijke ontwikkelingen. Ze benoemt wel expliciet dat maatschappelijke vraagstukken steeds complexer worden en dat samenwerking met ketenpartners noodzakelijker wordt. Haar visie valt uiteen in drie thema’s beschikbaarheid & betaalbare woningen, levensvatbare wijken en een duurzame samenleving. Per thema worden een aantal concrete ambities geformuleerd. Een voorbeeld is de ambitie om jaarlijks 100 woningen minimaal voor starters aan te bieden (thema beschikbaarheid & betaalbaarheid). Een ander voorbeeld is dat in het thema “Levensvatbare wijken” Woningbelang de ambitie heeft dat huurders de woonomgeving en hun wijk minimaal met het cijfer 6,5 beoordelen in 2022.

Iets waar de ambities duidelijk worden en door vertaald zijn naar acties, zien we terug in het Vestia project. Hoewel dit een uitdagend, ambitieus en complex proces was, laat het zien dat Woningbelang in het kader van thema beschikbaarheid werkt aan het vergroten van haar woningvoorraad. Een andere benoemingswaardige gebeurtenis is de prijs die Woningbelang heeft behaald voor CO2-reductie, die waardering uitspreekt voor het feit dat Woningbelang werkt aan het behalen van haar duurzaamheidsambities.

De visitatiecommissie beoordeelt dat de ambities en opgaven in lijn met elkaar liggen. Woningbelang is reëel over welke ontwikkelingen op haar af komen en wat zij wil ondernemen om hier een antwoord op te geven. In het ondernemingsplan 2017-2019 zijn de ontwikkelingen geduid. Voor het laatste plan zijn omgevingsanalyses uitgevoerd en vastgelegd in verschillende matrixen. De benoemde ambities in huidige koersplan voortborduren hierop voort.

## 2 Presteren volgens Belanghebbenden



## 2.1 Inleiding

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

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

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

## 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken. Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met GGzE, Lumens Groep, Lunet Zorg, Stichting Valkenhof, Neos, Cordaad Welzijn, Seniorenbelang Valkenswaard, Platform Gehandicaptenzorg, Politie Valkenswaard, collega-corporaties Woonbedrijf en De Zaligheden en verschillende wijkcommissies en startersverenigingen.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

## 2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

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

**Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden**

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid	9,0	8,5	7,1	8,2
Thema 2: Huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0	7,9	7,8	7,9
Thema 3: Betaalbaarheid	8,3	8,5	8,0	8,3
Thema 4: Leefbaarheid	8,5	8,5	7,5	8,2
Thema 5: Duurzaamheid en energiebesparing	8,0	8,5	8,3	8,3
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,5	8,8	8,1	8,5
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	9,0	8,3	7,7	8,3
<b>Gemiddeld</b>				<b>8,3</b>

### 2.3.1 Thema 1: Beschikbaarheid

**8,2**

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het thema 'Beschikbaarheid' met een goed.

#### Gemeenten

De gemeenten beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad met een 'goed'. De gemeente Valkenswaard geeft aan dat Woningbelang zich in de voorbije jaren in heeft gezet voor het realiseren van nieuwbouw. Woningbelang keek voorheen voor wat betreft de beschikbaarheid van bouwlocaties nadrukkelijk naar de gemeente. De beperkte mogelijkheden van de gemeente hebben ervoor gezorgd dat Woningbelang is gaan zoeken naar andere oplossingen. Als voorbeelden worden het benutten van het kantoorgebouw of het realiseren van Tiny Houses genoemd. Woningbelang is bereid om mee te denken en staat open voor alle mogelijkheden die zich voordoen.

De gemeente Bergeijk wijst op het feit dat Woningbelang in het kader van de beschikbaarheid woningen heeft overgenomen van collega-corporatie Vestia. De provincie, de gemeente, De Zaligheden en Woningbelang hebben constructief en proactief samengewerkt aan de overname van de betreffende woningen. Woningbelang heeft meegedacht en meegewerkt aan zich fors ingespannen om te komen tot een oplossing voor het tekort in de businesscase. De oplossing is uiteindelijk gevonden o.a. in het uitpanden van 100 van de overgenomen woningen, waarbij is afgesproken dat een dubbel aantal woningen worden teruggebouwd. Om daartoe te komen heeft de gemeente Woningbelang in contact gebracht met een projectontwikkelaar. Daarnaast stellen gemeente en provincie middelen beschikbaar ten behoeve van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het realiseren van de nieuwbouwpoging. De gemeente acht het terugbouwen van sociale huurwoningen van essentieel belang omdat het percentage sociale huurwoningen met 13% relatief laag is. De gemeente stuurt op 30% sociale huurwoningen in de gemeente.

De gemeente Valkenswaard geeft aan dat er voor zowel Woningbelang als de gemeente winst is te behalen in het bevorderen van doorstroming. De gemeente en Woningbelang trekken daar gezamenlijk in op. Woningbelang voert inmiddels een onderzoek uit naar de belemmeringen onder ouderen om te verhuizen.

### Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De Huurdersbelangenvereniging (HBV) beoordeelt de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad met een 'zeer goed'. De HBV ziet dat Woningbelang zich -binnen haar eigen financiële mogelijkheden en de randvoorwaarden van de gemeente- inzet om de beschikbaarheid te vergroten in het werkgebied. Als voorbeeld wordt de overname van woningen van Vestia genoemd. De HBV merkt op dat het realiseren van nieuwbouw voor Woningbelang lastig is en wordt belemmerd door onder andere de lokale politiek en het gebrek aan geschikte bouwlocaties. Een andere bepalende factor voor de beschikbaarheid is een beperkte doorstroming met een effect op de beschikbaarheid van woningen en het instandhouden van scheef wonen.

### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden die zicht hebben op de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad beoordelen de betreffende prestaties gemiddeld met een 'ruim voldoende'. De overige belanghebbenden geven aan dat Woningbelang bijdraagt aan de beschikbaarheid door middel van het realiseren van nieuwbouwwoningen. Tegelijkertijd wordt Woningbelang geconfronteerd met een beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties en bezwaarprocedures, waardoor het realiseren van nieuwbouwwoningen wordt vertraagd. Eén van de overige belanghebbenden is desondanks van mening dat Woningbelang zich meer proactief kan opstellen. De belanghebbende heeft de indruk dat Woningbelang zich regelmatig te afwachtend en te afhankelijk van de gemeente opstelt. Daarnaast wordt aangegeven dat Woningbelang meer proactief de doorstroming op de woningmarkt zou moeten stimuleren, bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met verschillende doelgroepen zoals senioren.

#### 2.3.2 Thema 2: Huisvesting bijzondere doelgroepen

**7,9**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het thema 'Huisvesting bijzondere doelgroepen' met een goed.**

### Gemeenten

De gemeenten beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen met een 'goed'. De gemeenten geven aan dat Woningbelang zich daadwerkelijk inzet voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Woningbelang draagt bijvoorbeeld naar tevredenheid bij aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Daarnaast is Woningbelang aangesloten bij Plan Door!, waarbij uitstromende cliënten van zorg- en welzijnsorganisaties worden gehuisvest. Bovendien heeft de woningcorporatie woningen gelabeld voor senioren en wijst Woningbelang woningen toe via loting. Op deze wijze worden woningzoekenden met een korte(re) inschrijfduur eveneens in de gelegenheid gesteld om een woning te bemachtigen. Daarnaast zijn prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van starters, hetgeen politiek-bestuurlijk van belang is voor de gemeente Valkenswaard. Woningbelang laat op een adequate wijze zien daar aan bij te willen dragen.

De gemeente Valkenswaard geeft aan dat de uitdaging voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waaronder urgente doelgroepen, voortkomt uit verdringing op de woningmarkt en een teruglopende mutatiegraad. Woningbelang zoekt daarover continu het gesprek met de gemeente. Bovendien zoekt Woningbelang naar mogelijkheden en oplossingen. De woningcorporatie weet meer te presteren dan de gemeente van Woningbelang mag verwachten.

Als aandachtspunt wijst de gemeente Bergeijk op de onduidelijkheden met betrekking tot urgentie. Woningbelang heeft samen met collega-corporatie De Zaligheden een urgentiecommissie ingesteld. De gemeente ontvangt echter signalen van inwoners dat niet altijd duidelijk is wanneer



een woningzoekende voor een urgentie in aanmerking komt. Van daaruit heeft de gemeente de indruk dat Woningbelang daar meer proactief en zichtbaar over zou mogen communiceren.

### Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De HBV beoordeelt de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen met een 'goed'. De HBV geeft aan Woningbelang doorgaans haar doelstellingen behaalt en goed opereert binnen de opgelegde kaders. Woningbelang huisvest de bijzondere doelgroepen in overeenstemming met de taakstellingen. De HBV merkt tegelijkertijd op dat het huisvesten van bijzondere doelgroepen desondanks kan leiden tot frustratie onder zittende en toekomstige huurders, bijvoorbeeld als statushouders voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden met een langere inschrijfduur. Daarnaast benoemt de HBV dat door Wooniezie potentiële huurders uit Valkenswaard verdrongen kunnen worden door huurders van buitenaf, hetgeen geen wenselijk scenario is voor de HBV.

### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden die zicht hebben op de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen beoordelen de betreffende prestaties gemiddeld met een 'ruim voldoende'. De overige belanghebbenden geven aan dat Woningbelang nadrukkelijk bijdraagt aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen, maar dat de druk op de woningmarkt vanuit allerlei verschillende doelgroepen hoog is. Woningbelang doet wat zij kan binnen de mogelijkheden die zich voordoen.

Woningbelang draagt bijvoorbeeld bij aan het huisvesten van statushouders en zorgbehoevende doelgroepen. Woningbelang is in gesprek met zorg- en welzijnsorganisaties over de (her)ontwikkeling van woningcomplexen. Woningbelang en Lunet Zorg zijn bijvoorbeeld in gesprek over de toekomst van een gemengd woningcomplex, waarin 60% van de woningen zijn verhuurd aan (cliënten van) Lunet Zorg en 40% aan ouderen. Lunet Zorg ziet echter dat, vanuit de ontwikkeling in de zorg, steeds complexere vraagstukken zich voordoen. Om deze reden is het wenselijk om bijzondere doelgroepen te concentreren in bijvoorbeeld woningcomplexen met 20 tot 22 wooneenheden waar altijd een medewerker van Lunet Zorg aanwezig kan zijn. Een ander voorbeeld betreft de samenwerking tussen Woningbelang en GGZe met betrekking tot de herontwikkeling van een woningcomplex in Eindhoven. Woningbelang realiseert voor GGZe een wooncomplex voor beschermd wonen.

Eén van de overige belanghebbenden geeft aan voor de toekomst bij voorkeur met Woningbelang in gesprek te gaan over de veranderende omgeving en de veranderende woonbehoeften. Bovendien wijzen verschillende overige belanghebbenden op de beperkte kansen voor jongeren op de woningmarkt.

#### 2.3.3 Thema 3: Betaalbaarheid

**8,3**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het thema 'Betaalbaarheid' met een goed.**

### Gemeenten

De gemeenten beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad met een 'goed'. De gemeente geeft aan dat Woningbelang zich nadrukkelijk inzet voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Woningbelang kiest echt voor de primaire doelgroep en voldoet aan de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie. Woningbelang levert als wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde

eveneens een goede prestatie. De gemeente Bergeijk merkt op dat de streefhuur in relatie tot de maximaal redelijke huur voor woningen van Woningbelang op een relatief laag niveau ligt (65%).

#### **Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard**

De HBV beoordeelt de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad met een 'goed'. De HBV geeft aan dat circa 85% van de voorraad een huur onder de aftoppingsgrens heeft, waarmee Woningbelang voldoet aan de afspraken. Daarnaast geeft de HBV aan dat Woningbelang voor wat betreft vroegsignalering en de aanpak van betalingsachterstanden goed werk levert en haar verantwoordelijkheid pakt. Woningbelang is alert op (potentiële) betalingsachterstanden en handelt adequaat. Daarbij stemt Woningbelang af met de gemeente en schuldhulpverlening.

Als aandachtspunt benoemt de HBV dat Woningbelang meer oog mag hebben voor de prijs-kwaliteitverhouding van woningen. De HBV ziet dat huurders woonachtig in woningen met een goed energielabel een vergelijkbare huur als huurders in woningen met een slecht energielabel.

#### **Overige belanghebbenden**

De overige belanghebbenden die zicht hebben op de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad beoordelen de betreffende prestaties gemiddeld met een 'goed'. De overige belanghebbenden geven aan dat Woningbelang zich nadrukkelijk inzet voor het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Woningbelang hanteert een goede prijs-kwaliteitsverhouding voor haar woningen. Daarnaast zijn de overige belanghebbenden positief over de proactieve wijze waarop Woningbelang zich inzet voor het voorkomen of beperken van huurachterstanden. Woningbelang toont zich bereidwillig en meewerkend om tot een oplossing te komen.

#### *2.3.4 Thema 4: Leefbaarheid*

**8,2**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid' met een goed.**

#### **Gemeenten**

De gemeenten beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten met een 'goed'. De gemeente geeft aan dat Woningbelang zich inzet voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De woningcorporatie is bereid om mee te denken en mee te werken. Woningbelang heeft aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving, zowel bijvoorbeeld achterpaden. Als problemen zich voordoen in wijken, bijvoorbeeld in de wijk Het Gegraaf in Valkenswaard, is Woningbelang betrokken. De woningcorporatie reageert adequaat. De gemeente en Woningbelang kijken bijvoorbeeld naar de verhouding tussen koop- en huurwoningen in de betreffende wijk. De gemeente en Woningbelang onderzoeken uitruil om zodoende de verhouding en daarmee de leefbaarheid te beïnvloeden. Daarnaast worden de mogelijkheden vanuit Woningbelang voor het realiseren van de maatschappelijke functies in de wijk onderzocht. De gemeente ziet de bereidwilligheid van Woningbelang, maar de woningcorporatie loopt tegen de wet- en regelgeving aan.

De gemeente Bergeijk benoemt dat Woningbelang deelneemt aan buurtbemiddeling en casussen inbrengt in het MPC-overleg met betrekking tot multiproblematiek. Daarnaast vindt de gemeente het positief dat Woningbelang na de overname van de woningen van Vestia direct een locatie heeft geopend voor huurders in de gemeente Bergeijk.

### Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De HBV beoordeelt de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten met een 'zeer goed'. De HBV geeft aan dat Woningbelang veel inzet pleegt om haar wijken en buurten leefbaar te houden: Woningbelang heeft woonconsulenten in de wijken die dichtbij de huurders staan, hetgeen in het kader van buurtbemiddeling en de aanpak van overlast effectief werkt. Als voorbeeld wordt de wijk Het Gegraaf genoemd waar Woningbelang veel inzet heeft gepleegd om de leefbaarheid te verbeteren.

Als aandachtspunt benoemt de HBV dat Woningbelang ervoor moet waken dat zij niet alleen opdraait voor de kosten van leefbaarheid. Het zijn immers indirect de huurders die betalen, aangezien zij huur afdragen aan Woningbelang. De gemeenten en de woningeigenaren zouden bijvoorbeeld eveneens financieel kunnen bijdragen.

### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden die zicht hebben op de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten beoordelen de betreffende prestaties gemiddeld met een 'ruim voldoende'. De overige belanghebbenden geven aan dat Woningbelang zich inzet voor de leefbaarheid en aanwezig is in de wijken en buurten. Als voorbeeld wordt het herhuisvesten van een kwetsbare huurders genoemd. Woningbelang blijft zoeken naar oplossingen. Daarnaast zoekt Woningbelang continu samenwerking met andere organisaties, het wijkteam en de wijkagent. Als kanttekening wordt aangegeven dat Woningbelang meer zou moeten anticiperen op eventuele toekomstige problemen, uitdagingen en ontwikkelingen. Woningbelang werkt meer vanuit casuïstiek. In het verlengde daarvan heeft één van de belanghebbenden de indruk dat de werkdruk onder medewerkers in de wijken en buurten hoog is, omdat de relatie af en toe minder intensief is en/of dat er minder tijd lijkt voor persoonlijke aandacht voor kwetsbare doelgroepen. Van daaruit heeft de betreffende belanghebbende tevens de indruk dat snel doorverwezen wordt naar het sociaal team in de gemeente, waarbij de vraag wat Woningbelang zelf heeft gedaan zich voor doet.

Voor de toekomst wordt vanuit de overige belanghebbenden aangegeven dat het noodzakelijk is dat de verschillende organisaties in het lokale netwerk elkaar nog beter weten te vinden en beter afstemmen. Daarbij wordt aangegeven dat het niet altijd helder wat de verschillende organisaties in de wijken en buurten doen. Eén overige belanghebbende nodigt Woningbelang uit om te komen kijken hoe deze zich richt op 'community building'. Deze collega-woningcorporatie maakt gebruik van de methode 'Fijn en ongestoord wonen' om de kwaliteit van de wijken en buurten te toetsen en maatregelen te nemen. Bovendien heeft deze collega-woningcorporatie een buurtfonds waar huurders voor leefbaarheidsactiviteiten een beroep op kunnen doen.

#### 2.3.5 Thema 5: Duurzaamheid & energiebesparing

**8,3**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van het thema 'Duurzaamheid & energiebesparing' met een goed.**

### Gemeenten

De gemeenten beoordelen de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad met een 'goed'. De gemeenten zien dat Woningbelang zich bewust en tijdig richt op een hoge kwaliteit en duurzaamheid van woningen. Woningbelang heeft zich bijvoorbeeld hard gemaakt voor een maximale duurzaamheidsprestaties en het behalen van de BENG-norm. Woningbelang wil verder gaan dan de normen van het Bouwbesluit. Woningbelang is ambitieus en draagt zelf de prestatieafspraken aan. De woningcorporatie renoveert daarnaast woningen (onder andere op verzoek van huurders) en plaatst zonnepanelen op daken. In de gemeente Bergeijk zet Woningbelang zich direct in voor het verbeteren van de kwaliteit van de woningen van Vestia.

### Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De HBV beoordeelt de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad met een 'goed'. De HBV is tevreden over de woningkwaliteit en de wijze waarop Woningbelang, binnen haar mogelijkheden, de woningvoorraad verduurzaamt. De duurzaamheidswerkzaamheden vinden plaats bij mutatie of tijdens grootschalig onderhoud. Een gedeelte van de woningvoorraad is bijvoorbeeld voorzien van zonnepanelen en alle nieuwbouw wordt NOM of BENG opgeleverd. De HBV is bovendien positief over de wijze waarop Woningbelang onderhoudswerkzaamheden en reparaties uitvoert. Reparatieverzoeken worden adequaat uitgevoerd.

Als aandachtspunt benoemt de HBV dat Woningbelang meer aandacht kan schenken aan de communicatie over installaties van technische installaties zoals warmtepompen. De communicatie daaromtrent momenteel ondermaats. Waarom wordt gekozen voor bijvoorbeeld een warmtepomp? Wat gaat de installaties kosten en wat levert de installatie op?

### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden die zicht hebben op de prestaties van Woningbelang ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad beoordelen de betreffende prestaties gemiddeld met een 'goed'. De overige belanghebbenden geven aan dat Woningbelang nadrukkelijk inzet op het verduurzamen/isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Een zorgorganisatie geeft aan dat Woningbelang nieuwbouwwoningen die voldoen aan de eisen en de wensen van de huidige tijd én oude(re) woningen heeft. De diversiteit is passend bij de behoefte vanuit van de betreffende zorgorganisaties, omdat er cliënten zijn die om kunnen gaan met hoogwaardige nieuwbouw, maar dat er tevens cliënten zijn die beter gehuisvest kunnen worden in eenvoudiger appartementen zonder luxe.

Voor de toekomst adviseert één van de overige belanghebbenden om woningen die worden verkocht eerst te verduurzamen.

#### 2.3.6 Relatie en communicatie

**8,5**

**De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Woningbelang met een goed.**

### Gemeenten

De gemeenten beoordelen de relatie en de communicatie met een 'goed'. De gemeenten geeft aan dat zowel op bestuurlijk en ambtelijk niveau sprake is van een goede relatie en verstandhouding. Woningbelang is bereikbaar, toegankelijk en open. Woningbelang reageert naar tevredenheid op de gemeente en heeft oog voor de belangen van de gemeenten. De samenwerking is gebaseerd op openheid en wederzijds vertrouwen. De gemeenten spreken van een prettige manier van samenwerken, waarbij daadwerkelijk gezamenlijk wordt gezocht naar oplossingen en wordt gewerkt aan de opgaven. De gemeente Bergeijk noemt de overname van woningen van Vestia als voorbeeld. De gemeente Bergeijk ervaart dat Woningbelang belang hecht aan de volkshuisvestelijke opgaven in Bergeijk.

### Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De HBV beoordeelt de relatie en de communicatie met een 'zeer goed'. De HBV ervaart de relatie en samenwerking met Woningbelang als prettig en laagdrempelig. Woningbelang neemt haar huurders serieus en ziet de HBV als een serieuze gesprekspartner. Daarnaast geeft de HBV aan dat er onderling een open cultuur heerst, er vertrouwen is en dat er voldoende betrokkenheid

getoond wordt door Woningbelang, hetgeen bijvoorbeeld blijkt uit het feit dat Woningbelang aanschuift bij vergaderingen van de HBV.

