



# Maatschappelijke visitatie Bazalt Wonen

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever: Bazalt Wonen

Rotterdam, 18 mei 2022



# Maatschappelijke Visitatie Bazalt Wonen

2018 tot en met 2021

**Opdrachtgever:**  
Bazalt Wonen

**Visitatiecommissie:**  
Maarten Nieland  
Robert Kievit  
Frank de Gouw

Rotterdam, 18 mei 2022

# Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	13
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	14
1 Presteren naar opgaven en ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	19
1.6 Beschrijving van de ambities	31
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	32
2 Presteren volgens belanghebbenden	34
2.1 Inleiding	35
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	35
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	35
2.4 Boodschap	41
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	43
3 Presteren naar vermogen	45
3.1 Inleiding	46
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	46
3.3 Vermogensinzet	46
4 Governance van maatschappelijk presteren	49
4.1 Inleiding	50
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	50
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	50
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	53
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	55
Deel 3: Bijlagen	58
Bijlage 1: Position Paper	59
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	62
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	63
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	64
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	66
Bijlage 6: Bronnenlijst	70
Bijlage 7: Prestatietabel	72
85	

# Voorwoord

## De maatschappelijke visitatie

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

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

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

- Presteren naar opgaven en ambities;
- Presteren volgens belanghebbenden;
- Presteren naar vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

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

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

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

## De visitatieperiode

Bazalt Wonen heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2018 tot en met 2021. De voorgaande visitatie van rechtsvoorganger Woonlinie besloeg de jaren 2012 – 2016. De voorgaande visitatie van rechtsvoorganger Woonservice Meander besloeg de jaren 2011 – 2014. Daarna heeft Woonservice Meander nog een (niet-officiële) tussentijdse visitatie laten uitvoeren.

## De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Frank de Gouw.

## De meetschaal

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

Tabel 1: Meetschaal

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

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

## Leeswijzer

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

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

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

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

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

## Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie, Gerben Meijering, Miriam van Asseldonk en Juliette van Eeuwijk voor de prettige samenwerking.

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



## A. Recensie

Bazalt Wonen is per 1 januari 2021 ontstaan vanuit de woningcorporaties Woonlinie en Woonservice Meander. De woningcorporatie is actief in de gebieden Bommelerwaard en het Land van Altena. In het werkgebied is de corporatie actief in 16 kernen gelegen in de gemeenten Zaltbommel en Altena.

Voor de fusie was Woonlinie actief in beide gemeenten. Woonservice Meander was alleen in actief in de gemeente Altena. Na de fusie beheert Bazalt Wonen ongeveer 6.200 woningen. Opvallend is dat Bazalt Wonen daarnaast volkshuisvestelijke ondersteuning biedt op Saba en Sint Eustatius in Caribisch Nederland.

De fusie tussen Woonlinie en Woonservice Meander is vooral ingegeven door het feit dat beide corporaties samen meer kunnen realiseren. Met name bij Woonservice Meander was de laatste jaren sprake van een situatie waarbij de financiële mogelijkheden beperkt waren. Door de fusie met het kapitaalcrachtigere Woonlinie kunnen daardoor meer opgaven worden opgepakt.

In de voor deze visitatie opgestelde position paper gaat de bestuurder van Bazalt Wonen in op de belangrijkste opgaven. Deze zijn: voldoende betaalbare en beschikbare woningen, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Wonen op Maat.

De visitatiecommissie is van mening dat de geschetste opgaven herkenbaar zijn en ook passend voor het werkgebied van Bazalt Wonen. Ook onderschrijft de commissie de terechte constatering van de bestuurder in de position paper dat het doorvoeren van een fusie tijdens corona een bijzonder lastige opgave is geweest, die door Bazalt Wonen goed is opgepakt. Ook zijn er door de nog jonge organisatie al duidelijk goede stappen gezet bij het oppakken van de fusievoornemens en de opgaven. In het vervolg van deze recensie gaan we hier verder op in.

### Voorgaande visitatie

Woonservice Meander is in 2015 voor het laatst gevisiteerd. De visitatieperiode besloeg de jaren 2011 tot en met 2014. Daarna heeft Woonservice Meander nog een (niet-officiële) tussentijdse visitatie laten uitvoeren. Woonlinie is in 2017 voor het laatst gevisiteerd. De visitatieperiode besloeg de jaren 2012 tot en met 2016.

#### *Woonservice Meander*

De visitatiecommissie tijdens de voorgaande visitatie van Woonservice Meander was van mening dat de medewerkers zich met hart en ziel inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven, maar dat organisatorisch zaken beter konden worden opgepakt. Hierdoor zou Woonservice Meander veel meer proactief kunnen inspelen op bijvoorbeeld veranderingen in de woonbehoeften en andere opgaven. De toenmalige commissie kwam immers tot de conclusie dat door het ontbreken van een eenduidig en gestructureerde vastgoedstrategie en portefeuilleplan Woonservice Meander vooral reactief bezig was met het invullen van de opgaven.

Woonservice Meander kreeg daarom ook een aantal verbeterpunten ter overweging mee, waarvan de belangrijkste waren:

- maak de eigen ambities duidelijker en concreter (wat kan wel en wat kan niet) in relatie tot de opgaven in het werkgebied
- deel de ambities met alle belanghebbenden
- vertaal de eigen ambities naar doelstellingen in jaarplannen en stuur op het bereiken daarvan

- verbeter de financiële rapportages en monitoring, zodat deze sneller en adequater ingezet kunnen worden ten behoeve van risicoanalyses
- stel een integraal organisatiejaarplan op waarin zowel inhoudelijke als organisatorische en financiële doelen met elkaar in verband worden gebracht en stuur daar op.

