

raeflex

woonik



Maatschappelijke visitatie
2018-2022

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit. Raeflex rondde meer dan 400 visitatietrajecten af.

Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen andere advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Deze visitatoren zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet. In 2017 is opgenomen dat de Autoriteit woningcorporaties de visitatietermijnen handhaaft op vier jaar. Daarmee constateren we dat visitatie een grotere rol is gaan spelen in de toezichtinstrumenten voor woningcorporaties.

Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, oordelen van belanghebbenden duidelijk te hebben en om verbetertips te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 6.0.

Wij feliciteren Woonik met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woonik zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners blijven voor de corporatie.

Bij deze wil Raeflex iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Bennekom, 3 mei 2023

Raeflex

Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

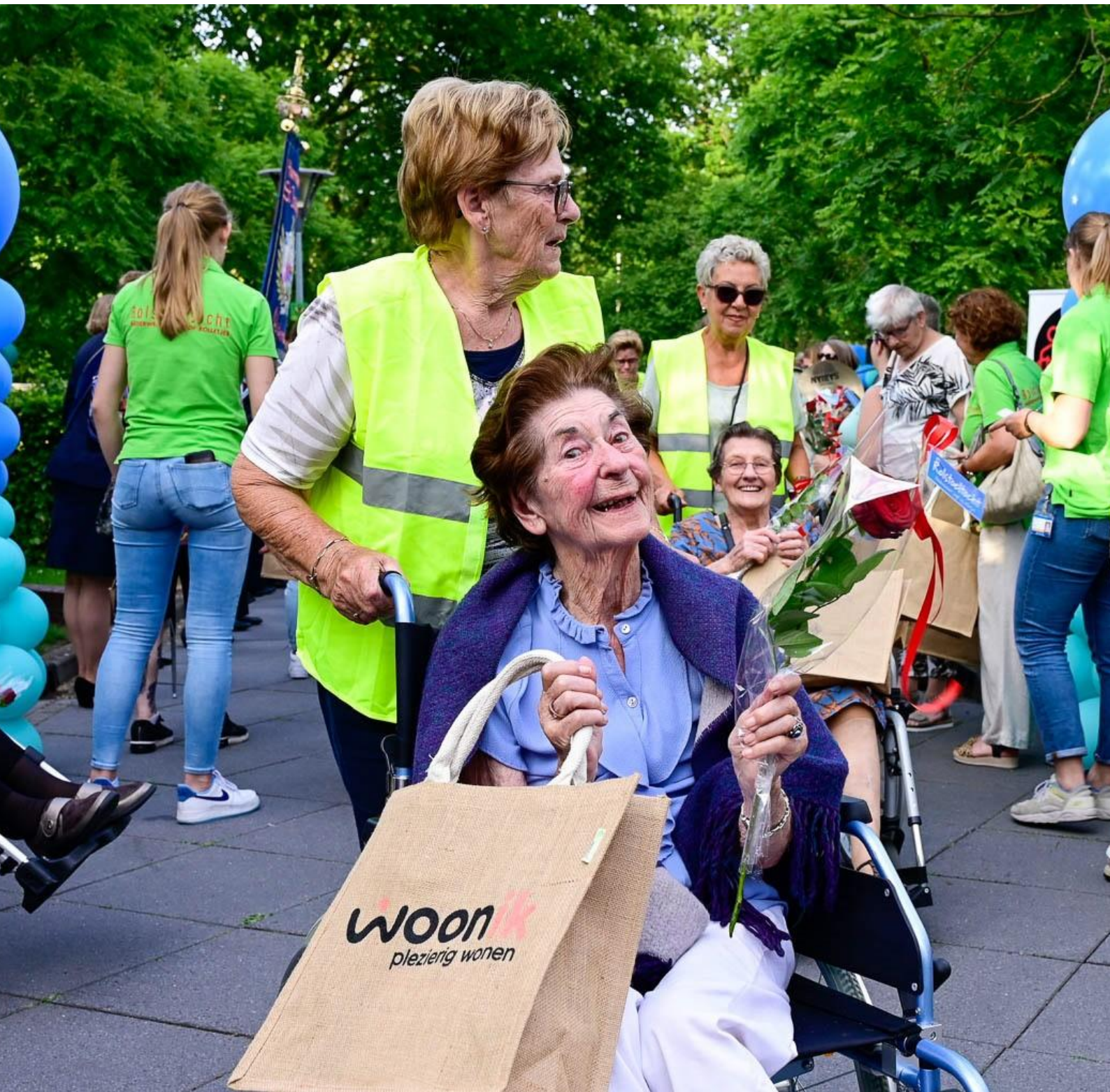
De heer drs. A.H. Grashof (Alex) | voorzitter
De heer drs. M.P. Angenent MPA (Michiel) | commissielid
Mevrouw M. van den Brok (Marlinde) | secretaris

Inhoudsopgave

| | | |
|------------------|---|-----------|
| Deel 1 | Beoordeling van de maatschappelijke prestaties | 3 |
| A | Samenvatting | 4 |
| B | Samenvatting oordelen | 5 |
| C | Recensie Woonik: 'sterk begonnen, nu doorgaan' | 7 |
| D | Ontwikkelingspotentieel Woonik | 9 |
| E | Vooruitblik | 10 |
| F | Scorekaart Woonik | 11 |
| G | Reactie Woonik | 12 |
| Deel 2 | Toelichting op de beoordelingen, per perspectief | 14 |
| 1 | Visitatie bij Woonik | 15 |
| 1.1 | Schets Woonik | 15 |
| 1.2 | Werkgebied Woonik | 16 |
| 2 | Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces | 17 |
| 2.1 | Beschrijving prestatieafspraken en thema's | 17 |
| 2.2 | Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces | 18 |
| 3 | Presteren naar Opgaven en Ambities | 21 |
| 3.1 | De beoordeling over de prestaties op thema's uit prestatieafspraken | 21 |
| 3.2 | De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven | 25 |
| 4 | Presteren volgens Belanghebbenden | 27 |
| 4.1 | De belanghebbenden van Woonik | 27 |
| 4.2 | Beoordeling belanghebbenden over maatschappelijke prestaties | 28 |
| 4.3 | Verbeterpunten van belanghebbenden | 32 |
| 5 | Presteren naar Vermogen | 33 |
| 5.1 | De beoordeling van de vermogensinzet van Woonik | 33 |
| 6 | Governance van maatschappelijk presteren | 36 |
| 6.1 | De beoordeling over de strategievorming en prestatiebestuur | 36 |
| 6.2 | De beoordeling over de maatschappelijke rol van de RvC | 37 |
| 6.3 | De beoordeling over externe legitimatie en openbare verantwoording | 38 |
| Deel 3 | Bijlagen bij het rapport | 40 |
| Bijlage 1 | Onafhankelijkheidsverklaringen | 41 |
| Bijlage 2 | Curricula vitae | 42 |
| Bijlage 3 | Bronnenlijst | 46 |
| Bijlage 4 | Lijst geïnterviewde personen | 47 |
| Bijlage 5 | Position paper | 48 |
| Bijlage 6 | Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen | 52 |
| Bijlage 7 | Meetschaal | 61 |

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



A Samenvatting

Visitatie Woningvereniging Woonik

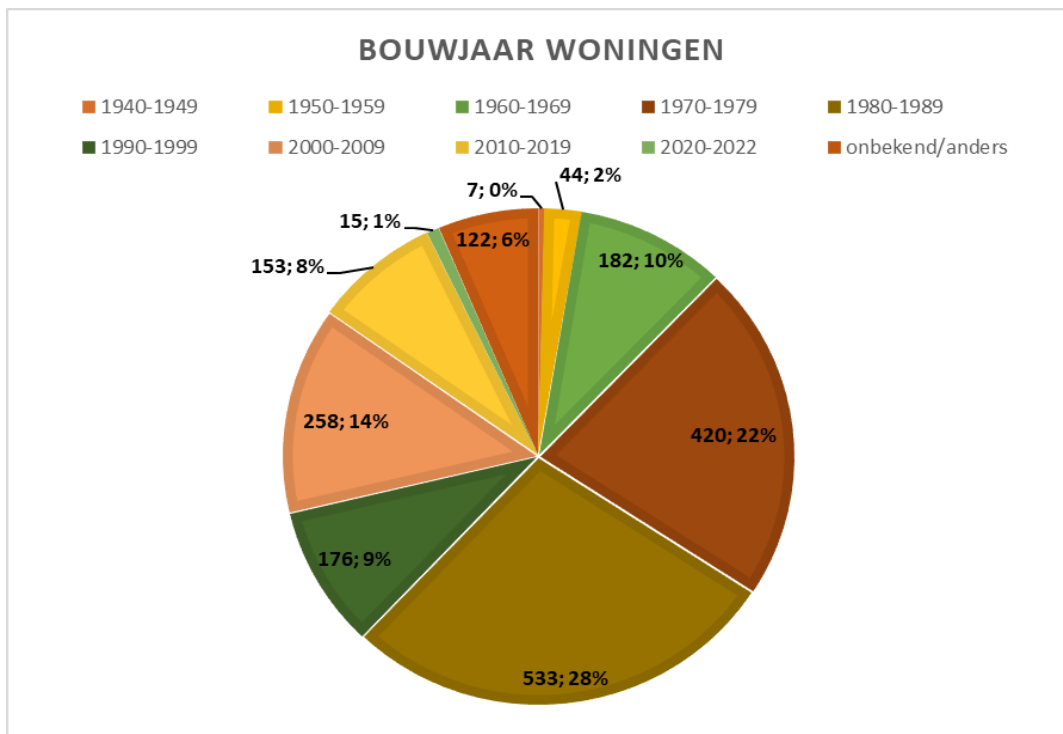
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018) en vond plaats tussen februari 2023 en april 2023.

Schets Woonik

Woningvereniging Woonik is ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting St. Joseph (Stramproy) en Woningvereniging Nederweert. Na eerste verkenningen in 2019, werd in juni 2020, na afronding van het financieel verdiepend onderzoek, de intentieovereenkomst tot fusie getekend. Op 30 juni 2021 tekenden beide bestuurders de fusieakte en op 1 juli 2021 was Woningvereniging Woonik een feit.

Woonik is actief in de gemeenten Nederweert (Nederweert, Budschop, Ospel, Nederweert-Eind, Leveroy), Weert (Stramproy) en Leudal (Haler).

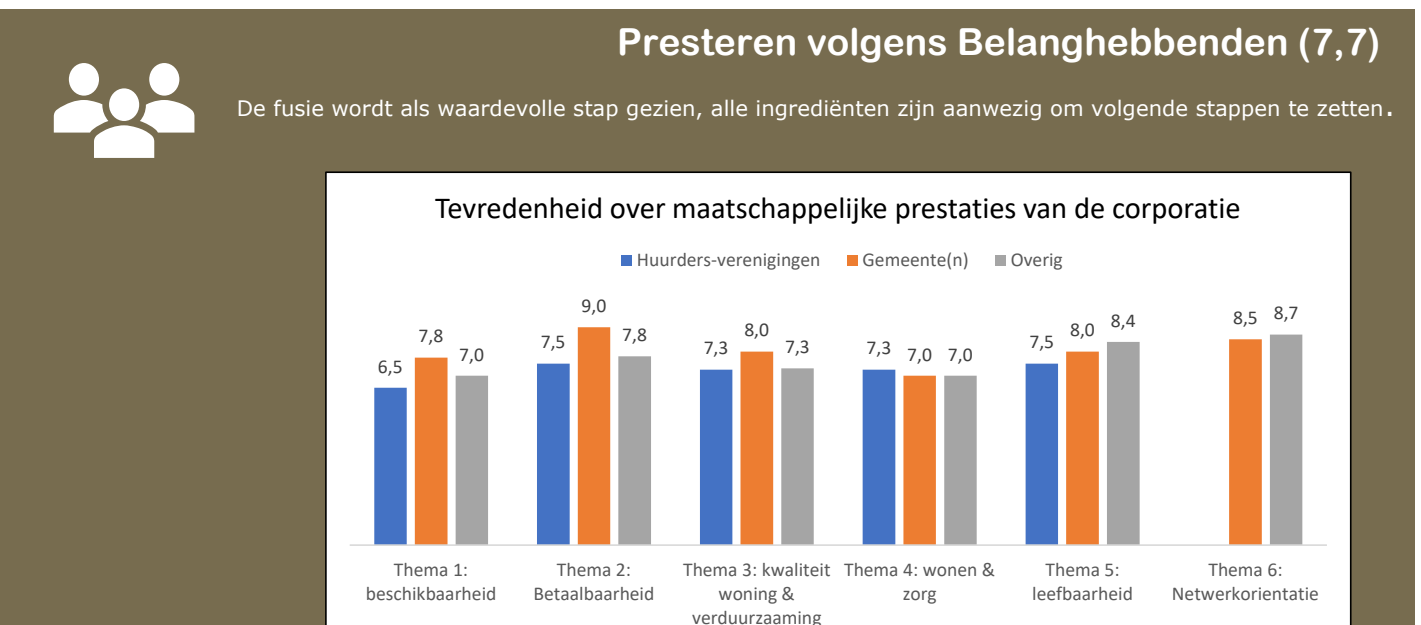
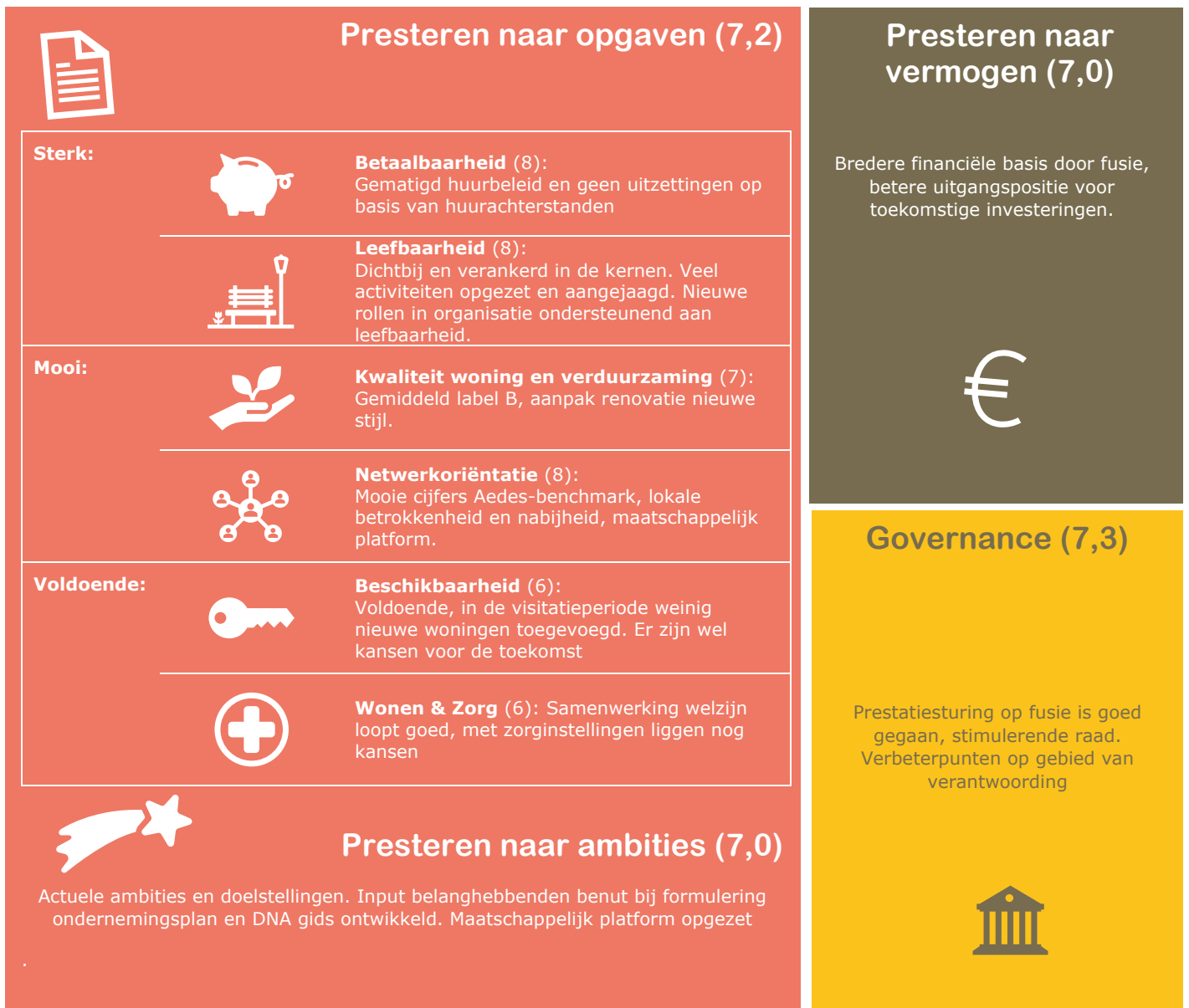
Woonik heeft per 31 december 2022 1.902 woningen. De portefeuille bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen, met name in Nederweert. In Stramproy is de verhouding grondgebonden woningen en appartementen ongeveer 50/50 procent.



Samenvatting van beoordelingen Woonik

De commissie stelt vast dat Woonik goede prestaties heeft geleverd, vooral in leefbaarheid, netwerk oriëntatie en betaalbaarheid. Op de volgende pagina is een overzicht van de waarderingen die de commissie en belanghebbenden hebben gegeven.