De HBV heeft met de vorige bestuurder door de jaren heen een goede relatie opgebouwd. Het contact was toegankelijk, laagdrempelig en constructief. De HBV heeft de nieuwe bestuurder eveneens goed en laagdrempelig contact, maar er moet logischerwijs nog wel in de relatie geïnvesteerd worden volgens de HBV

### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie gemiddeld met een 'goed'. De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden met de relatie en de communicatie en ervaren Woningbelang als een open, betrokken en toegankelijke woningcorporatie.

#### 2.3.7 Invloed op beleid

**8,3**

**De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Woningbelang met een goed.**

### Gemeenten

De gemeente beoordelen de invloed op het beleid van Woningbelang met een 'goed'. De gemeenten geven aan dat Woningbelang de gemeente nadrukkelijk betreft bij het beleid van de woningcorporatie. Woningbelang heeft oog voor de belangen van de gemeente en handelt proactief met betrekking tot de opgaven. De gemeente is betrokken bij de ontwikkeling van het strategisch beleid van Woningbelang. Bovendien vindt in de reguliere overleggen tussen de gemeente en Woningbelang eveneens een constructieve discussie en beleidsbeïnvloeding over en weer plaats. Daarnaast denkt Woningbelang mee de gemeente, hetgeen ook uitvoering aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente betekent. De gemeente Valkenswaard benoemt de instroom van vluchtelingen uit Oekraïne als voorbeeld. De gemeente en Woningbelang zijn daarbij echt samenwerkingspartners.

De gemeente Bergeijk nodigt Woningbelang voor de toekomst uit om de optie van de woningcorporatie voor het ontwikkelen van middeldure huurwoningen verder uit te werken en daarover een visie te ontwikkelen. De gemeente is nieuwsgierig naar de toekomst en de grotere positie van Woningbelang in de gemeente. Welke bijdrage levert Woningbelang aan het realiseren van 30% sociale huurwoningen? En wat betekent dat voor de optie om te investeren in middeldure huurwoningen?

### Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De HBV beoordeelt de invloed op het beleid van Woningbelang met een 'zeer goed'. De HBV ervaart dat zij invloed kan uitoefenen op het beleid. De HBV wordt op de hoogte gesteld van en tijdig betrokken bij beleidsontwikkelingen, kan meepraten over te nemen beslissingen en ervaart ruimte om te adviseren over bestaand beleid. De HBV ervaart dat zij bijvoorbeeld bij het opstellen van de prestatieafspraken als een serieuze en volwaardige gesprekspartner wordt gezien. Woningbelang is vaak welwillend om adviezen van de HBV over te nemen, maar de woningcorporatie legt het ook uit als er andere keuzes worden gemaakt, hetgeen wordt gewaardeerd door de HBV. Een ander positief punt is dat leden van de HBV de mogelijkheid krijgen om meer kennis op te doen met behulp van een beleidsmedewerker van Woningbelang, bijvoorbeeld op het gebied van huurbeleid.

## Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Woning met een 'goed'. De overige belanghebbenden geven aan naar tevredenheid betrokken te worden door Woningbelang. Enerzijds waarderen zij de strategische betrokkenheid, bijvoorbeeld via themabijeenkomsten. Anderzijds zijn zij tevreden over de samenwerking op tactisch en operationeel niveau, bijvoorbeeld bij het huisvesten van kwetsbare doelgroepen of overlastsituaties. Woningbelang heeft een constructieve houding en denkt meer in oplossingen.

## 2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven. Onderstaand is een selectie daarvan opgenomen. In bijlage 8 is een volledig overzicht te vinden.

### 2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- Woningbelang is een prettige samenwerkingspartner. De cultuur is open en het contact is fijn en laagdrempelig, hetgeen resulteert in een goede verstandshouding en samenwerking tussen de HBV en Woningbelang.
- De overname van woningen van Vestia door Woningbelang is een knappe prestatie.
- Woningbelang heeft daadwerkelijk aandacht voor de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en heeft een sterke en goede financiële bedrijfsvoering.
- Woningbelang mag meer stilstaan bij haar geboekte successen.
- Woningbelang is betrokken bij haar ketenpartners, zoekt actief de samenwerking en denkt mee in het belang van de cliënten van haar ketenpartners;

### 2.4.2 Leer- en verbeterpunten

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

- De gemeente geeft aan dat de samenwerking op bestuurlijk, strategisch en beleidsniveau optimaal verloopt. De samenwerking op meer uitvoerend niveau zou de samenwerking op het hoge(re) niveau moeten volgen. De gemeente en Woningbelang moeten elkaar nog beter vasthouden op uitvoerend niveau.
- Woningbelang zou meer kunnen experimenteren met verschillende bouw- en woonvormen, zoals conceptueel bouwen en tijdelijk wonen. Hierin kan ze meer lef tonen.
- Woningbelang zou de communicatie richting huurders over aanstaande projecten kunnen verbeteren meer rekening kunnen houden met laaggeletterdheid en digibeten.
- Woningbelang zou nog intensiever kunnen samenwerken met allerlei soorten partijen zoals zorg- en welzijnspartners;
- Woningbelang zou bewoners meer kunnen betrekken aan de voorkant van een proces of bij het aanpakken van problematiek om zodoende meer draagvlak te creëren.
- Woningbelang zou meer aandacht kunnen besteden aan het op gang te brengen van de doorstroming door bijvoorbeeld met verschillende doelgroepen in gesprek te gaan.

### 2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Woningbelang zou zich volledig moeten focussen op Valkenswaard.
- De gemeente Bergeijk stuurt op 30% sociale huurwoningen in de gemeente. Woningbelang heeft de optie aangedragen om tevens middeldure huurwoningen te gaan realiseren. De gemeente nodigt Woningbelang uit om meer onderbouwing bij de optie mee te geven en een

visie te ontwikkelen. Wat zijn de mogelijkheden; middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen of Koopgarant-woningen? Wat is de potentie van de woonproducten?

- Blijf werken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid en zet co-creatie door;
- Betrek de belanghebbenden bij specifieke beleidsonderwerpen, zoals het aanpassen van het urgentiebeleid.
- Zet de ontwikkeling in de zichtbaarheid binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) door, bijvoorbeeld door trekker te worden op het thema Duurzaamheid of vicevoorzitter te worden.
- Ga weer themabijeenkomsten en dialoogtafels organiseren om met belanghebbenden in gesprek te gaan over (toekomstige) opgaven en thema's in het werkgebied.

### *Aanvullende vragen*

Woningbelang heeft de visitatiecommissie gevraagd enkele onderwerpen te bespreken die zij voor de ontwikkeling van de samenwerking belangrijk vindt. Hieronder volgen deze vragen en de antwoorden die de belanghebbenden gaven.

- *Hoe heeft de samenwerking vanuit en met Woningbelang in het netwerk zich ontwikkeld?*
  - De gemeenten geven aan dat dat Woningbelang een stabiele rol neemt in het netwerk. Woningbelang is aanwezig en actief in het lokale netwerk. De gemeenten merken op dat de rol na de bestuurswissel is versterkt en (nog) actiever wordt gepakt.
  - De HBV ziet dat Woningbelang actief en zichtbaar is in het netwerk, maar merkt op dat inwoners van Valkenswaard Woningbelang en de gemeente meer dan eens zien als één. Woningbelang en de gemeenten zouden meer aandacht kunnen besteden aan het uitdragen van de verantwoordelijkheden.
  - De overige belanghebbenden geven over het algemeen aan dat Woningbelang nadrukkelijk zichtbaar is het lokale en regionale netwerk. Woningbelang neemt lokaal bijvoorbeeld deel aan verschillende overlegstructuren, zoals het Vangnetoverleg, het woonoverlastteam en/of overleggen m.b.t. zware problematiek. Eén van de overige belanghebbenden wijst op het aanstellen van gebiedsregisseurs.
- *Wat verwacht u van Woningbelang voor de toekomst? En wat kan Woningbelang van uw organisatie verwachten?*
  - De gemeente Valkenswaard en Woningbelang moeten steeds meer aan de ontwikkelingszijde en tijdig samenwerken. De gemeente en Woningbelang werken procesmatig optimaal samen, waardoor inhoudelijk meerwaarde wordt gecreëerd. De gemeente geeft aan dat Woningbelang bijvoorbeeld een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de woonvisie en het financieren van onderzoeken. De gemeente Bergeijk geeft aan dat Woningbelang mag verwachten dat de gemeente Woningbelang als grootste corporatie bijvoorbeeld bij nieuwe locaties en herontwikkelingslocaties actief en tijdig betreft. De gemeente is zich ervan bewust dat samenwerking noodzakelijk is, omdat de grondposities met name in eigendom zijn van projectontwikkelaars. Als de gemeente met een projectontwikkelaar aan tafel gaat, moet Woningbelang eigenlijk al betrokken/op de hoogte zijn.
  - De overige belanghebbenden geven over het algemeen aan dat een intensievere samenwerking wenselijk is, waarbij meer strategisch wordt samengewerkt. De opgaven worden complexer, waardoor steeds meer integrale samenwerking noodzakelijk is.
- *Hoe kijkt u aan tegen Wooniezie, het regionale woonruimteverdeelsysteem?*
  - De gemeenten zijn positief over Wooniezie. Het woonruimteverdeelsysteem zorgt ervoor dat woningzoekende zich niet meer bij meerdere woningcorporaties hoeven in te schrijven. Bovendien is het systeem transparanter en meer vindbaar. De gemeente Bergeijk geeft bovendien aan dat indruk dat de lokale woningzoekenden in het gedrang komen door instroom van buiten de gemeente onjuist lijkt te zijn. De gemeente Valkenswaard geeft aan

dat de gemeenteraad de indruk heeft dat de lokale behoefte onder druk is komen te staan na het invoeren van het betreffende systeem.

- De HBV beschouwt het toetreden tot Wooniezie in eerste instantie als een positieve ontwikkeling, met name voor woningzoekenden die buiten Valkenswaard een woning in de regio kunnen vinden. Tegelijkertijd benoemt de HBV dat door Wooniezie woningzoekenden uit Valkenswaard verdrongen kunnen worden door huurders van buitenaf. De instroom van buiten Valkenswaard kan op den duur voor verdrukking op de woningmarkt in Valkenswaard zorgen.
- Een aantal overige belanghebbenden geven aan positief te zijn over het toetreden van Woningbelang tot Wooniezie en merken op dat het beeld dat het toetreden tot Wooniezie leidt tot een toestroom van woningzoekenden uit de grote steden onjuist is. De Wooniezie-rapportages en onderzoeken tonen aan dat van een dergelijke beweging geen sprake is. Verschillende andere belanghebbenden wijzen met name op het beeld onder inwoners van Valkenswaard dat het toetreden tot Wooniezie zorgt voor verdrukking op de woningmarkt in Valkenswaard.

## 2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

### Proces en kwaliteit van de prestatieafspraken

#### Gemeenten

De gemeenten geven aan dat er sprake is van lange traditie voor het maken van de prestatieafspraken. De gemeente, Woningbelang en de huurdersvereniging zijn continu met elkaar in overleg, waarna Woningbelang de prestatieafspraken in concept opstelt. Vervolgens vindt een 'soepel' gesprek plaats over het verder uitwerken en formaliseren van de prestatieafspraken. De passende positie van de huurdersvereniging en tijdige afstemming tussen Woningbelang en de huurdersvereniging wordt als waardevol ervaren, met name omdat de onderwerpen complex en omvangrijk zijn voor de huurdersvereniging. De gemeente Bergeijk vindt het bovendien positief dat -op initiatief van Woningbelang- daadwerkelijk wordt geëvalueerd. Woningbelang zorgt voor een overzichtelijke evaluatie met een stoplichtmodel.

De prestatieafspraken kennen geen betrokkenheid van andere partijen. De gemeente Valkenswaard betreft verschillende organisaties via andere portefeuillehouders, bijvoorbeeld met betrekking tot duurzaamheid of het sociaal domein. Daarnaast is jaarlijks sprake van overleg met alle organisaties in het netwerk. Woningbelang is daar eveneens bij betrokken. Op deze wijze wordt de betrokkenheid geborgd, maar niet georganiseerd via de prestatieafspraken. De gemeente Bergeijk werkt aan een woonzorgvisie, waarbij zorg- en welzijnspartijen betrokken zijn.

De gemeenten geven aan dat alle onderwerpen in de prestatieafspraken worden gedekt; van duurzaamheid tot leefbaarheid. De gemeente Bergeijk geeft aan dat de kwaliteit van de prestatieafspraken goed is. De prestatieafspraken zijn bondig en SMART geformuleerd. De prestatieafspraken zijn voorzien van een meetbare eenheid of in de prestatieafspraken zijn concrete projecten benoemd. De gemeente Valkenswaard merkt daarbij op dat de scherpheid van de prestatieafspraken tevens afhankelijk is van de fase waarin de samenwerking verkeert. Voor het verduurzamen van de woningvoorraad is het bijvoorbeeld mogelijk om scherpe(re) prestatieafspraken op te stellen, terwijl de prestatieafspraken voor het sociaal domein meer inspanningsverplichtingen bevatten.



#### Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De HBV ervaart dat -hoewel de HBV wordt betrokken en invloed kan uitoefenen- het bepalen van de prestatieafspraken voornamelijk een proces is tussen de gemeente en de woningcorporaties. De HBV ziet bovendien dat prestatieafspraken niet altijd SMART geformuleerd worden. Daarbij geeft de HBV aan dat het een uitdaging is om met name de gemeente Valkenswaard vast te pinnen op afspraken. Van daaruit benoemt de HBV dat de wederkerigheid beter geborgd kan worden en dat meer duidelijkheid verschaft moet worden over de bijdragen van iedere partij, bijvoorbeeld bij het realiseren van nieuwbouw. De HBV spreekt waardering uit voor het feit dat Woningbelang jaarlijks de prestatieafspraken monitort en evalueert met HBV en gemeenten.

### 3 Presteren naar Vermogen



### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Perspectief 3: Presteren naar Vermogen</b>			
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0

### 3.3 Vermogensinzet

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die Woningbelang geeft aan het goed beargumenteren en onderbouwen van haar vermogensinzet. Door gebruik te maken van de principes van het driekamermodel wordt hierbij geborgd dat vraagstukken over de vermogensinzet vanuit meerdere perspectieven worden belicht, waarbij ook het maatschappelijke perspectief een belangrijke positief heeft. Door woningen van Vestia over te nemen, heeft Woningbelang bovendien aangetoond in het belang van de volkshuisvesting haar vermogensinzet te verruimen.

#### Woningbelang heeft de doelstellingen uit haar ondernemingsplan vertaald naar jaarplannen

Woningbelang heeft naast de begroting ieder jaar een meerjarenbegroting opgesteld waarbij het komende kalenderjaar kaderstellend is. Woningbelang werkt hierbij met scenario's die in een aparte versie van de begroting worden uitgewerkt. Voor de meerjarenbegroting 2022 – 2026 is bijvoorbeeld sprake van een basisscenario en een scenario met extra woningbouw toegevoegd. De (toen ter tijd) voorgenomen overname van 359 woningen van Vestia is eveneens de afgelopen jaren doorgerekend in een scenario.

De begroting en de meerjarenbegroting starten met een uitgebreide inleiding waarin wordt ingegaan op de missie en visie van Woningbelang en verschillende maatschappelijke,

demografische en economische ontwikkelingen worden beschreven. Het vervolg van de begrotingen kent echter een meer financiële getinte opzet, met een gedegen en uitgebreide uitwerking van diverse kostenposten.

Door de gekozen opzet waarbij het financieel deel vooral de kostensoorten behandelt, is het vanuit het maatschappelijk oogpunt minder goed mogelijk de in te zetten financiële middelen volgens de begroting te relateren aan de maatschappelijke doelen zoals beschreven in de inleiding van de begroting. De kosten voor een bepaalde opgave zijn nu immers over een groot aantal kostensoorten verdeeld en niet meer gerubriceerd per opgave. De visitatiecommissie ziet het dan ook als een mogelijkheid tot verbetering om ook in de begrotingen de maatschappelijke thema's uit te werken naar de daarvoor geplande inzet in vermogen en activiteiten.

#### *Het jaarplan toont de concrete invulling van de maatschappelijke opgaven*

In het jaarplan wordt wél een duidelijke koppeling gelegd tussen de volkshuisvestelijke doelen en de daarvoor in te zetten middelen of uit te voeren activiteiten. In het jaarplan voor 2021 wordt bijvoorbeeld ingegaan op de volgende *Maatschappelijke vraagstukken en ambities*:

- Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
  - Vergrijzing
  - Ontgroening
  - Huisvesting en ondersteuning bijzondere doelgroepen
- Betaalbaarheid
- Levensvatbare wijken
- Een duurzame samenleving

De visitatiecommissie vindt het goed dat Woningbelang in het jaarplan ook resultaatafspraken heeft opgenomen tussen de bestuurder en de RvC. Hierdoor krijgt het document een sterkere status en is het ook een beter richtsnoer voor de te maken keuzen over vermogensinzet.

#### **Woningbelang weegt meerdere belangen af bij de keuzen voor vermogensinzet**

Om intern goed te beredeneren en verantwoorden waar Woningbelang haar maatschappelijke vermogen voor moet inzetten wordt inspiratie gekregen vanuit het Driekamermodel. Hierbij wordt het model niet integraal ingevoerd, maar wordt het gedachtegoed om vraagstukken vanuit meerdere perspectieven te bekijken doorgevoerd. De verschillende rollen uit het driekamermodel, zoals de vastgoedrol, maatschappelijke rol en vermogensrol, worden hierdoor afgedekt.

Ook bij het uitvoeren van vastgoedsturing worden door zogenoemde 'integrale complexsessies', alle relevante perspectieven belicht en wordt heel duidelijk gekeken naar het behalen van maatschappelijk rendement.

Een voorbeeld is dat met een collega-corporatie in de regio de overname van woningen is onderzocht, maar tegelijk is gesproken over de Vestiadeal en plannen zijn gemaakt om duurzaamheid te verbeteren. Aan de hand van scenarioplanning zijn vervolgens allerlei keuzes gemaakt die ook op het gebied van maatschappelijk rendement zijn beoordeeld. Zodoende is bijvoorbeeld gekozen om de overname van woningen van een collega-corporatie door te voeren.

#### **Woningbelang zet in op vermogensverruiming**

Woningbelang monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages. Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Woningbelang aan het einde van 2021: gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 33% (norm  $Aw \leq 85\%$ )

- Interest Coverage Ratio (ICR): 2,5 (norm Aw  $\geq$  1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 58% (norm Aw  $\geq$  15%)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score op de LTV beter. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee ook een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score voor de ICR is beter. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat Woningbelang op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Ook blijkt uit de scores dat er mogelijkheden zijn het vermogen extra in te zetten, de zogenoemde vermogensverruiming. Woningbelang heeft deze ruimte echter nodig voor geplande investeringen in met name duurzaamheid. Een goed voorbeeld van het alert zijn op vermogensverruiming is de overname van voormalig Vestia bezit. Deze woningen worden bovendien door Woningbelang direct gerenoveerd. Ook hiervoor is de vermogensruimte nodig.

#### **Woningbelang scoort gemiddeld in de Aedes-benchmark onderdeel bedrijfslasten**

Over de jaren 2018 tot en met 2021 heeft Woningbelang de volgende scores behaald in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten.

- 2018: A
- 2019: A
- 2020: A
- 2021: A

De beheerkosten bedroegen in 2018 594 euro per vhe en 652 euro per vhe in 2021. Bij deze stijging moet worden bedacht dat de beheerkosten van Woningbelang (nog steeds) op een zeer laag niveau liggen. De visitatiecommissie is daarom van mening dat Woningbelang een goed kostenbewustzijn heeft. De stijging heeft deels met inflatie te maken daarnaast is een inhaalslag gemaakt met interne verbeteringen, is extra personeel aangetrokken, is office 365 geïmplementeerd en zijn extra advieskosten gemaakt voor de due diligence van de overname van de Vestia woningen

#### **Woningbelang heeft geen opmerkingen vanuit Aw over financiële positie ontvangen**

Aw rapporteert jaarlijks middels brieven over de uitkomsten van haar toezicht op Woningbelang. Er zijn geen opmerkingen gemaakt waaruit blijkt dat de financiële positie van Woningbelang in gevaar is. De risico inschatting is 'laag' op alle onderdelen van het toetsingskader dat Aw hanteert.

## 4 Governance van maatschappelijk presteren



## 4.1 Inleiding

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

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

## 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
<b>Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren</b>					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	8,0	33%	7,8
	Prestatiesturing	8,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

## 4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

### 4.3.1 Strategievorming

**8,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de relevante ontwikkelingen zijn betrokken in de strategie en de wijze waarop de visie is vertaald naar SMART-geformuleerde doelstellingen. Bovendien is de strategie sterk verankerd in de organisatie en is de strategie zichtbaar gekoppeld aan het jaarplan, de begroting en de portefeuillestrategie.