### Woonlinie

De voormalige visitatiecommissie was over het algemeen tevreden over de prestaties van Woonlinie. De corporatie werd gekenschetst als een kritische en eigenzinnige corporatie die actief inspeelt op de opgaven in het werkgebied en hierbij goed in lijn met maatschappelijke belangen van de belanghebbenden opereert.

Woonlinie kreeg ook een aantal punten ter verbetering mee. De belangrijkste daarvan waren:

- Inventariseer welke opgaven in het niet-DAEB-segment niet door marktpartijen worden ingevuld. Richt Bouwlinie en de niet-DAEB-tak van Woonlinie hierop in.
- Expliciteer nog sterker op strategisch niveau de gewenste inzet van het vermogen. Wees daarbij transparant over de gehanteerde financiële uitgangspunten en randvoorwaarden.
- Vertaal de maatregelen vanuit portefeuille- en assetmanagement transparanter financieel door. Hiermee kan het gesprek met belanghebbenden over de inzet van vermogen scherper gevoerd worden.
- Organiseer lokaal meer tegenspraak, onder meer vanuit de huurdersvertegenwoordiging, om te voorkomen dat Woonlinie in de toekomst blinde vlekken ontwikkelt.
- Maak goede prestaties, zoals op het gebied van betaalbaarheid en energielabeling, nog beter zichtbaar in het jaarverslag.

### Huidige visitatie

De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat beide corporaties duidelijk aan de slag zijn gegaan met de meegegeven verbeterpunten. Zo is ook voor de fusie de PDCA-cyclus van Woonservice Meander al aanzienlijk verbeterd. Door de fusie is er echter een nieuwe situatie ontstaan op veel van de meegegeven onderwerpen ter verbetering. Hierdoor is het in de ogen van de visitatiecommissie minder zinvol om lang stil te staan bij de punten ter verbetering die iedere rechtsvoorganger afzonderlijk had meegekregen.

De start van de visitatie kwam na ongeveer een jaar na de fusie. De visitatiecommissie trof daarom een organisatie aan die in 2020 en 2021 hard heeft gewerkt aan de integratie van de voormalige werkorganisaties. Het is daarom logisch dat het de visitatiecommissie opvalt dat Bazalt Wonen nog aan het zoeken is naar de onderwerpen en werkwijzen die men wil gebruiken om zichzelf een duidelijke identiteit, kleur en eigenheid te geven. Aan de hand van het recente ondernemingsplan heeft Bazalt Wonen wel de middelen om hieraan goed handen en voeten te geven.

Toch is er in de ogen van de visitatiecommissie ook sprake van een situatie waarbij al in korte tijd het nodige is bereikt. De spreekwoordelijke 'winkel' is bijvoorbeeld tijdens de fusie duidelijk open gebleven en belanghebbenden reageren over het algemeen heel positief op de nieuwe organisatie. Op basis van de contacten die de visitatiecommissie zelf heeft gehad met medewerkers van Bazalt Wonen is ook niet het gevoel ontstaan dat er nog sprake is van verschillende bloedgroepen. De commissie trof een enthousiast team aan dat sterke verwevenheid voelt met het werkgebied en in goede harmonie met de belanghebbenden wil werken aan de opgaven.

Tijdens de huidige visitatie is het ook opgevallen dat Bazalt Wonen de prestatieafspraken over het algemeen ruim voldoende heeft nageleefd. Hierbij moet opgemerkt worden dat het voormalige Woonlinie meer heeft kunnen oppakken dan het voormalige Woonservice Meander. Deze constatering past echter in de al eerder gegeven aanleiding voor de fusie. Door een mindere



financiële positie, kon Woonservice Meander met name op kapitaalsintensieve thema's als beschikbaarheid en duurzaamheid minder inzetten. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat beide corporaties in 2018 al gemiddeld label A hebben gerealiseerd als energielabel van hun bezit.

Bijzonder aan Bazalt Wonen is dat men op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken ook actief is op Saba en St. Eustatius, twee bijzondere Nederlandse gemeenten. De inzet van Bazalt Wonen is daar vooral gericht op het bijdragen aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen die van voldoende kwaliteit zijn. Ook al gaat het op de schaal van Bazalt Wonen om een beperkt aantal woningen, er is een grote maatschappelijke waarde op het gebied van volkshuisvesting voor deze twee eilanden. In de ogen van de visitatiecommissie onderstreept de inzet op Saba en St. Eustatius dat Bazalt Wonen hart heeft voor de volkshuisvesting door ook buiten haar traditionele werkgebied actief te zijn.

Een andere bijzonderheid van Bazalt Wonen is de aanwezigheid van Bouwlinie. Bouwlinie is de projectontwikkelaar van het voormalige Woonlinie. Door Bouwlinie in te zetten voor het ontwikkelen van gemengde projecten van DAEB- en niet-DAEB-woningen, kan Bazalt Wonen beter inzetten op het gericht creëren van gedifferentieerde wijken. Dit is immers een belangrijke opgave met het oog op beschikbaarheid én leefbaarheid. Bazalt Wonen ziet immers haar taken als breder dan alleen het vastgoed en draagt daarom ook bij aan de leefbaarheidsagenda van de gemeente Zaltbommel. Ook voorkomt het zelf oppakken van projectontwikkeling dat het verplichte aandeel sociale woningen in het project wordt afgekocht ten behoeve van niet-sociale woningen.