B Samenvatting oordelen





Vergelijking vorige visitatieperiode Woonik

| Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie | | | |
|--|---------------------------------------|--|----------------|
| Perspectief | 2019 Woningstichting St. Joseph | 2019 Woningvereniging Nederweert | 2023 Woonik |
| Presteren naar Opgaven en Ambities | 8,0 | 7,3 | 7,2 |
| Presteren volgens Belanghebbenden | 8,3 | 7,4 | 7,7 |
| Presteren naar Vermogen | 6,7 | 6,7 | 7,0 |
| Governance | 8,0 | 7,1 | 7,3 |

De oordelen in de vorm van rapportcijfers van de opeenvolgende visitatierapporten zijn niet exact vergelijkbaar. Dit komt doordat er sinds de invoering van het visitatiestelsel verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

C Recensie Woonik: 'sterk begonnen, nu doorgaan'

Vorige visitatie

Voor de fusie waren Woningstichting St. Joseph en Woningvereniging Nederweert ieder naar behoren in staat om de gewenste en noodzakelijke maatschappelijke prestaties te leveren. In de vorige visitatieperiode scoorden beiden goed. Beide corporaties werkten toen nog met een derde woningcorporatie samen. De bestuurders en raden van commissarissen gaven destijds tijdens het visitatietraject aan, hun samenwerking te zien als een opmaat naar een verdere ontwikkeling en intensivering van de samenwerking. De hoogste waardering kreeg presteren volgens belanghebbenden en de laagste score was voor presteren naar vermogen. Versterking van samenwerking met als doel kwetsbaarheid te verminderen was één van de aanbevelingen van de visitatiecommissie van destijds. Andere aanbevelingen hadden betrekking op het verder ontwikkelen van de vastgoed- en duurzaamheidsstrategie en op de kwetsbaarheid van de huurdersorganisaties.

Woningvereniging Woonik

Voor de fusie en na de fusie ligt de kracht van de corporatie(s) in de lokale verankering in de dorpen Nederweert, Stramproy en Haler. In deze kraag rond Weert staan ze voor optimale dienstverlening aan huurders.

Na een aantal jaren van steeds intensievere samenwerking op het gebied van bedrijfsondersteunende en inkoopprocessen, was de volgende logische stap een verdere samenwerking op inhoudelijk gebied. Per 1 juli 2021 was het tijd voor die volgende stap. De vruchtbare samenwerking die reeds aanwezig was, werd omgezet in een fusie om te komen tot een meer robuuste organisatie die de uitdagingen van de toekomst aankan. Er ontstond een corporatie met behoud van lokale verankering en inhoudelijke en financiële slagkracht voor de toekomst.

Onder het motto "Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen" gingen beide corporaties per 1 juli 2021 verder als één corporatie onder een nieuwe naam: Woningvereniging Woonik.

Het fusietraject kenmerkte zich door gedegenheid en zorgvuldigheid. Terugkijkend is het een groot compliment waard dat de prestaties van de nieuwe corporatie op gelijk niveau bleven als van beide vroegere corporaties. Dikwijls lopen prestaties als gevolg van een fusie terug. Bij Woonik is dit niet het geval geweest. En dat ondanks dat de fusie veel gevraagd heeft van de interne organisatie, zoals de corporatie zelf aangeeft, en die het presteren naar eigen oordeel van Woonik lastiger maakte. De scores in de Aedes-benchmark zijn zowel in 2021 als 2022 uitstekend te noemen.

Bijna tot hun eigen ongeloof, hebben belanghouders nauwelijks verandering gemerkt in de prestaties van de nieuwe corporatie tijdens het fusietraject. De verandering die ze bemerken is er een in positieve zin. Daarmee is de vraag van Woonik voor de visitatie beantwoord: belanghebbenden ervaren geen effecten op het functioneren tijdens de fusie.

Interne gerichtheid

De fusie heeft veel van de interne organisatie gevraagd. Het kost tijd en energie om zaken te integreren en samen te brengen. Dit heeft zowel op operationeel vlak, op managementniveau als van de RvC de nodige tijd, aandacht en energie gevraagd. Overal was er een hoog commitment. De fusie vond bovendien in een periode plaats dat Covid haar stempel drukte op de maatschappij. Door de veranderingen vanwege de coronapandemie en de fusie kwamen de organisatie en met name het managementteam onder meer druk te staan. Daarnaast is er een nieuwe functie toegevoegd die aansluit op de ambities van de nieuwe koers van Woonik: een manager Maatschappelijk waarde en participatie. Daarvoor werd extra externe capaciteit ingeschakeld met een interim Teamleider Wonen. Per 1 juni 2023 zal deze functie worden ingevuld door een nieuwe Manager Wonen.

De nieuwe koers, uitgezet door bestuur en managementteam met ondersteuning en instemming van de RvC, is zorgvuldig getoetst bij belanghebbenden. Zo werden de kernwaarden van de corporatie onderzocht en vastgelegd in het boekje 'Een verkennende blik op ons integrale DNA'.

Van jong naar volwassen

Na een tijd van grote verandering blijkt dat de fusie organisatie nog aangepast moet worden om door te pakken en meer constant te presteren. Daarbij horen aanpassingen die nog niet geheel zijn geïmplementeerd.

Inmiddels is de fusie alweer enige tijd gerealiseerd en richt Woonik de blik naar voren op wat de corporatie kan en wil presteren. Woonik heeft immers een goede reputatie in de lokale setting en de kans om beloften vanuit de fusie waar te maken.

Van beheersmatig naar ontwikkelend en actief

De kosten en tijd die nodig zijn voor verantwoording drukken zwaar op kleinere corporaties, en maken het regelmatig noodzakelijk externe capaciteit in te schakelen. Beide fusieorganisaties kenmerkten zich door een beheersmatige en soms terughoudende aanpak. Dat had te maken met de financiële positie van Woningvereniging Nederweert en de omvang van beide organisaties. De visitatiecommissie heeft waargenomen dat de fusie een positieve impact heeft gehad op de financiële positie en de organisatiekracht. De fusie heeft de positie ten opzichte van belangrijke stakeholders versterkt, zonder dat dit ten koste gaat van de lokale verankering. Woonik is begonnen zich vanuit een focus op beheer door te ontwikkelen naar een meer ontwikkelende corporatie die zich, pro-actiever dan voorheen, maatschappelijk inzet.

Daartoe is een volwaardig managementteam opgezet met een teamleider Wonen, een manager Bedrijfsvoering en Vastgoedsturing en een manager Maatschappelijke waarde en participatie. Dat maakt het mede mogelijk dat Woonik haar interne gerichtheid definitief achter zich laat en zich actief gaat richten op de invulling van haar toekomst. Er liggen nieuwe kansen om te investeren en er zijn toevoegingen te doen om de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen goed van de grond te krijgen zoals de plannen voor nieuwbouw op een aantal locaties.

De position paper die de bestuurder de commissie heeft aangereikt bij de start van de visitatie geeft eveneens blijk van de verschuiving van beheersmatig naar ontwikkelend. Woonik heeft het nieuwe ondernemingsplan ontwikkeld in samenspraak met belanghebbenden. Van de vijf speerpunten gaan de eerste drie over wat er buiten te doen is voor Woonik en de andere twee gaan over het samenspel met huurders en netwerkpartners en wat er binnen Woonik zelf te doen is.

Kansen te over

Woonik beschikt over een aantal sterke eigenschappen die haar van dienst zullen zijn bij de toekomstige opgave. Er is een organisatie ontstaan die meer "body" heeft, meer financiële ruimte heeft gecreëerd, dichtbij de huurders staat en benaderbaar is. De interne organisatie is gegroeid, is in ontwikkeling en meer bezig met de toekomst.

Ook in de relatie met belanghebbenden liggen er volop kansen. Woonik is een vereniging en heeft hierdoor extra mogelijkheden om in contact te zijn met de eigen huurders. Na de fusie heeft ze het maatschappelijk platform ingericht en ook al een bijeenkomst georganiseerd. Doel van het platform is om 'buiten naar binnen' te halen. En verder zijn HON en HAG inmiddels begonnen elkaar te verkennen. Woonik vroeg de visitatiecommissie naar de effecten van de fusie voor belanghebbenden te kijken. De fusie wordt door belanghebbenden als een waardevolle stap gezien. De som van beide corporaties is meer dan de som der delen. Alle ingrediënten zijn aanwezig om volgende stappen te gaan zetten. Een aantal daarvan zijn uiteraard al in de visitatieperiode gezet. Denk bijvoorbeeld aan de aanstelling van de manager Maatschappelijk waarde en participatie.

D Ontwikkelingspotentieel Woonik

Sterke punten

- Lokale verankering
- Dicht bij basis, weet wat er speelt
- Benaderbaar/ toegankelijk gebleven
- Constructieve relatie bestuurder - RvC
- Besluitvaardigheid en alertheid



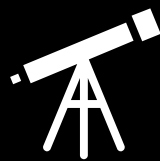
Aandachtspunten

- Schaalgrootte in relatie tot regionale Woondeal en maatschappelijke ontwikkelingen
- Interne organisatie verder op orde krijgen (capaciteit, processen)
- Uitbouwen extern netwerk ook buiten Nederweert en Weert en ook door MT-leden



Kansen

- Benutten goede relaties en reputatie in de lokale netwerken
- Volop kansen en uitdagingen voor de ontwikkelende corporatie die Woonik wil zijn



Risico's

- Te lang doorgaan in de fusie modus
- Eigen woonruimteverdeelsysteem:
 1. Zorgen voor voldoende transparante verantwoording
 2. Samen kunnen sturen op bovenlokale volkshuisvestingsopgaven



E Vooruitblik

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie constateert dat Woonik ruim voldoende tot goed presteert. Als de corporatie zich wil door ontwikkelen, dan geven wij de volgende verbeter suggesties mee:

- Hoewel de fusie inmiddels gerealiseerd is, bestaat het gevaar er mee bezig te blijven. Pas op voor de verander paradox, waar de toekomst steeds meer lonkt en aandacht krijgt, terwijl de weg erheen verwaarloosd kan worden.
- Een aandachtspunt voor de toekomst is om het aantal leden van de vereniging uit te breiden om de representativiteit te borgen. Daarnaast geeft het opgerichte maatschappelijk platform mogelijkheden de netwerkoriëntatie van de corporatie verder te versterken.
- De huurdersorganisaties HAG en HON behartigen nu nog afzonderlijk de belangen van de huurders. Hier ligt voor beide organisaties en Woonik een kans om samen te werken, een eenheid te vormen en zo de positie van de huurders sterker te maken en daarmee de kwetsbaarheid voor de toekomst te verminderen.
- In de sturing op prestaties kan de corporatie een verdiepende slag maken. De woonruimteverdeling is een punt van aandacht op het gebied van verantwoording zowel naar woningzoekenden als naar stakeholders zoals de gemeenten.
- Zorg met het nieuwe managementteam en gedefinieerde DNA-profiel voor doorontwikkeling van de interne organisatie:
 - o Stimuleer en faciliteer bij medewerkers en in werkprocessen datgene wat nodig en gewenst is om huurders, woningzoekenden van dienst te zijn.
 - o Verbreed vanuit de directie naar en met het managementteam het vermogen van Woonik om strategisch en proactief volkshuisvesting te bedrijven en kansen te pakken.
- Bouw de relaties met belanghebbenden uit door naar sterkere wederkerige netwerkrelaties in het belang van de Volkshuisvesting en aanpalende terreinen als verduurzaming en Wonen, Zorg en Welzijn.
- Benut de grotere organisatiecapaciteit en investeringsmogelijkheden die ontstaan zijn door de fusie.
- Ontwikkel monitoring en prestatiesturing verder en borg dit binnen de organisatie bij de afdeling bedrijfsvoering en binnen het management.
- Besteed, juist in deze veranderde tijden, waar mogelijk intens aandacht aan het realiseren van voldoende sociale huurwoningen voor hen die daarop zijn aangewezen. De woningtekorten zijn aanzienlijk.

Verbeterpunten belanghouders

Belanghouders hebben verbeterpunten genoemd op prestatieafspraken, volkshuisvestelijke thema's als wonen en zorg, leefbaarheid en herstructurering en communicatie. Deze verbeterpunten zijn in detail uitgewerkt in deel 2 van deze rapportage.



F Scorekaart Woonik

| Perspectief | Beoordeling volgens meetschaal | | | | | | | Gemiddeld cijfer | Weging | Eindcijfer |
|---|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------------------|--------|------------|
| Thema: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | | | |
| Presteren naar Opgaven en Ambities | | | | | | | | | | 7,2 |
| Prestaties in het licht van de prestatieafspraken | 6,0 | 8,0 | 7,0 | 6,0 | 8,0 | 8,0 | | 7,2 | 75% | |
| Ambities in relatie tot de opgaven | | | | | | | | 7,0 | 25% | |
| Presteren volgens Belanghebbenden | | | | | | | | | | 7,7 |
| Prestaties | 7,1 | 8,1 | 7,5 | 7,1 | 8,0 | 8,6 | | 7,7 | 50% | |
| Relatie en communicatie | | | | | | | | 7,8 | 25% | |
| Invloed op beleid | | | | | | | | 7,6 | 25% | |
| Presteren naar Vermogen | | | | | | | | | | 7,0 |
| Vermogensinzet | | | | | | | | 7,0 | 100% | |
| Governance | | | | | | | | | | 7,3 |
| Strategievorming en prestatiesturing | Strategievorming | | | | | | 8,0 | 7,5 | 33% | |
| | Prestatiesturing | | | | | | 7,0 | | | |
| Maatschappelijke rol RvC | | | | | | | | 8,0 | 33% | |
| Externe legitimatie en verantwoording | Externe legitimatie | | | | | | 7,0 | 6,5 | 33% | |
| | Openbare verantwoording | | | | | | 6,0 | | | |
| Thema 1 Beschikbaarheid | | | | | | | | | | |
| Thema 2 Betaalbaarheid | | | | | | | | | | |
| Thema 3 Kwaliteit woning & verduurzaming | | | | | | | | | | |
| Thema 4 Wonen & zorg | | | | | | | | | | |
| Thema 5 Leefbaarheid | | | | | | | | | | |
| Thema 6 Netwerkoriëntatie | | | | | | | | | | |

G Reactie Woonik

Bestuurlijke reactie visitatierapport

13 juni 2023

De eerste visitatie van Woonik vond plaats in een bijzondere context. De visitatieperiode besloeg een periode waarin Woningstichting St. Joseph en Woningvereniging Nederweert fuseerden en waarin we geconfronteerd werden met twee grote crises, te weten de Coronapandemie en daaropvolgende in oorlog in Oekraïne met alle gevolgen van dien. Toch blijkt uit het visitatierapport dat al deze bewegingen nauwelijks effect gehad lijken te hebben op het maatschappelijk functioneren van onze corporatie. En dat is een compliment waard aan onze medewerkers die zich in die intensieve periode in zijn blijven zetten voor onze huurders, belanghouders en voor elkaar.

We kijken met plezier terug op de visitatie. Raeflex heeft mooie gesprekken gevoerd met o.a. medewerkers en belanghouders. Die gesprekken hebben niet alleen goede beoordelingen maar vooral ook waardevolle inzichten, tips en suggesties opgeleverd. Deze zijn neergelegd in de adviezen van de visitatiecommissie die we graag ter harte nemen en verder willen inbedden in de uitvoering van ons ondernemingsplan. Het doel van de visitaties is wat ons betreft bereikt. Een rapport waarvan we kunnen leren en wat mede richting geeft aan de toekomst.

De visitatie is voor Woonik het sluitstuk van de fusieperiode. We sluiten het denken in bloedgroepen definitief af en gaan de toekomst in als één organisatie met één gezicht. Wij zijn Woonik, en samen zijn we daar trots op. In de periode na 1 juli 2021 zijn in de organisatie belangrijke stappen gezet, zowel ten aanzien van de invulling van het Management Team als ten aanzien van verbeteren en optimaliseren van processen. Dit proces is nog niet afgerond en vraagt de komende tijd nog veel aandacht om Woonik klaar te maken voor de toekomst, zowel organisatorisch als kwalitatief.

Thematisch

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn wezenlijke volkshuisvestelijke thema's. Op dit moment zijn we bezig met het opstellen van onze portefeuillestrategie en SVB waarin deze onderwerpen een prominente plaats zullen krijgen. In Stramproy worden in 2023 een tiental woningen opgeleverd, in Nederweert is de aanbesteding gestart voor 24 appartementen en we zijn bezig met de verkenning van twee locaties waar de komende tijd concrete plannen worden ontwikkeld. Punten van zorg voor de toekomst zijn de beschikbaarheid van betaalbare nieuwe ontwikkellocaties en de kostenstijging in de bouw. De keuze ligt daarom voor de hand om alleen als het niet anders kan te kiezen voor traditionele ontwikkeling en de focus primair te leggen op meer betaalbare en snel realiseerbare conceptuele woonproducten.

Op het gebied van Wonen en Zorg werken we aan intensivering van contacten met zorgorganisaties. Op sommige vlakken, zoals het initiatief "Same Ein" in Nederweert zijn al stappen gezet, op andere vlakken zoals bestuurlijke afstemming over hoe en waar we elkaar gaan vinden en hoe de samenwerking er uit moet zien zijn nog stappen te zetten. We zien dat de bestuurlijke verbindingen al vorm krijgen en er grote bereidheid is om samen te werken.

Woonik heeft een eigen woonruimte verdeelsysteem en we willen transparanter zijn over hoe dit werkt en wat dit betekent. Dit vraagt nog een verbeteringslag in met name de rapportage en verantwoording. Samen met onze automatiseerder wordt daar inmiddels aan gewerkt.

Woonik is een vereniging waar huurders lid van kunnen worden. Tegelijkertijd overleggen we met onze twee lokale huurdersorganisaties over belangrijke onderwerpen. De vraag hoe we in die constellatie met de verschillende belangen om gaan wordt nog uitgewerkt in een visie op participatie. Daarin zal ook aandacht zijn voor de vraag hoe om te gaan met twee huurdersorganisaties (in Nederweert en Stramproy), hoe Woonik de samenwerking tussen die organisaties ziet en wat de verschillende scenario's voor ons betekenen. Hierbij zijn we mede afhankelijk van hoe de huurdersorganisaties zelf hun

samenwerking zien. We zien de aanbeveling om huurdersorganisaties in een vroeg stadium bij beleidsvorming te betrekken als een kans om beleidsvorming naar een hoger plan te tillen.