### **Woningbelang heeft een visie vastgelegd in ondernemingsplannen**

Woningbelang heeft een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in ondernemingsplannen. In de periode van 2018 tot en met 2021 waren twee ondernemingsplannen van kracht. 'Samen werken aan betaalbaar en duurzaam wonen' (2017-2019) en 'Samen stappen zetten' (2020-2022). De ondernemingsplannen kennen een vergelijkbare structuur, waarbij een visie van Woningbelang op haar positie vastgelegd en verschillende maatschappelijke vraagstukken zijn benoemd. In het ondernemingsplan 'Samen stappen zetten' zijn de maatschappelijke vraagstukken: de beschikbaarheid van betaalbare woningen, de levensvatbare wijken en een duurzame samenleving. Voor ieder maatschappelijk vraagstuk zijn verschillende ambities (SMART) geformuleerd. Voorbeelden van ambities zijn:

- We voegen door nieuwbouw ten minste 95 betaalbare huurwoningen toe aan de woningvoorraad, waarvan minimaal 40 seniorgeschikt;
- We houden minimaal 85% van onze woningen betaalbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag;
- Onze woningen hebben aan het einde van 2022 gemiddeld een energie-index < 1,35 en 90% van de woningen heeft een groen energielabel.

### **Woningbelang heeft het ondernemingsplan uitgewerkt in een jaarplan**

Woningbelang heeft vervolgens de maatschappelijke vraagstukken en de verschillende ambities uitgewerkt in een jaarplan. In het jaarplan wordt nadrukkelijk de koppeling gelegd met het ondernemingsplan. Daarbij worden tevens de voorwaarden voor het realiseren van de ambities benoemd. Voor iedere ambitie wordt in het jaarplan aangegeven wat Woningbelang in het betreffende jaar concreet zal doen, hetgeen is uitgewerkt in een resultaatafspraken, de prestatienorm(en) en het eigenaarschap.

Naast het uitwerken van de ambities heeft Woningbelang in het jaarplan, onder het mom van 'Elke dag beter!' verschillende (interne) verbeterprojecten benoemd, zoals het implementeren van Microsoft Office 365 en het aansluiten bij Wooniezie. Het jaarplan geeft bovendien een doorkijk naar toekomstige verbeterprojecten.

### **Woningbelang heeft de portefeuillestrategie geactualiseerd**

Woningbelang heeft in 2021 de portefeuillestrategie geactualiseerd. Deze portefeuillestrategie is gebaseerd op het ondernemingsplan 'Samen stappen zetten'. In het ondernemingsplan staan namelijk een aantal ambities die een rol spelen bij het invullen van de portefeuillestrategie. Voorbeelden van ambities die direct zijn gekoppeld aan het portefeuilleplan zijn:

- We voegen door nieuwbouw ten minste 95 betaalbare huurwoningen toe aan de woningvoorraad;
  - 28 woningen aan de Dr. Schaepmanstraat (2020);
- We spannen ons, voor het behoud van voldoende betaalbare huurwoningen in Bergeijk en samen met de gemeente Bergeijk in, om het woningbezit (446 woningen) van Vestia in deze gemeente over te nemen;
  - 359 woningen in Bergeijk (Woningbelang), 86 woningen in Luyksgestel (1 woning op vrije markt verkocht door Vestia) (De Zaligheden) (2021);
- We voegen in de periode van 2020 tot en met 2022 door (sloop)nieuwbouw minimaal 40 seniorgeschikte betaalbare huurwoningen toe aan de woningvoorraad;
  - 7 woningen aan de Dr. Schaepmanstraat (2020).



In het portefeuilleplan is een markt- en omgevingsanalyse uitgevoerd, is de (verwachte) huishoudensontwikkeling inzichtelijk gemaakt en zijn de vraag en het aanbod tegen elkaar afgezet. Van daaruit is een wensportefeuille uitgewerkt.

De visitatiecommissie concludeert dat de strategie van Woningbelang, die is vastgelegd in het ondernemingsplan, sterk verankerd is in de organisatie. Het ondernemingsplan is leidend in de doorvertaling naar het jaarplan en de begroting (zie hoofdstuk 3). Op deze wijze wordt de bijdrage aan de strategie geconcretiseerd. Bovendien is het ondernemingsplan gekoppeld aan de portefeuillestrategie. Het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie vormen de basis voor het gesprek met belanghebbenden, waaronder het gesprek met de huurdersorganisatie en de gemeenten over de prestatieafspraken.

#### 4.3.2 Sturing op prestaties

**8,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de compleetheid van het rapportagesysteem via de tertiaal- en de voortgangsrapportages. De betreffende rapportages geven Woningbelang de mogelijkheid om de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de strategische doelstellingen en afspraken te volgen en -indien nodig- bij te sturen.**

#### **Woningbelang maakt voor het monitoren gebruik van verschillende rapportages**

Woningbelang maakt voor het periodiek en systematisch volgen van de voorgenomen prestaties gebruik van een tweetal rapportages: de tertiaalrapportage en de voortgangsrapportage. De tertiaalrapportage geeft een algemeen overzicht van alle prestaties van Woningbelang, bijvoorbeeld met betrekking tot de verhuur van woningen, het onderhoud aan woningen, de leefbaarheid in wijken en buurten en de verschillende investeringsprojecten. Daarbij wordt, indien mogelijk, de koppeling gelegd met de ambitie uit het ondernemingsplan.

De voortgangsrapportage geeft een gedetailleerd inzicht van de voortgang op de ambities uit het ondernemingsplan. De voortgangsrapportage is gestructureerd aan de hand van de verschillende maatschappelijke vraagstukken uit het ondernemingsplan en de resultaatafspraken uit het jaarplan. Voor iedere resultaatafspraak wordt een toelichting gegeven op de voortgang. Woningbelang heeft bovendien een kleurensystematiek toegevoegd, waarmee inzichtelijk gemaakt wordt in hoeverre aan de resultaatafspraak voldaan is of voldaan zal worden.

De tertiaal- en voortgangsrapportages maken het voor Woningbelang mogelijk om de prestaties te monitoren en -indien noodzakelijk- bij te sturen. Voorbeelden van bijsturing zijn:

- Woningbelang heeft de meerjaren onderhoudsbegroting aangepast nadat de ICR zakte naar een waarde van om en nabij 1,4. De woningcorporatie heeft de ambitieuze maatregelen in de onderhoudsbegroting nogmaals beoordeeld en bekeken in hoeverre het mogelijk was om onderhoud van woningen uit te stellen. Woningbelang heeft uiteindelijk tussen €750.000 en €800.000 doorgeschoven zonder daarbij concessies te doen aan de kwaliteit van de woningvoorraad;
- Woningbelang heeft het huurbeleid aangepast met als doelstelling om de woningen betaalbaar te houden. De investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad zorgden voor een toename in het aantal woningwaarderingpunten. Om de woningen toch betaalbaar te houden is vastgelegd dat tenminste 85% van de woningvoorraad betaalbaar dient te zijn.

- Woningbelang heeft de aanpak voor het plaatsen van zonnepanelen aangepast. De ambitie is om 1.500 woningen te voorzien van zonnepanelen, maar door de teruglopende deelname bij eengezinswoningen leek de doelstelling niet behaald te worden. Om deze reden heeft Woningbelang besloten om in ieder geval bij mutatie zonnepanelen te plaatsen en tevens over te gaan op het plaatsen van zonnepanelen op meergezinswoningen.
- Woningbelang heeft samen met de gemeente bijgestuurd op de prestatieafpraak om 100 woningen per jaar voor starters beschikbaar te hebben. Als gevolg van de teruglopende mutatiegraad en de behoefte vanuit bijzondere doelgroepen was het gevolg dat alle overgebleven vrijkomende woningen toegewezen zouden worden aan starters.

#### 4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

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

##### 4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de visie op de maatschappelijke rol, waarin de relatie is gelegd met de opgaven in Valkenswaard en Bergeijk. Bovendien betreft de RvC de opgaven nadrukkelijk in het toezicht, zowel in het strategisch beleid als in de besluitvorming.

##### **De RvC heeft een gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder**

De RvC in 2017 heeft een visie op bestuur en toezicht en handelt vanuit een maatschappelijke betrokkenheid. De betreffende visie geeft de volgende (maatschappelijke) rol voor de RvC:

**‘De RvC ziet er op toe dat de organisatie de goede dingen doet (de maatschappelijke opgave) en de dingen goed doet (effectief, efficiënt en binnen de regelgeving). Dat betekent onder andere dat de RvC bewaakt dat de belangen en verlangens van huurders en woningzoekenden worden opgepakt binnen de organisatie en dat ook de volkshuisvestelijke opgave van de gemeenten waarin Woningbelang actief is, wordt opgepakt’.**

Uit de bovenstaande formulering blijkt duidelijk dat de maatschappelijke opgaven en de belangen van de huurders worden meegenomen in de visie op de rol van de RvC.

De RvC vindt het belangrijk haar visie actueel te houden en aan te passen aan de veranderende omstandigheden. Daarom heeft men in 2021 een afzonderlijke themabijeenkomst georganiseerd om de visie op bestuur en toezicht te bespreken en te actualiseren. De nieuwe visie is aan het begin van 2022 vastgelegd. Daarbij is onder andere de visie op het betrekken van de belanghebbenden van Woningbelang verder uitgewerkt.

De RvC heeft aandacht voor een gedifferentieerde samenstelling van de raad, waarin tevens lokale betrokkenheid is geborgd. De RvC heeft continu aandacht voor de complementariteit binnen de raad en de meerwaarde voor Woningbelang. Verschillende leden van de RvC zijn bovendien woonachtig in het werkgebied of de regio. In de zelfevaluatie (2021) wordt onder andere geconcludeerd dat ‘de commissarissen een mooie mix van competenties en deskundigheden in

huis hebben (veelzijdigheid, interessante groep mensen)' en dat 'de huidige dynamiek ervoor zorgt dat de kwaliteiten van de individuele leden goed tot hun recht komen'. De visitatiecommissie sluit zich op basis van het gesprek met de RvC en de documentatie aan bij de conclusie uit de zelfevaluatie.

#### **De RvC ziet toe op het borgen van maatschappelijke doelen in strategisch beleid**

De nieuwe visie op bestuur en toezicht schrijft voor dat de RvC 'actief betrokken is bij de visie- en strategievorming, waarin hij medeverantwoordelijkheid nemen voor de lange termijn koers van Woningbelang'. De RvC is van mening dat de betrokkenheid van de commissarissen bij de volkshuisvestelijke vraagstukken in het werkgebied van belang is om te toetsen of de maatschappelijke meerwaarde van Woningbelang voldoende uit de verf komt. Voor de commissarissen is toezichthouden meer dan controle uitoefenen.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat het voornemen ook in de praktijk is uitgevoerd. De RvC is bijvoorbeeld betrokken geweest bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan en het vertalen van het ondernemingsplan naar jaarplannen. De RvC heeft deelgenomen aan een strategiedag en heeft bovendien frequent overleg met de directeur-bestuurder over de ontwikkelingen in het werkgebied. De omvangrijke uitbreidingsopgave, de externe ontwikkelingen en de gevolgen voor de organisatie zijn daarbij regelmatig onderwerp van gesprek. De RvC ziet dat er behoefte is aan nieuwbouw, maar heeft zorgen over de beschikbaarheid van bouwlocaties. Verder ziet de RvC voor de toekomst een opgave in het realiseren van nieuwe woon(zorg)vormen, waarbij aandacht is voor de vergrijzing én het behouden van jongeren.

Daarnaast agendeert de RvC steeds meer de actuele, organisatorische thema's binnen de reguliere RvC-bijeenkomsten. In 2021 is bijvoorbeeld stilgestaan bij de toetreding tot het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie, het HR-beleid en strategisch personeelsplan (SPP).

#### **De RvC volgt vanuit zijn maatschappelijke rol de maatschappelijke prestaties**

De RvC ziet de invulling van de maatschappelijke rol als zijn primaire taak. De RvC toetst de realisatie van de strategie aan de gestelde doelen en aan de beoogde meerwaarde op lange termijn. Daarnaast toetst de RvC of de beloftes richting huurders en woningzoekenden en belanghebbenden worden waargemaakt, de continuïteit van de organisatie wordt gewaarborgd en medewerkers betrokken zijn en tot hun recht komen.

De RvC volgt de maatschappelijke prestaties van Woningbelang aan de hand van de tertiaal- en de voortgangsrapportages (zie paragraaf 4.3.2). De RvC is van mening dat de betreffende rapportages passende informatie geven voor het uitvoeren van het interne toezicht: de rapportages worden intern goed voorbereid, geven inzicht in de voortgang op de ambities uit het ondernemingsplan en zijn financieel goed onderbouwd. Daarbij wordt tevens verslag gedaan van de financiële prestaties, de kwaliteit van de interne processen, de klanttevredenheid en de ontwikkeling van de organisatie. De RvC geeft aan dat de tertiaal- en voortgangsrapportages de mogelijkheid bieden om tijdig afwijkingen te signaleren en te bespreken. De RvC heeft onder andere nadrukkelijk aandacht gehad voor verschillende grote(re) projecten, zoals de overname van de Vestia Woningen in Bergeijk, de toetreding tot Wooniezie en de uitwerking van een aantal nieuwbouwprojecten.

#### **De RvC neemt zijn maatschappelijke rol bij de besluitvorming**

De RvC betreft actief de maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen in het toezicht en in de besluitvorming. De RvC toetst alle investeringsbesluiten onder andere aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen, de missie en de ambities die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan en de prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de HBV. Daarbij geeft de RvC aan dat de financiële onderbouwing van

investeringsbesluiten zodanig is dat de aandacht kan worden besteed aan het gesprek over de maatschappelijke bijdrage van Woningbelang.

De commissarissen blijven op de hoogte van de ontwikkelingen aan de hand van informatie vanuit de organisatie, informatie vanuit belanghebbenden en het delen van nieuwsberichten. Bovendien zijn meerdere commissarissen woonachtig in het werkgebied of de regio.

#### **De RvC vult zijn maatschappelijke rol in het netwerk zichtbaar en toegankelijk in**

De RvC vindt het, in het kader van de rol van klankbord & adviseur (sparringpartner), van belang om zich verbonden en betrokken te voelen bij de interne en externe belanghebbenden van Woningbelang, zoals de ondernemingsraad en het managementteam, de HBV, de huurders en de woningzoekenden, de gemeenten en de overige belanghebbenden. In de zelfevaluatie (2021) wordt geconcludeerd dat de belangrijkste belanghebbenden bekend zijn bij de raad en dat met de meeste belanghebbenden vaste momenten zijn om elkaar te ontmoeten. De RvC heeft periodiek en structureel overleg met de ondernemingsraad, het managementteam en de HBV om zich verder te kunnen verdiepen. Het overleg met de gemeenten en de overige belanghebbenden vindt in afstemming met de bestuurder en met terughoudendheid vanuit de RvC plaats. De RvC heeft met name aandacht voor de ontwikkeling van het contact tussen de directeur-bestuurder/de organisatie en het lokale netwerk.

De RvC heeft met de HBV bijvoorbeeld gesproken over de samenwerking tussen Woningbelang en de HBV en de samenwerking met de gemeenten. Daarnaast is het werven van nieuwe huurderscommissarissen aan de orde gekomen. Als gevolg van het aftreden van huurderscommissarissen diende immers opnieuw de verbinding gelegd te worden met de HBV/de huurders van Woningbelang. Bovendien is huurdersparticipatie een terugkerend onderwerp van gesprek. De RvC geeft aan te weten wat er speelt binnen de HBV, maar beperkt op de hoogte is van wat er speelt onder de huurders. De HBV drijft met name op het dagelijks bestuur. Om die reden hebben de twee nieuwe huurderscommissarissen de taak gekregen om in de positieve prikkelende houding de huurdersparticipatie te agenderen, waarbij samen met het managementteam van Woningbelang verkend gaat worden hoe de huurdersparticipatie vergroot kan worden.

## **4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording**

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

### **4.5.1 Externe legitimatie**

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve en passende wijze waarop Woningbelang belanghebbenden betreft. De externe legitimatie is bovendien gestructureerd en toespitst op de doelgroepen en de belanghebbenden, bijvoorbeeld via formele en informele overleggen, themabijeenkomsten en dialogotafels.

Woningbelang hecht waarde aan de meningen en de verwachtingen van de huurders en andere belanghebbenden bij de ontwikkeling van beleid en het beheer van woningen. De woningcorporatie heeft een zogenaamd 'Raambeleid bewonersparticipatie' voor het overleg met huurders opgesteld. Woningbelang overlegt met de huurdersbelangenvereniging, bewonerscommissies, wijkcommissies en wijkraden. Daarnaast is Woningbelang geworteld in het lokale netwerk. De woningcorporatie werkt samen met verschillende organisaties, zowel op lokaal als op regionaal niveau en in verschillende projecten zoals wijkplannen. Voorbeelden zijn de gemeenten, de politie, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties, consumentenorganisaties en belangorganisaties.

### **Woningbelang overlegt met huurders op verschillende niveaus**

Woningbelang overlegt twee maandelijks met het bestuur van de HBV. Daarnaast sluit Woningbelang maandelijks aan bij een vergadering van de HBV. Het overleg met de HBV heeft onder andere betrekking op het ontwikkelen of evalueren van beleid, waaronder de huurverhoging, het onderhoudsbeleid en het verhuurbeleid. De HBV is bovendien betrokken bij het proces om te komen tot prestatieafspraken in de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk.

Naast het overleg met de HBV betreft Woningbelang huurders via bewonerscommissies. In verschillende woningcomplexen van Woningbelang is een bewonerscommissie actief. De bewonerscommissie vormt het aanspreekpunt voor de huurders en is de gesprekspartner voor Woningbelang. Woningbelang overlegt met de bewonerscommissies over het onderhoud, de leefbaarheid, de servicekosten en de kwaliteit van de schoonmaak.

### **Woningbelang overlegt met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk**

Woningbelang werkt met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk aan de lokale opgaven. Om invulling te geven aan de opgaven op het gebied van prettig wonen zijn in de twee gemeenten prestatieafspraken gemaakt. De prestatieafspraken zijn in overeenstemming met de herziene Woningwet samen met de gemeente, Woningbelang en de HBV in goed overleg tot stand gekomen.

Op 2018 is een intentieovereenkomst getekend tussen Vestia, Woningbelang en de gemeente Bergeijk waarin is vastgelegd dat we een gezamenlijke studie doen naar de haalbaarheid van verkoop van de woningen van Vestia in Bergeijk aan Woningbelang. De intentieovereenkomst heeft in 2021 uiteindelijk geleid tot een daadwerkelijke overdracht van woningen van Vestia naar Woningbelang.

### **Woningbelang werkt (regionaal) samen met collega-corporaties**

Woningbelang heeft een werkgebied in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Aan het einde van 2016 is één regionaal overleg gestart met de 13 woningcorporaties uit de MRE. De regionale samenwerking heft betrekking op verschillende thema's. Bovendien is in 2018 een gezamenlijk manifest opgesteld met de belangrijkste vraagstukken in de regio: werken aan een inclusieve samenleving, realiseren van betaalbare huurwoningen, verduurzamen van de gebouwde omgeving. Daarnaast worden wetenwaardigheden uitgewisseld en wordt gewerkt aan een gezamenlijk 'Kansen en sanctiebeleid', een urgentieverordening en permanente educatie. Verschillende woningcorporaties hebben tevens een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: Wooniezie. In 2021 is Woningbelang eveneens aangesloten bij Wooniezie.

### **Woningbelang organiseert themabijeenkomsten**

Woningbelang betreft verschillende belanghebbenden via themabijeenkomsten. De themabijeenkomsten zijn bedoeld om de relatie en de contacten met belanghebbenden te behouden en te versterken. Bovendien worden in de bijeenkomsten ervaringen, visies en ideeën uitgewisseld. In de voorbije jaren heeft Woningbelang de themabijeenkomsten als gevolg van de

Coronapandemie moeten annuleren. Als alternatief heeft de nieuwe directeur-bestuurder persoonlijke (kennismakings)gesprekken gevoerd met alle verschillende samenwerkingspartners. Daarnaast zijn de themabijeenkomsten vervangen door bijeenkomsten met minder mensen aan tafel, de zogenaamde dialoogtafels.

### Woningbelang geeft een terugkoppeling via formele en informele overleggen

Woningbelang koppelt de beleidskeuzes die zijn gemaakt terug aan belanghebbenden via de formele en informele overleggen. Het overleg met de gemeenten en de HBV is dusdanig frequent en intensief dat continu (beleids)beïnvloeding over en weer plaatsvindt.

#### 4.5.2 Openbare verantwoording

**7,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Woningbelang de voorgenomen en de gerealiseerde prestaties in samenhang zichtbaar heeft gemaakt. Daarnaast maakt Woningbelang gebruik van verschillende kanalen voor de openbare verantwoording.