### Richting de toekomst

De visitatiecommissie is van mening dat Bazalt Wonen een knappe prestatie heeft geleverd door tijdens de fusie goed oog te houden voor de maatschappelijke opgaven. Ook is al vrij kort na de fusie het nodige gerealiseerd als het gaat om de beoogde doelstellingen van de fusie. Het is immers duidelijk geworden dat de gecombineerde organisatie duidelijk meer kan realiseren dan voorheen en daarmee dus de slagkracht is toegenomen. Wel moet er nog worden gewerkt aan het duidelijker overbrengen wat dit betekent voor het werkgebied van het voormalige Woonservice Meander en met name de gemeente Altena.

Ook is er een aantal aandachtspunten die de visitatiecommissie de nog jonge organisatie wil meegeven voor de (toekomstige) beleidsagenda. Deze zijn:

- Zet in op het versterken van de relatie met de gemeente Altena, zodat uiteindelijk een situatie van partnerschap ontstaat waarbij wederkerigheid belangrijk is. Draag duidelijker uit wat Bazalt Wonen wil betekenen, wat de (on)mogelijkheden daartoe zijn en wat wordt verwacht van de gemeente. De gemeente staat hier graag voor open.
- Ga als leden van de RvC met elkaar het gesprek aan om te komen tot een duidelijke en vastgelegde visie op de rol als toezichthouder. Deze visie is in de praktijk duidelijk aanwezig, maar is logischerwijs door de aandacht voor de implementatie van de fusie nog minder goed uitgediscussieerd en vastgelegd.
- Leg het beleid ten aanzien van het betrekken van belanghebbenden bij Bazalt Wonen duidelijker vast. Hierdoor wordt gestructureerder vastgelegd wie de belangrijkste belanghebbenden zijn en hoe deze structureel en/of juist strategisch betrokken willen zijn/worden bij het invullen van de gezamenlijke opgaven.
- Leg per thema uit de strategie en visie een sterkere koppeling tussen de activiteiten die zijn gekoppeld aan de jaardoelen en de kritische prestatie-indicatoren.

De visitatiecommissie wenst Bazalt Wonen veel succes met het meewerken aan de gezamenlijke opgaven in haar werkgebied!

## B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Huisvesting specifieke doelgroepen

Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Thema 5: Leefbaarheid

## C. Samenvatting

Bazalt Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7,3
Presteren volgens belanghebbenden	7,6
Presteren naar vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,0

### Presteren naar opgaven en ambities

**7,3** De visitatiecommissie is van mening dat Bazalt Wonen op alle volkshuisvestelijke thema's voldoende tot goed heeft gepresteerd. De visitatiecommissie wil Bazalt Wonen complimenteren voor het feit dat -ondanks dat de corporatie door een roerige periode is gegaan- de volkshuisvestelijke opgaven over het algemeen zijn behaald. Op een aantal thema's weet Bazalt Wonen dan ook goed te scoren. Ten aanzien van de beschikbaarheid is met name aan de hand van Bouwlinie de productie van woningen doorgegaan en zijn diverse projecten opgeleverd. Daarnaast is het verkoopprogramma gematigd, worden slaagkansen gemonitord en zet Bazalt Wonen zich in voor het huisvesten van middeninkomens door de vrije bestedingsruimte te benutten.

Bazalt Wonen laat daarnaast zien zich nadrukkelijk in te zetten voor de kwetsbare doelgroepen in het werkgebied. Voor hen worden woningen toegewezen, wordt ondersteuning geboden en worden woonzorg locaties beheerd en nieuw gebouwd. Op het gebied van duurzaamheid richt de corporatie zich al op een gemiddeld label A voor het gehele woningbezit, waarbij diverse energetische maatregelen in de voorraad worden aangebracht. Tot slot wordt nadrukkelijk aandacht gevestigd op de leefbaarheid in het werkgebied en wordt onder meer meegewerkt aan een nieuwe leefbaarheidsagenda.

De gemaakte prestatieafspraken zijn voldoende concreet en hebben een wederkerig karakter. De afspraken sluiten ook aan bij de lokale opgaven en het lokale woonbeleid. Daarnaast is vanaf 2021 gekozen voor een nieuwe opzet, waarin meerjarige afspraken worden afgestemd.

Tot slot heeft Bazalt Wonen op de verschillende volkshuisvestelijke thema's ambities opgesteld om het oog op de toekomst deze opgaven aan te pakken. Bazalt Wonen laat op verschillende thema's zien erg ambitieus te zijn. Voorbeelden hiervan zijn de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, de verduurzamingopgave en de aanpak op het gebied van leefbaarheid.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**7,6** De belanghebbenden zijn over de gehele breedte tevreden tot zeer tevreden over zowel de volkshuisvestelijke prestaties van Bazalt Wonen als de relatie en communicatie met de corporatie. Met name de relatie en communicatie wordt in principe door alle belanghebbenden als zeer goed bevonden. Het feit dat in de visitatieperiode een fusietraject is doorgemaakt wat de relatie ogenschijnlijk niet heeft aangetast maakt dat een knappe prestatie. Het enige aandachtspunt hierbij is de invloed op het beleid en dan met name voor de overige belanghebbenden. Hierbij werd aangegeven dat partijen soms meer aan de voorkant van trajecten kunnen worden betrokken om gezamenlijk opgaven aan te pakken en een strategie te bedenken.

Op volkshuisvestelijk vlak zijn de belanghebbenden over de gehele breedte ook tevreden. Met name de inzet op de gebieden beschikbaarheid en de huisvesting van specifieke doelgroepen wordt hoog gewaardeerd. Vooral de nieuwbouwproductie aan de hand van Bouwlinie en de woonzorgvoorzieningen worden hierbij genoemd. Ook op de andere thema's wordt over het algemeen hoog gescoord. Aandachtsgebieden zijn voor de corporatie verduurzaming van de bestaande voorraad en het aanpakken van de leefbaarheid in de wijken. Bazalt Wonen zou in de wijken intensiever met partijen moeten samenwerken om met een meer integrale bril te kijken wat er nodig is in de wijken en ter preventie van problematiek.