De visitatiecommissie vraagt aandacht voor de uitbreiding van het aantal leden om de representativiteit van de vereniging te waarborgen. Inmiddels is op dit punt actie ondernomen en is de groei van het ledenbestand voortvarend ingezet.

Tevens hebben we aandacht voor de verdere uitbouw van het maatschappelijk platform. Dit wordt georganiseerd rond actuele thema's waarbij we met maatschappelijke partners en individuele deelnemers, niet zijnde bestuurders, de verdieping te zoeken

Woonik streeft er naar een netwerkorganisatie te worden. We zijn ingericht op onze kerntaken en bouwen aan een netwerk van partners dat bijdraagt aan de kwaliteit van onze dienstverlening, plezierig wonen, plezierig werken en de realisatie van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Het begrip partners hanteren we in de volle breedte. Het gaat om langdurige en productieve relaties met gemeenten, huurdersorganisaties, collega-corporaties, zorgpartijen etc. én om langdurige samenwerking met partijen die bijdragen aan onze dienstverlening zoals aannemers, onderhoudsbedrijven, ICT-partners enzovoorts.

Tot slot willen we met de gemeenten en huurdersorganisaties een verdiepingsslag maken in de prestatieafspraken. Deze zouden vooral gericht moeten zijn op welke prestaties we willen en kunnen leveren en hoe we dat samen met de partners kunnen doen. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid vraagt ook in prestatieafspraken om wederkerigheid. Wat we als Woonik dagelijks doen (going concern) hoeft daarom in de afspraken geen plek te hebben maar wel wat we samen willen bereiken. Gezamenlijke aanpak en een gezamenlijke strategie op onderwerpen die partijen afzonderlijk boven het hoofd lijken te groeien zoals de woningnood, verduurzaming, huisvesting van statushouders is niet alleen wenselijk maar noodzakelijk. We kunnen het niet alleen.

Dankwoord

Onze dank gaat uit naar iedereen die voor deze visitatie tijd heeft vrijgemaakt om zijn of haar visie te geven op Woonik en de ontwikkeling die we hebben doorgemaakt. Er zijn goede punten uitgedeeld maar vooral de openheid, positieve grondhouding naar Woonik en de waardevolle tips en suggesties, alsmede de kritische noten, maken dat deze visitatie voor ons een waardevolle reflectie is geworden op waar we vandaan komen, waar we nu staan, hoe we worden gewaardeerd en waar onze uitdagingen liggen. Een mooi cadeau van onze partners dus.

Paul Sebregts
Directeur-Bestuurder

Gard van Hulzen
Voorzitter Raad van Commissarissen

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



1 Visitatie bij Woonik

De reden voor visitatie

In oktober 2022 heeft Woonik opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Naast de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was het voor woningcorporatie Woonik een kans om terug te blikken op de fusie per 1 juli 2021 en de effecten daarvan. De visitatie betreft de periode 2018-2022.

Het visitatieproces

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats tussen februari 2023 en mei 2023.

Op basis van alle door Woonik verzamelde informatie is de visitatie gestart met een kick-off en een rondleiding door delen van het woningbezit van Woonik.

De visitatiegesprekken met interne en externe belanghouders voerde de commissie op 15 en 16 maart 2023. Eén digitaal gesprek vond plaats op 13 maart 2023.

Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen, de position paper en een enquête over prestatieafspraken voor de gesprekken toegestuurd aan de belanghebbenden.

De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woonik, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de opeenvolgende visitatierapporten niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er sinds de invoering van het visitatiestelsel verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Samenstelling commissie

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter), de heer drs. M.P. Angenent (commissielid) en mevrouw M. van den Brok (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

1.1 Schets Woonik

Woningvereniging Woonik is op 1 juli 2021 ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting St. Joseph (Stramproy) en Woningvereniging Nederweert. De corporatie beheert 1.910 woningen en werkt in drie gemeenten: Nederweert, Weert en Leudal, waarbij de corporatie in laatstgenoemde gemeente een zeer gering aantal huurwoningen beheert. De gemeenten tellen samen circa 103.000 inwoners.

De belangrijkste belanghebbenden zijn huurdersoverleg Nederweert (HON), Huurders Adviesgroep (HAG), gemeente Nederweert, gemeente Weert, Pedagogisch Sociaal Werk (PSW) en Punt Welzijn. In dit werkgebied is ook Wonen Limburg actief. Deze corporatie beheert 78 woningen in Nederweert. Wonen Zuid is ook actief in de gemeente Nederweert en beheert 19 woningen in Leveroy. Bij Woonik werken per 2022 17 medewerkers en 2 inhuurkrachten, in totaal 15,41 fte (inclusief inhuur). De leiding van de corporatie berust bij één bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit 4 leden, van wie 2 leden die op voordracht van de huurders(organisaties) in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.2 Werkgebied Woonik

Woonik is actief in de regio Midden-Limburg in de gemeenten Nederweert, Weert en Leudal. De regio Weert/Nederweert is een samenhangende woningmarkt met één stedelijke kern en een aantal kleine landelijk gelegen kernen.

Woonik is een plattelandscorporatie. Activiteiten in het stedelijk gebied worden voornamelijk door collega-corporaties uitgevoerd.



Luchtfoto: Nederweert



Luchtfoto: Stramproy

2 Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces

Dit hoofdstuk gaat over de prestatieafspraken die Woonik heeft gemaakt in de lokale driehoek, dus met de gemeenten in haar werkgebied en de huurdersorganisaties.

Ten eerste treft u een beschrijving van de prestatieafspraken van Woonik met de huurderorganisaties en de gemeente(n) aan, en voor zover relevant, ook landelijke en regionale prestatieafspraken. Hieruit volgen de volkshuisvestelijke thema's die in de visitatie worden beoordeeld.

De daaropvolgende paragrafen gaan enerzijds over de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces in de lokale driehoek. In paragraaf 2.2 komt de mening van de huurdersorganisatie, de gemeenten en Woonik aan bod. De visitatiecommissie geeft in die paragraaf een beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. In paragraaf 2.3 worden verbeterpunten gegeven van alle belanghebbenden (huurdersorganisaties gemeenten en de corporatie zelf).

2.1 Beschrijving prestatieafspraken en thema's

De prestaties zoals door Woonik geleverd, worden door de commissie (zie hoofdstuk 3) beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied of ze worden facultatief beoordeeld op de ambities van de corporatie. In bijlage 6 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

Woonvisie

De regio Midden-Limburg werkt met een regionale woonvisie: de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De gemeenten Weert en Nederweert hebben geen gemeentelijke woonvisie. De regionale woonvisie bevat de kaders voor het regionale woonbeleid. Weert en Nederweert stellen deze gelijk aan een woonvisie als bedoeld in de woningwet. Gedurende de visitatieperiode zijn er twee visies opgesteld voor de periode 2017-2021 en voor de periode 2022-2025.

Gedurende de looptijd van de Structuurvisie Wonen 2018 zijn de omstandigheden op de woningmarkt veranderd, met als gevolg dat de regio steeds meer focus heeft gelegd op het versnellen van (nieuwe) planontwikkelingen en bouw van kwalitatief passende woningen.

In de Structuurvisie Wonen 2018 is niet expliciet een ambitie bepaald over een minimaal aantal toe te voegen woningen. Impliciet moeten de realisaties wel gelijke tred houden met de ontwikkeling van het aantal huishoudens in dezelfde periode. Het aantal huishoudens is met 2.223 gegroeid, van 106.591 op 1-1-2018 tot 108.814 op 1-1-2021.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van belang. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 toegenomen (+2.919) terwijl het aantal drie en meer persoonshuishoudens is afgenomen (-796). Er is sprake van huishoudensverdunding en vergrijzing zowel landelijk als in de regio. Daarnaast vormen internationale werknemers economisch gezien inmiddels een onmisbare aanvulling op de afnemende beroepsbevolking. Het aandeel en aantal blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren, maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit.

Een toekomstbestendige woningmarkt in Midden-Limburg biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming (woon carrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar.

Prestatieafspraken en gekozen thema's

De bovengenoemde woonvisies zijn uitgewerkt in jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten Nederweert en Weert en het Huurdersoverleg Nederweert (HON) en de Huurdersadviesgroep (HAG). In de gemeente Leudal tekent Woonik de prestatieafspraken voor gezien, want de corporatie heeft zes woningen in deze gemeente. Bij de beoordeling van de prestaties wordt Leudal daarom verder buiten beschouwing gelaten.

De indeling van de prestatieafspraken is in beide gemeenten nagenoeg gelijk. Soms is er een verschil in de benaming, maar vertonen ze inhoudelijk grote overeenkomsten.

In overleg met Woonik is gekozen voor de in deze visitatie te beoordelen thema's. Daarnaast is er een zesde thema Netwerkoriëntatie op verzoek van Woonik toegevoegd. Het laatste thema is ontleend aan het ondernemingsplan "Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen" uit 2022. Dit thema bestaat uit twee onderdelen, namelijk dienstverlening en netwerk. Woonik wil aansluiten bij de behoeften en de wensen van huurders. Dit wordt actief gemeten. De visie "de huurder blij, wij blij" maakt daar onderdeel van uit. De visitatiecommissie heeft naar het lokale netwerk gekeken en hoe Woonik daarin input van belanghebbenden in het lokale netwerk naar binnenhaalt. Woonik wil een ontwikkelorganisatie zijn die samen met de partners als één vloeiend geheel opereert.

Gekozen is voor de volgende zes visitatiethema's die leidend zijn voor de beoordeling:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit woning & duurzaamheid
4. Wonen en zorg (inclusief bijzondere doelgroepen)
5. Leefbaarheid
6. Netwerkoriëntatie

De prestaties, zoals door Woonik geleverd, worden door de commissie in hoofdstuk 3 beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, of als dat niet mogelijk is, beoordeeld in het licht van de ambities van de corporatie. Dat is het geval bij thema zes. In bijlage 6 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken door belanghouders en corporatie.

Woonik maakt afspraken voor een periode van vier jaar in Weert en Nederweert. Jaarlijks brengt de corporatie een bod uit in overleg met de huurdersorganisaties. Dit bod dient als basis voor de lokale prestatieafspraken. Hierin staan de voorgenomen activiteiten om zo aan te sluiten bij de meerjarenafspraken.

De commissie heeft Woonik, de HAG en de HON en de gemeenten Nederweert en Weert via een enquête geraadpleegd over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces waar binnen deze tot stand komen. Het onderwerp prestatieafspraken is verder ter sprake gekomen in de gesprekken met deze partijen.

De samenwerking rond de prestatieafspraken verloopt goed, vinden belanghebbenden. De samenwerking wordt als meer dan voldoende beoordeeld. De prestatieafspraken worden geëvalueerd in beide gemeenten. In Weert betreft het bod meerdere jaren.

De gemeenten vinden het proces van prestatieafspraken uitnodigend. De HAG en de HON geven aan dat ze liever in een eerder stadium worden betrokken dan tot nu toe. Het ambtelijk voorbereidingsproces wordt met de gemeente doorlopen en na afloop daarvan betreft Woonik de huurdersorganisaties erbij. Woonik erkent dat dit optimaler ingericht kan worden en wil hier graag een slag in maken.

Alle belanghebbenden zijn tevreden met de structuur van de prestatieafspraken en willen hier graag vervolg aan geven. Er is oog voor elkaars belangen en gezamenlijke ambities. De gemeente en Woonik geven aan dat de "going concern" niet meer een prominente plek in de prestatieafspraken behoeft. Sommige prestatieafspraken schuiven door of blijven soms langer liggen (bijvoorbeeld over de energie coaches). Goed dat hier aandacht voor is met name in de evaluaties.

De uitdaging voor de komende jaren is om het meer over de inhoud van de prestatieafspraken te hebben en minder over het proces. De belanghebbenden voelen hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid in.

Aan het einde van dit hoofdstuk staan een aantal verbeterpunten vermeld die partijen aandragen om nog meer uit de prestatieafspraken te halen dan tot nu toe het geval is.

Kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken: beschouwing van de visitatiecommissie

De commissie vindt dat het proces van het maken van de prestatieafspraken gedegen in elkaar steekt. Afspraken worden netjes geëvalueerd en de evaluaties worden goed meegenomen in de volgende afspraken. Uit de gesprekken en de enquêtes maakt de commissie op dat er een groot vertrouwen bestaat tussen alle partijen. Ook is duidelijk de wil tot samenwerking zichtbaar. De lijntjes zijn kort en daarmee is een goede basis voor doelmatige samenwerking aanwezig. Het huurdersoverleg geeft aan dat zij graag een actievere rol vooraan in het proces willen. Dit wordt onderkend door Woonik. Daar liggen kansen tot verbetering vanuit vertrouwen.

Kijkend naar de inhoud vindt de commissie dat de afspraken compleet zijn en gelieerd aan de Woonvisie. Alle belangrijke onderwerpen komen aan bod. Beschikbaarheid is en blijft voor de komende jaren een aandachtspunt, zeker waar de omstandigheden in de buitenwereld sterk aan het veranderen zijn. Dat wordt door alle partijen erkend. Er zal samengewerkt moeten worden om deze ambities de komende jaren waar te kunnen maken. Er worden ambities uitgesproken, maar over de invulling worden bepaalde mogelijkheden opengelaten of niet nader onderzocht. Een vraag is bijvoorbeeld: "Zijn er mogelijkheden ten aanzien van verkorten van procedures, bezwaartermijnen of omgevingsdialog, ieder van uit zijn eigen professionele rol"? Voor de corporatie is het lastig omdat de gemeenten aangeven dat zij kampen met capaciteitsproblemen op ambtelijk niveau.

De monitoring ziet er duidelijk, overzichtelijk en bruikbaar uit. De monitoring is tijdig gereed voor het formuleren van het nieuwe bod. Alleen gemeente Weert mist het aanleveren van actuele gegevens over de woonruimteverdeling door Woonik.



2.3. Verbeterpunten van belanghebbenden op prestatieafspraken

De commissie tekent de volgende verbeterpunten van belanghebbenden op:

- Betrek het huurdersoverleg in een eerder stadium.
- Verbreed en verdiep de prestatieafspraken, niet alleen going concern. Hierover zijn voor 2023 inmiddels afspraken met gemeenten gemaakt.
- Maak duidelijker welke partijen aan tafel zitten bij het maken van de prestatieafspraken en welke rol zij hebben.
- Minder procesgericht en meer de focus op de inhoud van de prestatieafspraken.
- Aandacht voor huisvesting statushouders.
- Behoefte aan actuele monitoring woonruimteverdeling.

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert. De commissie beoordeelt in dit hoofdstuk eveneens of Woonik de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

| Presteren naar Opgaven en Ambities | | | |
|--|--------|------------|------------|
| | Cijfer | Cijfer | Weging |
| Prestaties in het licht van de prestatieafspraken | | 7,2 | 75% |
| Thema 1 Beschikbaarheid | 6,0 | | |
| Thema 2 Betaalbaarheid | 8,0 | | |
| Thema 3 Kwaliteit woning & verduurzaming | 7,0 | | |
| Thema 4 Wonen & zorg | 6,0 | | |
| Thema 5 Leefbaarheid | 8,0 | | |
| Thema 6 Netwerk oriëntatie | 8,0 | | |
| Ambities in relatie tot de opgaven | | 7,0 | 25% |
| Gemiddelde score | | 7,2 | |

3.1 De beoordeling over de prestaties op thema's uit prestatieafspraken

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met het thema Netwerk oriëntatie.

De commissie waardeert een aantal thema's met hoge scores: Woonik behaalt goede resultaten op het gebied van betaalbaarheid en leefbaarheid. Huurders van Woonik huren over het algemeen goede woningen voor een betaalbare prijs. Ook op het gebied van leefbaarheid weet Woonik mooie resultaten te behalen en initiatieven op te pakken.

Het thema beschikbaarheid en wonen & zorg waardeert de commissie voldoende, maar daar liggen kansen tot verbetering voor de volgende visitatieperiode. Op het thema beschikbaarheid ziet de commissie daartoe ook concrete stappen en ontwikkelingen.

Beschikbaarheid

6,0

Wat was de opgave?

In de prestatieafspraken wordt beschreven dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn voor mensen die daarop aangewezen zijn. Dit zijn technisch goede, veilige en duurzame woningen die passen bij de wensen van de verschillende doelgroepen. Het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Differentiatie van het woningaanbod is van belang gezien huishoudensverdunding en vergrijzing. Flexwoningen kunnen een oplossing bieden.

Oordeel commissie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**. De beschikbaarheid is voldoende, er zijn echter in de visitatieperiode weinig nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. In Stramproy betrof het 11 woningen in 2022. In 2018 zijn er 8 woningen aan de Bredeweg opgeleverd. In de toekomst staan er ontwikkelingen op de planning zoals: Bredeweg (fase 2), Julianastraat/Ospelseweg en Carisplan. De ambitie van Woonik is om 90 nieuwbouwwoningen toe te voegen voor de komende jaren. In 2022 heeft Woonik de keuze gemaakt om verder vorm te geven aan de portefeuillestrategie en daarmee te komen tot een wensportefeuille.

De commissie ziet dat de sturing op de woonruimteverdeling in de basis op orde is. Woonik is niet aangesloten bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Het aantal woningzoekenden wordt geregistreerd, er is echter nog geen of beperkte sturing op wachttijden. Het urgentiebeleid is in januari 2023 vastgesteld.

Samenvattend is het toevoegen van woningen gering geweest, maar is er wel een veelvoud aan projecten in ontwikkeling waar Woonik de afgelopen jaren aan heeft gewerkt.