Woningbelang heeft de ambitie om alle huurders, woningzoekenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden tijdig en volledig te informeren. Woningbelang maakt gebruik van het jaarverslag, de website, brieven/e-mail, een uitgebreide folderlijn en kluswijzers, het bewonersblad, een digitale nieuwsbrief en een actieve persbenadering. De openbare verantwoording vindt onder andere plaats aan de hand van het jaarverslag. Het jaarverslag geeft een uitgebreide en toegankelijke toelichting op de maatschappelijke prestaties. In het jaarverslag wordt nadrukkelijk de koppeling gelegd met de ambities. In een overzichtelijke tabel worden de prestaties in het licht van de ambities toegelicht.

**Figuur 4-1: Voortgang op de ambities uit het ondernemingsplan**

Beschikbaarheid betaalbare woningen
Vergrijzing
<b>Ambitie 1:</b> In de jaren 2020 – 2022 voegen we door (sloop)nieuwbouw minimaal 40 seniorgeschiedte betaalbare huurwoningen toe aan de woningvoorraad.
<u>Resultaat eind 2020:</u> 7 nultreden eengezinswoningen toegevoegd in de nieuwbouw (Dr Schaepmanstraat)
<u>Dit is tot stand gekomen door:</u> <b>De bouw van:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 levensloopbestendige woningen Dr. Schaepmanstraat Valkenswaard (herstructurering)</li> </ul> <b>In voorbereiding zijn:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 levensloopbestendige woningen Emmalaan te Valkenswaard. Start bouw naar verwachting eind 2021</li> </ul> Daarnaast boden we senioren de mogelijkheid om kleine aanpassingen aan te brengen in hun woning waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen (Comfortabel Wonen). <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018: 82 woningen</li> <li>- 2019: 102 woningen</li> <li>- 2020: 84 woningen</li> </ul>

Bron: Jaarverslag (2020)

Naast het jaarverslag geeft de website waardevolle informatie over de maatschappelijke prestaties van Woningbelang. Op de website zijn nieuwsberichten te vinden en zijn verschillende documenten te downloaden, waaronder kluswijzers, organisatiedocumenten, jaarverslag en bewonersbladen. Woningbelang geeft twee keer per jaar het bewonersblad 'Woningbelangstelling' uit, waarin onder andere praktische tips gegeven worden en medewerkers en huurders aan het woord komen. Als laatste heeft Woningbelang op basis van het jaarverslag de belangrijkste prestaties samengevat en paginagroot geadverteerd in het weekblad van Valkenswaard en Bergeijk.

## Deel 3: Bijlagen

## Bijlage 1: Position Paper



## Position paper 2022

### Inleiding

De wereld om ons heen is turbulent, verandert continu en brengt steeds meer complexe vraagstukken met zich mee. Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen? Het tekort loopt op, het is een zoektocht naar locaties en bouwprijzen stijgen. Hoe verduurzamen we effectief en snel genoeg? Hoe nemen we bewoners mee in de transitie? En hoe gaan we om met vraagstukken zoals tweedeling in de samenleving en eenzaamheid?

We kunnen corona nog niet helemaal achter ons laten. De sporen van de pandemie zijn nog voelbaar en wat ons nog te wachten staat, is onbekend. Er komen zorgen bij vanwege de oorlog in Oekraïne, het tekort aan grondstoffen. De inflatie is hoog en door de stijgende energieprijzen groeit de zorg over de betaalbaarheid van de woonlasten. De opgaven zijn groter en complexer dan ooit. Het is als schaken op meerdere borden tegelijk. Toch is het die dynamiek die ons aanzet om het beste uit onszelf te halen. Want wij kijken naar wat er wél kan. Robuuste keuzes maken en slim samenwerken. Voor onze huurders, die recht hebben op een betaalbare woning in een fijne wijk.

### Wie is Woningbelang

Al ruim 100 jaar werken we aan wonen. Ons kantoor staat in Valkenswaard, evenals het grootste gedeelte van ons vastgoed. In totaal hebben we circa 4.300 huurwoningen in Valkenswaard en Bergeijk. Op verzoek hebben we ook geïnvesteerd in huisvesting voor bijzondere doelgroepen in Eindhoven en bouwden we een aantal Koopgarantwoningen in Waalre. We hebben ook maatschappelijk vastgoed zoals gezondheidscentra en zorgwoningen.

### Onze missie

Woningbelang biedt mensen met een bescheiden inkomen huisvesting in een leefbare omgeving binnen de MRE-regio en vooral in Valkenswaard en Bergeijk.

Het liefst praten we over de bedoeling van Woningbelang. Samen met de hele organisatie hebben we het motto "Samen (ge)woon goed" bedacht. Dit geeft ons richtlijnen voor hoe we naar ons werk kijken.

### Samen

De huidige vraagstukken van Woningbelang vragen om samenwerking op allerlei manieren: Samenwerken met onze (sociale) partners, met corporaties, co-makers en met onze huurders. Wij zijn betrokken bij onze huurders en wijken waar we signaleren, samenwerken en verbinden. 'Zorgen dat' in plaats van 'zorgen voor' is onze rol en dat doen we samen met ons omvangrijke netwerk. Binnen Woningbelang werken collega's en afdelingen er samen aan om tot een goed resultaat te komen.

### (ge)woon

Wij bouwen en verhuren woningen met een gewoon goede basiskwaliteit in prettige wijken, waar huurders hun thuis kunnen realiseren. De woningen en woonomgeving toetsen we aan de criteria veilig, heel en schoon. We reageren alert op wat we zien en horen. En dat alles doen we zo goedkoop als alleen Woningbelang dat kan. We garanderen een goede kwaliteit dienstverlening en een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Dat vinden wij gewoon.

### goed

Wat wij gewoon vinden, doen we vervolgens heel goed. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, maar ook wat we niet doen. We leggen daarbij graag uit waarom. Omdat vaak geldt dat (in één

keer) goed uiteindelijk ook goedkoper is, sturen we op kwaliteit. Daarmee besparen we op onnodige kosten en borgen we de betaalbaarheid van onze woningen. Omdat ons beleid en onze processen altijd voor verbetering vatbaar zijn, worden we graag Elke dag beter! We geven vertrouwen en investeren in onze goede medewerkers.

## Strategienota

In onze strategienota 2020 - 2022 'Samen stappen zetten' hebben we ambities geformuleerd voor drie maatschappelijk vraagstukken:

- Beschikbaarheid betaalbare woningen
- Levensvatbare wijken
- Een duurzame samenleving

### Beschikbaarheid betaalbare woningen

Binnen ons werkgebied is de vraag naar betaalbare huisvesting nog altijd groot. Een grote groep mensen krijgt hun huishoudboekje maar amper rond. Het verschil tussen (kans)arm en (kans)rijk groeit. Het betaalbaar houden van de woonlasten heeft daarom een hoge prioriteit.

- Ambitie 1: We voegen door nieuwbouw ten minste 95 betaalbare huurwoningen toe aan de woningvoorraad, waarvan minimaal 40 seniorgeschikt.
- Ambitie 2: We spannen ons voor het behoud van voldoende betaalbare huurwoningen in Bergeijk samen met de gemeente in om de 446 woningen van Vestia over te nemen.
- Ambitie 3: Er komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters.
- Ambitie 4: Bij concrete behoefte is minimaal één nieuw project voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd.
- Ambitie 5: We houden minimaal 85% van onze woningen betaalbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (2e aftoppingsgrens 2019: < € 651,-).

### Levensvatbare wijken

Een levensvatbare wijk is (naast een passende woning) van essentieel belang voor prettig wonen. De leefbaarheid in onze wijken staat onder druk. Er is een toename van overlastsituaties door verwarde en ontspoorde personen. Ook neemt de eenzaamheid onder onze bewoners toe en zien we de sociale cohesie afnemen. Daarom werken we samen met bewoners, gemeente en andere partners aan leefbare wijken, zowel preventief als probleemoplossend.

- Ambitie 6: In 2022 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk (in de wijken waar Woningbelang substantieel bezit heeft).

### Een duurzame samenleving

Onze wereld heeft te maken met een ingrijpende klimaatverandering. Wij vinden het belangrijk om een bijdrage te leveren dus investeren we in duurzaamheid. Goed voor het klimaat én het levert huurders lagere woonlasten en meer wooncomfort op.

- Ambitie 7: Onze woningen hebben eind 2022 gemiddeld een energie-index van < 1,35 en 90% van de woningen heeft een groen label (energie-index < 1,80) (uitgezonderd woningen bestemd voor verkoop of herstructurering).
- Ambitie 8: Eind 2022 hebben we 1.500 woningen voorzien van zonnepanelen.

- Ambitie 9: In 2022 geven de bewoners in de woonbelevingsenquête gemiddeld minimaal een 7 voor de kwaliteit van hun woning en niet lager dan een 6,5 (uitgezonderd woningen bestemd voor verkoop of herstructurering).

### **Voorwaarden voor succes**

- We blijven sturen op een klantgerichte organisatie. Ons doel? Dat huurders ons minimaal een 8 geven voor onze dienstverlening.
- Om onze financiële continuïteit te borgen sturen we op lage bedrijfslasten, zodat we in de Aedes benchmark tot de A categorie blijven behoren.
- We blijven investeren in lokale binding en samenwerking. Bij de visitatie in 2022 geven onze belanghouders ons minimaal een 8 voor de wijze waarop we invulling geven aan onze maatschappelijke taken.
- Met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de HBV maken we jaarlijks prestatieafspraken.
- We kunnen onze ambities alleen maar waarmaken met een team van professionele, betrokken medewerkers. Daarom is het onze norm dat medewerkers gemiddeld minimaal een 8 geven voor het werken bij Woningbelang.

### **Van ambitie naar praktijk**

In het bijgevoegde factsheet is de realisatie van alle ambities opgenomen.

### **Waar staan we nu en waar werken we aan?**

Zo'n twee jaar vervul ik mijn rol als directeur-bestuurder bij Woningbelang. En ik durf te zeggen dat we de basis goed op orde hebben. Dat vinden wij niet alleen zelf, onafhankelijke onderzoeken bevestigen dat. Al jaren scoren we goed in de Aedes benchmark en bevinden we ons stabiel in de top van de sector. Ook op het gebied van duurzaamheid krijgen we erkenning. Onlangs riep Republiq ons uit tot duurzaamste corporatie van Nederland, als het gaat om de grootste CO<sub>2</sub>-reductie in de afgelopen jaren. En Atriensis roept ons dit jaar in de Energiemonitor uit tot duurzaamste corporatie in de regio Zuid-Oost. Dat stemt me trots.

Waar ik ook trots op ben, is dat het ons is gelukt om na een zeer intensief traject de woningen van Vestia in Bergeijk over te nemen. In mijn ogen de ultieme volkshuisvestelijke bijdrage. Door de overname blijven de woningen beschikbaar voor de sociale huur en is er weer perspectief voor de huurders. Daarnaast zag ik onze processen en dienstverlening overeind blijven in de afgelopen twee onvoorspelbare jaren. Ondanks corona gingen we door.

Maar ik zie ook wat corona heeft achtergelaten. Continu verbeteren kreeg minder aandacht. 'Elke dag beter' heeft er mede voor gezorgd dat we al jaren bij de top van onze sector horen. En daar willen we blijven, dus dat vraagt de komende periode van ons dat we opnieuw focus aanbrengen op procesverbeteringen.

Waar we de afgelopen jaren veel in geïnvesteerd hebben is de relatie met onze stakeholders. We praten frequenter met elkaar dan voorheen. Waar in het verleden een jaarlijkse bijeenkomst voldoende was om onze agenda op te halen bij onze partners, vraagt deze tijd om sneller schakelen en frequenter bij elkaar aan tafel. Daarom organiseren we nu met regelmaat dialoogtafels: een goed gesprek over één gezamenlijk thema en samen kijken wat er moet en kan. Want meer dan ooit beseffen we dat we het samen moeten doen. Samenwerken was al langer één van onze speerpunten en dat krijgt steeds meer vorm. Waar we in groeien is ons inlevingsvermogen in de praktijk van onze samenwerkingspartners. Want ook zij hebben dagelijks te maken met de turbulentie van de wereld

en hebben hun eigen uitdagingen. Een handreiking werkt, zoeken naar wat ons bindt. En dat we dan op zoek moeten naar compromissen is onderdeel van de relatie. Ik vind dat we moeten leveren wat nodig is, niet per definitie wat alleen in onze ogen de beste oplossing is.

Het proces om tot prestatieafspraken te komen, loopt in mijn ogen goed. Samen met de gemeente Valkenswaard en Bergeijk en de Huurdersbelangenvereniging (HBV) maken we plannen. De afgelopen jaren hebben we misschien minder nieuwbouw opgeleverd dan de jaren daarvoor, maar er staan veel projecten op de agenda voor de komende jaren. Het is onze kerntaak om ons maatschappelijk vermogen zo optimaal mogelijk in te zetten voor de opgaven in ons werkgebied. De afgelopen jaren stonden investeringen onder druk, mede door de verhuurdersheffing. Nu het kabinet heeft besloten dat de heffing stopt, moeten we laten zien dat we de financiële ruimte gebruiken om nog meer te leveren. We blijven daarover in dialoog met de beide gemeenten en HBV.

Ook trekken we steeds meer samen op binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Met 13 corporaties trachten we samen vooruit te kijken en de koers te bepalen. En daarbij de dialoog met gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en maatschappelijke organisaties gezamenlijk te voeren. Want samen moeten we verreikende en coherente antwoorden vinden voor de gigantische opgaven die voor ons liggen. Deze samenwerking krijgt meer vorm, maar blijkt in de praktijk niet altijd makkelijk. Toch vind ik het belangrijk om aan te haken. Dat zijn we verplicht aan onze huurders.

### **Wat zien we gebeuren? En wat gaan we eraan doen?**

De komende jaren staan in het teken van bouwen. Want het woningtekort is een groot vraagstuk waar we binnen onze mogelijkheden een grote bijdrage aan willen leveren. Een vraagstuk met context. Want we weten allemaal nog niet hoe groot de gevolgen van de oorlog in Oekraïne voor Nederland gaan worden. Voor vluchtelingen die naar Nederland komen, wordt onder andere gekeken naar corporaties om in opvang te voorzien. Terwijl vanwege de woningnood woningzoekenden al lang op een betaalbare woning moeten wachten. De groep mensen die vanwege fysieke, psychische of sociale achtergronden zelf niet aan een passende woning kunnen komen, statushouders, of mensen met een medische of sociale urgentie, wordt steeds groter. En dan hebben we natuurlijk ook nog het vraagstuk rondom voldoende huisvesting voor starters, de dubbele vergrijzing én een toenemende groep regulier woningzoekenden. Oplossing kunnen niet meer uitsluitend gevonden worden in het bouwen van nieuwe woningen. We hebben meer behoefte aan creatieve oplossingen om te voorzien in alle behoeften. Dit vooral ook binnen de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Het bevorderen van doorstroming wordt een nieuw speerpunt. Een eerlijke verdeling van de woningen blijft het doel. Maar er speelt veel sentiment rondom dit vraagstuk, waar we aandacht voor moeten hebben. Beschikbaarheid is dan ook thema 1 voor de komende jaren. Daarnaast benoemen we betaalbaarheid in ons nieuwe koersplan voor de komende jaren nadrukkelijk als afzonderlijk thema 2.

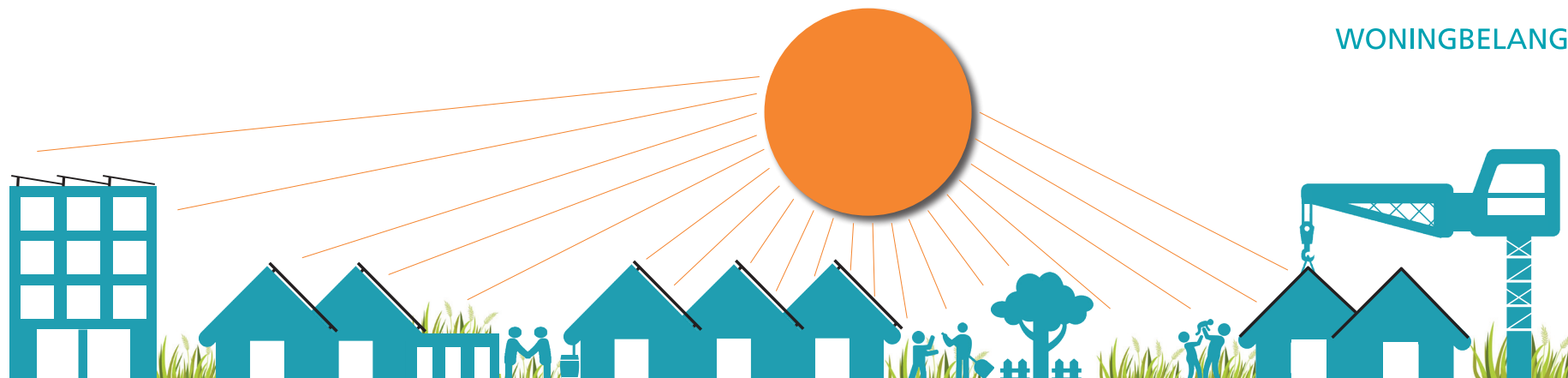
Ook in de wijken loopt de druk op. We zien een toename van het aantal mensen dat verward gedrag vertoont en een toename van crimineel gedrag, met overlast en bedreigingen tot gevolg. De komende jaren willen we onze inzet in de wijken steviger neerzetten. Meer zichtbaar zijn en kijken waar we de samenwerking met onze sociale partners kunnen verbeteren. Leefbare wijken is dan ook thema 3.

Daarnaast blijft de klimaatverandering één van de grote speerpunten. Van corporaties wordt verwacht dat wij een voortrekkersrol vervullen in de energietransitie. Het bouwen van nieuwe, gasloze woningen en het CO<sub>2</sub>- en grondstoffenneutraal maken van de bestaande woningvoorraad is een zeer omvangrijk programma voor de komende decennia. De klimaatop in Glasgow en het

nieuwe regeerakkoord hebben dat nogmaals onderschreven. Thema 4 in ons koersplan is dan ook Duurzaamheid.

Thema 5 is inclusiviteit. Hoe kan Woningbelang een bijdrage leveren aan een samenleving waarin iedereen mee kan doen? Zowel in de wijken en onder onze doelgroepen zien we mogelijkheden om in samenwerking met partijen een steentje bij te dragen. Daarnaast willen we een inclusieve werkgever zijn, dus ook intern krijgt dit thema aandacht.

Kortom: Ik ben trots én realistisch. We doen veel goed en een aantal zaken kan beter. Dat de complexiteit van ons werk toeneemt, vraagt steeds meer van onze medewerkers. En van ons managementteam dat de medewerkers faciliteert om hun werk te kunnen doen. Het vraagt een continu aanpassingsvermogen van ieder van ons. Dus ook intern is er werk aan de winkel. Maar ik ga de komende jaren met vertrouwen tegemoet.



## Strategienota

In onze strategienota 2020 - 2022 'Samen stappen zetten' hebben we ambities geformuleerd voor drie maatschappelijke vraagstukken:

- 1 Beschikbaarheid betaalbare woningen
- 2 Levensvatbare wijken
- 3 Een duurzame samenleving

### 1 Beschikbaarheid betaalbare woningen (ambitie 1 t/m 5)

Binnen ons werkgebied is de vraag naar betaalbare huisvesting nog altijd groot. Een grote groep mensen krijgt hun huishoudboekje maar amper rond. Het verschil tussen (kans)arm en (kans)rijk groeit. Het betaalbaar houden van de woonlasten heeft daarom een hoge prioriteit.

### 2 Levensvatbare wijken (ambitie 6)

Een levensvatbare wijk is (naast een passende woning) van essentieel belang voor prettig wonen. De leefbaarheid in onze wijken staat onder druk. Er is een toename van overlastsituaties door verwarde en ontspoorde personen. Ook neemt de eenzaamheid onder onze bewoners toe en zien we de sociale cohesie afnemen. Daarom werken we samen met bewoners, gemeente en andere partners aan leefbare wijken, zowel preventief als probleemoplossend.

### 3 Een duurzame samenleving (ambitie 7 t/m 9)

Onze wereld heeft te maken met een ingrijpende klimaatverandering. Wij vinden het belangrijk om een bijdrage te leveren dus investeren we in duurzaamheid. Goed voor het klimaat én het levert huurders lagere woonlasten en meer wooncomfort op.

## Een overzicht

Dit realiseerde Woningbelang in de periode 2018 - 2021:



### Voorwaarden voor succes

Om onze ambities te kunnen realiseren, formuleren we randvoorwaarden voor succes.

## Ambitie 1:

We voegen door nieuwbouw ten minste 95 betaalbare huurwoningen toe aan de woningvoorraad, waarvan minimaal 40 seniorgeschikt.