Verschillende partijen spreken daarnaast de hoop uit dat de continuïteit van de corporatie gewaarborgd blijft. Zowel het fusietraject als de volkshuisvestelijke opgaven vragen veel van de organisatie. Er moet voor worden gezorgd dat het behapbaar blijft voor de mensen.

### Presteren naar vermogen

**7,0**

Bazalt Wonen kan haar vermogensinzet ruim voldoende verantwoorden. Sinds de fusie is er veel duidelijker een zichtbare relatie gelegd in de inleidingen op de begrotingen tussen de maatschappelijke opgaven, de keuzen daarin en de reden dat Bazalt Wonen een bepaalde keuze heeft gemaakt. Indien de visitatiecommissie alleen het jaar na de fusie zou beoordelen, zou de beoordeling daarom op dit onderdeel hoger uitgevallen zijn. Wel zijn de begrotingen zelf nog erg financieel van aard, waardoor het vanuit de financiële paragrafen van de begroting lastiger is om de relatie met de maatschappelijke doelen te leggen. Bij het bediscussiëren van mogelijkheden tot vermogensinzet worden de maatschappelijke belangen goed meegewogen. Hierdoor is de meerwaarde van een keuze tussen bijvoorbeeld betaalbaarheid of leefbaarheid goed te volgen. Bazalt Wonen houdt goed oog op haar vermogensruimte en zet erop in om deze maximaal te benutten. Er zijn geen opmerkingen vanuit Aw ontvangen over de financiële continuïteit. Door toegenomen kosten als gevolg van de implementatie van de fusie, scoort Bazalt Wonen een C bij de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten. Ook zonder deze incidentele kosten heeft Bazalt Wonen echter nog ruimte om de bedrijfslasten te verlagen.

### Governance van maatschappelijk presteren

**7,0**

Bazalt Wonen heeft na de fusie stappen gezet met het inrichten van de PDCA-cyclus voor de nieuwe organisatie. De woningcorporatie heeft vanuit een visie en strategie gewerkt aan jaardoelen; (interne) activiteiten voor het komende jaar. Daarnaast heeft Bazalt Wonen periodieke rapportages opgesteld en kritische prestatie-indicatoren bepaald.

De RvC van Bazalt Wonen heeft een visie op haar rol als toezichthouder bij een maatschappelijke organisatie, maar zij moet de visie nog beter schriftelijk expliciteren en vanuit de rechtsvoorgangers actualiseren. De RvC heeft duidelijk aandacht voor de maatschappelijke opgaven in de strategie- en de besluitvorming.

Bazalt Wonen werkt in het werkgebied samen met verschillende belanghebbenden en betreft hen bij beleidsbeïnvloeding. Bazalt Wonen is actief met het opstellen van een belanghebbendenbeleid.

## D. Korte schets van de corporatie

### Achtergrond en werkgebied

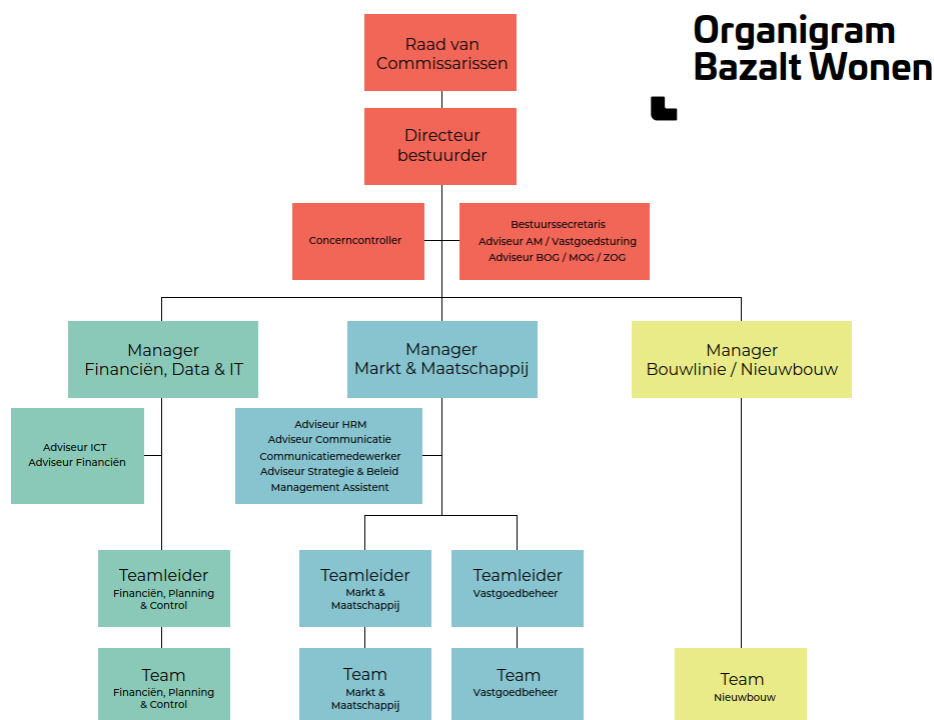
Bazalt Wonen is als fusiecorporatie ontstaan op 1 januari 2021 vanuit de woningcorporaties Woonlinie en Woonservice Meander. De woningcorporatie is actief in de gebieden Bommelerwaard en het Land van Altena. In het werkgebied is de corporatie actief in 16 kernen gelegen in de gemeenten Zaltbommel en Altena. Voor de fusie was Woonlinie actief in beide gemeenten. Woonservice Meander was alleen in actief in de gemeente Altena. Na de fusie beheert Bazalt Wonen ongeveer 6.200 woningen. Opvallend is dat Bazalt Wonen daarnaast volkshuisvestelijke ondersteuning biedt op Saba en Sint Eustatius in Caribisch Nederland.