Betaalbaarheid

8,0

Wat was de opgave?

In de prestatieafspraken staat dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de mensen die bij een corporatie huren. Dit wordt onder andere bereikt door woningen passend toe te wijzen bij het inkomen. Er wordt geïnformeerd over welke woonlasten passen bij het inkomen. Huurders die het moeilijk hebben om de huur te betalen wordt ondersteuning geboden. Daarin werken partijen samen en streven naar een integrale aanpak. Uithuiszettingen op basis van betaalachterstanden worden geprobeerd zoveel mogelijk te voorkomen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0**.

Bij de beoordeling van dit thema heeft de commissie gekeken naar de resultaten die Woonik behaald heeft op het beperken van woonlasten van haar huurders. De commissie vindt dat Woonik ruim aan de afspraken heeft voldaan. Woonik voert een gematigd huurbeleid, waarbij afwijkingen ten opzichte van het Sociaal huurakkoord alleen plaats vinden als het in het voordeel van de huurder is. Per 1 juli 2021 zijn de huren van alle huurders bevroren. Woonik heeft voor 51 huishoudens in Stramproy en 77 huishoudens in Nederweert de huur verlaagd. In 2022 zijn de huren voor 82 woningen bevroren (sloopwoningen en woningen met een energielabel van D of slechter). Door een meerhurenbeleid geeft Woonik meer sturing aan de huurprijzen.

In de gehele visitatieperiode zijn er geen huisuitzettingen op basis van een huurachterstand geweest. Het percentage huurachterstanden is in de visitatie periode afgenomen, ondanks de coronacrisis. Dat ziet de commissie als pluspunt.

Er is met de gemeenten Weert en Nederweert sinds 2018 een convenant vroeg signalering huurschulden om in gezamenlijkheid op te trekken.

Kwaliteit & verduurzaming

7,0

Wat was de opgave?

De ambitie van de gemeenten Weert en Nederweert is om in 2035-2040 energieneutraal te zijn. In de prestatieafspraken staat dat er voortdurend gewerkt wordt aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar tevens in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouwwoningen worden gasloos uitgevoerd.

Er wordt ingezet op klimaatadaptie, informatieverstrekking gericht op bewustwording en gedragsverandering. Daarnaast vraagt klimaatverandering om maatregelen ter voorkoming van hittestress en wateroverlast in woonwijken.

Oordeel commissie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. De woningen van Woonik hebben gemiddeld label B, conform de afspraken in de corporatiesector. Nieuwe woningen zijn all-electric en energiezuinig opgeleverd. Waar mogelijk maakt Woonik gebruik van circulaire materialen.

De commissie waardeert de aanpak 'renovatie nieuwe stijl', die in 2022 is gestart om jaarlijks ongeveer 60 woningen naar een label A/ A++ te brengen met binnenrenovaties en over te gaan naar gasloos, als positief.

Er ligt voor Woonik nog een kans op de inzet van energiecoaches, dit wordt op kortere termijn opgepakt.

Wonen & zorg

6,0

Beschrijving opgave

In de prestatieafspraken is aandacht voor het feit dat de vraag naar wonen met zorg toeneemt zowel in Nederweert als Weert. Dit komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. Dit stelt eisen aan de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor worden steeds meer kwetsbare bewoners gehuisvest. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften kennen. Denk aan statushouders en woonwagenbewoners. Vaak zijn deze mensen aangewezen op een sociale huurwoning. De ambitie is om voldoende passend aanbod te hebben voor deze doelgroepen. Daarnaast is ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en de begeleiding van belang.

Oordeel commissie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6**

In de visitatieperiode heeft Woonik niet geheel kunnen voldoen aan de taakstelling van de gemeente Weert voor het huisvesten van statushouders. In 2018 is voldaan aan de afspraak met de gemeente Weert. In 2022 zijn er drie woningen in Stramproy toegewezen aan statushouders en daarmee voldoen we aan de afspraken.

In het verleden zijn er in Nederweert een aantal levensloopbestendige complexen gebouwd waar het leveren van zorg makkelijk is. In de visitatie periode zijn er geen nieuwe initiatieven bij gekomen. In de fusieperiode is de focus vooral intern gericht geweest, nu is het tijd om de banden met de zorgpartijen aan te halen. De zorgpartijen, met name Land van Horne waren de afgelopen periode minder benaderbaar voor Woonik.

In de visitatieperiode bestond het plan om een woning aan de Burgemeester Smeijersweg in Stramproy in te zetten als een studio die tijdelijk verhuurd kan worden aan mantelzorgers die op afstand wonen. Vanwege de complexiteit op het gebied van wet- en regelgeving, alsmede met het oog op de benodigde inzet, is besloten af te zien van deze constructie en de studio als reguliere woonruimte te verhuren.

Woonik neemt deel aan en ondersteunt het initiatief "Nederweert Durft", een initiatief in Nederweert om huurders te helpen, om hulp te vragen, samen met de gemeente en diverse zorg- en maatschappelijke partners.

Woonik werkt verder goed samen met instanties zoals Pedagogisch Sociaal Werk en Punt Welzijn.

Leefbaarheid

8,0

Wat was de opgave?

In de meerjarige prestatieafspraken worden leefbare kernen en wijken van groot belang gevonden voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners en de verhuurbaarheid van woningen.

Voor leefbare buurten is samenredzaamheid belangrijk, dat betekent naar elkaar omkijken en een goede buur zijn. Samenredzaamheid is gebaat bij een evenwichtige verdeling van koop, midden en sociale huurwoningen in de wijken. Daarnaast zijn schone, aantrekkelijke en veilige publieke ruimten een voorwaarde voor een leefbare wijk.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet, en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak.

Oordeel commissie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0**.

Woonik scoort goed op dit onderdeel.

Woonik is dichtbij en verankerd in de kernen waar ze actief is. Er zijn de afgelopen jaren een aantal activiteiten opgezet of aangejaagd zoals: buurtbankjes, buurttuinen, ruilwinkel Vör mekaar, Lânger toês (initiatief om WMO hulpmiddelen een tweede leven te geven), duurzaamheidsmanifestatie in Stramproy. Daarnaast neemt Woonik deel aan wijksteunpunten in Nederweert en Ospel om op deze manier de gemeenschapszin in de wijken door ontmoeten te stimuleren.



De commissie is ook positief over de komst van een buurtconciërge en het aanstellen van een manager Maatschappelijke waarden en participatie. De buurtconciërge werkt aan het schoon, heel en veilig houden van de wijken. Dat wordt gezien en de effecten daarvan worden door belanghebbenden positief gewaardeerd. Woonik weet in een vroeg stadium wat er speelt in buurten en dorpen.

Woonik werkt verder goed samen met instanties op het gebied van leefbaarheid zoals PSW en Punt Welzijn.

Een ander pluspunt vindt de commissie dat Woonik deel neemt aan buurtbemiddeling en dat er uitgangspunten met betrekking tot het aanpakken overlast zijn geformuleerd.

Netwerkoriëntatie

8,0

Wat was de opgave?

Dit thema is door de corporatie zelf aangedragen en niet benoemd in de prestatieafspraken. In het nieuwe ondernemingsplan "Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen 2022-2026" heeft Woonik als speerpunt benoemd dat het een echte ontwikkelorganisatie wil worden die samen met partners als één vloeiend geheel opereert. Woonik wil boven zichzelf uitstijgen vanuit een herkenbaar DNA. Op deze manier kan Woonik de opgaven en vraagstukken aan, nu en in de toekomst. Het is wenselijk dat de HON en HAG op een intensievere manier de samenwerking vinden om kwetsbaarheid voor de toekomst te verminderen.

Oordeel commissie

Woonik heeft bij de fusie de keuze gemaakt om een vereniging te worden. Een vereniging met actieve leden die zich betrokken voelen bij hun corporatie die actief is in hun eigen gemeenschap. Leden dragen bij aan de kwaliteit van het samenleven en zijn voelsprietten voor de Woonik-organisatie. Om contact te onderhouden met de samenleving is het maatschappelijk platform opgericht.

De commissie ziet dat Woonik de goede voorwaarden heeft gecreëerd om zich als netwerkorganisatie verder te ontwikkelen. Woonik kenmerkt zich door lokale betrokkenheid en nabijheid. Het maatschappelijk platform is na de fusie gestart en er is één themabijeenkomst geweest. De HAG en HON zijn bezig in het maatschappelijk platform nog een duidelijke plek te krijgen. Daarnaast verkennen de twee huurdersorganisaties elkaar sinds de fusie en zoeken zij naar een gezamenlijke aanpak.

De cijfers voor huurdersoordeel vanuit de Aedes-benchmark zijn heel goed, in 2022 drie keer A. Ook in de jaren ervoor waren de cijfers hoog, zelfs in de periode van fusie.

Commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0**.

3.2 De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven

Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In 2022 is het ondernemingsplan “Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen” voor de jaren 2022-2026 vastgesteld. Het plan is opgesteld na consultatie van belanghebbenden zoals de huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, welzijnspartijen. Intern hebben medewerkers en de Raad van Commissarissen meegepraat over de nieuwe strategische koers. In 2021 is door de medewerkers van Woonik een DNA gids opgesteld: “een verkennende blik op ons integrale DNA”.

Missie en visie Woonik

In het ondernemingsplan staat de missie als volgt omschreven:

Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen

Wij voorzien in een eerste levensbehoefte: goed en betaalbaar wonen in plezierige wijken en duurzame woningen. Met de menselijke maat dragen we bij aan plezierig wonen in onze woningen en in de straten en dorpen waar onze huurders wonen.

De visie is als volgt omschreven: *De huurder blij, wij blij!*

De kernwaarden zijn:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| ✓ We staan tussen de mensen | ✓ We kunnen op elkaar bouwen |
| ✓ We zien het graag simpel | ✓ We checken of de ander tevreden is |

Om invulling te geven aan de woonopgave in Nederweert, Stramproy, Budschop, Leveroy, Ospel, Nederweert-Eind en Haler zet Woonik in op vijf thema's oftewel vijf speerpunten.

- 1) Speerpunt 1: Goed onder dak bij Woonik
- 2) Speerpunt 2: Een duurzaam Woonik voor nu en straks
- 3) Speerpunt 3: ZorgSaam Woonik
- 4) Speerpunt 4: Woonik samen
- 5) Speerpunt 5: Woonik zelf

In 2022 heeft Woonik de keuze gemaakt om verder vorm te geven aan de portefeuillestrategie en daarmee te komen tot een wens portefeuille.



De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghouders in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

De commissie constateert dat Woonik beschikt over actuele ambities en doelstellingen. Positief waardeert de commissie dat Woonik de input van belanghebbenden heeft benut om haar ambities te formuleren in het recente ondernemingsplan. De DNA gids is een goed leesbaar stuk dat duidelijke kaders en contouren geeft. De commissie vindt het een pluspunt dat dit met de gehele organisatie opgesteld is en gedragen wordt. Het opzetten van het maatschappelijk platform om de buitenwereld naar binnen te halen, vindt de commissie een positieve ontwikkeling.

Woonik staat nog aan het begin van het realiseren van de nieuwe ambities vanuit het ondernemingsplan na de interne gerichtheid vanwege fusie, maar de commissie ziet dat de ontwikkeling van een beherende corporatie naar een ontwikkelende corporatie die zich ook focust op haar maatschappelijke netwerk is gestart.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft de beoordeling weer die belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woonik. Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens 8 face-to-facegesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonik.

| Presteren volgens Belanghebbenden | | | | | | |
|---|---------------------------|-------------|--------|--------|------------|------------|
| | Huurders- verenigingen | Gemeente(n) | Overig | Cijfer | Cijfer | Weging |
| Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie | | | | | 7,7 | 50% |
| Thema 1 Beschikbaarheid | 6,5 | 7,8 | 7,0 | 7,1 | | |
| Thema 2 Betaalbaarheid | 7,5 | 9,0 | 7,8 | 8,1 | | |
| Thema 3 Kwaliteit woning & verduurzaming | 7,3 | 8,0 | 7,3 | 7,5 | | |
| Thema 4 Wonen & zorg | 7,3 | 7,0 | 7,0 | 7,1 | | |
| Thema 5 Leefbaarheid | 7,5 | 8,0 | 8,4 | 8,0 | | |
| Thema 6 Netwerkoriëntatie | - | 8,5 | 8,7 | 8,6 | | |
| Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie | 7,0 | 8,0 | 8,3 | 7,8 | 7,8 | 25% |
| Tevredenheid over de mate van invloed op beleid van de corporatie | 7,0 | 8,0 | 7,8 | 7,6 | 7,6 | 25% |
| Gemiddelde score | | | | | 7,7 | |

4.1 De belanghebbenden van Woonik

Huurdersorganisaties

Woonik kent twee huurdersorganisaties namelijk het Huurdersoverleg Nederweert (HON) en de Huurdersadviesgroep (HAG). Beide organisaties waren ook voor de fusie actief en vertegenwoordigen de belangen van de huurders in Nederweert (HON) en in Stramproy en Haler (HAG). Met beide organisaties is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Gemeente Nederweert

Een tweede belangrijke belanghebbende is de gemeente Nederweert. Bijna 75 procent van de woningen van Woonik ligt in de gemeente Nederweert. Er is bestuurlijk en ambtelijk overleg. Er zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Er vindt jaarlijks overleg plaats over de voortgang van de afspraken over het lopende kalenderjaar. Woonik is betrokken bij de Woondeal, waarin overheden op verschillende niveaus de woningbouwprogrammering per regio en gemeente afstemmen.

Gemeente Weert

In de gemeente Weert heeft Woonik ongeveer 25 procent van haar woningen, namelijk in Stramproy. Er is geen woningbezit in de stedelijke kern Weert, waar collega corporatie Wonen Limburg woningen heeft. Met de gemeente Weert heeft Woonik langdurige prestatieafspraken gemaakt. Er vinden halfjaarlijkse evaluaties plaats over de voortgang van de prestatieafspraken over dat kalenderjaar. Tevens is er bestuurlijk en ambtelijk overleg.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Woonik werkt met diverse zorg- en welzijnsinstellingen samen. De commissie heeft gesproken met Pedagogisch Sociaal Werk (PSW) en Punt Welzijn. Twee belanghebbenden waar Woonik nauw mee samenwerkt op het gebied van huisvesting van bijzonder doelgroepen, leefbaarheid en participatie.

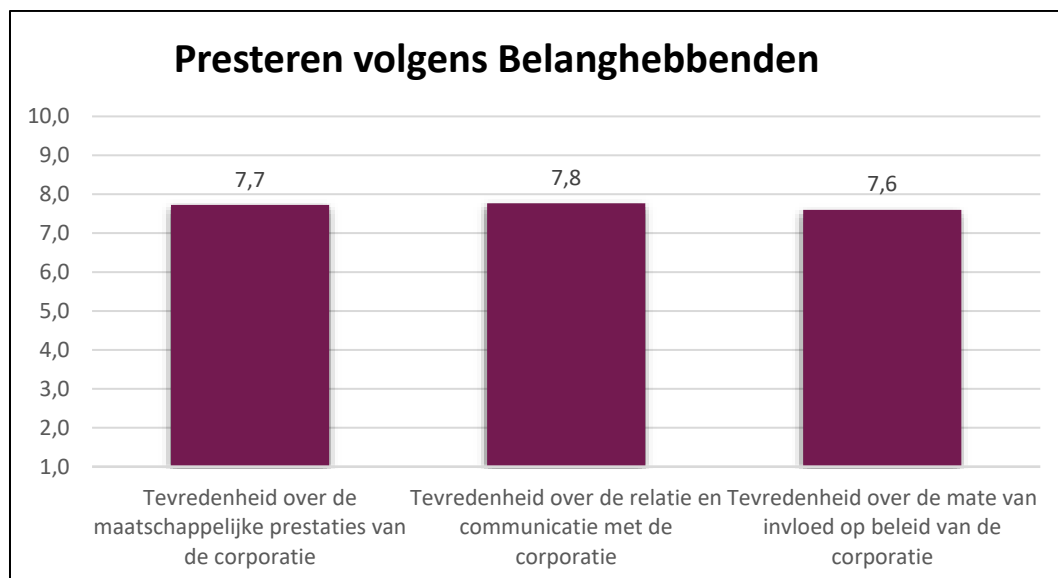
Overige partijen

De commissie heeft gesproken met collega-corporatie Wonen Limburg die ook in het werkgebied van Woonik actief is. Wonen Limburg heeft 78 woningen in Nederweert. In Stramproy heeft Wonen Limburg geen bezit. Wonen Limburg stelt zich in het werkgebied van Woonik ondersteunend op.

De commissie heeft ook nog gesproken met een tweetal bewonerscommissies: Agneshof en Bibioveste. Daarnaast heeft de commissie een gesprek gehad met de Dorpsraad van Stramproy. Deze gesprekken heeft de commissie gebruikt om meer inzicht te krijgen in de uitvoeringsactiviteiten van Woonik, het contact met huurders en de leefbaarheid. De commissie heeft deze bewonerscommissies geen oordelen op de thema's in de vorm van cijfers gevraagd.

4.2 Beoordeling belanghebbenden over maatschappelijke prestaties

De belanghebbenden hebben hun beoordeling gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort Woonik een **7,7** op het Presteren volgens Belanghebbenden. De waardering voor de maatschappelijke prestaties is een **7,7**. Belanghebbende geven een score van **7,8** gemiddeld voor de relatie en communicatie met Woonik. De invloed op beleid wordt gewaardeerd met een gemiddeld cijfer van **7,6**.



a. Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een beoordeling over de in hoofdstuk 2 genoemde thema's. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een beoordeling.

Beschikbaarheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,1**.

Op dit thema scoort Woonik het laagst samen met het thema Wonen & zorg.