## Opgeleverd



### Waalreseweg Valkenswaard

- 18 gasloze en zeer goed geïsoleerde appartementen
- opgeleverd eerste kwartaal van 2019



### Terlo en Eijkereind Bergeijk

- locatie Terlo: 13 woningen voor starters en gezinnen
- locatie Eijkereind: 2-onder-1-kap woning voor gezinnen
- alle 15 woningen zijn gasloos en energieneutraal
- opgeleverd juni 2018



### Dr. Schaepmanstraat Valkenswaard

- 28 gasloze, energieneutrale woningen, waarvan 21 eengezinswoningen en 7 levensloopbestendige woningen
- opgeleverd maart 2020

## In voorbereiding

- 7 levensloopbestendige woningen Emmalaan, Valkenswaard
- 30 levensloopbestendige appartementen Hof, Bergeijk
- Circa 26 levensloopbestendige appartementen Wilde Wingerd, Valkenswaard
- Circa 16 levensloopbestendige appartementen Waalreseweg, Valkenswaard
- Circa 80 appartementen - deels levensloopbestendig - Hastelweg, Eindhoven



### Molensteen/Lannervalk Valkenswaard

- 40 eengezinswoningen, waarvan 8 levensloopbestendig
- gasloos en zeer energiezuinig
- opgeleverd mei/juni 2019

### Comfortabel Wonen

We bieden senioren de mogelijkheid om kleine aanpassingen aan te brengen in hun woning waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

**2018 - 2021: 369 woningen**



### Ambitie 2:

We spannen ons voor het behoud van voldoende betaalbare huurwoningen in Bergeijk samen met de gemeente in om de 446 woningen van Vestia over te nemen.



#### Overname Vestia woningen, Bergeijk

- Op 31 december 2021 was de overname van de Vestia woningen definitief.
- Woningbelang nam 359 woningen in Bergeijk over, WSZ nam 86 woningen in Luyksgestel over.

### Ambitie 3:

Er komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters.

#### Resultaat:

- 2018: 134 (130 huur, 4 koop)
- 2019: 128 (124 huur en 4 koop)
- 2020: 97 (93 huur en 4 koop)
- 2021: 128 (124 huur en 4 koop)

#### Nieuwbouw voor starters in voorbereiding:

- 14 woningen Even Buiten, Bergeijk: oplevering februari 2022
- 16 woningen Stakenborgakker, Valkenswaard: verwachte start bouw mei 2022
- 12 woningen Barentszstraat Valkenswaard, verwachte start bouw juni 2022
- 6 woningen Bernardusschool Bergeijk: verwachte start bouw juni 2022

### Ambitie 4:

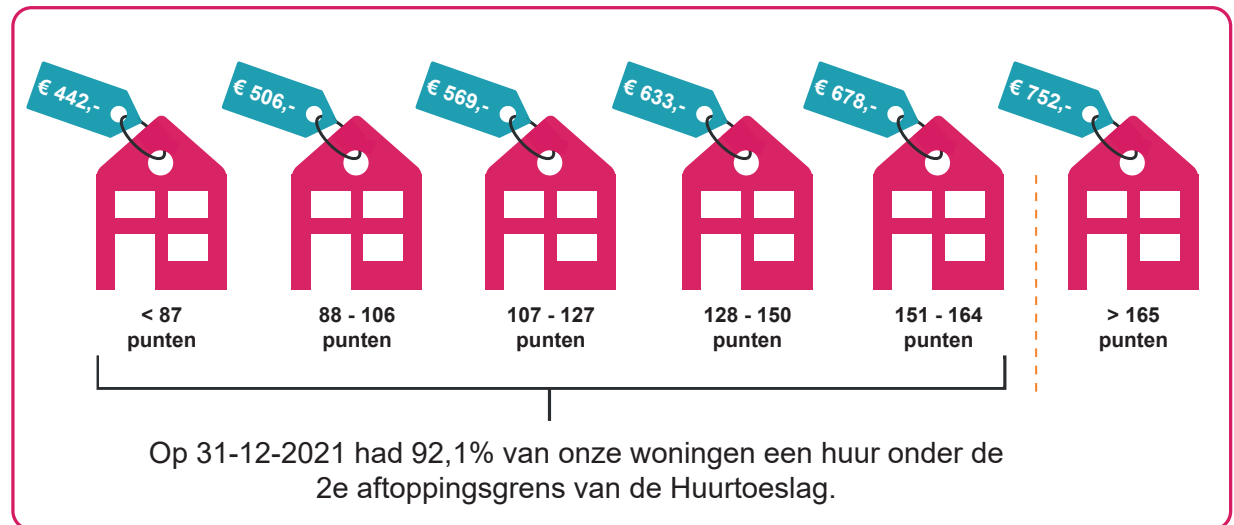
Bij concrete behoefte is minimaal één nieuw project voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd.

#### Inzet voor bijzondere doelgroepen 2018 - 2021:

- 6 woningen toegewezen aan Lunetzorg rondom de Wollegrasstraat
- Intentieovereenkomst met GGzE voor ontwikkeling van woningen aan de Hastelweg in Eindhoven
- Omgevingsvergunning aangevraagd voor een voormalige woonwagenbewoner naar een nieuwe locatie met een woonwagen in Valkenswaard
- Statushouders gehuisvest op verzoek van de gemeente: 45 woningen in Valkenswaard (99 personen), 6 woningen in Bergeijk (12 personen)
- Woningen beschikbaar voor plan DOOR!: 19 woningen

### Ambitie 5:

We houden minimaal 85% van onze woningen betaalbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (2e aftoppingsgrens 2021 < € 678,66).





## Ambitie 6:

In 2022 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk (in de wijken waar Woningbelang substantieel bezit heeft).

### Gemiddelde score voor de wijk: 7,2\*

\* Woonbelevingsonderzoek 2019, het volgende woonbelevingsonderzoek wordt gehouden in 2022.

### Wat doen we in wijken?

- Samen met de gemeenten, sociale partners en bewoners werken we structureel aan verbeteringen in de verschillende wijken.
- Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen voldoen aan de richtlijnen van het PolitieKeurmerk Veilig Wonen.
- We bestrijden hennepsteelt en handel in harddrugs in samenwerking met de gemeenten en andere partijen (2018 - 2021: 6 gedwongen huurbeëindigingen)
- We bestrijden woonoverlast door:
  - intensieve samenwerking met diverse (zorg)partijen en politie
  - deelname aan het Vangnetoverleg, Maatwerkoverleg en woonoverlast plus overleg in Valkenswaard en Multi Probleem Casuïstiek overleg in Bergeijk (2018 - 2021: 10 casussen opgelost vanuit deze overleggen)
  - we faciliteren buurtbemiddeling en verwijzen actief door
  - opzegging huurovereenkomst bij aanhoudende en ernstige overlast (2018 - 2021: 8 gedwongen huurbeëindigingen)
- We bestrijden illegale bewoning om een eerlijke verdeling van woningen te garanderen en overlast te voorkomen (2018 - 2021: 12 gedwongen huurbeëindigingen).



### Een fijne buurt maak je samen!

In 2019 introduceerden we 'Buurtmakers': bewoners die er samen iets moois van maken in hun buurt! We stimuleren buurtbewoners om samen in actie te komen en helpen hen graag om hun initiatieven te laten slagen.

## Ambitie 7:

Onze woningen hebben eind 2022 gemiddeld een energie-index van < 1,35 en 90% van de woningen heeft een groen label (energie-index < 1,80) (uitgezonderd woningen bestemd voor verkoop of herstructurering).



### Periode 2018 - 2021:

- Eind 2021 energie-index: 1,24
- Het doel uit het Convenant Energiebesparing Huur-sector (gemiddeld energielabel B per 1-1-2021) hadden we in 2019 al bereikt.
- 91.2% van onze woningen heeft eind 2021 een groen label.
- In bestaande bouw bij planmatig onderhoud, bij mutatie en op verzoek van bewoners brachten we energiebesparende maatregelen aan:
  - bij 969 woningen brachten we isolerende maatregelen aan zoals spouwmuurisolatie, HR++ glas, dak- en vloerisolatie
  - we vervingen 754 cv-ketels door energiezuinige HR-ketels
  - we vervingen verlichting in algemene ruimtes van appartementencomplexen door LED verlichting, in totaal 1825 nieuwe armaturen

- We zijn gestart met het werven en opleiden van energiecoaches; huurders van Woningbelang die andere huurders bezoeken om tips te geven voor het besparen van energie.
- In 2021 herijkten we ons duurzaamheidsbeleid. We formuleerden ambities voor het verder verduurzamen van onze bestaande voorraad, duurzame nieuwbouw, eigen bedrijfsvoering, circulariteit, klimaatadaptatie en gedragsverandering. Met als doel: CO<sub>2</sub>- en grondstoffen-neutraal in 2050.

## Ambitie 8:

Eind 2022 hebben we 1.500 woningen voorzien van zonnepanelen.

### Zonnepanelen

Eind 2021 hebben we op 1.069 woningen zonnepanelen aangebracht.

Daarnaast leverden we 95 nieuwbouwwoningen op met zonnepanelen.



## Voorwaarden voor succes

- We blijven sturen op een klantgerichte organisatie: huurders geven ons minimaal een 8 voor onze dienstverlening. Resultaat 2021: 8,4 voor klanttevredenheid (Aedes Benchmark A categorie)
- Om onze financiële continuïteit te borgen sturen we op lage bedrijfslasten, zodat we in de Aedes benchmark tot de A categorie blijven behoren. Resultaat 2021 (bedrijfskosten over 2020): Woningbelang gemiddeld € 652,- per woning (landelijk gemiddeld € 846,-) (Aedes Benchmark A categorie).
- We blijven investeren in lokale binding en samenwerking. Bij de visitatie geven onze belanghouders ons minimaal een 8 voor de wijze waarop we invulling geven aan onze maatschappelijke taken. Resultaat laatste visitatie (2018): 7,9.

## Ambitie 9:

In 2022 geven de bewoners in de woonbelevingsenquête gemiddeld minimaal een 7 voor de kwaliteit van hun woning en niet lager dan een 6,5 (uitgezonderd woningen bestemd voor verkoop of herstructurering).

### Gemiddelde score voor de woning: 7,3\*

\* Zowel in de Aedes Benchmark in 2021 als in het Woonbelevingsonderzoek in 2019.

- Er waren 10 complexen met een representatieve respons die lager scoorden dan een 6,5.
- Volgende woonbelevingsonderzoek in 2022.

### Wat deden we aan de woningkwaliteit in de periode 2018 - 2021:

- We houden de kwaliteit van onze woningen goed op orde door planmatig, mutatie- en reparatie onderhoud.
- We voerden onderhoud van badkamer, keuken en toilet uit op verzoek van bewoners in plaats van planmatig (2018 - 2021: 367 woningen)
- In alle complexen die lager scoren dan een 7 en waar regulier onderhoud van toepassing is, voerden we in 2021 onderzoek uit naar de reden van het lage cijfer. Hieruit voortvloeiende werkzaamheden nemen we mee in de begroting van 2023 en/of 2024.

- Met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de HBV hebben we elk jaar prestatieafspraken gemaakt.
- We kunnen onze ambities alleen waarmaken met professionele, betrokken medewerkers. Daarom is onze norm dat medewerkers gemiddeld minimaal een 8 geven voor werken bij Woningbelang. Resultaat onderzoek 2020: 8,5 voor het werken bij Woningbelang.

## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie Woningbelang 2022

### Elke dag beter

Wanneer je je als organisatie met heel je hart dag in dag uit inzet voor mensen met een kleine portemonnee en je wordt hiervoor beloond met hele mooie cijfers in het visitatierapport, dan is dat de kers op de taart. Het wordt gezien. We zijn goed bezig. Tegelijkertijd realiseren we ons dat we dit niveau willen vasthouden én verbeteren. Niet voor goede rapportcijfers, maar voor onze klanten! Ons motto “*Elke dag beter*” is geen loze kreet, maar een diepgeworteld gevoel dat de hele organisatie deelt en door iedereen wordt gedragen. We moeten niet alleen elke dag beter, we willen het ook!

### Meer dan cijfers

- 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities
- 8,3 voor Presteren volgens de Belanghebbenden
- 8,0 voor Presteren naar Vermogen
- 7,8 voor Presteren ten aanzien van Governance

Dat zijn hele mooie cijfers waarvoor we allemaal hard hebben gewerkt en waarmee we heel erg blij zijn. Maar het is meer dan cijfers. Het is de vertaling van onze betrokkenheid, inzet en ambities. De coronapandemie die tijdens deze visitatieperiode speelde, heeft dat gelukkig niet getemperd. In tegendeel, toen de wereld rondom ons er grauw en soms hopeloos uitzag, net toen werd nóg meer duidelijk hoe belangrijk een goed en veilig thuis is én dat iedereen hierop recht heeft. En dat heeft onze toprioriteit!

### Wat gaat goed?

We zijn trots op al onze prestaties, maar een paar springen er toch uit. Onze ambitie op het gebied van verduurzaming, bijvoorbeeld. Die maken we al jaren waar: zo heeft 90% van onze woningen ondertussen een groen label. En terwijl we fors investeren in duurzaamheid, trachten we onze bedrijfslasten te beperken om zo de huren tóch betaalbaar te houden. Dat vraagt om de inzet van iedereen en daarop zijn we best trots.

Wat we zelf ook een hele mooie prestatie vinden, is de overname van de Vestia-woningen. Dit was een complex proces van lange adem, volharding, veel tijd, geld en energie. Wij hebben hierin onze nek uitgestoken, onder andere omdat we het belang beseffen van het behoud van sociale woningen in Bergeijk. Het was het waard, voor onze doelgroep en voor ons!

### En wat gaan we nog beter doen?

De commissie heeft in haar rapport ook een aantal verbeter suggesties voor de komende periode meegegeven. Wij herkennen ons hierin en gaan hiermee aan de slag.

We doen veel, maar vermelden dat niet altijd. We mogen veel meer naar buiten treden met onze prestaties en iedereen laten zien dat wij een hart hebben voor onze klanten, de leefomgeving en een duurzame samenleving. Maar ook de communicatie omtrent onze (technische) keuzes, werkwijze, projecten en meer ‘gevoelige’ onderwerpen mogen we niet uit de weg gaan en duidelijker en frequenter communiceren. Hierin kunnen wij nog grote stappen maken en hierop zetten we ook in.

Tevens willen we de wederkerigheid in het proces en de uitwerking van de prestatieafspraken blijven borgen. De lokale opgaven vragen immers om een stijgende gezamenlijke inspanning en inzet. Hierin zullen we concreter moeten maken welk aandeel andere partijen hebben in het oppakken van die gezamenlijke opgaven.

**Tot slot: onze hartelijke dank!**

Tot slot willen wij graag iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan deze visitatie. Bedankt voor de waardevolle inbreng, de complimenten en de verbeterpunten. We zijn en blijven een toegankelijke, betrokken en betrouwbare woningcorporatie die zich blijft inzetten voor meer betaalbare woningen in levensvatbare wijken en voor een duurzame samenleving. *Samen (ge)woon goed*, daar blijven we voor gaan. En daarom zien wij ook toekomstige visitaties weer met vertrouwen tegemoet!

Maarten Meulepas  
Directeur-bestuurder

Martijn Langenberg  
Voorzitter Raad van Commissarissen

## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

**Tabel 4.2: Woningbelang**

Naam	Functie
De heer M. Langenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen
De heer J. Duijsters	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw D. Heesakkers	Lid Raad van Commissarissen
De heer M. Meulepas	Directeur-bestuurder
Mevrouw F. Hendrickx	Manager Wonen
De heer J. van Hulst	Manager Bedrijfsvoering
De heer M. Tax	Manager Vastgoed
Mevrouw A. Haast	Beleidsmedewerker

**Tabel 4.3: Belanghebbenden**

Naam	Functie en organisatie
De heer J. Kuijken	Wethouder gemeente Bergeijk
De heer J. van der Hoek	Ambtenaar gemeente Bergeijk
De heer K. Marchal	Wethouder gemeente Valkenswaard
De heer L. van Gerven	Ambtenaar gemeente Valkenswaard
De heer A. van Asten	Bestuursvoorzitter HBV Woningbelang
De heer F. Fens	Bestuurslid HBV Woningbelang
De heer J. van Heel	Relatiebeheerder GGZe
Mevrouw P. van Asten	Coördinator Lumens
Mevrouw E. de Koning	Maatschappelijk werker Lumens
De heer H. van de Burcht	Manager Zorg en Bouw Lunet Zorg
Mevrouw P. de Regt	Lid Raad van Bestuur Stichting Valkenhof
Mevrouw A. Vervoort	Directeur-bestuurder Cordaad
De heer F. Segers	Bestuurslid Seniorenbelang
De heer E. Sprokkel	Bestuurslid Platform Gehandicaptenzorg Valkenswaard
De heer S. Borgers	Bestuurslid Platform Gehandicaptenzorg Valkenswaard
De heer P. de Vries	Operationeel en strategisch leidinggevende Politie Valkenswaard
Mevrouw I. de Boer	Directeur-bestuurder Woonbedrijf
De heer C. Theuus	Directeur-bestuurder De Zaligheden
De heer J. van der Giessen	Bestuurslid Wijkcommissie Kerkkackers
De heer A. Visschers	Voorzitter Dorpsinitiatief Borkel en Schaft
Mevrouw E. Nissen-Van de Ven	Voormalig bestuurslid Startersvereniging Valkenswaard

## Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbelang in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 februari 2022

Maarten Nieland  
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

### Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbelang in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 februari 2022

Maarten Nieland

### Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbelang in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 februari 2022

Robert Kievit

## **Onafhankelijkheidsverklaring commissielid**

Vincent de Kwaasteniet verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbelang in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Vincent de Kwaasteniet heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Vincent de Kwaasteniet geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Vincent de Kwaasteniet geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbelang.

Rotterdam, 1 februari 2022

Vincent de Kwaasteniet

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren



## Voorzitter

Maarten Nieland

### Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

### Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

### Huidige functie:

Director



### Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

### Loopbaan:

Sinds april 2017 Director Ecorys Regions & Cities, voorzitter visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

### Profielchets:

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

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

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

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

## Secretaris

Robert Kievit

### Naam, titel, voorletters:

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

### Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

### Huidige functie:

Principal Consultant



### Onderwijs:

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

### Loopbaan:

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

### Profielchets:

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

Als principal consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van woningmarkt, volkshuisvesting en leefbaarheid voor woningcorporaties, gemeenten en ministeries. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

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

## Commissielid

Vincent de Kwaasteniet

## Naam, titel, voorletters:

de Kwaasteniet, MSc, V.J.

## Geboorteplaats en –datum:

Alphen aan den Rijn, 15 februari 1994



## Huidige functie:

Consultant

## Onderwijs:

2017 - 2018	Master Public Administration (Governance & Management van Complexe Systemen), Erasmus Universiteit Rotterdam
2016 - 2017	Pre-master Bestuurskunde, Erasmus Universiteit Rotterdam
2012 - 2016	Bachelor Bestuurskunde, De Haagse Hogeschool

## Loopbaan:

2022 – heden	Consultant Regions & Cities, Ecorys
2019 - 2021	Promovendus Bestuurskunde (PhD candidate), Erasmus Universiteit Rotterdam
2018	Onderzoeker, ProRail (stage)
2015 – 2016	Beleidsondersteuner directie Woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
2015 – 2016	Beleidsondersteuner afdeling Sociaal en Economisch Beleid, gemeente Leiden

## Profiel:

Vincent is werkzaam bij Ecorys op de afdeling Regions & Cities en houdt zich bezig met het visiteren van woningcorporaties. Naast visitaties is Vincent betrokken bij onderzoeks- en adviesopdrachten in de volkshuisvesting en het sociaal domein, in lijn met zijn ervaring en affiniteit. Voorafgaand aan zijn positie bij Ecorys is Vincent werkzaam geweest aan de Erasmus Universiteit Rotterdam als promovendus. Hier heeft hij zich o.a. verdiept in de complexiteit van beleids- en besluitvormingsprocessen en onderzoek verricht naar de overheidsaanpak ten aanzien van multiproblematiek van gezinnen. In het kader hiervan heeft Vincent een praktijkrapportage geschreven over de werking "maatwerkbudgetten" die meerdere gemeenten hanteren om de multiproblematiek van gezinnen te verhelpen. Zijn onderzoekbenadering is kwalitatief van aard.