In het werkgebied zijn naast Bazalt Wonen de collega-corporaties De Kernen en Woningstichting Maasdriel (Bommelerwaard) en Woonstichting Land van Altena (gemeente Altena) actief.

Alle huurwoningen die Bazalt Wonen bouwt worden ontwikkeld door Bouwlinie B.V.. Bouwlinie is een 100% dochteronderneming van Bazalt Wonen. De corporatie heeft daarmee in principe haar eigen ontwikkelaar. Bouwlinie ontwikkelt tevens koopwoningen voor particulieren en andere partijen, waardoor de woningcorporatie in de wijken en buurten zelf nadrukkelijk in kan zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad en sociaal sterke wijken.

### Organisatiestructuur

De organisatie van Bazalt Wonen bestaat eind 2021 uit 59 medewerkers, met in totaal 56,3 fte. De organisatie is opgebouwd uit drie afdelingen, die worden aangestuurd door managers: Financiën, Markt & Maatschappij en Bouwlinie. Het dagelijks bestuur is in handen van een directeur-bestuurder. De raad van commissarissen bestaat uit momenteel zeven leden. Het aantal leden daalt in de nabije toekomst naar vijf.



Figuur 1.1: Organigram Bazalt Wonen 2022.

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



# 1 Presteren naar opgaven en ambities



## 1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Bazalt Wonen wordt beoordeeld is 'Presteren naar opgaven en ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met verschillende convenanten op gebied van buurtbemiddeling, vroeg signalering en preventie.

## 1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 1.1: Presteren naar opgaven en ambities

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Huisvesting specifieke doelgroepen

Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Thema 5: Leefbaarheid

## 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Bazalt Wonen heeft voor de periode 2018 tot en met 2021 prestatieafspraken opgesteld in de regio Bommelerwaard en in de gemeente Altena.

### Prestatieafspraken in regio Bommelerwaard

De partijen in de gemeente Zaltbommel hebben in de periode van 2018 tot en met 2021 jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. De betreffende prestatieafspraken worden jaarlijks geconcretiseerd aan de hand van activiteitenoverzichten. De afspraken bouwen voort op de gemeentelijke Woonvisie Bommelerwaard 2016 – 2020 en de herijkte Woonvisie Bommelerwaard 2021 – 2025. De prestatieafspraken hebben betrekking op de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's in de regio: beschikbaarheid, betaalbaarheid, specifieke doelgroepen, duurzaamheid, woon- en leefkwaliteit en wonen en zorg.

De aangesloten partijen betreffen de collega-corporaties: Woonstichting De Kernen en Woningstichting Maasdriel en de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. Daarnaast zijn Huurdersvereniging Bommelerwaard en Bewonersraad De Kernen betrokken. Voor 2021 was Bazalt Wonen als Woonlinie aangehaakt in het proces.

### **Prestatieafspraken in gemeente Altena**

In de gemeente Altena wordt eenzelfde lijn gehanteerd met betrekking tot de prestatieafspraken als in de gemeente Zaltbommel. In de gemeente worden eveneens jaarlijkse prestatieafspraken opgesteld die tevens jaarlijks worden geconcretiseerd in activiteitenoverzichten (per aangesloten corporatie) en uitvoeringsprogramma's (voor de woningcorporaties en gemeenten gezamenlijk). Deze afspraken komen mede voort uit de regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena 2016 – 2020 en de herijkte Woonvisie gemeente Altena 2021 – 2025. De prestatieafspraken over 2021 worden tot slot aangeduid als afspraken 2021+, hetgeen inhoudt dat er meerjarige doorkijk wordt gegeven van 2022 – 2025.

De aangesloten partijen betreffen de collega corporaties: Bazalt Wonen (Woonlinie en Woonservice Meander tot en met 2020), Woonstichting Land van Altena, en de gemeente Altena. Daarnaast zijn de huurdersorganisaties, Huurdersvereniging Inbreng (Woonlinie), Huurders Belangen Vereniging Land van Heusden en Altena (Woonservice Meander) en Huurdersvereniging ANUW van Woonstichting Land van Altena, aangesloten.

In de prestatieafspraken wordt daarnaast ingegaan op gezamenlijke ambities. Deze luiden:

- Dat partijen elkaar als samenwerkingspartners zien die gezamenlijk gaan voor de benoemde speerpunten;
- Dat samenwerking niet vrijblijvend is, en partijen zich committeren aan de afspraken, en als het nodig elkaar er op aanspreken;
- Dat partijen het komende jaar (2021) gezamenlijk gaan werken aan de op te stellen woonvisie;
- Dat partijen, gezien de krapte op de woningmarkt, streven naar versnellen van de geplande woningbouwproductie, en daarnaast actief op zoek gaan naar nieuwe locaties;
- Dat naast versnellen van de productie ook innovatie, duurzaamheid en leefbaarheid belangrijke thema's zijn die de partijen het komende jaar samen gaan uitwerken;
- Dat partijen, samen met de partners op het gebied van zorg en welzijn, de aanpak om mensen langer thuis te laten wonen vormgeven en uitvoeren.