De huurdersorganisaties beoordelen de prestaties op dit thema met een 6,5. Zij geven aan dat er in Nederweert de afgelopen jaren te weinig is gebouwd. In Stramproy heeft Woonik gedaan wat ze kon door een tweetal nieuwbouwprojecten te realiseren. Echter gezien de krappe woningmarkt vinden de huurdersorganisaties dit aan de "magere" kant.

De gemeenten waarderen dit onderdeel met een 7,8 omdat Woonik in Stramproy woningen heeft toegevoegd en gaat toevoegen. Gemeente Nederweert ziet de transformatie van een beherende naar een meer ontwikkelgerichte corporatie. Er is meer ambitie bij Woonik te zien binnen haar mogelijkheden. Er zijn een aantal plannen in het vooruitzicht zoals Carisplan, herontwikkeling Julianastraat en de Bredeweg (fase 2).

De overige partijen beoordelen dit thema met een 7,0, omdat er geen grote aantallen zijn toegevoegd door Woonik. Waarbij het besef aanwezig is, dat dit lastig is wanneer er geen grondposities zijn en er afhankelijkheid ten opzichte van anderen bestaat, bijvoorbeeld door lopende procedures bij de Raad van State.

Alle belanghebbenden erkennen en zien dat Woonik intern gericht is geweest gedurende de fusieperiode, maar ook dat er inmiddels een positieve externe ontwikkeling wordt ingezet.

Betaalbaarheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **8,1**.

De huurdersorganisaties geven een 7,5 op dit thema. Zij waarderen de inzet van Woonik om woningen betaalbaar te houden. Ze vinden Woonik een sociale corporatie ook gezien het feit dat er nul ontruimingën zijn geweest. In Nederweert is de huurverhoging voor de fusie voor de huurders hoger geweest dan voor de huurders in Stramproy. Dit kwam door de financiële situatie van Woningvereniging Nederweert en de al hogere huurprijzen in Stramproy.

De gemeenten geven gemiddeld een hoger oordeel met een 9,0. De gemeente Weert zelfs een 10,0. Ze waarderen het gematigde huurbeleid, het voorkomen van ontruimingën en het meedenken bij huurachterstanden. Er is een convenant Vroegsignalering waardoor partijen samen werken bij huurachterstanden. Daarmee helpt Woonik huurders die financieel lastig zitten echt.

De overige partijen waarderen dit onderdeel met een 7,8 gezien de betaalbaarheid van de woningen en het bedienen van de doelgroep.

Kwaliteit woning & duurzaamheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,5**.

De huurdersorganisatie is tevreden: 7,3. De kwaliteit is over het algemeen goed. Woonik is goed op weg qua verduurzaming van bestaande woningen en de nieuwbouw is duurzaam. Vanuit de huurdersorganisatie zijn er enkele opmerkingen over de kwaliteit van woningen, maar dit betreffen individuele casussen.

De gemeenten geven een 8,0. De algemene kwaliteit van de woningvoorraad is goed, met name de energielabels. Woonik maakt in de ogen van de gemeenten een duurzaamheidsslag. Incidenteel komt er wel eens individuele klacht over het onderhoud bij een gemeente.

De overige partijen geven een 7,3 gezien het gemiddelde label B. De indruk van partijen is dat het bezit van Woonik "er goed bij staat". Het signaal wordt afgegeven dat er soms nog een slechtere woning bij zit waar aandacht voor moet zijn.

Wonen & Zorg

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,1**.

De huurdersorganisatie beoordeelt de prestaties op dit thema met een 7,3. De huurdersorganisaties waarderen de complexen voor senioren waar de combinatie van wonen en zorg mogelijk is. Een aandachtspunt is de toewijzing in deze complexen aan de leeftijdsgroep. Soms is wat verjonging nodig om de leefbaarheid en activiteiten in deze complexen in stand te houden.

De gemeenten beoordelen dit thema met gemiddeld een 7,0. De gemeente Weert geeft een 6,0, met name vanwege de huisvesting van statushouders. De gemeente Weert wil hierin graag een (pro) actievere houding van Woonik zien.

De gemeente Nederweert geeft een 8,0 voor de inspanning, maar er moet nog zeker wat gebeuren op dit terrein. Er worden goede gesprekken gevoerd voor een woon-zorgvisie. De huisvesting van statushouders loopt volgens schema. De vraag is of dit haalbaar blijft met de extra toestroom.

De overige belanghebbenden geven dit onderdeel een 7,0. De welzijnsinstellingen zijn tevreden over de complexen waar zorg geleverd kan worden. Wonen Limburg ziet de inspanning en ook de wil van Woonik op dit vlak. Woonik is op de gemeenschap gericht en daar past het huidige woningbezit bij, zoals de seniorencomplexen. Wonen Limburg merkt op dat door de fusie de aandacht van Woonik minder gericht is op het gebied van wonen en zorg. De corporatie merkt op dat prestaties op dit gebied mede afhankelijk zijn van de input van zorginstanties.

Leefbaarheid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **8,0**.

De huurdersorganisaties beoordelen de prestatie met een 7,5. De huurders waarderen de initiatieven zoals de ruilwinkel en de pluktuin. In Stramproy zijn buurtbankjes geplaatst. Het HAG vindt het goed dat er in de nieuwbouw in Stramproy een mix van jongeren en ouderen wordt gehuisvest. Er ontstaat op deze manier een gemeenschap die elkaar helpt en voor elkaar klaar staat.

De gemeenten geven een 8,0. Beide gemeenten zijn blij hoe het gaat op dit thema, zij zien in Woonik een corporatie die dicht bij de huurders staat. Woonik sluit aan bij leefbaarheidsinitiatieven en de nieuwe rol van buurtconciërge wordt gewaardeerd. Woonik trekt op met de regisseurs van de gemeenten om op deze manier de signalerende rol nog beter tot zijn recht te laten komen.

De overige belanghebbende beoordelen leefbaarheid met een 8,4. De nieuwe manager Maatschappelijke waarde en participatie is een waardevolle toevoeging. Deze wordt veel gezien en gesproken bij diverse overleggen. Ze voelen de intentie van Woonik om buurten weerbaarder te maken. Woonik neemt deel aan en staat open voor initiatieven op het gebied van leefbaarheid. Wonen Limburg herkent dit, de buurtconciërge en de nieuwe manager zijn voorbeelden van de initiatieven en verbindingen die Woonik wil oppakken en aanjagen.

Netwerkoriëntatie

Dit onderdeel wordt door belanghebbenden beoordeeld met een **8,6**.

Belangrijk om hier te vermelden is dat de huurdersorganisaties op dit onderdeel geen cijfer hebben gegeven. Zij vinden het moeilijk om hier een oordeel over te geven. Zij hebben twijfels bij de hoge cijfers van KWH, omdat zij op individuele casussen soms andere signalen krijgen. "Pakken de ambities van Woonik op het gebied van dienstverlening in de praktijk net zo uit?". Dat is een vraag die zij stelden in het gesprek met de commissie.

Het maatschappelijk platform vinden zij voor de toekomst een goed initiatief, over de beweegredenen van het ontstaan ervan tijdens de fusie hebben zij hun twijfels. De HAG en de HON wil graag betrokken worden bij het verder vormgeven van het maatschappelijk platform, zij zien hier kansen en mogelijkheden.

De gemeenten zijn positief met een 8,5. De gemeente Weert waardeert de lokale betrokkenheid van Woonik, ze zijn gericht op de eigen gemeenschap en die kennen ze goed.

De gemeente Nederweert ziet de ambitie en de professionaliseringslag die Woonik aan het maken is. Ze zien daarin een positieve ontwikkeling. Wonen Limburg vindt dat Woonik consistent is geweest ook gedurende de fusieperiode.

De overige belanghebbenden geven een 8,6. Zij vinden dat Woonik mooie stappen zet, de verbindingen zijn er. Door de nieuwe manager Maatschappelijke waarde en participatie wordt er nog actiever gewerkt aan het netwerk.

De cijfers in de Aedes-benchmark zijn goed en consistent, ook in een voor Woonik roerige periode van fusie en Covid.

b. Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,8.

De huurdersorganisaties geven het minst hoge oordeel met een 7,0. Voor de HAG en de HON is er een verschil tussen hoe zij de communicatie als huurdersorganisatie ervaren en hoe de individuele huurder die soms ervaart. Zij ontvangen signalen (en ervaren dit soms zelf ook als huurder) dat hier kansen voor verbetering liggen.

De HON geeft aan dat het bod van Woonik voor 2023 niet vooraf met ze besproken is, dat zien ze als een gemiste kans.

De gemeenten zijn tevreden over de relatie en wijze van communicatie. Zij geven dit onderdeel een 8,0. De gemeente Weert geeft aan dat de overleggen prima verlopen. Woonik is geen voortrekker, maar vanuit de grootte van de organisatie en het woningbezit in de gemeente is dit verklaarbaar. De gemeente Nederweert vindt dat de relatie en de communicatie verder is verbeterd en gegroeid sinds de fusie.

c. Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,6.

De huurdersorganisaties geven dit onderdeel een 7,0. Ze hebben invloed op beleid, maar er is een kans voor verbetering. Een voorbeeld dat aangedragen wordt is het proces van de prestatieafspraken. De HON geeft aan dat het bod van Woonik voor 2023 niet vooraf met ze besproken is, dat zien ze als een gemiste kans. De huurdersorganisaties geven aan wel tijdig betrokken te zijn bij de huurverhoging en de gemaakte afwegingen.

De gemeenten vinden de invloed op beleid goed: 8,0. De gemeente Weert is tevreden maar wil wel een kanttekening plaatsen. Voor de toekomst is het van belang dat de ambitie van Woonik verder vorm krijgt. Daarbij is de wens van de gemeente Weert dat Woonik kansen met betrekking tot nieuwbouw serieus bekijkt wat betreft haalbaarheid en financiële mogelijkheden, ook als deze kansen zich buiten Nederweert voordoen.

De gemeente Nederweert spreekt liever van partnerschap en wederzijdse beïnvloeding dan enkel over invloed op beleid. Zo kunnen beide partners gezamenlijk meer betekenen dan ieder vanuit zijn eigen rol. Het is niet de bedoeling om op elkaars "stoel" te gaan zitten, maar elkaar te inspireren en prikkelen. Een voorbeeld hiervan is het bezoek over de mogelijkheden van flexwonen.

PSW en Punt Welzijn vinden het lastiger om hierover te oordelen, omdat zij vanuit hun rol niet die positie hebben. Wel hebben ze beide het gevoel dat er geluisterd wordt en zaken doorgevoerd worden als deze benoemd worden.

Wonen Limburg geeft aan dat er in de huidige prestatieafspraken geen vernieuwende zaken staan. Woonik doet vooral wat het moet doen, maar kan nog een slag maken in vernieuwende zaken zoals concepten voor tijdelijke woningen of overname van woonwagenlocaties. Op dit laatste punt neemt Woonik een te terughoudende houding aan.

4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden

De commissie heeft van belanghebbenden een aantal verbeterpunten ontvangen. Voor de huurdersorganisaties ligt dit met name op het gebied van communicatie en transparantie. Zij willen graag intensiever betrokken worden bij het bod en het maatschappelijk platform. De vereniging Woonik kan nieuwe leden gebruiken, hier willen de HAG en de HON graag over meedenken.

Richting individuele huurders vinden de huurdersorganisaties dat het "huis nog verder op orde moet komen" zodat dit ten gunste komt van de dienstverlening.

De gemeenten willen graag meer transparantie op het gebied van verantwoording, denk hierbij aan het jaarverslag, gegevens en evaluatie met betrekking tot de woonruimteverdeling. In Stramproy ziet de gemeente Weert een kans voor statushouders, omdat daar een sterke lokale verbinding is, waar bewoners omkijken naar elkaar. Een meer pro-actieve in plaats van volgende houding bij de prestatieafspraken is ook een kans.

De gemeente Nederweert is blij met de fusie en ziet de gegeven beoordelingen als een compliment en aanmoediging om verder te gaan op de ingeslagen weg. Er zijn nog voldoende mogelijkheden tot verbetering zoals de inzet van energiecoaches en een verdiepingsslag bij de prestatieafspraken.

De overige belanghebbenden zien in de dagelijkse praktijk wat strubbelingen met reparatieverzoeken en de communicatie daarover. Het advies van belanghebbenden is om partners te zoeken die goed bij Woonik passen (het DNA begrijpen) en daar goede KPI's mee af te spreken. Zorg dat het nieuwe DNA van Woonik het DNA van alle collega's (intern en extern) wordt.

Wonen Limburg doet een uitnodiging om op een aantal vlakken nader samen te werken of kennis uit te wisselen. Voorbeelden zijn energiecoaches en onderwerpen op wonen, zorg en leefbaarheid.

Wonen Limburg denkt dat de transparantie met betrekking tot woonruimteverdeling vergroot kan worden als Woonik zich aansluit bij het regionale woonruimteverdelingsstelsel.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woonik, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van de vermogensinzet. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal 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 haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.1 De beoordeling van de vermogensinzet van Woonik

Ten behoeve van de fusieverkenning is een analyse gemaakt naar de financiële effecten en de financiële situatie van beide corporaties. De analyse voldeed aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en is in 2020 afgerond. De meerjarenonderhoudsbegroting van 2020-2024 is meegenomen en diende als basis. De volgende bevindingen kwamen hieruit naar voren (op het gebied van financiële continuïteit, risicoprofiel en bedrijfsvoering).

Woningvereniging Nederweert (WVN)

De financiële continuïteit van WVN is gewaarborgd. De organisatie is solide en kan naar verwachting de volkshuisvestelijke opgave in termen van onderhoud en woningverbetering/verduurzaming over de periode 2020-2028 uitvoeren. De solvabiliteit om mogelijke toekomstige risico's en verplichtingen op de te vangen is voldoende voor de periode 2020-2022. De financiële ratio's voldoen naar verwachting in de meeste jaren van de onderhoudsbegroting 2020-2028 aan de normen van de externe toezichthouders (Aw en WSW). De ICR lag in 2020 net boven de norm.

Woningstichting St. Joseph (WSJS)

De financiële positie van WSJS is voldoende voor de realisatie van de verwachte toekomstige investeringen zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. De Loan to Value ligt rond de 70 procent. Er is voldoende ruimte om af te lossen op de lening portefeuille.

De algehele conclusie van de analyse is dat voor de periode 2020-2028 de financiële posities van beide corporaties gezond zijn, dat de financiële kengetallen jaarlijks verbeteren en dat ze elkaar daarin compenseren.

Het risicoprofiel van de samengevoegde organisaties verbetert na de fusie is een conclusie uit het onderzoek. Uit de beoordeling van risico's van de afzonderlijke corporaties, komt bij beide het risico inzake omvang van het transitieprogramma van beiden voor de fusie naar voren. De beoogde schaalvergroting door fusie biedt mogelijkheden om risicomangement en bijbehorend beheersingsinstrumentarium uit te bouwen.

Woonik

| Ratio's/norm WSW | 2019 | | 2020 | | 2021 | 2022 |
|--------------------|------|-------|------|-------|--------|--------|
| | WVN | WSJS | WVN | WSJS | Woonik | Woonik |
| ICR >1,4 | 1,48 | 10,98 | 1,43 | 4,27 | 1,99 | 1,94 |
| LTV <85% | 54% | 58% | 45% | 51% | 45% | 46% |
| Solvabiliteit >15% | 43% | 61% | 53% | 64% | 53% | 53% |
| Dekkingsratio <70% | 30% | 40,2% | 27% | 36,8% | 26% | 27% |

De commissie stelt vast dat de financiële situatie van Woonik voldoende is in de jaren na de fusie. Woonik voldoet aan de normen van de externe toezichthouders op ICR (Interest Coverage Ratio), LtV (Loan to Value), de solvabiliteit en de Dekkingsratio. Op de ICR is de ruimte beperkt. De autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen in 2021 het risicoprofiel van Woonik laag tot gemiddeld. WSW geeft aan: "Ondanks dat er nog grote stappen te zetten zijn, zoals het opstellen van een ondernemingsplan en een integraal strategisch voorraadbeleid, ziet het WSW per de fusiedatum van 1 juli forse stappen op zowel beleidsmatig alsook operationeel gebied".

De commissie constateert dat het ondernemingsplan gereed is en er stappen worden gezet voor een strategisch voorraadbeleid.

| Verschil marktwaarde / beleidswaarde (x 1000 euro) | 2019 | | 2020 | | 2021 | 2022 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| | WVN | WSJS | WVN | WSJS | Woonik | Woonik |
| Marktwaarde | 164.672 | 58.561 | 175.237 | 59.389 | 255.503 | 275.689 |
| Beschikbaarheid | -22.810 | -7.780 | -8.177 | -3.686 | 3.944 | 44.634 |
| Betaalbaarheid | -45.645 | -15.299 | -63.302 | -18.835 | -85.946 | -107.812 |
| Kwaliteit | -1.286 | 4.514 | 2.762 | 6.343 | -27.771 | -39.485 |
| Beheer | -2.049 | 285 | -1.541 | -464 | 37 | 3.246 |
| Beleidswaarde | 92.881 | 40.281 | 104.979 | 42.747 | 145.767 | 176.272 |

In bovenstaande tabel is te zien dat de grootste afslag van de marktwaarde het gevolg is van het investeren in betaalbaarheid: het gematigde huurbeleid van Woonik en het verlagen van de woonlasten voor huurders. De betaalbaarheid wordt herkend door de belanghebbenden en is terug te zien in het de hoge waardering bij Presteren naar Opgaven.

Door de fusie is de omvang van de financiële middelen groter geworden en zijn met name de mogelijkheden om met de vermogensassets te schuiven toegenomen.

Doelmatigheid

De fusie heeft voor de kortere termijn geld gekost en de effecten van de doelmatigheid zijn 1,5 jaar na dato nog niet vast te stellen. Woonik heeft op dit punt niet meegedaan aan de Aedes-benchmark 2021 en 2022, maar zal dat in de nabije toekomst wel gaan doen. Er is een fusie effectrapportage, visie op de fusie en er zijn zienswijzes opgehaald bij de stakeholders.