Voor zijn werkzame periode aan de universiteit is Vincent in verschillende periodes werkzaam geweest voor ProRail, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de gemeente Leiden.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

**Tabel B6.1: Bronnenlijst**

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Prestatieafspraken Ondernemingsplan(nen) Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Jaarverslagen Periodieke rapportages Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Woonvisie(s) Lokale, regionale of landelijke convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Periodieke rapportages Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet
Governance van maatschappelijk presteren	Documenten met betrekking tot de PDCA-cyclus: ondernemingsplannen, jaarplannen en werk- of activiteitenplannen, periodieke rapportages en jaarverslagen Documenten met betrekking tot toezicht: toezicht visie, zelfevaluatie, jaarverslagen en relevante notulen van RvC-vergaderingen

## Bijlage 7: Prestatietabel Woningbelang 2018 t/m 2021

### Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Woningvoorraad sociale huur</b></p> <p>In het kader van beschikbaarheid zijn in Valkenswaard en Bergeijk afspraken gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Hierover zijn de volgende aantallen in de prestatieafspraken opgenomen per gemeente:</p> <p><u>Valkenswaard:</u> Sociale huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 3.628 (PA Valkenswaard 2019)</li> <li>• 2019: 3.601 (PA Valkenswaard 2020)</li> <li>• 2020: 3.652 (Jaarstukken 2019)</li> <li>• 2021: 3.687 (PA Valkenswaard 2021)</li> </ul> <p><u>Bergeijk</u> Sociale huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 210 (PA Bergeijk 2019)</li> <li>• 2019: 225 (PA Bergeijk 2020)</li> <li>• 2020: 225 (PA Bergeijk 2021)</li> <li>• 2021: 225 (PA Bergeijk 2021)</li> </ul> <p>Daarnaast handhaaft Woningbelang 2 woningen in het niet-DEAB segment. Dit is een bewust keuze (PA Bergeijk 2021, p.10; 2020, p.9; 2019, p.9; 2018, p.8)</p>	<p>Woningbelang bezit in Valkenswaard en Bergeijk in totaal de volgende aantallen woningen (DAEB en niet-DEAB):</p> <p>DAEB:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 3.737 woningen (Jaarstukken 2018, p.15)</li> <li>• 2019: 3.885 woningen (Jaarstukken 2019, p.18)</li> <li>• 2020: 3.925 woningen (Jaarstukken 2020, p.18)</li> <li>• 2021: 4.250 (toelichting Woningbelang)</li> </ul> <p>Niet-DAEB:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 9 woningen (Jaarstukken 2018, p.15)</li> <li>• 2019: 9 woningen (Jaarstukken 2019, p.18)</li> <li>• 2020: 9 woningen (Jaarstukken 2020, p.18)</li> <li>• 2021: 42 woningen (toelichting Woningbelang)</li> </ul> <p>Aantallen in <u>Valkenswaard</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 3.601 woningen, waarvan 7 niet-DAEB (Jaarstukken 2018, p.16)</li> <li>• 2019: 3.659 woningen, waarvan 7 niet-DAEB (Jaarstukken 2020, p.19)</li> <li>• 2020: 3.689 woningen, waarvan 7 niet DAEB (Jaarstukken 2020, p.19)</li> <li>• 2021: 3.689 woningen, waarvan 7 niet-DAEB (toelichting Woningbelang)</li> </ul> <p>Aantallen in <u>Bergeijk</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 225 woningen, waarvan 2 niet-DAEB (Jaarstukken 2018, p.16)</li> <li>• 2019: 225 woningen, waarvan 2 niet-DAEB (Jaarstukken 2020, p.19)</li> <li>• 2020: 225 woningen, waarvan 2 niet-DAEB (Jaarstukken 2020, p.19)</li> <li>• 2021: 579 woningen, waarvan 35 niet-DAEB (toelichting Woningbelang)</li> </ul> <p>Daarnaast heeft Woningbelang in Eindhoven ook 20 woningen (Jaarstukken 2020, p.19). In Bergeijk de woningvoorraad in 2021 meer dan verdubbeld door 359 woningen over te nemen van Vestia. De sociale woningvoorraad van Woningbelang is in de periode van 2018 tot en met 2021 met 513 woningen toegenomen. Daarnaast is het aantal niet-DAEB woningen toegenomen met 33 woningen.</p> <p><a href="#">De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt</a></p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>toegekend voor de overname van 359 woningen van Vestia. De overname is tot stand gekomen na een complex proces, waarbij Woningbelang betrokkenheid en volharding heeft getoond. Om daartoe te komen zijn tevens leningen overgenomen van Vestia.</p> <p>Woningbelang heeft in het belang van de volkshuisvesting in Bergeijk, notabene een gemeente met een laag aandeel sociale huurwoningen, haar nek uitgestoken om de woningen te behouden voor de primaire doelgroep.</p>	
<p><b>(Sloop)-nieuwbouw:</b></p> <p>Woningbelang kent een nieuwbouwoopgave in de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk ten behoeve van de uitbreiding van de woningvoorraad in het kader van beschikbaarheid. Hier zijn de volgende afspraken over gemaakt per gemeente:</p> <p><u>Valkenswaard:</u></p> <p>In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting. Naast de voorgenomen nieuwbouwprojecten in 2020 is de behoefte gecijferd op nog ca. 260 extra betaalbare huurwoningen tot 2029 (ca. 29 woningen per jaar) (PA Valkenswaard 2021, p.5)</p> <p>Voor Woningbelang komt dit in Valkenswaard neer op de volgende jaarlijkse nieuwbouwoopgave:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 45 (PA Valkenswaard 2018, p.6)</li> <li>• 2019: 40 (PA Valkenswaard 2019, p.5 &amp; p.6)</li> <li>• 2020: 28 (PA Valkenswaard 2020, p.3 &amp; p.5)</li> <li>• 2021: 9 (PA Valkenswaard 2021, p.3 &amp; p.7)</li> </ul> <p>In de periode 2021 – 2024 worden circa 90 woningen netto toegevoegd (PA Valkenswaard 2021, p.5)</p> <p><u>Bergeijk</u></p> <p>In de gemeente Bergeijk is er behoefte aan meer betaalbare huisvesting. Naast de voorgenomen nieuwbouwprojecten in 2019 moeten nog ca. 70 betaalbare huurwoningen gebouwd worden in de jaren 2020 - 2024 (PA Bergeijk 2021, p.4). Voor Woningbelang is de opgave in Bergeijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 15 woningen (Terlo &amp; Eijkereind) in 2018 (PA Bergeijk 2018, p.5).</li> <li>• In de jaren 2019, 2020 &amp; 2021 heeft Woningbelang het voornemen om in totaal 20 nieuwbouwwoningen (Even Buiten te Bergeijk &amp; Bernadusschool) te realiseren (PA Bergeijk 2021, p.5; 2020, p.5; 2019, p.5)</li> </ul>	<p>Woningbelang heeft in de visitatieperiode over haar werkgebied 106 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Om de beschikbaarheid te vergroten in haar werkgebied, heeft Woningbelang middels sloop-nieuwbouw aan het slopen van oude woningen en nieuwe woningen daarvoor in de plaats terug te brengen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 20 woningen (Jaarstukken 2018, p.23)</li> <li>• 2019: 58 woningen (Jaarstukken 2019, p.27)</li> <li>• 2020: 28 woningen (Jaarstukken 2020, p.28)</li> <li>• 2021: 0 woningen (Jaarstukken 2021)</li> </ul> <p>In <u>Valkenswaard</u> zijn de volgende aantallen nieuwbouwwoningen gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 5 woonwageningen (Jaarstukken 2018, p.23)</li> <li>• 2019: 58 woningen aan locaties Deken Frankenstraat (18) en Molensteen/Boomvalk (40) (Jaarstukken 2020, p.27)</li> <li>• 2020: 28 woningen aan Dr Schaeapmanstraat (Jaarstukken 2020, p.28)</li> <li>• 2021: 0 (Jaarstukken 2021)</li> </ul> <p>In Bergeijk zijn de volgende aantallen nieuwbouwwoningen gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 15 woningen aan de locaties Terlo &amp; Eijkereind (Jaarstukken 2018, p.23)</li> <li>• 2019: 0 woningen (Jaarstukken 2019, p.27)</li> <li>• 2020: 0 woningen (Jaarstukken 2020, p.28)</li> <li>• 2021: 0 (Jaarstukken 2021)</li> </ul> <p>Daarnaast zijn begin 2022 14 woningen aan "Even Buyten" opgeleverd. De bouwwerkzaamheden van de woningen aan de "Bernardschool" zijn nu volop bezig. De verwachting is dat deze woningen komend jaar opgeleverd worden. Door bezwaarprocedures en capaciteitsproblemen is de start van de bouw vertraagd (toelichting Woningbelang).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Verschillende nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd door middel van sloop-nieuwbouw. Woningbelang wil aan de hand van sloop-nieuwbouw werken aan het vergroten van de beschikbaarheid van haar woningvoorraad in Valkenswaard en Bergeijk. Hierover zijn de volgende afspraken gemaakt per gemeente:</p> <p><u>Valkenswaard</u> In Valkenswaard heeft Woningbang jaarlijks de volgende opgaven in het kader van sloop-nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 18 woningen aan Waalreseweg (PA Valkenswaard 2018, p.5)</li> <li>• 2019: 27 woningen aan Dr. Schaepmanstraat (PA Valkenswaard 2019, p.5)</li> <li>• 2020 &amp; 2021: In de periode 2020 – 2024 wil Woningbelang 60 appartementen slopen aan de Wilde Wingerd en hiervoor 42 huurwoningen en 12 koopwoningen terugbouwen (PA Valkenswaard 2021, p.4; 2020, p.6)</li> </ul> <p><u>Bergeijk</u> In Bergeijk heeft Woningbelang met betrekking tot sloop-nieuwbouw het voornemen in de periode 2018 – 2021 sloop en nieuwbouw (herstructurering) te realiseren van 't Hof. De sloop van 23 appartementen en de terugbouw op deze locatie van 30 nieuwbouw woningen (PA Bergeijk 2021, p.5; 2020, p.5; 2019, p.5; 2018, p.4)</p>	<p>Daarnaast hebben een aantal projecten vertraging opgelopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 't Hof (Bergeijk): De bouwplannen zijn in 2019 goedgekeurd door de gemeente Bergeijk. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. Na balansdatum heeft de Raad van State het beroep verworpen op alle bezwaarpunten. De bouwvoorbereiding is opgestart. Start sloop staat gepland vanaf mei 2022. Daarna start nieuwbouw. Oplevering wordt verwacht eind 2023 (toelichting Woningbelang).</li> <li>• Hastelweg (Eindhoven): In 2021 is het ontwerp bestemmingsplan voor een appartementengebouw van circa 80 appartementen ter inzage gelegd. Hierop zijn 19 zienswijzen ingediend. Gezien deze hoeveelheid wordt, na vaststelling door gemeente, verwacht dat een beroepsprocedure bij de Raad van State volgt. Woningbelang verwacht eind 2022 een definitieve uitspraak. Als het bestemmingsplan dan onherroepelijk is, wordt gestart in het eerste kwartaal 2023 met sloop en nieuwbouw (toelichting Woningbelang).</li> <li>• Wilde Wingerd (Valkenswaard): Het voorontwerp bestemmingsplan ligt klaar ter inzage voor inspraakreacties. Woningbelang wil dit in 2022 afronden en in 2023 starten met nieuwbouw (toelichting Woningbelang).</li> <li>• Le Sage ten Broekstraat en Chr. Ruys de Beerenbrouckstraat (Valkenswaard): Het is de bedoeling om de bestaande bebouwing aan de Le Sage ten Broekstraat en aan de Ruys de Beerenbrouckstraat te slopen en op deze plek 40 tot 45 nieuwbouwappartementen te realiseren. In 2020 en 2021 is in samenwerking met de gemeente Valkenswaard een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of een inpassing van buurthuis 't Pumpke mogelijk is in het totaalplan. De gemeente Valkenswaard moet hierover nog een besluit nemen (toelichting Woningbelang).</li> </ul> <p><a href="#">De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Woningbelang heeft alle afgesproken nieuwbouwprojecten gerealiseerd of in ontwikkeling.</a></p>	
<p><b>Verkoop</b> Woningbelang voert een verkoopbeleid om meer financiële ruimte te creëren ten behoeve van het vergroten van de beschikbaarheid of om woningen en taken van Woonbedrijf en Vestia te kunnen overnemen in Valkenswaard en Bergeijk. Ze heeft in de gemeente</p>	<p>Woningbelang verkoopt een deel van haar woningen in Valkenswaard en Bergeijk vanwege versnipperd bezit. Hiertoe heeft ze een verkooplijst van 15 woningen van versnipperd bezit opgesteld (Jaarstukken 2020, p.31). In de periode van 2018 tot en met 2021 zijn geen</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Valkenswaard een verkooplijst van 14 woningen van verspreid bezit dat verkocht wordt als deze woningen vrij komen (PA Valkenswaard 2021, p.14; 2020, p.12; 2019, p.11; 2018, p.10). In Bergeijk heeft Woningbelang 1 woning uit de DAEB voorraad op de verkooplijst staan (PA Bergeijk 2021, p.8; 2020, p.7; 2019, p.7; 2018, p.7)</p>	<p>woningen verkocht van deze lijst (Jaarstukken 2020, p.31; 2019, p.30; 2018, p.26; toelichting Woningbelang).</p> <p>Parallel hieraan onderzoekt Woningbelang welke voormalig Vestia-woningen in Bergeijk verkocht kunnen worden. Hierin kijkt Woningbelang naar de mogelijkheid tot uitponden onderverdeeld naar verschillende doelgroepen. Voor elke woning die Woningbelang verkoopt, is afgesproken dat zij twee nieuwbouwwoningen realiseert (toelichting Woningbelang). In Valkenswaard herziert Woningbelang haar verkoopbeleid met als doel om bij te dragen aan het creëren van evenwichtige wijken (toelichting Woningbelang).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	
<p><b>Faciliteren van de vergrijzing: Vergroten beschikbaarheid seniorenwoningen</b></p> <p>Valkenswaard en Bergeijk hebben te maken met vergrijzing. Als gevolg hiervan en van de extramuralisering van de zorg, bestaat een toenemende behoefte aan seniorgeschikte woningen. Woningbelang wil in Valkenswaard en Bergeijk hierin voorzien door de voorraad seniorenwoningen te vergroten om zo tevens de doorstroom te stimuleren. Zodoende wil Woningbelang ook meer ruimte creëren voor staters.</p> <p><u>Valkenswaard</u></p> <p>In Valkenswaard zijn hierover de volgende aantallen levensloopbestendige woningen in de prestatieafspraken opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 733 (PA Valkenswaard 2019, p.5)</li> <li>• 2019: 829 (PA Valkenswaard 2020, p.5)</li> <li>• 2020: 764 (Jaarverslag 2019, toelichting Woningbelang)</li> <li>• 2021: 771 (PA Valkenswaard 2021, p.6)</li> </ul> <p><u>Bergeijk</u></p> <p>In Bergeijk zijn 65 levensloopbestendige woningen in de periode 2018 – 2021 beschikbaar voor senioren (PA Bergeijk 2021, p.4; 2020, p.4; 2019, p.4; 2018, p.4)</p>	<p>In het kader van het vergroten van de beschikbaarheid van seniorenwoningen (en om de doorstroming te stimuleren) heeft Woningbelang 33 seniorengeschikte woningen opgeleverd. Dit doet ze middels nieuwbouw en sloop-nieuwbouw constructies. Jaarlijks betreffen dit de volgende aantallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 0 woningen (Jaarstukken 2018, p.28)</li> <li>• 2019: 26 levensloopbestendige woningen (Waalresegeweg en Lannervalk/Boomvalk Valkenswaard (Jaarstukken 2019, p.32)</li> <li>• 2020: 7 woningen nultredenwoningen NOM (Dr. Schaepmanstraat) (Jaarstukken 2020, p.13 &amp; p.34)</li> <li>• 2021:0 (toelichting Woningbelang)</li> </ul> <p>Daarnaast heeft Woningbelang senioren de mogelijkheid aangeboden om aanpassingen te verrichten in hun woningen via het programma "Comfortabel Wonen". Huurders van 55 jaar of ouder en huurders met een lichamelijke beperking kunnen gebruik maken van een regeling om een aantal aanpassingen te doen aan de woning die het gebruiksgemak van de woning vergroten</p> <p>Jaarlijks betreffen dit de volgende aantallen woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 82 (Jaarstukken 2020, p.13) (76 Valkenswaard, 6 Bergeijk)</li> <li>• 2019: 102 (Jaarstukken 2020, p.13) (98 Valkenswaard, 4 Bergeijk)</li> <li>• 2020: 84 (Jaarstukken 2020, p.13) (79 Valkenswaard, 5 Bergeijk)</li> <li>• 2021: 101 (Jaarstukken 2021 p30) (97 Valkenswaard, 4 Bergeijk)</li> </ul>	8



Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt toegekend vanwege de extra inzet die Woningbelang heeft gepleegd via het programma "Comfortabel Wonen".</i></p>	
<p><b>Ontgroening: Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen</b></p> <p>Valkenswaard en Bergeijk hebben onvoldoende passende woningen voor jongeren (t/m 35 jaar). Om te voorkomen dat jongeren en jonge gezinnen wegtrekken uit Valkenswaard en Bergeijk, heeft Woningbelang tot doel om in Valkenswaard en Bergeijk voldoende passende huisvesting te creëren (PA Valkenswaard 2021, p.6; PA Bergeijk 2021, p.5). In Valkenswaard en Bergeijk wil Woningbelang jaarlijks minimaal 100 woningen beschikbaar stellen voor starters (PA Valkenswaard 2018, p.6; 2019, p.6; 2020, p.5; 2021, p.6; PA Bergeijk 2021, p.5; 2020, p.5; 2019, p.5; 2018, p.4)</p>	<p>Om de uitstroom van jongeren en jonge gezinnen in Valkenswaard en Bergeijk tegen te gaan, heeft Woningbelang ingezet om te voorzien in passende huisvesting. Jaarlijks heeft Woningbelang de volgende aantallen woningen beschikbaar gesteld aan starters:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 134 (Jaarstukken 2018, p.11 &amp; p.34) (Bergeijk 14, Valkenswaard 115, Waalre 5)</li> <li>• 2019: 128 (Jaarstukken 2019, p.13 &amp; 34) (Bergeijk 6, Valkenswaard 121, Waalre 1)</li> <li>• 2020: 97 (Jaarstukken 2020, p.13) (Bergeijk 4, Valkenswaard 93)</li> <li>• 2021: 128 (Jaarstukken 2021 p.9) (Bergeijk 7, Valkenswaard 119, Waalre 2)</li> </ul> <p>Bovendien vergroot Woningbelang de beschikbaarheid door nieuwbouwwoningen te bouwen voor starters en doorstromers. Woningbelang heeft in totaal 68 nieuwbouwwoningen voor starters opgeleverd. Jaarlijks betreffen dit de volgende aantallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 15 woningen, NOM (Terlo en Eijkereind Bergeijk) (Jaarstukken 2018, p.11 &amp; p.30)</li> <li>• 2019: 32 woningen, NOM (Lannervalk/Boomvalk in Valkenswaard) (Jaarstukken 2019, p.34)</li> <li>• 2020: 21 woningen, NOM (Dr. Schaepmanstraat in Valkenswaard) (Jaarstukken 2020, p.36)</li> <li>• 2021: 0 (toelichting Woningbelang)</li> </ul> <p>Daarnaast stelt Woningbelang woningen tijdelijk beschikbaar voor verhuur vanwege herstructurering. Deze woningen worden met name verhuurd aan huishoudens uit de doelgroep starters. De volgende aantallen woningen heeft zij beschikbaar gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 32 woningen (Jaarstukken 2021, p.24+25)</li> <li>• 2019: 53 woningen (Jaarstukken 2019, p.34)</li> <li>• 2020: 42 woningen (Jaarstukken 2020, p.36).</li> <li>• 2021: 24 woningen (Jaarstukken 2021, p.31)</li> </ul> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen aan de opgave en de extra inzet die Woningbelang pleegt – via nieuwbouw en tijdelijke verhuur – om jongeren te behouden.</i></p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Woonruimteverdeling</b></p> <p>Sinds 2020 is Woningbelang aangesloten bij “Wooniezie” om woningzoekende te helpen om hun zoektocht naar een betaalbare huurwoning in de MRE-regio makkelijker te maken. Daarom werken de MRE-corporaties samen aan één overzichtelijk aanbod van hun beschikbare huurwoningen op één platform, Wooniezie (PA Valkenswaard 2021, p.11; PA Bergeijk 2021, p.8)</p>	<p>Eind 2019 is besloten aan te (gaan) sluiten bij Wooniezie als er draagvlak is bij alle MRE corporaties voor het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op de woonruimteverdeling in de MRE regio én hier (stapsgewijs) naar gehandeld gaat worden. Dit draagvlak is er gekomen. In 2020 is gestart met de vele voorbereidingen van de overstap naar Wooniezie en in voorjaar 2021 wordt de definitieve stap gezet (Jaarstukken 2020, p.20; 2019, p.20). Het effect van Wooniezie is duidelijk merkbaar voor Woningbelang. De beschikbaarheid neemt toe en ook mensen van buitenaf trekken naar Valkenswaard toe.</p>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van de beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang heeft nieuwbouwwoningen gerealiseerd en woningen van Vestia overgenomen. In de komende jaren zal de voorraad verder groeien met de voorgenomen nieuwbouwplannen en het behoudende verkoopbeleid. Parallel heeft Woningbelang veel aandacht besteed aan de doelgroepen senioren en jongeren, waarbij met name de beschikbaarheid voor jongeren is toegenomen.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,8</b>