### **Aanvullende documenten/convenanten**

Bazalt heeft -naast de prestatieafspraken- verschillende samenwerkingen die al dan niet zijn vastgelegd in convenanten. Een aantal voorbeelden zijn:

- Convenant aanpak drugscriminaliteit 2019 – 2022;
- Convenant Vroeg Eropaf in de gemeente Zaltbommel en Altena;
- Convenant Bondgenootschap;
- Convenant Buurtbemiddeling Aalburg, Werkendam en Woudrichem 2018 – 2021.

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

### *De prestatieafspraken zijn compleet en voldoende concreet*

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken, die zijn opgesteld in de verschillende gemeenten, dekkend zijn voor de opgaven in de betreffende gemeenten. In beide gemeenten zijn voor alle jaren prestatieafspraken gemaakt. In de prestatieafspraken komen alle belangrijke volkshuisvestelijke thema's aan bod. De prestatieafspraken worden vervolgens in beide gemeenten geconcretiseerd aan de hand van uitvoeringsprogramma's en activiteitenoverzichten. De uitwerking in uitvoeringsprogramma's en activiteitenoverzichten maakt dat specifiekere duidelijk wordt wat Bazalt Wonen in de desbetreffende gemeenten voornemens is uit te voeren. De activiteitenoverzichten geven tevens een doorkijk naar de komende jaren, waardoor zicht wordt gegeven op de langere termijn. Vanaf 2021 zijn de partijen overgestapt naar meerjarige afspraken die in jaarlijkse activiteitenplannen geconcretiseerd worden.

De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken -indien mogelijk- SMART zijn uitgewerkt. De prestatieafspraken met betrekking tot vastgoed-, duurzaamheid- en renovatieprojecten zijn namelijk vaak voorzien van een tijdgebonden en meetbare eenheid, zoals het aantal op te leveren woningen of het aantal te verduurzamen woningen. De activiteitenoverzichten voorzien met name in meetbare eenheden.

#### *De prestatieafspraken zijn voldoende onderbouwd*

De prestatieafspraken in de gemeente Altena worden door de partijen op verschillende manieren onderbouwd. De prestatieafspraken zijn bijvoorbeeld voorzien van een toelichting op de gezamenlijke ambities en speerpunten, hetgeen meer achtergrondinformatie geeft bij prestatieafpraak. De afspraken in de gemeente Zaltbommel zijn vanuit de prestatieafspraken zelf nog beperkt onderbouwd. Daarbij moet aangetekend worden dat de afspraken vanuit de lokale Woonvisie voortkomen en vanuit daar zijn onderbouwd. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om een korte toelichting over de ontwikkelingen op een volkshuisvestelijk thema toe te voegen, zodat de prestatieafspraken in het licht van de opgaven en de ontwikkelingen kunnen worden beschouwd.

#### *De prestatieafspraken zijn actueel en sluiten aan bij de lokale opgaven*

De visitatiecommissie is van mening dat de gemaakte afspraken in de gemeenten passend zijn bij de lokale, volkshuisvestelijke opgaven. De prestatieafspraken worden actueel gehouden door deze, samen met de activiteitenoverzichten, jaarlijks te herijken. Op deze wijze wordt continu de aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen in het werkgebied. Daarnaast worden de afspraken jaarlijks gemonitord en geëvalueerd om te bepalen of de afspraken nog passend zijn bij ontwikkelingen en of eventueel bijgestuurd dient te worden.

Bovendien is in de gemeenten een lokale woonvisie van kracht. De woonvisie in Zaltbommel is opgesteld vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap van gemeenten en woningcorporaties. In Altena is nauw contact geweest tussen de partijen bij het opstellen ervan. De prestatieafspraken in de gemeenten liggen in het verlengde van de opgaven in de woonvisie, waardoor de koppeling is gemaakt met het lokale woonbeleid.

#### *De prestatieafspraken zijn -op onderdelen- wederkerig*

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken -op onderdelen- wederkerig zijn. In de uitvoeringsprogramma's van de prestatieafspraken wordt duidelijk gemaakt welke partij verantwoordelijk is voor welke prestatieafpraak. Naast de verantwoordelijkheden voor Bazalt Wonen wordt bij verschillende prestatieafspraken de verantwoordelijkheid van de gemeenten benoemd. Het valt de visitatiecommissie op dat de partijen van mening lijken te verschillen op dit thema. Bazalt Wonen geeft namelijk aan dat de wederkerigheid in de afspraken zelf niet altijd afdoende is geborgd, doordat afspraken voor de gemeente(n) vaak te vrijblijvend zijn, terwijl zij als corporatie vaak wel afspraken krijgen waar zij op afgerekend kunnen worden. Dit betreft bijvoorbeeld afspraken over de nieuwbouw.

#### *De prestatieafspraken kennen (nog) geen betrokkenheid van andere partijen, maar maken wel gebruik van regietafels*

In de prestatieafspraken hebben verschillende prestatieafspraken betrekking op opgaven die tevens betrokkenheid vragen van andere partijen, zoals zorg- en welzijnspartijen. Het proces om te komen tot prestatieafspraken kent echter geen betrokkenheid van dergelijke partijen. Bazalt Wonen maakt echter wel gebruik van zogenaamde 'regietafels' waarin met verschillende partijen opgaven en ontwikkelingen worden besproken. Daarnaast kunnen gezamenlijk initiatieven worden ontplooid



en wordt nagegaan of de juiste dingen worden uitgevoerd. De resultaten van de regietafels kunnen door Bazalt Wonen worden meegenomen in het proces tot het komen van de prestatieafspraken.