(Financieel) beleidsinstrumentarium

Woonik beschikt over een aantal beleidsstukken die sturing geven aan het financiële beleid en daar verantwoording over afleggen. Dat zijn het ondernemingsplan "Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen", begrotingen en analyses. Andere documenten die deel uitmaken van de beheersingsinstrumenten zijn reglement financieel beleid en beheer, position paper beleidswaarde, treasuryplan.

| Presteren naar Vermogen | | |
|-------------------------|------------|-------------|
| | Cijfer | Weging |
| Vermogensinzet | 7,0 | 100% |



De commissie beoordeelt de inzet van het vermogen in de afgelopen periode met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

De commissie ziet een positieve ontwikkeling sinds de fusiedatum. Woonik heeft een bredere financiële basis gekregen door de fusie met meer mogelijkheden om de inzet van middelen te optimaliseren. Ratio's zijn verbeterd en Woonik krijgt een betere uitgangspositie voor toekomstige investeringen. Woonik zet haar vermogen in voor maatschappelijke doelstellingen zoals bijvoorbeeld is aangegeven in de fusie effectrapportage.

6 Governance van maatschappelijk presteren

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

| Governance | | | |
|--|--------|------------|------------|
| | Cijfer | Cijfer | Weging |
| Strategievorming en prestatiesturing | | 7,5 | 33% |
| Strategievorming | 8,0 | | |
| Prestatiesturing | 7,0 | | |
| Maatschappelijke Rol RvC | | 8,0 | 33% |
| Externe legitimatie en verantwoording | | 6,5 | 33% |
| Externe legitimatie | 7,0 | | |
| Openbare verantwoording | 6,0 | | |
| Gemiddelde score | | 7,3 | |

6.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

De beoordeling van de strategievorming en prestatiesturing bestaat uit twee afzonderlijke meetpunten. De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiesturing met gemiddeld een 7,5.

Strategievorming **8,0**

Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de corporatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende plus/minpunten:

De commissie ziet dat Woonik haar ambities vastlegt in het ondernemingsplan en daarbij behoeften en wensen van belanghebbenden opgehaald heeft en mee heeft laten wegen. Daarnaast heeft de commissie gezien dat de (strategische) voorbereiding en de realisatie van de fusie weloverwogen heeft plaatsgevonden. Bij de realisatie zijn de prestaties hoog gewaardeerd gebleven.

Sturing op prestaties **7,0**

De corporatie volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd: In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1^e orde sturing). In tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2^e orde sturing).

De commissie vindt dat de strategie op de fusie goed en weloverwogen is voorbereid en uitgevoerd, terwijl de sturing op de prestaties vóór de fusie daar niet onder geleden heeft. Wel heeft het fusietraject de organisatie de afgelopen periode energie gekost. In de nieuwe fase waarin Woonik na de fusie is gekomen vraagt de inrichting van de prestatiesturing daarom aandacht. De tertiaalrapportage is operationeel en bondig. Maar met name het volkshuisvestelijk deel kan verder ontwikkeld worden en daar mist de commissie nog KPI's en normen.

In de managementletter van 2021 wordt eveneens aandacht gevraagd voor verbeterpunten op het gebied van sturing.

6.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de RvC

Bij de maatschappelijke rol van de RvC beoordeelt de commissie of de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vormgeeft.

De Commissie baseert haar oordeel op een aantal documenten zoals de governance-inspectie van de Aw, de toezichtvisie van de raad van commissarissen, notulen van de raad uit de visitatieperiode en de verslagen van de zelfevaluaties. Verder heeft het gesprek met de raad van commissarissen input gegeven voor de beoordeling van de commissie. De commissie heeft op basis van deze informatie zich een beeld gevormd van de maatschappelijke oriëntatie van de raad in vier rollen: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol, de klankbordrol en netwerkrol. De RvC heeft deze laatste rol benoemd als verbinder in de toezicht visie.

Beschrijving maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

Toezichtvisie

In juni 2022 is de toezichtvisie Raad van Commissarissen Woonik vastgesteld. Voorop staat daarin de maatschappelijke rol van Woonik en de bijdrage die de RvC daaraan vanuit zijn rollen levert. De RvC geeft daarin aan vier verschillende rollen te hebben geïdentificeerd, namelijk: toezichthouder, klankbord, werkgever en verbinder. De RvC schijft dat deze rollen kleur en invulling geven aan de opdracht. Het helpt om werkzaamheden te structureren en het zorgt ervoor dat er zicht gehouden wordt op het hele spectrum van hun taak. De vier rollen vormen de basis van de jaarlijkse zelfevaluatie.

De RvC schrijft in de visie dat zij zorgvuldig toezichthouden op concrete besluiten van de bestuurder en volop aandacht hebben voor de wijze waarop de bestuurder strategisch vormgeeft aan de toekomst van Woonik. Haalbaarheid en beheersing van de risico's, behorend bij de (voorgenomen) activiteiten vinden zij van groot belang. Ze zien toe op de continuïteit van de organisatie, daarbij wordt niet alleen gestreefd naar een doelmatige bedrijfsvoering, maar ook naar een betrokken organisatie. Dit door kritisch mee te kijken naar de P&C cyclus in relatie tot ontwikkeling van het ondernemingsplan, de te realiseren opgaves waaronder grote maatschappelijke en majeure projecten en intensieve contacten met derden. Toezicht is voor de RvC bilateraal en relationeel. Ze krijgt vorm in de samenwerking tussen RvC en bestuurder. Rolbewustzijn bij zowel de RvC als de bestuurders is daarbij essentieel.

Informatievoorziening

De raad laat zich op diverse manieren informeren over het functioneren van de organisatie en de maatschappelijke ontwikkelingen die zich voordoen. Naast de managementinformatie die iedere vier maanden door de organisatie wordt verstrekt (tertiaalrapportage), laat de raad zich ook informeren door overleg te voeren met de OR (met name ingegeven door de fusie), de controller en de managers. RvC vindt dat het belangrijk is om zich te voeden door de buitenwereld naar binnen te halen. Dit doen ze door het voorzitterschap van de ledenvergadering door de voorzitter van de RvC, alsmede de aanwezigheid van de overige commissarissen. Ook bij de themabijeenkomsten vanuit het maatschappelijk platform vervult de RvC deze actieve rol.

De leden van de raad zijn actief in het brede netwerk en zoeken contact met maatschappelijke partners en belanghebbenden. Zo was het idee voor de inrichting van een maatschappelijk platform afkomstig van de RvC.

Werkgeversrol

De commissie heeft de RvC gevraagd naar maatschappelijke overwegingen die in de werkgeversrol gedaan worden, bijvoorbeeld bij de selectie van de nieuwe bestuurder na de fusie. De RvC geeft aan bewust voor een bestuurder te hebben gekozen die ontwikkelend is en de slag kan maken van een beherende naar een ontwikkelende corporatie. Er is bij de aanstelling sprake van een hiërarchische verhouding. Vanaf dat moment streeft de RvC naar wederkerigheid in de werkrelatie en werkt het liefst vanuit vertrouwen in plaats van controle. De RvC heeft aandacht voor de professionele competenties, zoals leiderschap en management, voor kracht en tegenkracht, scholing, sfeer en interne en externe feedback. De samenstelling van de RvC is een goede mix van beide fusieorganisaties.

Klankbordrol

De RvC staat het bestuur als klankbord graag terzijde. Hierbij is zorgvuldigheid, rolbewustzijn en rolvastheid van belang. De commissie ziet diverse voorbeelden waarin de maatschappelijke oriëntatie van de raad in de klankbordrol naar voren komt. Een voorbeeld is in het gehele fusietraject, daar heeft de raad een stimulerende rol gehad voor de bestuurder en open gestaan voor de organisatie. Bij de ontwikkeling van team en de invulling van de structuur heeft de raad een klankbordrol vervuld door verschillende scenario's te bespreken.

Beoordeling maatschappelijke oriëntatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0. De commissie ziet een stimulerende raad met veel deskundigheid en een diverse samenstelling. De RvC is intensief betrokken geweest bij de fusie, ze heeft dit goed begeleid ook richting uitvoering. Er spreekt betrokkenheid uit de aanpak, ze staan open voor de organisatie en acteren daar waar nodig.

De commissie ziet dat de raad zich maatschappelijk laat voeden door belanghebbenden, ook in coronatijd en de ambitie heeft dit nog actiever te gaan oppakken.

6.3 De beoordeling over externe legitimatie en openbare verantwoording

Bij de beoordeling van de externe legitimatie en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5 gemiddeld namelijk externe legitimatie met een 7 en openbare verantwoording met een 6.

Externe legitimatie

7,0

Bij externe legitimatie beoordeelt de commissie of de corporatie zorgt dat zij zich maatschappelijke verantwoord en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende punten.

Woonik heeft haar belanghebbenden actief betrokken bij het tot stand komen van het nieuwe ondernemingsplan. Ook bij de prestatieafspraken worden de HAG en HON betrokken, maar dit kan nog intensiever. Het maatschappelijk platform is gestart, maar staat nog in de kinderschoenen. Het biedt een belofte en kansen voor de toekomst.



Openbare verantwoording

6,0

Bij openbare verantwoording beoordeelt de commissie of de corporatie zich openbaar op een adequate en toegankelijke wijze verantwoordt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. Er is een filmpje op de website over het jaarverslag.

De commissie concludeert dat dit voldoende is, maar dat hier nog stappen in het te zetten zijn. Zo is op de website van Woonik weinig tot niets terug te vinden over de verantwoording op het vlak van woonruimteverdeling en urgentieverstrekking.

Belanghebbenden geven aan graag actiever geïnformeerd te worden, bijvoorbeeld door middel van het toesturen van het jaarverslag.



Deel 3

Bijlagen bij het rapport





Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

Tel. 0318 – 746 600

secretariaat@raeflex.nl

www.raeflex.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woonik te Nederweert

Jaar visitatie : 2023

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woonik te Nederweert hebben.

Bennekom, 25 oktober 2022 de heer drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woonik te Nederweert verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Bennekom, 26 oktober 2022 de heer drs. A.H. Grashof | voorzitter

Bennekom, 21 december 2022 de heer drs. M.P. Angenent MPA | algemeen commissielid

Bennekom, 4 januari 2023 mevrouw M. van den Brok | secretaris



Bijlage 2 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.



Voorzitter

drs. A.H. Grashof (Alex)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Governance onder meer opgedaan als begeleider van zelfevaluaties van RvC's, fusiebegeleider en als adviseur bij organisatie- en besturingsvraagstukken
- ✓ Management- en organisatieontwikkeling, vanuit advies en coaching bestuur en management
- ✓ Prestatieafspraken en Woonbeleid, vanuit onderzoek en advies voor corporaties en gemeenten
- ✓ Ervaring met SVWN visitatie-experimenten

Meer informatie:



[Alex Grashof | Raeflex](#)



[Alex Grashof | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

Woningcorporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven waar ze voor staan. Vanuit een brede ervaring als adviseur, procesregisseur, strateeg en belangenbehartiger in het (semi-)publieke domein en de volkshuisvesting kijk ik naar het maatschappelijk presteren van corporaties. Als bestuurskundige heb ik vanuit het ministerie van VROM meegewerkt aan de decentralisatie- en verzelfstandiging van de corporatiesector, om vervolgens zelf de daad bij het woord te voegen. Met veel plezier ben ik toen bij een woningcorporatie en samenwerkingsverbanden van corporaties aan de slag gegaan in de stadregio Utrecht. Onder andere heb ik meegewerkt aan modernisering van de woonruimtebemiddeling, portfolio- en huurbeleid, prestatieafspraken, woningbouw en realiseren van opeenvolgende fusies en een overname. Sinds 2005 voer ik als zelfstandig ondernemer advies- en regie opdrachten uit voor corporaties, gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden. Sinds 2018 ben ik tevens directeur-eigenaar van Raeflex.

Visitaties

Vanaf 2008 ben ik betrokken bij meer dan 50 visitaties als voorzitter of algemeen commissielid. Het is boeiend om visitaties uit te mogen voeren voor een grote diversiteit aan corporaties, groot, klein, categoriaal of breed maatschappelijk.

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat in lokale gemeenschappen en in "hun" gemeente(n) voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting beschikbaar is voor mensen die daarop zijn aangewezen. Een professionele en gemotiveerde organisatie is belangrijk om dat goed te kunnen regelen. Visitatie brengt in beeld hoe en welke prestaties een corporatie in zijn werkgebied weet te leveren en wat (keten)partners daarvan vinden. Bij visitaties richt ik me op alle prestatievelden. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, de 'soft controls' en ook de kwaliteit van beleid en sturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om onder veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als leer- en verantwoordingsinstrument ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie. Informatie die vanuit een visitatie naar voren komt helpt bij het bepalen/bijstellen van de koers. En het draagt bij aan inzicht in het presteren van lokale woonnetwerken. Corporaties doen het niet alleen.

Kort CV

Opleiding

- Vastgoedmanagement (NOVAM)
- Bestuurskunde (Radboud Universiteit Nijmegen)

Carrière

2018-heden Directeur en eigenaar Raeflex
2008-heden Vennoot, senior adviseur Woonlab BV
2005-2008 Vennoot, senior adviseur KOCK & Partners
2001-2004 Senior adviseur Quintis BV
1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes
1993-1998 Beleidsmedewerker, manager, directielid bij Mitros en rechtsvoorgangers
1991-1993 Wetenschappelijk medewerker bestuurskunde ministerie VROM

Nevenfuncties

2016-heden Voorzitter afdeling roeien en algemeen bestuurslid WSV VADA Wageningen
2018-heden Programmamanager en gastdocent Executive Program Finance & Risk Management ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam
2012-heden Gastdocent Finance & Risk management voor Woningcorporaties ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam



Algemeen commissielid

drs. M.P. Angenent
MPA (Michiel)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Kennis van **openbaar bestuur** en **bedrijfsvoering**
- ✓ Ervaring als **toezichthouder**
- ✓ Ervaring als **voorzitter**

Meer informatie:



[Michiel Angenent | Raeflex](#)



[Michiel Angenent | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

Mijn kennis en ervaring heb ik grotendeels opgedaan in diverse bestuursfuncties. Zo ben ik onder meer faculteitsdirecteur geweest aan de Universiteit Utrecht. Sinds 2008 ben ik partner van Bureau Pafort & Partners voor interim en advies in het hoger onderwijs. Verder ben ik voorzitter van twee raden van toezicht in het basisonderwijs, ben ik actief als voorzitter in vrijwilligersorganisaties en vertaal ik Afrikaanse literatuur.

Mijn blik van buiten de corporatiesector wordt tijdens visitaties gewaardeerd. Mijn achtergrond als filosoof, Neerlandicus en bestuurskundige is daar behulpzaam bij. En dat sluit aan en helpt bij het versterken van de grotere maatschappelijke gerichtheid van de nieuwe visitatiemethodiek 6.0.

Visitaties

Vanaf 2010 ben ik betrokken bij Raeflex. Visitaties van woningcorporaties werden meer en meer tot accreditaties, waarbij punten en publieke verantwoording centraal stonden. Het oorspronkelijk doel van visitatie, spiegelen door en zelfreflectie met behulp van interne en externe belanghebbenden, raakte zo steeds meer op de achtergrond. De nieuwe woningwet heeft dat door een grote nadruk op compliance nog eens versterkt.

Nu enige jaren later kunnen visitaties zich gelukkig weer veel meer op het maatschappelijk presteren van de corporatie richten en is er veel meer ruimte voor reflectie. Daar word ik dus enthousiast van, want voor mij is het een verademing om ook in visitaties te mogen inzetten op het aanzetten tot reflectie en ondersteunen van dialoog. Geen partijen tegenover elkaar (debat) maar mét elkaar laten praten en naar elkaar laten luisteren (dialoog).

In mijn vrijwilligersactiviteiten ben ik daar feitelijk dagelijks mee bezig, want juist vrijwilligers weten precies wat zij willen en kunnen alleen door dialoog bij elkaar worden gebracht. En dat is wat ik doe, zowel voor het Utrechts Kamerkoor als voor de Stichting Wilhelminapark als voor de Stichting Klasse.

En naast mijn kennis en ervaring zet ik juist ook deze competenties graag in bij de visitaties van Raeflex, want het is juist dit bureau dat daar net als ik veel waarde aan hecht.

Kort CV

Opleiding

- Doctoraal Nederlandse Taal en Letterkunde
- Doctoraal Wijsbegeerte
- Master of Public Administration

Carrière

2008-heden Partner bij Pafort & Partners, advies en interim hoger onderwijs
1985-2008 Diverse functies bij de Universiteit van Utrecht (strategisch beleid, in- en externe verantwoording, financiën, faculteitsdirectoraat)

Nevenfuncties

2017-heden Voorzitter Utrechts Kamer Koor
2017-2019 Voorzitter Rekenkamercommissie Echt-Susteren
2015-heden Vicevoorzitter Dagelijks Bestuur Stichting Wilhelminapark e.o.
2014-heden Voorzitter raad van toezicht Stichting Klasse, instelling voor basisonderwijs Gouda e.o.
2013-2018 Lid Bestuur Stichting Geert Groote School, instelling voor basisonderwijs, Amsterdam en Amstelveen.
2011-2019 Voorzitter raad van toezicht Talent Primair, instelling voor basisonderwijs, Hilversum e.o.