## Thema 2: Huisvesting bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Statushouders</b></p> <p>Woningbelang heeft met de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk de afspraak dat ze statushouders huisvest naar rato van het aandeel van het totale woningbezit van de corporatie, om zodoende bij te dragen aan de wettelijke taakstelling van beide gemeenten. Jaarlijks dient Woningbelang in Valkenswaard 85% van de totale taakstelling te realiseren (PA Valkenswaard). In Bergeijk dient Woningbelang in 2021 en 2020 25% van de totale taakstelling te realiseren (PA Bergeijk 2021, p.6; 2020, p.5). In 2019 en 2018 is dit 20% (PA Bergeijk 2019, p.5; 2018, p.6)</p> <p>Taakstelling Valkenswaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 48 personen</li> <li>• 2019: 22 personen</li> <li>• 2020: 22 personen</li> <li>• 2021: 43 personen</li> </ul> <p>Taakstelling Bergeijk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 26 personen</li> <li>• 2019: 14 personen</li> <li>• 2020: 13 personen</li> <li>• 2021: 26 personen</li> </ul>	<p>Woningbelang heeft jaarlijks woningen toegewezen aan statushouders volgens de samenwerkingsafspraken met de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk.</p> <p>Valkenswaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 35 personen (10 woningen) (73%) (Jaarstukken 2018, p.19)</li> <li>• 2019: 15 personen (9 woningen) (68%) (Jaarstukken 2019, p.14)</li> <li>• 2020: 20 personen (8 woningen) (91%) (Jaarstukken 2020, p.14)</li> <li>• 2021: 29 personen (18 woningen) (67%) (Jaarstukken 2021)</li> </ul> <p>Bergeijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 0 personen (0 woningen) (0%) (Jaarstukken 2018, p.19)</li> <li>• 2019: 2 personen (2 woningen) (14%) (Jaarstukken 2019, p.14)</li> <li>• 2020: 1 persoon (1 woning) (8%) (Jaarstukken 2020, p.14)</li> <li>• 2021: 9 personen (3 woningen) (35%) (Jaarstukken 2021)</li> </ul> <p>Woningbelang is voor het huisvesten van statushouders afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen en de koppelingen vanuit het COA. De afspraak in 2021 is</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>bijvoorbeeld niet gehaald door geen koppeling met het COA. Woningbelang loopt niet achter. De afspraak wordt niet gehaald, maar Woningbelang draagt waar mogelijk bij.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	
<p><b>Urgent Woningzoekenden (DOOR!)</b>  Woningbelang neemt deel aan Plan DOOR!:  Woningbelang stelt woningen beschikbaar voor cliënten die uitstromen uit zorginstellingen (sociaal urgenten zoals ex-gedetineerden en dak- en thuislozen) naar reguliere sociale huurwoningen in de MRE.  Woningbelang stelt jaarlijks in totaal 6 woningen beschikbaar in de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk (samen). (PA Valkenswaard 2021, p.9; 2020, p.9; 2019, p.7; 2018, p.7; PA Bergeijk 2021, p.6; 2020, p.6; 2019, p.5; 2018, p.6)</p>	<p>Woningbelang zet zich in voor de huisvesting van via het project DOOR!. In samenwerking met corporaties en hulpverlenende instanties uit de MRE, wordt maatwerk geleverd op het gebied van huisvesting van mensen die uitstromen uit een zorginstelling naar een reguliere sociale huurwoning. Via DOOR! zijn door Woningbelang de volgende aantallen personen gehuisvest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 4 personen gehuisvest (in totaal 6 aanvragen ontvangen) (Jaarstukken 2020, p.14; 2018, p.11 &amp; p.34)</li> <li>• 2019: 2 woningen beschikbaar gesteld voor aanvragen uit 2018, 4 woningen beschikbaar gesteld voor aanvragen uit 2019. Voor 2 verzoeken wordt nog naar passende huisvesting gezocht (Jaarstukken 2020, p.14; 2019, p.14 &amp; p.35)</li> <li>• 2020: 4 personen gehuisvest, waarvan 1 nog resterend uit 2019 (in totaal 5 aanvragen ontvangen) (Jaarstukken 2020, p.14)</li> <li>• 2021: 5 personen gehuisvest, waarvan 1 van een aanvraag uit 2020 en 4 van aanvragen uit 2021 (toelichting Woningbelang).</li> </ul> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><b>Huisvesting sociaal en medische urgenten</b>  Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend (andere) huisvesting nodig hebben. Hiervoor bestaat de urgentieregeling. Woningbelang maakt hierbij onderscheid tussen sociale en medische urgentieaanvragen. Sociale urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke Urgentiecommissie. Medische urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke instantie. Indien Woningbelang en de gemeente hierover specifieke afspraken willen vastleggen, dan zullen deze moeten worden opgenomen in de huisvestingsverordening. (PA Valkenswaard 2021, p.9; 2020, p.8; 2018, p.7). Voor bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld mensen die zorg en begeleiding behoeven, heeft Woningbelang 32 eenheden in Bergeijk (14%) (PA Bergeijk 2021, p.6; 2020, p.6; 2019, p.6)</p>	<p>Woningbelang huisvest woningzoekende die door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn huisvesting nodig hebben. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen sociale urgenten en medisch urgenten. Sociale urgenties worden beoordeeld door de Sociale Urgentie-Commissie, een onafhankelijke urgentiecommissie bestaande uit drie leden (Jaarstukken 2020, p.21). In de visitatieperiode zijn de volgende aantallen woningzoekende met sociale urgentie gehuisvest in Valkenswaard en Bergeijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 20 personen (Jaarstukken 2018, p.18)</li> <li>• 2019: 14 personen (Jaarstukken 2019, p.22)</li> <li>• 2020: 23 personen (Jaarstukken 2020, p.22)</li> <li>• 2021: 19 personen (Jaarstukken 2021, p.21)</li> </ul> <p>Aanvragen voor medische urgentie worden beoordeeld door de MO-zaak. Daarnaast kan een verhuisadvies van</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>de WMO van de gemeente Valkenswaard of Bergeijk worden omgezet in een medische urgentie.</p> <p>Woningbelang werkt samen met Valkenhof om ouderen die extra zorg nodig hebben en nog wel zelfstandige kunnen wonen een beschermde woonplek te bieden. In de visitatieperiode zijn de volgende aantallen woningzoekende medisch urgentie gehuisvest in Valkenswaard en Bergeijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 6 personen (Jaarstukken 2018, p.18)</li> <li>• 2019: 19 personen (Jaarstukken 2019, p.22)</li> <li>• 2020: 19 personen (Jaarstukken 2020, p.22)</li> <li>• 2021: 6 personen (Jaarstukken 2021, p.21)</li> </ul> <p>Daarnaast zijn in de visitatieperiode ook woningzoekende gehuisvest waarbij voorrang is verleend middels een MT-besluit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 0 personen (Jaarstukken 2018, p.18)</li> <li>• 2019: 4 personen (Jaarstukken 2019, p.22)</li> <li>• 2020: 2 personen (Jaarstukken 2020, p.22)</li> <li>• 2021: 2 personen (Jaarstukken 2021, p.21)</li> </ul> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang heeft in overeenstemming met de afspraken statushouders gehuisvest, heeft aandacht voor uitstromende cliënten uit maatschappelijke instellingen en biedt onderdak voor sociaal- en medisch urgenten.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,0</b>

### Thema 3: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Huurbeleid</b></p> <p>Bij het huurbeleid van Woningbelang is de betaalbaarheid voor de huurders het doel, een juiste prijs-kwaliteitsverhouding een uitgangspunt en financiële continuïteit een randvoorwaarde. Zowel in de gemeente Valkenswaard als in de gemeente Bergeijk houdt Woningbelang minimaal 85% van de voorraad beneden de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag (PA Valkenswaard 2021, p.10; 2020, p.10; 2019, p.8; 2018, p.8; PA Bergeijk 2021, p.7; 2020, p.6; 2019, p.7; 2018, p.7)</p> <p>Woningbelang voert een inflatievolgend huurbeleid. Bij mutatie worden de huren opgetrokken naar de streefhuur (Jaarstukken 2019, p36) Minimaal 85% van</p>	<p>Aandeel betaalbare woningen van Woningbelang (woningen tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 87,4% (Jaarstukken 2018, p.11)</li> <li>• 2019: 88,5% (Jaarstukken 2019, p.14)</li> <li>• 2020: 88,7% (Jaarstukken 2020, p.14)</li> <li>• 2021: 92,1% (Jaarstukken 2021, p.14)</li> </ul> <p>Woningbelang heeft in afstemming met de huurdersvereniging hierin een slag gemaakt. Als evaluatieonderdeel wordt gekeken naar de balans tussen verduurzaming en betaalbaarheid en hoe deze zich ontwikkeld. Woningbelang is mede hierdoor langzaam boven de 92% uitgekomen, naast de huurbevrozing en huurverlaging (toelichting Woningbelang).</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>de sociale voorraad blijft onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (toelichting Woningbelang).</p>	<p>Woningbelang voert al jaren een inflatievolgend huurbeleid. Bij mutatie worden de huren opgetrokken naar de streefhuur. Woningbelang maakte in 2020 geen gebruik van de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging (Jaarstukken 2020, p.39). Woningbelang heeft jaarlijks de totale huursom (huurverhoging) als volgt verhoogt (procentueel):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 1,72% (Jaarstukken 2018, p.32)</li> <li>• 2019: 1,85% (Jaarstukken 2019, p.36)</li> <li>• 2020: 2,68 % (Jaarstukken 2020, p.39)</li> <li>• 2021: 0,32% door huurharmonisatie. 0% voor de sociale huurwoningen (Jaarstukken 2021, p.35)</li> </ul> <p>Woningbelang scoort hoog in de Aedes benchmark t.b.v. betaalbaarheid. Woningbelang heeft nadrukkelijk op de betaalbaarheid gestuurd, omdat de woningcorporatie zag dat vanwege de duurzaamheidsmaatregelen, te veel woningen boven de betaalbaarheidsgrens uitkwamen. Woningbelang heeft het huurbeleid daarop aangepast. De gemiddelde huurprijs ligt op 61,6% van de maximaal redelijke huurprijs, terwijl het landelijke gemiddelde uitkomt op 70,8%.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt toegekend vanwege de groei van de betaalbare woningvoorraad. Woningbelang heeft in samenspraak met de huurdersvereniging maatregelen genomen om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te vergroten.</i></p>	
<p><b>Vroegsignalering &amp; schuldhulpverlening</b> Om schuldenproblematiek zo veel mogelijk te voorkomen, zet Woningbelang in op vroegsignalering om in een vroeg stadium zo veel mogelijk schulden te voorkomen (PA Valkenswaard 2021, p.11). Daarnaast heeft ze de afspraak om uitvoering te geven aan het convenant Schuldhulpverlening (PA Valkenswaard 2020, p.10; 2019, p.8; 2018, p.8; PA Bergeijk 2021, p.8)</p>	<p>In 2015 hebben Woningbelang en de gemeente Valkenswaard het Convenant Schuldhulpverlening gesloten. Woningbelang signaleert betalingsproblemen in een vroeg stadium en verwijst mensen actief door naar Schuldhulpverlening om te voorkomen dat betalingsproblemen zich opstapelen (Jaarstukken 2020, p.38; 2019, p.35; 2018, p.31). Daarbij voert Woningbelang een consequent incassobeleid. Ze treedt zorgvuldig op bij betalingsachterstanden en maken duidelijke afspraken voor betalingsregelingen met huurders. Hiermee voorkomt Woningbelang veel huisuitzettingen (Jaarstukken 2020, p.38). Aantal gedwongen uithuiszettingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 1 uithuiszetting (Jaarstukken 2018, p.31)</li> <li>• 2019: 4 uithuiszettingen (Jaarstukken 2019, p.35)</li> <li>• 2020: 2 uithuiszettingen (Jaarstukken 2020, p.38)</li> <li>• 2021: 2 uithuiszettingen (Jaarstukken 2021, p.34)</li> </ul>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i>	
<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>		
De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van de betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang houdt een aanzienlijk deel van haar voorraad betaalbaar voor haar doelgroep én volgt een inflatievolgend huurverhogingsbeleid. Daarnaast handelt Woningbelang zorgvuldig en snel bij eventuele betalingsachterstanden.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,5</b>

#### Thema 4: Leefbaarheid (Levensvatbare wijken)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Leefbaarheidsbudget / Levensvatbare wijken</b></p> <p>De gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en Woningbelang faciliteren bewoners zodat zij hun wijk leefbaar kunnen houden. Woningbelang wendt tevens een leefbaarheidsbudget aan ten behoeve van wijk activiteiten, buurtbemiddeling, juridische ondersteuning/proceskosten en woonbegeleiding (DOOR!). Jaarlijks komt dit neer op de volgende bedragen in de gemeente Valkenswaard en in de gemeente Bergeijk:</p> <p>2018: € 126 per woning (PA Bergeijk 2018, p.7)  2019: € 138 per woning (PA Valkenswaard 2019, p.9; PA Bergeijk 2019, p.7)  2020: € 141 per woning (PA Valkenswaard 2020, p.10)  2021: € 219 per woning (PA Valkenswaard 2021, p.12; PA Bergeijk 2021, p.9)</p>	<p>Woningbelang werkt aan het leefbaar houden van haar wijken door onder andere haar wijken schoon, heel en veilig te houden, bewonersinitiatieven te faciliteren, bewoners en organisaties faciliteren om elkaar te ontmoeten, te participeren in wijkplannen, het faciliteren van wijkcommissies, mede financieren van buurtbemiddeling en samenwerken met andere partijen om te voorkomen dat de leefbaarheid en veiligheid in wijken achteruitgaat (Jaarstukken 2020, p.40; 2019, p.37; 2018, p.33). Parallel hieraan is in 2018 gestart met wijkgericht werken, wat ervoor heeft gezorgd dat het contact tussen corporatie en huurder is verbeterd en huurders sneller iemand aanspreken als zich calamiteiten en onveilige situaties voordoen in de wijken (Jaarstukken 2020, p.42). Jaarlijks heeft ze de volgende bedragen uitgegeven aan leefbaarheid omtrent DAEB-woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: € 229.844 (Jaarstukken 2018, p.129)</li> <li>• 2019: € 641.984 (Jaarstukken 2020, p.140)</li> <li>• 2020: € 524.795 (Jaarstukken 2020, p.140)</li> <li>• 2021: € 755.308 (Jaarstukken 2021 p.133)</li> </ul> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt wordt toegekend vanwege de aanzienlijke investeringen die Woningbelang heeft gedaan in de leefbaarheid in wijken en buurt.</i></p>	8
<p><b>Terugdringen van overlast</b></p> <p>Woningbelang werkt samen met de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk aan een gezamenlijke aanpak om overlast en problematiek in wijken te voorkomen en op te lossen. Hierbij geeft woningbelang tevens uitvoer aan het regionaal hennepconvenant, de afspraken uit het Vangnetoverleg, het toepassen van Wet aanpak Overlast, geven ze uitvoering aan de afspraken uit het convenant Woonoverlast en werken ze samen op het gebied van vroegtijdige signalering en preventie (o.a. in het kader</p>	<p>Woningbelang heeft gewerkt aan het terugdringen van overlast in haar buurten en wijken. Hierbij ze uitvoering gegeven aan onder andere de afspraken uit het hennepconvenant, hebben ze intensief samengewerkt met diverse (zorg)partijen en politie, hebben ze deelgenomen aan het Vangnetoverleg, Maatwerkoverleg (in Valkenswaard), aan woonoverlast plus overleg, aan Multi Probleem Casuïstiek overleg (in Bergeijk) en buurtbemiddeling (Jaarstukken 2020, p.14) Dit heeft geleid tot de volgende aantallen</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>van schuldhulpverlening en laaggeletterdheid) (PA Valkenswaard 2021, p.13; 2020, p.11; 2019, p.10; PA Bergeijk 2021, p.9; 2020, p.8; 2019, p.8; 2018, p.7)</p>	<p>huuropzeggingen door aanhoudende en ernstige overlast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 13: 4 Opiumwet, 9 illegale bewoning (toelichting Woningbelang)</li> <li>• 2019: 2 gedwongen huurbeëindigingen (Jaarstukken 2019, p.40): 1 illegale bewoning, 1 woonoverlast (toelichting Woningbelang)</li> <li>• 2020: 3 gedwongen huurbeëindigingen: 1 onrechtmatige bewoning, 1 vanwege overtreding Opiumwet, 1 vanwege ernstige overlast (toelichting Woningbelang)</li> <li>• 2021: 2 gedwongen huurbeëindigingen: 1 vanwege Opiumwet, 1 vanwege illegale bewoning (toelichting Woningbelang).</li> </ul> <p>Woningbelang heeft de afgelopen twee jaar meer aandacht besteedt aan het terugdringen van overlast. Een ombuiging gemaakt van reactief naar proactief. Aan de voorkant al actief inspelen door bijvoorbeeld sleutelfiguren in de wijk aan te stellen om zodoende beter te kunnen signaleren en te kunnen handhaven. Een voorbeeld is het aanstellen van een bekende bewoner in de wijk als sleutelfiguur. Dit werkt effectief, omdat zij de bewoners kent en er makkelijk op afstapt.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het volledig voldoen aan de afspraak en de samenwerking die Woningbelang zoekt met bewoners en ketenpartners om gezamenlijk overlast terug te dringen.</i></p>	
<p><b>Buurtbemiddeling</b></p> <p>In het kader van leefbare wijken en buurten levert Woningbelang een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling (PA Valkenswaard 2021, p.13; 2020, p.11; 2019, p.9; 2018, p.9; PA Bergeijk 2021, p.13). Hiertoe heeft ze ook het convenant Buurtbemiddeling ondertekend in samenwerking met onder andere de gemeente Valkenswaard, collega corporaties, politie en GGZ (Convenant buurtbemiddeling Valkenswaard, 2011)</p>	<p>Vanaf 1 juli 2011 is in de gemeente Valkenswaard het project Buurtbemiddeling van start gegaan. Vanuit het integraal veiligheidsbeleid is daarvoor het convenant Buurtbemiddeling ondertekend. Bij Buurtbemiddeling wordt getracht een conflict tussen (buurt)bewoners te neutraliseren door een gesprek aan te gaan met de betrokkenen. In Valkenswaard zijn in 2021 41 casussen opgepakt, in 2020 42 casussen opgepakt en in 2019 25 casussen. In 2018 waren er 38 meldingen. Hoeveel er opgepakt zijn is niet bekend. (Jaarstukken 2021, p39, 2020, p.44; 2019, p.41; 2018, p.37; toelichting Woningbelang). in Bergeijk zijn geen casussen voor een buurtbemiddelaar van Woningbelang ingediend (Jaarstukken 2020, p.44; 2019, p.41; 2018, p.37)</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><b>Veiligheid</b></p>	<p>Woningbelang werkt aan veiligheid door onder andere deel te nemen aan zowel stuur- als projectgroep</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Woningbelang vindt veiligheid heel erg belangrijk. Daarom nemen ze deel aan het vangnetoverleg en het woonoverlast overleg (Jaarstukken 2020, p.42; 2019, 39).</p>	<p>Integraal Veiligheidsbeleid in de gemeente Valkenswaard. Daarnaast sluit Woningbelang aan bij het kansen- en sanctiebeleid van de MRE regio. In 2020 is binnen het woonoverlast overleg casuïstiek te besproken die een integrale aanpak vereisen. Op deze manier zijn 4 casussen succesvol samen opgelost (Jaarstukken 2020, p.42). In 2018 &amp; 2019 is het actieprogramma van de Nota Veiligheid van de gemeente Valkenswaard uitgevoerd. Samen met diverse partners is in 2018 en 2019 gewerkt aan een duurzame, sociale en fysieke veiligheid op het gebied van wonen, onderwijs en opvang, verkeer, werken en recreëren (Jaarstukken 2019, p.39; 2018, p.35)</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van leefbaarheid (levensvatbare wijken) ruim voldoende heeft gepresteerd. Woningbelang heeft veel aandacht voor het leefbaar houden van haar wijken en buurten. Kenmerkend hierbij is dat Woningbelang met partijen (gemeenten, politie, zorg- en welzijnspartijen, buurtbewoners) de samenwerking opzoekt om de wijken schoon, heel en veilig te houden en overlast terug te dringen.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,3</b>

#### Thema 5: Duurzaamheid en energiebesparing

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Verduurzamen</b></p> <p>Om bij te dragen aan de ambitie om in Nederland in 2050 CO2-neutraal te zijn, heeft Woningbelang als doelstelling om in 2021 een gemiddelde energie-index (EIX) tussen 1,21 en 1,40 van haar woningvoorraad te hebben (gemiddeld label B). Eind 2022 is het doel om een EIX &lt; 1,35 van het totale bezit te hebben en een groen label voor minimaal 90% van de woningen (PA Valkenswaard 2021, p.13 &amp; 14; 2020, p. 11 &amp; 12; 2019, p.10; 2018, p.9; PA Bergeijk 2021, p.10; 2020, p.8; 2019, p.8; 2018, p.8). De gemeente Bergeijk heeft in het verlengde hiervan het streven om 2025 energieneutraal te zijn. Woningbelang en de gemeente gaan in overleg over afstemming van deze doelstellingen (PA Bergeijk 2021, p.10; 2020, p.8; 2019, p.8; 2018, p.8)</p> <p>Om dit te bereiken treft Woningbelang energiebesparende voorzieningen (onderhoud) in haar woningen bij regulier planmatig onderhoud, bij mutaties, of op verzoek van de bewoners (bijv. HR++ glas bij kozijn-vervanging; een energiezuinige cv-ketel bij ketelvervanging, zonnepanelen etc.) (PA Valkenswaard 2021, p.13 &amp; 14; 2020, p. 11 &amp; 12; 2019, p.10; 2018,</p>	<p>Woningbelang heeft nagestreefd om in 2021 een gemiddelde energie-index (EIX) tussen de 1,21 en 1,40 te hebben (dit komt neer op label B). Deze doelstelling is reeds in 2019 behaald (Jaarstukken 2020, p.15). De ontwikkeling van de EIX de woningvoorraad is jaarlijks te zien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 1,43 (Jaarstukken 2018, p.12)</li> <li>• 2019: 1,30. Hiermee is het doel, gemiddeld energielabel B per 1-1-2021, al in 2019 al bereikt (Jaarstukken 2019, p.15).</li> <li>• 2020: 1,25 (Jaarstukken 2020, p.15)</li> <li>• 2021: 1,24 (Jaarstukken 2021, p 41)</li> </ul> <p>Na het behalen van de doelstelling is in 2019 verder gekeken. Het voornemen van Woningbelang is om minimaal op dit tempo door te gaan. In de tussentijd zijn de meetmethodieken veranderd wat zorgt het heen en weer gaan van getallen. Een uitdaging is om het gedrag van bewoners te veranderen. Energetische verbeteringen gaan hand in hand duurzaam gedrag. Hiertoe worden onder andere energiecoaches ingezet met als doel bewustwording over duurzaamheid te vergroten in de uitvoering.</p>	9



Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>p.9; PA Bergeijk 2021, p.10; 2020, p.8; 2019, p.8; 2018, p.8)</p>	<p>Bovendien heeft circa 90% van de woningen van Woningbelang sinds 2020 een groen label. In 2020 en 2021 lag dit percentage op 91,2% (Jaarstukken 2020, p.15; 2021, p.15)</p> <p>Woningbelang heeft deze resultaten behaald door energiebesparende maatregelen te treffen bij planmatig onderhoud, bij mutatie en op verzoek van bewoners. Het gaat hierbij om spouwmuurisolatie, zetten van HR++ glas, dakisolatie, plaatsten van energiezuinige cv-ketels en woningen voorzien van vloerisolatie (Jaarstukken 2020, p.15). De volgende aantallen woningen zijn voorzien van energiebesparende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 330 woningen (Jaarstukken 2018, p.39)</li> <li>• 2019: 600 woningen (Jaarstukken 2019, p.43)</li> <li>• 2020: 470 woningen (Jaarstukken 2020, p.45)</li> <li>• 2021: 275 woningen (Jaarstukken 2021, p.41).</li> </ul> <p>Vermeldenswaardig zijn de prijzen die Woningbelang heeft gewonnen voor de duurzaamheid van de woningvoorraad. Woningbelang is immers door Republiek uitgeroepen tot de duurzaamste corporatie van Nederland, als het gaat om de grootste CO2-reductie in de afgelopen jaren. Atriensis heeft bovendien in de Energiemonitor Woningbelang uitgeroepen tot duurzaamste corporatie in de regio Zuid-Oost.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe vanwege het voldoen aan de opgave en dat bijna haar gehele woningvoorraad (90%) een groen energielabel heeft. Bovendien heeft Woningbelang verschillende prijzen gewonnen als duurzaamste woningcorporatie.</i></p>	
<p><b>Zonnepanelen</b></p> <p>Om bij te dragen aan de ambitie om in Nederland in 2050 CO2-neutraal te zijn, heeft Woningbelang de opgave om jaarlijks zonnepanelen te plaatsen. In de periode 2019 – 2021 heeft Woningbelang de opgave om elk jaar 125 woningen te voorzien van zonnepanelen, verspreid over Valkenswaard en Bergeijk (PA Valkenswaard 2021, p.14; 2020, p.12, 2019, p.11; PA Bergeijk 2021, p.10, 2020, p.12; 2019, p.11). Deze opgave is voortgekomen uit de pilot van 2018. Hier is verder vorm aan gegeven in de strategienota 2020 - 2022.</p>	<p>Woningbelang heeft, in het kader van het verduurzamen van haar woningbezit, zonnepanelen aangebracht op haar woningen. In totaal zijn er op 1.069 woningen zonnepanelen geplaatst. Het gaat jaarlijks om de volgende aantallen woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: In 2018 is een pilot geweest dat resulteerde in het plaatsen van PV-panelen op 118 woningen (Jaarstukken 2018, p.39)</li> <li>• 2019: 383 woningen (Jaarstukken 2019, p.15)</li> <li>• 2020: 426 woningen (Jaarstukken 2020, p.15)</li> <li>• 2021: 142 woningen (Jaarstukken 2021, p.41)</li> </ul> <p>In de visitatieperiode zijn alle eengezinswoningen aangeschreven. In eerste ronde stemde 65% van de huurders in voor het plaatsen van zonnepanelen, in de</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																				
	<p>tweede ronde 45%. Daarnaast plaatst Woningbelang bij mutatie ook zonnepanelen op daken en wordt er gestart met het plaatsen van zonnepanelen op daken van meergezinswoningen (toelichting Woningbelang).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave. Een tweede pluspunt is toegekend vanwege het feit dat Woningbelang ruimschoots meer dan het afgesproken aantal woningen van zonnepanelen heeft voorzien.</i></p>																																					
<p><b>Nul-op-meter nieuwbouwwoningen &amp; BENG</b></p> <p>Om bij te dragen aan de ambitie om in Nederland in 2050 CO2-neutraal te zijn, heeft Woningbelang de opgave om bij nieuwbouw van grondgebonden woningen in Valkenswaard en Bergeijk "Nul-op-meter te realiseren" (PA Valkenswaard 2021, p.14; 2020, p.12; 2019, p.11; 2018, p.10; PA Bergeijk 2021, p.10; 2020, p.8; 2019, p.8; 2018, p.8). Bij gestapelde bouw heeft Woningbelang de opgave in Valkenswaard en Bergeijk om deze BENG op te leveren (PA Valkenswaard 2021, p.13; 2019, p.10; PA Bergeijk 2021, p.10; 2020, p.9).</p>	<p>Woningbelang heeft de ambitie grondgebonden nieuwbouwwoningen met 'Nul-op-Meter' (NOM) op te leveren en nieuwbouwwoningen BENG.</p> <p>Woningbelang geeft aan dat al haar nieuwbouwwoningen voldoen aan BENG.</p> <p>Daarnaast is de nieuwbouw van grondgebonden woningen uitgevoerd als NOM-woning (Jaarstukken 2020, p.84; 2019, p.82; 2018, p.77). In totaal zijn 106 woningen BENG of NOM opgeleverd. Onderstaande weergeeft het aantal woningen en bijbehorende gemiddelde EIX (toelichting Woningbelang).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal woningen</th> <th>Adres</th> <th>Energie-index:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>5</td> <td>Veldbeemd, Weeg</td> <td>0,58</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>13</td> <td>Weegske</td> <td>0,47</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>2</td> <td>Eijkereind</td> <td>0,52</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>18</td> <td>Deken Frankenstraat</td> <td>0,37</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>8</td> <td>Molensteen / Lanervalk</td> <td>0,22</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>32</td> <td>Molensteen / Lanervalk</td> <td>0,46</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>7</td> <td>Dr. Schaepmanstraat</td> <td>0,27</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>21</td> <td>Dr. Schaepmanstraat</td> <td>0,41</td> </tr> </tbody> </table> <p>In 2021 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	Jaar	Aantal woningen	Adres	Energie-index:	2018	5	Veldbeemd, Weeg	0,58	2018	13	Weegske	0,47	2018	2	Eijkereind	0,52	2019	18	Deken Frankenstraat	0,37	2019	8	Molensteen / Lanervalk	0,22	2019	32	Molensteen / Lanervalk	0,46	2020	7	Dr. Schaepmanstraat	0,27	2020	21	Dr. Schaepmanstraat	0,41	7
Jaar	Aantal woningen	Adres	Energie-index:																																			
2018	5	Veldbeemd, Weeg	0,58																																			
2018	13	Weegske	0,47																																			
2018	2	Eijkereind	0,52																																			
2019	18	Deken Frankenstraat	0,37																																			
2019	8	Molensteen / Lanervalk	0,22																																			
2019	32	Molensteen / Lanervalk	0,46																																			
2020	7	Dr. Schaepmanstraat	0,27																																			
2020	21	Dr. Schaepmanstraat	0,41																																			
<p><b>Bewustwording huurders</b></p> <p>Om bij te dragen aan de ambitie om in Nederland in 2050 CO2-neutraal te zijn, heeft Woningbelang tot doel om de bewustwording van energieverbruik te bevorderen onder haar huurders in Valkenswaard en Bergeijk (PA Valkenswaard 2021, p.14; 2020, p.12;</p>	<p>De afgelopen jaren heeft Woningbelang energiecoaches opgeleid die sinds 2021 huisbezoeken afleggen om bewoners tips te geven om hun energieverbruik te verlagen. Daarnaast deelt Woningbelang in haar bewonersblad geregeld ervaringsverhalen en praktische tips &amp; tricks om energie te besparen. In aanvulling</p>	7																																				

Opgaven	Prestaties	Cijfer
2018, p.10; PA Bergeijk 2021, p.10; 2020, p.9; 2019, p.9)	<p>hierop, gaat Woningbelang ook in samenwerking met ketenpartners en met bewoners in gesprek over energiebesparing. Om op een goede manier de gesprekken te voeren, bespreekt Woningbelang met enige regelmaat tijdens interne personeelslunches de voortgang rondom duurzaamheid, de projecten waaraan gewerkt wordt en hoe invulling wordt gegeven aan dit thema. Op die manier kent duurzaamheid een breed draagvlak binnen de organisatie van Woningbelang.</p> <p>Samen met de gemeenten heeft Woningbelang ook een duurzaamheidsbox of -voucher ter beschikking gesteld, waarbij bewoners aan de hand van praktische hulpmiddelen hun energieverbruik kan verlagen en daarmee bewust worden van hun verbruik.</p> <p>In een ander samenwerkingsverband tussen corporaties, gemeenten en communicatiemedewerkers is een white paper opgesteld die inzicht geeft het gedrag van mensen en welke stappen nodig zijn om een gedragsverandering te bewerkstelligen. De uitkomsten hiervan integreert Woningbelang in haar onze processen zoals dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud.</p> <p>Tot slot is Woningbelang partner van het platform Samen Valkenswaardig (2022), opgezet door de gemeente om nog meer mensen bewust te maken van duurzaamheid en dit samen met elkaar te delen, bespreken en inspireren.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	
<p><b>LED-verlichting</b></p> <p>Woningbelang heeft in 2019 de opgave in Valkenswaard en Bergeijk, in het kader van het verduurzamen van woningen, in de algemene ruimten van haar appartementencomplexen LED-verlichting te plaatsen (PA Valkenswaard 2019, p.11; PA Bergeijk 2019, p.9)</p>	<p>Woningbelang heeft haar in de algemene ruimten van haar appartementen, in het kader van het verduurzamen van haar woningbezit, allemaal van LED-verlichting voorzien. Er is ook kritisch gekeken of verlichting altijd moet branden of alleen als er beweging is. Er zijn circa 1.825 nieuwe LED armaturen geplaatst. Het verschil ten opzichte van 2018 is een besparing van circa 123.624kWh, ruim 33% (Jaarstukken 2019, p.42). Het verschil ten opzichte van 2017 is een besparing van circa 126.750kWh, ruim 29% (Jaarstukken 2018, p.38)</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Woningbelang ten aanzien van thema duurzaamheid en energiebesparing goed heeft gepresteerd. Woningbelang heeft vroegtijdig voldaan aan de afspraken om haar bezit gemiddeld op label B te krijgen, woningverbeteringen doorgevoerd en energiezuinige nieuwbouw opgeleverd. Daarnaast zijn bijna 1.100 woningen van zonnepanelen voorzien.</p>		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,6</b>

## Bijlage 8: Volledig overzicht boodschappen van belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven. In het hoofdrapport is een samenvatting daarvan weergegeven. Deze bijlage bevat het volledige overzicht.

### B8.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- Woningbelang is een prettige samenwerkingspartner. De cultuur is open en het contact is fijn en laagdrempelig, hetgeen resulteert in een goede verstandshouding en samenwerking tussen de HBV en Woningbelang.
- De overname van woningen van Vestia door Woningbelang is een knappe prestatie.
- Woningbelang is open, transparant en toegankelijk.
- Woningbelang heeft daadwerkelijk aandacht voor de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten.
- De samenwerking met Woningbelang is plezierig en constructief.
- Woningbelang maakt grote stappen onder aanvoering van de nieuwe bestuurder.
- Woningbelang heeft een sterke en goede financiële bedrijfsvoering. Dit zorgt ervoor dat ze op meerdere volkshuisvestelijke thema's goed presteert.
- Woningbelang mag meer stilstaan bij haar geboekte successen. Woningbelang doet het goed op meerdere volkshuisvestelijke thema's en dat mag vaker gevierd en kenbaar worden.
- Woningbelang is een publieksvriendelijke, sociale en goedwerkende woningcorporatie;
- Woningbelang denkt mee in het belang van de cliënten van Lunet. Het herhuisvesten van een client die niet accepteert werd in de woonomgeving is daar een voorbeeld van.
- Woningbelang denkt open mee over de vraagstukken van cliënten van Lunet. Woningbelang voert de dialoog zonder te oordelen;
- Woningbelang is een plezierige samenwerkingspartner. Lumens en Woningbelang weten elkaar goed te vinden en bovendien is alles bespreekbaar.
- Woningbelang is altijd uitnodigend, bijvoorbeeld om op kantoor langs te komen voor een gesprek
- Woningbelang is open en communicatief. Als er onderwerpen worden ingebracht, dan is Woningbelang altijd bereid om daar iets mee te doen en tijdig te reageren;
- Woningbelang heeft nieuwbouwwoningen die passen bij de behoeften van de doelgroepen en de eisen ten aanzien van duurzaamheid en de betaalbaarheid;
- Woningbelang heeft woonconsulenten die actief zijn in de wijken en fungeren als aanspreekpunt.
- Woningbelang is betrokken bij haar ketenpartners en zoekt actief de samenwerking;
- Woningbelang organiseert in het verleden themabijeenkomsten en dialoogtafels om met haar belanghebbenden in gesprek te gaan over (toekomstige) opgaven en thema's in het werkgebied. De betreffende bijeenkomsten werden zeer positief ontvangen. Woningbelang zou dergelijke bijeenkomsten weer mogen organiseren.
- Woningbelang gaat in gesprek met haar belanghebbenden om ideeën en wensen op te halen.
- Woningbelang neemt het voortouw in het initiëren van projecten en het ophalen van ideeën. Ze zoeken vaak de samenwerking op en de communicatie is doorgaans prettig. Dit maakt Woningbelang een prettige samenwerkingspartner.
- Woningbelang voert de primaire volkshuisvestelijke taken heel goed uit. Woningbelang is er voor de primaire doelgroep.

## B8.2 Leer- en verbeterpunten

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

- De gemeente geeft aan dat de samenwerking op bestuurlijk, strategisch en beleidsniveau optimaal verloopt. De samenwerking op meer uitvoerend niveau zou de samenwerking op het hoge(re) niveau moeten volgen. De gemeente en Woningbelang moeten elkaar nog beter vasthouden op uitvoerend niveau.
- Woningbelang zou meer kunnen experimenteren met verschillende bouwvormen, zoals conceptueel bouwen en tijdelijk wonen. Hierin kan ze meer lef tonen.
- Woningbelang zou zich volledig moeten focussen op Valkenswaard. Woningbelang zou het bezit van Woonbedrijf van Valkenswaard over kunnen nemen, om zo de enige speler in het dorp te worden en geen concurrentie meer te ondervinden van andere corporaties.
- Woningbelang zou de communicatie richting huurders over aanstaande projecten kunnen verbeteren, bijvoorbeeld over dat leegstaande woningen verduurzaamd worden bij mutatie.
- Woningbelang zou de communicatie richting huurders over het gebruik van technische installaties kunnen verbeteren.
- Woningbelang zou bij communicatie richting huurders meer rekening kunnen houden met laaggeletterdheid en digibeten.
- Woningbelang zou nog intensiever kunnen samenwerken met allerlei soorten partijen zoals zorg- en welzijnspartners;
- Woningbelang zou meer aandacht kunnen besteden aan hoe zij de opgave van seniorenhuisvesting willen oppakken. Er is een tekort aan voldoende geschikte woningen.
- Woningbelang zou bij mutatie rekening moeten houden met de behoeften van de volgende huurders. Woningen wordt bijvoorbeeld altijd gestript en kaal opgeleverd, terwijl één en andere heel waardevol kan zijn voor de doelgroep van Lumens.
- Woningbelang zou meer rekening kunnen houden met meerdere belangen tegelijkertijd. Indien er zich overlast voordoet in wijken, is het belangrijk dat Woningbelang zowel de belangen van zorg- en welzijnspartijen meeneemt, als die van huurders.
- Woningbelang zou bewoners meer kunnen betrekken aan de voorkant van een proces of bij het aanpakken van problematiek om zodoende meer draagvlak te creëren.
- Woningbelang zou meer kunnen werken met een considerans contract om zodoende op voorhand voorwaarden te stellen aan verhueringen.
- Woningbelang zou jongeren meer en beter kunnen betrekken om beleid vorm te geven.
- Woningbelang zou haar beleid en aanpak beter kunnen differentiëren en afstemmen op de lokale behoeften in elke gemeente (maatwerk leveren).
- Woningbelang zou zich meer proactief kunnen opstellen en meer initiatief kunnen tonen om de verschillende opgaven op te pakken. Woningbelang zou bijvoorbeeld meer kunnen experimenteren met het aanbieden van verschillende woonvormen.
- Woningbelang zou meer aandacht kunnen besteden aan het op gang te brengen van de doorstroming door bijvoorbeeld met verschillende doelgroepen in gesprek te gaan.
- Woningbelang zou meer aandacht kunnen hebben voor jongerenhuisvesting (18 – 25 jaar). Het is belangrijk om jongeren te blijven behouden voor de gemeenschap;
- Woningbelang zou af en toe meer zelf kunnen oppakken dan direct door te verwijzen naar het sociaal team. Als voorbeeld wordt een vervuilde tuin van een huurder genoemd. Het is van belang dat helder afgesproken wordt op welke gronden doorverwezen kan worden. Dient de tuin aangepakt worden of moet de persoon geholpen worden?
- Woningbelang zou de medewerkers in de wijken en buurten meer tijd kunnen gunnen om in te spelen op de ontwikkelingen in de wijken en buurten. Het is van belang om aanwezig te zijn in de wijken en buurten in plaats van continu branden te blussen. Het organiseren van een buurt

BBQ of het bezoeken van huurders kan er voor zorgen dat meer preventief dan curatief wordt gewerkt.

### B8.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- De gemeente Bergeijk stuurt op 30% sociale huurwoningen in de gemeente. Woningbelang heeft de optie aangedragen om tevens middeldure huurwoningen te gaan realiseren. De gemeente nodigt Woningbelang uit om meer onderbouwing bij de optie mee te geven en een visie te ontwikkelen. Wat zijn de mogelijkheden; middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen of Koopgarant-woningen? Wat is de potentie van de woonproducten?
- Ga door op de ingeslagen weg: Blijf open richting huurders en samenwerkingspartners.
- Blijf werken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid; voor zowel de woningen als de mensen die in de woningen wonen. De organisaties in het netwerk kunnen niet meer zonder elkaar;
- Blijf vooral luisteren naar de signalen vanuit het sociaal team;
- Betrek Lumens bij specifieke beleidsonderwerpen, zoals het aanpassen van het urgentiebeleid. Het urgentiebeleid is niet altijd duidelijk, waardoor de indruk bestaat dat met verschillende maten wordt gemeten. Bovendien zorgt de verharding en de druk op de woningmarkt dat een verzoek voor urgentie steeds vaker wordt afgewezen.
- Schroom niet om samen op huisbezoek te gaan;
- Betrek het platform Valkenswaard weer bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen door hen vanuit de belevingswereld van de gehandicapte huurder of woningzoekenden te laten reflecteren op het ontwerp en de plattegronden. Het platform wordt vanuit de gemeente eveneens betrokken bij (nieuwbouw)ontwikkelingen.
- Handel vanuit voor wat betreft de doelgroepen vanuit het motto van het VN-verdrag: 'niet over ons, zonder ons'.
- Zet de co-creatie door.
- Overweeg en onderzoek in de toekomst een fusie. Woonbedrijf zou binnen de MRE bij voorkeur het gesprek voeren over de levensvatbaarheid van kleine(re) woningcorporaties. De omvangrijke opgaven en ontwikkelingen vragen om daadkrachtige en innovatieve woningcorporaties. Het inkopen van 'standaard' woningen binnen de MRE-samenwerking had bijvoorbeeld niet door kleine(re) woningcorporaties alleen gedaan kunnen worden. Bovendien kunnen grote(re) woningcorporaties eveneens nabijheid bij huurders en zichtbaarheid in wijken en buurten organiseren.
- Zet de ontwikkeling in de zichtbaarheid binnen de MRE-regio door, bijvoorbeeld door trekker te worden op het thema Duurzaamheid of vicevoorzitter te worden.

## Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO<sub>2</sub>-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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

ECORYS Nederland B.V.  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)**





Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***