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

De prestaties van Bazalt Wonen worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met de gemeenten Zaltbommel en Altena. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

### Toelichting op de scoremethodiek

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

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

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

### 1.5.1 Thema 1: beschikbaarheid

**7,2**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Bazalt Wonen ten aanzien van het thema beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Bazalt Wonen, en met name rechtsvoorganger Woonlinie, zet zich aan de hand van het nieuwbouwprogramma en de ontwikkeltak Bouwlinie nadrukkelijk in om de sociale woningvoorraad in het werkgebied te laten toenemen. Daarnaast is het verkoopprogramma gematigd, worden slaagkansen gemonitord en zet Bazalt Wonen zich in voor het huisvesten van middeninkomens door de vrije bestedingsruimte te benutten.**

#### *Bazalt Wonen heeft ingezet op een ontwikkeling van de woningvoorraad*

Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben gedurende de visitatieperiode de opgave gekend om in beide gemeenten de sociale voorraad minimaal in stand te houden. Het uitgangspunt daarbij was wel dat als de veranderingen in de woningvoorraad tegen elkaar worden afgezet tenminste sprake

is een toename van de voorraad. Woonservice Meander ging in 2019 bijvoorbeeld uit van een toename van 66 woningen in de periode tot 2024. Voor Woonlinie was de opgave +158 woningen in Altena en +49 woningen in Zaltbommel in de periode tot 2024. In de periode tot en met 2020 is de woningvoorraad van Woonservice Meander afgenomen met 12 woningen. Woonlinie heeft gezorgd voor een uitbreiding van de woningvoorraad met 64 woningen.

Vanaf 2021 wordt onder Bazalt Wonen uitgegaan van een netto stijging van de sociale voorraad van circa 250 woningen tot 2026 in het hele werkgebied. In 2021 heeft Bazalt Wonen de woningvoorraad netto uitgebreid met 43 woningen naar een totaal van 6.832 verhuureenheden.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor een pluspunt toegekend. Rechtsvoorganger Woonservice Meander had het op dit vlak wat lastiger, maar is dit onder Bazalt Wonen aan het rechtekken.



**Afbeelding 1.1: toevoegingen aan de sociale voorraad door Bazalt Wonen in Zaltbommel.**

#### *Bazalt Wonen voegt nieuwbouwwoningen toe*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben in het kader van het uitbreiden van de woningvoorraad verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd.

Woonservice Meander heeft in de periode van 2018 tot en met 2020 5 woningen opgeleverd. De grootste opgave betrof echter het project Notenhoff (20 woningen). Deze woningen zijn onder Bazalt Wonen in 2021 opgeleverd. Woonlinie kende in de periode van 2018 tot 2020 in de twee gemeenten verschillende nieuwbouwopgaven. Woonlinie heeft volledig voldaan aan deze opgaven en heeft 136 woningen opgeleverd.

Bazalt Wonen heeft in 2021 78 woningen opgeleverd, waaronder het project Notenhoff én twee projecten op de Nederlandse Antillen. Op Sint. Eustatius zijn 2 woningen gerealiseerd en op Saba zijn de sleutels uitgereikt aan 4 gezinnen in het dorp Sint John.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en heeft met name onder Woonlinie en de ontwikkeltak Bouwlinie de productie op knappe wijze door laten lopen. Hiervoor worden twee pluspunten toegekend.





**Afbeelding 1.2: Opgeleverde nieuwbouwwoningen locatie de Burcht in Werkendam.**

### *Bazalt Wonen beperkt het verkoopprogramma*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden in de visitatieperiode de opgave om een terughoudend verkoopbeleid te voeren die jaarlijks wordt geijkt. In bijlage 7 staan de specifieke aantallen benoemd. Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben in alle jaren voldaan aan de opgave en hebben niet meer woningen verkocht dan maximaal is afgesproken. Op deze wijze is de beschikbaarheid gewaarborgd. Alleen in 2021 zijn meer woningen verkocht dan afgesproken, hetgeen deels te wijten is aan 8 opgeleverde en verkochte woningen die waren uitgesteld vanuit 2020.

*Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor een pluspunt toegekend.*

### *Bazalt Wonen monitort slaagkansen*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben vanaf 2018 in de gemeente Altena afgesproken om de combinatie van de slaagkans, het aantal reacties, de wacht- en zoektijd zoals bijgehouden in Woongaard te monitoren, om de ontwikkelingen in de sociale huurmarkt inzichtelijk te maken. Op basis van deze inzichten is afgesproken om de minimaal benodigde sociale woningvoorraad voor de opvolgende jaren te bepalen.

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers monitoren het functioneren van de sociale huurmarkt, waarover één keer per half jaar wordt gerapporteerd in de vorm van een trendanalyse. Daarbij is onder andere aandacht voor woningzoekenden, de slaagkansen en de zoektijden. Op basis van de trendanalyse wordt -indien noodzakelijk- bijgestuurd op bestaande (nieuwbouw)plannen.

*Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor een pluspunt toegekend.*

### *Bazalt Wonen zet zich in voor de middeninkomens*

Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers spraken in de gemeente Altena af in de visitatieperiode aandacht te geven aan de middeninkomens door gebruik te maken van de maximaal 10% vrije ruimte, die mogelijk is in de '80-10-10-regeling'. Op deze wijze wordt gepoogd de woonkansen voor verschillende 'in de knel' geraakte doelgroepen te vergroten zonder de kansen voor de primaire doelgroepen te verkleinen. Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben invulling gegeven aan

deze opgave en hebben jaarlijks woningen verhuurd binnen de 10% vrije ruimte. De percentages 'vrij benut' fluctueren tussen de 4% en 6% (tussen minimaal 2 en maximaal 8 verhuringen).