Secretaris

M. van den Brok (Marlinde)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Veel ervaring en deskundigheid op het gebied van volkshuisvesting en wonen
- ✓ Verbinder en actief kunnen luisteren
- ✓ Goed kunnen organiseren en complexe processen overzien
- ✓ Ruime leidinggevende ervaring.
- ✓ Rol van projectleider en opdrachtgever veelvuldig vervuld
- ✓ Kan snel de bedrijfsprocessen binnen een corporatie doorgronden
- ✓ Helikopter view
- ✓ Organisatieontwikkeling trajecten begeleiden

Meer informatie:



[Marlinde van den Brok | Raeflex](#)



[Marlinde van den Brok | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

De corporatiesector spreekt me enorm aan omdat ik hier mijn maatschappelijke betrokkenheid en nieuwsgierigheid kwijt kan. Ik vind het heel fijn om vanuit de leefwereld te handelen en dat typeert ook mijn werkwijze. Het verschil willen en kunnen maken zit in mijn DNA. Mijn maatschappelijke betrokkenheid uit zich ook door mijn rol als verhuurderslid voor de huurcommissie. Ook op deze manier haal ik mede de leefwereld van buiten naar binnen.

Met ruime ervaring in de corporatiesector, al meer dan 20 jaar, als beleidsadviseur maar voornamelijk als manager wonen ken ik alle aspecten van het speelveld. Ik ben een strategische denker, maar maak ook heel makkelijk de verbinding met de tactische en operationele kant. Waarbij oog en verbinding met de huurder en woningzoekenden belangrijk voor me zijn. Mijn deskundigheid ligt op het gebied van het woonbeleid en alles wat te maken heeft met wonen, zorg, dienstverlening, leefbaarheid, participatie en samenwerking met maatschappelijke partners en stakeholders.

Projectmanagement is mij op het lijf geschreven en zaken duidelijk en leesbaar op papier krijgen gaan me goed af.

Visitaties

Onlangs ben ik voor Raeflex gestart en heb ik een inwerktraject doorlopen. Ik vind het heel waardevol om een bijdrage te kunnen leveren aan het instrument visitatie. Het is bij uitstek een manier om te reflecteren op het eigen presteren en functioneren van een corporatie. Doen ze de goede dingen en doen ze deze goed. Waar willen ze naar toe en is er ruimte voor verbetering.

Kort CV

Opleidingen

| | |
|-----------|--|
| 2022 | Mediation theoretisch kader, Lime Tree |
| 2021 | Mediation op de werkvloer, Lime Tree |
| 2019-2021 | Team en organisatieontwikkeling (doorlopend) |
| 2017 | Risicomanagement, huursombenadering (cursus) |
| 2016 | Ziekteverzuim, huurbeleid en passend toewijzen en implementatie woningwet (cursus) |
| 2006-2021 | Diverse cursussen waaronder projectmatig werken, klantgericht communiceren, projectleider, management voor middenkader, training huurrecht en huurrecht open universiteit. |
| 1997-2001 | HEAO Economie en Recht, Fontys Hogeschool Eindhoven |
| 1995-1997 | VWO, Van Maerleant Lyceum |

Carrière

| | |
|------------|--|
| 2022-heden | Marlinde van den Brok, Management & Advies: Verbinder in wonen |
| 2018-2022 | Manager Wonen, Charlotte van Beuningen Vught |
| 2017-2018 | Teammanager wonen, Amarant Tilburg |
| 2012-2017 | Manager wonen, Woon- en zorgstichting 't Heem Udenhout |
| 2008-2012 | Projectleider stedelijke vernieuwing Domein en gebiedscoördinator in Eindhoven |
| 2005-2008 | Manager bewonerszaken, Wovesto Sint-Oedenrode |
| 2005-heden | Beleidsmedewerker Wovesto, Sint-Oedenrode |
| 2000-2005 | Assistent makelaar, makelaardij Veldhoven |

Nevenfuncties

| | |
|------------|------------------------------|
| 2021-heden | Visitor Raeflex |
| 2021-heden | Verhuurderslid huurcommissie |

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

| Perspectief | Aangeleverde documentatie van de gevisiteerde periode |
|--|--|
| Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA) | <ul style="list-style-type: none"> • Position paper • Visitatierapporten vorige periode • Prestatieafspraken 2018-2022 • Bod Woonvisie Nederweert en Weert 2020-2021 • Structuurvisies Wonen Midden Limburg • Ondernemingsplannen • DNA gids • Jaarplannen 2018-2021 • Jaarverslagen 2018-2021 • Landelijke convenant vroegsignalering |
| Presteren volgens Belanghebbenden (PvB) | Documenten met opvattingen van belanghebbenden, bijvoorbeeld, indien relevant: <ul style="list-style-type: none"> • Verslagen stakeholdersbijeenkomsten • Notulen Algemene ledenvergaderingen • Rapportages klanttevredenheidsonderzoeken (KWH) |
| Presteren naar Vermogen (PnV) | <ul style="list-style-type: none"> • Aw toezichtsbrieven, relevante correspondentie Aw en Governance audit • WSW beoordelingen, borgbaarheidsverklaringen • Aedes-benchmarkcentrum (ABC): kengetallen en verloop daarin • Treasuryplan • Position paper beleidswaarde • Investeringsstatuut |
| Governance van maatschappelijk presteren | <ul style="list-style-type: none"> - Jaarverslagen - Tertiaalrapportages - Zelfevaluaties 2018-2021 - Toezichtvisie RVC Woonik - Toezicht en toetsingskader Woonik - Reglement RvC - Notuelen RvC vergaderingen 2018-2022 - Startnotitie en effectrapportage fusie - Financieel meerwaarde onderzoek fusie |



Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens 12 face-to-facegesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonik.

Raad van commissarissen

De heer G. van Hulzen, voorzitter RvC
Mevrouw. D. Urlings, lid RvC
Mevrouw K. van Mulken, lid RvC
De heer R. Hijlkema, lid RvC

Directeur-bestuurder

De heer P. Sebregts, directeur-bestuurder

Managementteam

De heer W. de Bruin, manager Maatschappelijke waarde en participatie
Mevrouw J. Stomphorst, manager Bedrijfsvoering en Vastgoedsturing
Mevrouw E. van Osch, manager Wonen a.i.

OR

Mevrouw R. Daniëls, medewerker bedrijfsvoering
De heer. W. Peeters, medewerker bedrijfsvoering
De heer R. Sijben, woonconsulent

Externe gesprekken

Huurdersorganisatie HON

Mevrouw W. Faessen, secretaris HON
De heer W. Knapen, voorzitter a.i. Hon

Huurdersorganisatie HAG

Mevrouw H. Fodi, HAG
Mevrouw A. van Wanrooij, HAG

Corporatie Wonen Limburg

De heer G. Verstegen, manager publieke waarde

Gemeente Nederweert

De heer W. Bijlmakers, beleidsmedewerker Wonen
De heer. R. ten Kate, wethouder Wonen
Mevrouw C. Dieteren, wethouder Sociaal Domein

Gemeente Weert

Mevrouw M. Arts, beleidsmedewerker Wonen

Pedagogisch sociaal werk

Mevrouw G. Kessels

Punt Welzijn

De heer B. Kouters

Bewonerscommissie Agneshof

De heer J. Smolenaers
De heer P. van Eijk

Bewoner Bibioveste

De heer T. Reemers

Dorpsraad Stramproy

Mevrouw Roosendaal
De heer van Kasteren

Bijlage 5 Position paper

Paul Sebregts, directeur-bestuurder
Januari 2023

In september 2019 besloten de bestuurders en commissarissen van Woningstichting St. Joseph en Woningvereniging Nederweert om de kansen en mogelijkheden van een fusie te verkennen. We werkten alweer enige tijd samen op diverse onderwerpen en de tijd leek rijp voor een volgende stap. Het vermoeden bestond dat een fusie meerwaarde zou betekenen voor beide corporaties, en niet in het minst voor onze huurders.

In het fusieproces zijn belangrijke keuzes gemaakt, waaronder het besluit dat de nieuwe corporatie een vereniging zou worden. Deze keuze bleek uniek in de sector, getuige het feit dat zowel onze adviseurs als degenen die al vele jaren in de volkshuisvesting actief waren nog niet hadden meegemaakt dat bij een fusie tussen stichting en vereniging voor de verenigingsvorm werd gekozen.

De juridische fusie, en daarmee de geboorte van Woonik, vond plaats op 1 juli 2021. Een periode van hard werken werd afgesloten, en een nieuwe periode van hard werken begon. Een datum is maar een moment in de tijd. Op 1 juli werden de twee organisaties samengevoegd en begon een periode waarin mensen aan elkaar moesten wennen, de toekomst in beeld werd gebracht, waarin nieuwe relaties werden gelegd en waarin de ambities voor de toekomst op punt moesten worden gesteld.

Onze ambities voor de komende jaren zijn groot maar realistisch en we vertrekken vanuit een goede basis. Woonik is financieel gezond, we hebben een groot netwerk en de al goede relaties met onze stakeholders hebben we na de fusie versterkt, waarmee een stevige basis is gelegd voor een langdurige en productieve samenwerking.

Missie en visie

Onze missie: *“Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen”*

Wij voorzien in een eerste levensbehoefte: goed en betaalbaar wonen in plezierige wijken en duurzame woningen. Met de menselijke maat dragen we bij aan plezierig wonen in onze woningen én in de straten, dorpen en wijken waar onze huurders wonen.

Onze visie: *“De huurder blij, wij blij!”*

Huurders waarderen ons als een uitstekende verhuurder. We zijn een vertrouwd gezicht in de wijk, zijn aanspreekbaar en denken mee. Samen met huurders en partners zoeken we altijd naar een antwoord op vragen rondom het wonen. Huurders waarderen hun leefomgeving en wij waarderen onze huurders. We bieden bij Woonik een brede variatie aan duurzame woonvormen, waarin huurders in iedere levensfase kunnen gedijen. We streven naar de perfecte match tussen mensen en stenen. Onze medewerkers zijn trots op Woonik, gaan met plezier naar hun werk en ervaren ruimte om zich te ontwikkelen.



Wat we willen bereiken:

In het ondernemingsplan hebben we onze speerpunten en ambities beschreven:

- Woonik streeft naar voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen om onze doelgroepen in ons werkgebied een goed perspectief te kunnen bieden. Dat betekent groei van de portefeuille in de komende jaren. Beperking van de zoektijd naar een woning van Woonik en het tot stand brengen van een goede match van woning en woningzoekende is één van de uitdagingen in deze tijd van schaarste. We streven er vooral naar om de zoektijd voor jongeren en starters te verkorten en oudere huurders te helpen om tijdig een bij hun levensfase passende woning te vinden. Daarbij verliezen we de andere doelgroepen natuurlijk niet uit het oog.
- De komende jaren investeren we in de verduurzaming van onze woningen. Hierin willen we verdere ervaringen opdoen, zodat we op termijn kunnen versnellen op basis van no-regret maatregelen. Daarnaast pakken we energie-armoede actief aan en verbreden we onze duurzaamheidsinzet door ook te zorgen voor groene en klimaatbestendige wijken.
- We bevorderen leefbare wijken en buurten met een gezonde woonomgeving waar huurders zich thuis voelen.
- We gaan in gesprek met en werken intensief samen met een groot aantal maatschappelijke organisaties, een sterk netwerk dat bewoners ondersteunt en stimuleert. Met het netwerk en onze bewoners werken we aan leefbaarheid en positieve gezondheid.
- Woonik is een vereniging en dat betekent dat we ook via die weg verbinding zoeken met onze huurders. We streven naar versterking van onze vereniging en diversifiëring van ons ledenbestand.
- We hechten grote waarde bij de participatie van huurders in de vorm van de lokale huurdersorganisaties. Wel willen we hierin verdere stappen zetten en de participatie versterken, waarbij we buiten de gebaande paden kijken om de participatie naar een hoger niveau te krijgen en toekomstbestendig te maken. Door het verbeteren van de participatie zorgen we er daarnaast voor dat onze plannen beter aansluiten bij de behoeften en wensen van huurders en bevorderen we een goede onderlinge relatie.

Waar komen we vandaan en waar staan we nu?

De vorige visitatie is uitgevoerd in een periode van steeds verdergaande samenwerking tussen onder andere Woningstichting St. Joseph en Woningvereniging Nederweert. De bestuurders én raden van commissarissen gaven tijdens dit visitatietraject al aan dit te zien als opmaat naar verdere doorontwikkeling en intensivering van de samenwerking. Versterking van samenwerking met als doel kwetsbaarheid te verminderen was ook één van de aanbevelingen van de visitatiecommissie. Andere aanbevelingen hadden betrekking op het verder ontwikkelen van de vastgoed- en duurzaamheidsstrategie en de kwetsbaarheid van de huurdersorganisaties.



Circa twee jaar na publicatie van de visitatierapporten zijn we gefuseerd tot Woonik. Hierdoor kunnen we een verdere slag maken bij de ontwikkeling van ons vastgoed. Inmiddels zijn we 1,5 jaar verder en is Woonik volop in ontwikkeling. De organisatie is gegroeid met het oog op de toekomst en in 2022 hebben we ons eerste ondernemingsplan opgesteld. We hebben onze veren opgeschud en kijken vooruit. Er zijn nieuwe verbindingen gelegd met gemeenten en maatschappelijke partners en we participeren in een veelheid aan maatschappelijke projecten en initiatieven. We zijn in 2022 voorzichtig gestart met een maatschappelijk platform.

In het kader van leefbaarheid en verbinding met de maatschappij hebben we een buurtconciërge en een manager maatschappelijke waarde en participatie aangesteld. Dit moet leiden tot een nog sterkere verbinding met het netwerk en de huurders. Intern werken we aan de optimalisatie van processen en brengen we ons huis op orde. De wisselwerking tussen bestuur en RvC is ook verder gestructureerd in de visie op bestuur en toezicht.

Tenslotte maken we werk van onze ontwikkel- en verduurzamingsopgave, krijgt een aantal plannen in Nederweert concreet vorm en zijn we in Stramproy bezig met de afronding van de nieuwbouwplannen die door St. Joseph in gang waren gezet.

1,5 jaar na dato mogen we concluderen dat de fusie een waardevolle stap is geweest. De som van beide corporaties is sterker dan de som der delen en geeft een beter perspectief op de realisatie van onze maatschappelijke- en vastgoedopgaven dan afzonderlijk het geval zou zijn geweest. We zijn op diverse fronten nog bezig onszelf als Woonik uit te vinden, maar we zijn goed op weg. Ook op financieel gebied is gebleken dat we er goed voor staan en eventuele risico's kunnen opvangen.

In vergelijking tot de vorige visitatieperiode zien we een duidelijke ontwikkeling bij de huurdersorganisaties. Zowel het Huurdersoverleg Nederweert als de Huurders Adviesgroep zijn in hun rol gegroeid en het overleg met en de adviezen van de huurdersorganisaties ervaren we als waardevol.

Maatschappelijke prestaties

In de prestatieafspraken maken we met de gemeenten en huurdersorganisaties afspraken over onder andere het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van Woonik. In de periode die wordt bestreken door deze visitatie hebben we daarnaast een aantal activiteiten ontplooid en/of initiatieven ondersteund met maatschappelijk belang of maatschappelijke impact. Relevante voorbeelden hiervan zijn:

- De duurzaamheidsmanifestatie in Stramproy, in samenwerking met de Dorpsraad;
- Langer Toës, het initiatief om hulpmiddelen een tweede leven te geven, dat is uitgerold voor Nederweert en Stramproy;
- De Ruilwinkel in Nederweert waar Woonik zowel in de voorbereiding als de uitvoering actief ondersteunt;
- De Pluktuin die in 2023 wordt gerealiseerd op het terrein van Woonik;
- Voorbereiding van de inzet van energiecoaches i.s.m. Wonen Limburg;
- Deelname in de Kerngroep Een tegen Eenzaamheid en in het Taalakkoord;
- Deelname in en ondersteuning van “Nederweert Durft”, een initiatief met o.a. de gemeente en diverse zorg- en maatschappelijke partners;





Het maatschappelijk functioneren van Woonik

We zijn tevreden over het proces waarin de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. De gesprekken met gemeenten, collega-corporaties, en huurdersorganisaties zijn open en constructief verlopen. Er is een grote bereidheid goed naar elkaar te luisteren en in mogelijkheden te denken, waarbij voor alle partijen de gezamenlijke agenda vóór de eigen belangen blijkt te kunnen gaan. Dit zonder de organisatiebelangen en lokale prioriteiten uit het oog te verliezen.

In het algemeen zijn we positief over het maatschappelijk functioneren van Woonik. We zijn erin geslaagd om de verbinding te houden en te versterken in een periode waarin we geplaagd werden door corona in combinatie met een periode waarin we intern gericht moesten zijn vanwege het intensieve fusieproces. Er zijn concrete projecten en initiatieven gestart. In 2022 zijn we begonnen met het “naar binnen halen” van de maatschappij in de vorm van het maatschappelijk platform, ofwel het goede maatschappelijke gesprek. Hierbij richten we ons op professionals en ervaringsdeskundigen. Juist met degenen die we niet via de reguliere overlegstructuren spreken.

Als “jonge” fusieorganisatie zijn we natuurlijk tijdens en na de fusie ook sterk intern gericht geweest en dat zal ook in 2023 nog deels zo zijn. Dat betekent ook dat onze maatschappelijke focus niet zo sterk is geweest als we zouden willen. Voor de komende periode ligt daar een flink stuk van onze uitdaging.

Verbondenheid met ons werkgebied, met huurders en stakeholders is en blijft een belangrijk thema. Verbinding met de samenleving is de levensader van een corporatie als Woonik en daaraan werken we met plezier en met passie.



Bijlage 6 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen

Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen Woonik

Woonik is ontstaan uit de fusie tussen Woningstichting St. Joseph (Stramproy) en Woningvereniging Nederweert. Na eerste verkenningen in 2019 werd in juni 2020, na afronding van het financieel verdiepend onderzoek, de intentieovereenkomst tot fusie getekend. Op 30 juni 2021 tekenden beide bestuurders de fusieakte en op 1 juli 2021 was Woningvereniging Woonik een feit.

Woonik is actief in de gemeenten Nederweert (Nederweert, Budschop, Ospel, Nederweert Eind, Leveroy, Ospeldijk), Weert (Stramproy) en Leudal (Haler).

In Nederweert en Weert heeft Woonik meerjaren prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten, Wonen Limburg en het Huudersoverleg Nederweert (HON) en de Huudersadviesgroep (HAG). In de gemeente Leudal tekent Woonik de prestatieafspraken voor gezien, gezien het gering aantal woningen (6).

De prestatieafspraken hebben voor een belangrijk deel de maatschappelijke prestaties van Woonik in de afgelopen vier jaar bepaald. In overleg met Woonik zijn de volgende thema's gedefinieerd, afkomstig uit bovengenoemde prestatieafspraken, aangevuld met thema's uit de ambities van de corporatie. Deze thema's zijn leidend bij de beoordelingen in de hoofdstukken Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens belanghebbenden.

De thema's zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit woning & duurzaamheid
4. Wonen & zorg
5. Leefbaarheid
6. Netwerk oriëntatie

Betaalbaarheid



In de prestatieafspraken staat dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de mensen die bij een corporatie huren. Dat wordt o.a. bereikt door woningen passend toe te wijzen bij het inkomen. Er wordt geïnformeerd welke woonlasten passen bij het inkomen. Huurders die het moeilijk hebben om de huur te betalen wordt ondersteuning geboden. Daarin werken partijen samen en streven naar een integrale aanpak. Uithuiszettingen op basis van betaalachterstanden worden geprobeerd zoveel mogelijk te voorkomen.

Woningvoorraad naar prijsklasse

| Klasse | stand 1-1-2018 | | stand 31-12-2021 | Stand 31-12-2022 |
|--|----------------|------|------------------|------------------|
| | WVN | WSJS | | |
| Goedkoop < € 442,46 (check https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid) | 183 | 9 | 177 | 161 |
| Betaalbaar > € 442,47 - € 678,66 | 1139 | 392 | 1537 | 1548 |
| Duur > € 678,66 - € 752,33 | 138 | 57 | 89 | 84 |
| Duur boven toeslaggrens > € 752,33 | 13 | 2 | 13 | 21 |
| Aantal zelfstandige eenheden | 1473 | 478 | 1816 | 1814 |
| (eventueel) Intramurale zorgeenheden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal aantal woningen | 1473 | 478 | 1816 | 1814 |

| | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | 2022 |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------|-------|-------------------|----------|
| | WVN | WSJS | WVN | WSJS | Woonik | | Woonik | Woonik |
| Gemiddelde huurverhoging | 2,4% | 1,85% | 2,6% | 1,42% | 2,48% | 1,97% | 0,0 % geen hvh | 2,25% |
| Netto gemiddelde huurprijs DAEB en niet-DAEB | €525 (DAEB) €943 (niet-DAEB) | €571,50 (DAEB) €805,90 (niet-DAEB) | €544 (DAEB) €943 (niet-DAEB) | €580,89 (alle woningen) | €560,67 (DAEB) | | € 566,60 (DAEB) | € 596,20 |
| Huurprijs t.o.v. maximaal redelijke huurprijs (DAEB) | 63,7% | 71,3% | 65,5% | 71% | 64,5% | | 67 % | 65% |

Woonik voert een huurbeleid overeenkomstig het Sociaal Huurakkoord. Afwijkingen ten opzichte van het Sociaal huurakkoord vinden alleen plaats als het in het voordeel is van de huurder. Per 1 juli 2021 zijn de huren voor alle huurders bevroren. Als gevolg van de wet eenmalige huurverlaging heeft Woonik de huur voor 51 huishoudens in Stamproy en 77 huishoudens in Nederweert verlaagd.

Huurachterstanden/ontruimingen

| Huurachterstanden Ontruimingen | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Huurachterstand | 0,85 % | 0,65 % | 0,55 % | 0,57 % | 0,55% |
| Aantal huurders met huurachterstand | 89 | 71 | 62 | 104 | 106 |
| Ontruiming wegens achterstand | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bron: jaarverslagen

Met de gemeente Weert en Nederweert is er sinds 2018 het "convenant vroeg signalering huurschulden".

Beschikbaarheid



In de prestatieafspraken wordt beschreven dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. Dit zijn technische goede, veilige en duurzame woningen die passen bij de wensen van de verschillende doelgroepen. Het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit wordt gedaan door nieuwbouw, verkoop, onderhoud en renovatie van woningen. Indien dit nog niet duidelijk is, wordt daar onderzoek naar gedaan.

Ontwikkeling bezit

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Stand 1 januari | 1473 + 476 | 1472 + 476 | 1450 + 473 | 1435 + 472 | 1900 |
| Nieuwbouw | 8 | 0 | 0 | 0 | 11 |
| Aankoop | 0 | 0 | 0 | - | - |
| Verkoop | 9 | 27 | 16 | 7 | 3 |
| Sloop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overig | 0 | 2* + 1** | | 0 | 2* |
| Totaal 31 december | 1472 + 476 = 1948 | 1450 + 473 = 1923 | 1435 + 472 = 1907 | 1900 | 1910 |

*Netto resultaat woning splitsing

** Toevoeging woning door verbouw kantooruimte

De portefeuille bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen, met name in Nederweert. In Stamproy is de verhouding grondgebonden woningen en appartementen ongeveer 50/50 procent.

De ambitie ligt op groei van de portefeuille en beperking van de zoektijd. De behoefte aan sociale huurwoningen blijft in gemeente Weert (Stramproy) tot 2030 gelijk, in de gemeente Nederweert is er een beperkte groeiopgave. In Nederweert ligt er een opgave in het centrum nieuwbouw en transformatie te ontwikkelen.

Een actief woningzoekende wordt binnen 2 tot 2,5 jaar geholpen. De ambitie is om de inschrijfduur niet langer dan 4 jaar te laten zijn.

Nieuwbouwwontwikkelingen

Woonik heeft voor de komende jaren een ambitie voor 90 nieuwbouwwoningen.

Lopende en opgeleverde projecten over de afgelopen periode zijn:

- Nieuwbouwproject Julianastraat/ Ospelseweg (herstructurering) in voorbereiding
- Nieuwbouw Smeijersweg (11 kleinere grondgebonden woningen) zijn in augustus 2022 in exploitatie genomen
- In de periode 2018-2022 zijn 4 woningen gesplitst naar 8 appartementen
- Carisplan in Nederweert, 24 appartementen in voorbereiding
- Mgr. Nolenstraat 10 appartementen en grondgebonden woningen. De bouw is inmiddels gestart.



Portefeuille strategie

In 2022 heeft Woonik de keuze gemaakt om verder vorm te gaan geven aan de portefeuille strategie en SVB en daarmee te komen tot een wens portefeuille.

Woonik wil graag doorstroom op gang brengen. Dit beleid moet nog opgestart worden.

| | 2018 | | 2019 | | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------|------|------|------|------|--------|--------|--------|
| | WVN | WSJS | WVN | WSJS | Woonik | Woonik | Woonik |
| Mutatiegraad | 6,8% | 6,1% | 5,2% | 7,9% | 7,6% | 5,8% | 6,7% |

Woonruimteverdeling

De verdeling van woonruimte vindt plaats via een eigen systeem. Woonik is niet aangesloten bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Op 1 januari 2018 kende Woonik 1139 woningzoekenden (537 bij WVN en 602 bij WSJS). Ultimo 2022 waren er 1977 woningzoekenden bij Woonik ingeschreven.

Kwaliteit en duurzaamheid



De ambitie van de gemeente Weert en Nederweert: energieneutraal in 2035-2040

Er wordt voortdurend gewerkt aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw wordt gasloos uitgevoerd. Daarnaast worden energetische concepten zoals All electric, Bijna Energie Neutraal gebouw (BENG) en nul op de meter (NOM) toegepast. Ook onderzoekt Woonik de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten worden zonnepanelen op bestaande en nieuwe woningen aangebracht. Er wordt ingezet op informatieverstrekking gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. De verduurzamingsopgave is omvangrijk en dat vraagt om gezamenlijke aanpak.

Geleverde prestaties voor kwaliteit woningaanbod

In 2021 is een nieuwe MJOB opgesteld. Voor het bezit in Stramproy is het besluit genomen om het dagelijks niet planmatig onderhoud onder te brengen in een ketensamenwerking.

Geleverde prestaties voor duurzaamheid

Energetische verbetering

De woningen van Woonik hebben gemiddeld energielabel B. Nieuwe woningen zijn per definitie all-elektrisch en energiezuinig. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van circulaire materialen.

| Energie-Index (EI) | 2018 | 2021 | 2022 |
|--------------------|------|--------|--------|
| | WVN | Woonik | Woonik |
| Gemiddelde EI | 1,36 | 1,28 | 1,28 |

Bron: Jaarverslagen

In 2022 is gestart met renovatie "nieuwe stijl". De ambitie is om jaarlijks 60 woningen naar een label A/A++ te brengen met binnenrenovaties. De woningen worden klaar gemaakt om over te gaan naar gasloos middels "no-regret" maatregelen.

Zonnepanelen

Ultimo 2022 zijn 386 adressen bij Woonik voorzien van zonnepanelen.

In de prestatieafspraken in de gemeente Weert is afgesproken dat eind 2023 zijn tenminste 100 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit is 20 procent van het woningbezit. In Stramproy zijn ultimo 2022 85 woningen voor zonnepanelen voorzien.

Leefbaarheid



De gemeenten Nederweert en Weert kenmerken zich door vergrijzing en ontgroening. Het aantal 75+ huishoudens stijgt sterk tot en met 2030. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven.

Ter informatie: zorggerelateerd bezit Woonik

| Zorggerelateerd bezit | 2018 | 2022 |
|--------------------------------------|---|-------|
| Nultredenwoningen (% bezit) | 38% (WVN) en 54% (WSJS) Gem. 42% | 42,4% |
| Zorgwooneenheden (% bezit) | 4,3% (WVN) en 10,9% (WSJS) Gem 5,9% | 6,1% |
| Zorgwooneenheden einde jaar (aantal) | 63 (WVN) en 52 (WSJS) = 115 | 115 |
| Zorgwooneenheden intramuraal (% zwe) | 0% | 0% |

Bron: jaarverslagen

Geleverde prestaties voor het huisvesten van statushouders

Met de gemeente Nederweert is afgesproken dat Woonik de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders op zich neemt door voldoende woningen beschikbaar te stellen. Woonik heeft elk jaar voldoende woningen toegewezen aan statushouders om te voldoen aan deze taakstelling.

Met de gemeente Weert is afgesproken dat Woonik (c.q. voorganger WSJS) elk jaar maximaal 10 procent van de vrijkomende huurwoningen inzet voor het huisvesten van statushouders. Dit komt neer op 2 woningen per jaar. In 2018 is voldaan aan deze afspraak, in de jaren 2019-2020-2021 is dit niet gelukt. Wel zijn er in 2022 3 woningen in Stramproy toegewezen aan statushouders.

Geleverde prestaties voor samenwerking met andere partijen

Het project aan de Burg. Smeijersweg. Oorspronkelijk bestond de doelgroep uit (alleenstaande) ouderen. Omdat het aantal reacties van deze doelgroep op deze woningen beperkt bleef, zijn een aantal woningen toegewezen aan een bredere doelgroep. Verder is de studio die oorspronkelijk bedoeld was om te verhuren aan mantelzorgers die op afstand wonen als reguliere woonruimte verhuurd.

Woonik neemt deel en ondersteunt het initiatief "Nederweert Durft" samen met de gemeente en diverse zorg- en maatschappelijke partners.

In de prestatieafspraken staat dat er een gezamenlijke inspanning is voor het huisvesten van kwetsbare inwoners. Zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en gemeenten zich betrokken tonen om waar nodig te zorgen voor een goede begeleiding. Dit erop gericht om zowel de eigen regie van betreffende inwoner als een gezonde interactie met de omgeving te kunnen borgen.

Ze gaan samen aan de slag om de bestaande samenwerking rondom kwetsbare inwoners te intensiveren en we sluiten daarbij aan bij overleggen zoals het Expertteam. Ook rondom het thema leefbaarheid in de kernen wil Woonik beleid en, waar nodig budgetten, bijeen brengen.

Geleverde prestaties voor samenwerking aan leefbaarheid

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------|---------|
| Investering leefbaarheid en participatie | € 7529 + € 2210 = € 9739 | € 9375 + € 10.202 = € 19.577 | € 6388 + € 9379 = € 15.767 | € 23.101 | €28.641 |
| Per woning | € 5,11/ € 4,64 Gem. € 5 | € 6,36/ € 21,43 Gem. € 10.04 | € 4,21 € 19,83 Gem. € 8,22 | € 12,13 | €14,98 |

De huurders hebben een stem, naast de vertegenwoordiging via de huurdersorganisaties. Woonik hecht belang aan lokale verankering en willen weten wat er leeft en speelt in de dorpen. De afgelopen jaren zijn er een aantal initiatieven ontstaan zoals:

- Buurtbankjes
- Buurttuinen
- Ruilwinkel,
- "Lânger toês" initiatief om WMO hulpmiddelen een 2^e leven te geven.
- Duurzaamheidsmanifestatie in Stramproy

Woonik wil inzetten op het versterken van de gemeenschapszin in wijken door ontmoeten te stimuleren, de directe woonomgeving rondom de complexen en bewoners initiatieven te ondersteunen.

Woonik neemt deel aan wijksteunpunten Nederweert en Ospel.

Eind 2021 is er een buurtconciërge aangesteld voor kleine reparaties en als schakel tussen bewonerscommissies, huurders en Woonik. Ook is er een manager maatschappelijke waarde en participatie aangesteld.

Woonik neemt deel aan buurtbemiddeling. Tevens zijn er uitgangspunten m.b.t. overlast geformuleerd.

Netwerk oriëntatie



In het nieuwe ondernemingsplan van 2022 heeft Woonik als speerpunt 5 benoemt dat ze een echte ontwikkelorganisatie willen zijn die samen met partners als één vloeiend geheel opereert. Ze stijgen boven zichzelf uit vanuit een herkenbaar DNA. Op deze manier kunnen ze opgaven en vraagstukken aan; nu en in de toekomst.

Geleverde prestaties voor dienstverlening

| | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|--------|
| | WVN | WSJS | WVN | WSJS | WVN | WSJS | Woonik |
| Algemene waardering | 7,4 | 8,3 | 7,5 | 8,1 | 7,7 | 8,1 | 7,2 |
| Woning zoeken | 7,9 | 7,7 | 8,1 | 7,3 | 8,1 | 8,7 | 7,6 |
| Nieuwe huurders | 7,4 | 7,3 | 8,4 | 7,8 | 8,0 | 8,0 | 8,2 |
| Vertrokken huurders | 8,2 | 8,2 | 8,5 | 8,4 | 9,2 | 8,7 | 8,6 |
| Reparaties | 7,8 | 8,3 | 8,0 | 8,2 | 7,8 | 8,3 | 8,0 |
| Onderhoud | 8,0 | 8,0 | 7,2 | 8,5 | 8,0 | 8,0 | 8,0 |

Bron: Aedes-benchmark, jaarverslagen. KWH

In de Aedes-benchmark 2022 scoort Woonik op het huurdersonderdeel een A. Woonik haalt voor alle 3 de onderdelen: nieuwe huurder, reparatie en vertrokken huurder een a-score.

In het nieuwe ondernemingsplan geeft Woonik aan dat ze een lerende organisatie zijn, waarbij de huurders de dienstverlening waarderen met een glimlach.

Er is een integraal DNA opgesteld door het team van Woonik, zodat het DNA de optelsom is van iedereen. Daarbij staan mensgerichtheid, netwerkorganisatie en een optimale dienstverlening centraal.

In 2022 is een voorzichtige start gemaakt met een maatschappelijk platform met als doel het voeren van het "goede" maatschappelijke gesprek. Hiermee richt Woonik zich op professionals en ervaringsdeskundigen.

Huurdersorganisaties

Woonik kent twee huurdersorganisaties

- 1) Huurdersoverleg Nederweert (HON)
- 2) Huurders Advies Groep (HAG)



Beiden organisaties waren ook voor de fusie actief en vertegenwoordigen de belangen van de huurders in Nederweert (HON) en Stramproy/Haler (HAG). Met beiden organisaties is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Vereniging

Woonik is een vereniging. Huurders (18+) van woningvereniging Woonik kunnen lid worden. De leden hebben stemrecht op de algemene ledenvergadering en besluiten over begroting, jaarverslag, statutenwijziging. Per 31 december 2021 heeft Woonik 58 leden.

Woonik streeft naar versterking en diversifiëring van het ledenbestand.

In 2022 is er een plan van aanpak gepresenteerd. Dit is vormgegeven in "de vrienden van Woonik". Doel is om naast de formele verenigingsstructuur saamhorigheid uit te stralen waar huurders bij kunnen horen.

Vangnetoverleg

Er is een vangnetoverleg waaraan Woonik in Weert en Nederweert deelneemt. Dit overleg is gericht op "zorgwekkende zorgmijders". Het overleg is in 2020 overgegaan naar een expertteam. In het expert team worden casussen ingebracht waarbij (Multi) problematieken een rol spelen.

Bijlage 7 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier perspectieven te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance van maatschappelijk presteren

| Cijfer | Score benaming |
|--------|------------------|
| 1 | Zeer slecht |
| 2 | Slecht |
| 3 | Zeer onvoldoende |
| 4 | Ruim onvoldoende |
| 5 | Onvoldoende |
| 6 | Voldoende |
| 7 | Ruim voldoende |
| 8 | Goed |
| 9 | Zeer goed |
| 10 | Uitmuntend |

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op.

De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- en minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aan toont in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als *hulpmiddel* en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeft niet helemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.