De rechtsvoorgangers hebben daarnaast in 2019 samen met de gemeente Altena een verdiepend onderzoek afgerond naar de woonbehoefte van middeninkomens en de woonlasten in de gemeente. De uitkomsten van het onderzoek zijn ingezet om aanbevelingen op het gebied van woonruimteverdeling, het huurbeleid én nieuwbouwplannen op gemeentelijk niveau te implementeren. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek is onder andere actief ingezet op het terugkopen van koop-voordeelwoningen en om de betreffende woning vervolgens als midden huurwoning in de markt zetten.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en laat aan de hand van het onderzoek zien nadrukkelijk aandacht te hebben voor middeninkomens zonder dat dit ten kosten gaat van de primaire doelgroep. Bazalt Wonen krijgt hiervoor een pluspunt toegekend

### 1.5.2 Thema 2: betaalbaarheid

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Bazalt Wonen ten aanzien van het thema betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben zich stevig ingezet om de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor de sociale doelgroep te waarborgen. Daarnaast is stevig ingezet op het laten dalen van de huurachterstand en het tegengaan van huurachterstanden. Ook is ten aanzien van de huurverhoging niet altijd het maximale gevraagd van de huurders en is de verhoging doorgaans op inflatieniveau verhoogd.**

#### *Bazalt Wonen borgt de bereikbaarheid van de voorraad*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden in de visitatieperiode vanuit de wensportefeuille de opgave om minstens 85% van het woningaanbod betaalbaar te houden met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Op deze wijze blijven voldoende woningen bereikbaar voor de primaire doelgroep. Bazalt Wonen heeft in vrijwel alle jaren voldaan aan de opgave (zie bijlage 7). Het percentage bereikbare voorraad fluctueert van 84% tot 93% in 2021.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en heeft voldoende woningen bereikbaar gehouden voor de doelgroep. Hiervoor wordt één pluspunt toegekend.

#### *Bazalt Wonen beperkt, waar mogelijk, de huurverhoging en beperkt de woonlasten van de huurders*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden in de visitatieperiode de opgave om uitvoering te geven aan het sociaal huurakkoord, hetgeen aandacht voor de woonlasten, een beperking van de huurverhoging en het benutten van ruimte voor maatwerk betekende. De jaarlijkse huurverhoging diende hierbij maximaal inflatievolgend +1% te worden verhoogd.

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben voldaan aan de opgave (zie bijlage 7).

Woonservice Meander heeft vanuit de financiële positie echt moeten sturen op een zo maximaal mogelijke kasstroom, waardoor de huursomstijging altijd zo groot mogelijk was. Woonlinie stond er financieel beter voor. Voor Woonlinie was het realiseren van de extra 1% huursom niet noodzakelijk. Bazalt Wonen past vanaf 2021, waar mogelijk, maatwerk toe met betrekking tot huurverlaging. In 2021 is voor 552 de wettelijke huurverlaging toegepast.

Bazalt Wonen heeft zich daarnaast op verschillende vlakken ingezet om de woonlasten voor de huurders te beperken. Zo hebben de woningen van Bazalt Wonen een huurprijs die gemiddeld 65,77% van het maximaal redelijke bedraagt met een gemiddelde huurprijs van € 556,79. Daarnaast voert Bazalt Wonen energiebesparende maatregelen uit in de woningen zonder verhoging van de huur, worden de huurprijzen van nieuwbouwwoningen vastgesteld op 90% betaalbaar (tot en met de tweede aftoppingsgrens) en wordt een gedifferentieerd huurbeleid gevoerd om de prijs/kwaliteit in evenwicht te krijgen en om aansluiting te vinden bij de betaalbaarheidsdoelstellingen. Ook wijst Bazalt Wonen een specifieke groep woningen aan voor staters en worden de huurprijzen van deze woningen op een niveau gehouden waardoor deze bereikbaar blijven voor deze doelgroep.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt voor de expliciete aandacht voor de betaalbaarheid twee pluspunten toegekend.

#### *Bazalt Wonen zet zich in tegen huurachterstanden*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden in de visitatieperiode de opgave om een strak incassobeleid te voeren en de huurachterstanden te beperken.

Om invulling te geven aan de opgave besteedden de rechtsvoorgangers aandacht aan het beperken van de huurachterstanden. Woonlinie wilde bijvoorbeeld voorkomen dat huurders onnodig in een duur en lang incassotraject terecht komen. Daarom is een strak incassobeleid ingericht. Verder zijn de huurders, als de schulden te hoog oplopen, verwezen naar gemeentelijke schuldhulpverlening (SHV), maatschappelijk werk en budgetbeheerders voor budgetbegeleiding. Woonlinie en de maatschappelijke partners probeerden gezamenlijk een lage drempel te creëren voor huurders om van daaruit betalingsproblematiek te beperken. Woonservice Meander probeerde eveneens met name in het voortraject tijdig te sturen om uitzettingen en betalingsproblematiek te voorkomen.

De huurachterstand bij Woonservice Meander bedroeg aan het einde van 2018 en 2020 0,8%. Woonlinie heeft de huurachterstand laten dalen van 0,7% (2018) tot 0,3% (2020). De huurachterstand na de fusie onder Bazalt Wonen bedroeg 0,6% (2021).

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en heeft de huurachterstand daarmee laten dalen. Hiervoor wordt één pluspunt toegekend.

#### 1.5.3 Thema 3: huisvesting specifieke doelgroepen

**7,4**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Bazalt Wonen ten aanzien van het thema huisvesting specifieke doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. Bazalt Wonen laat zien zich nadrukkelijk in te zetten voor de kwetsbare doelgroepen in het werkgebied. Voor hen worden woningen toegewezen, wordt ondersteuning geboden en worden woonzorglocaties beheerd en nieuw gebouwd. Daarnaast wordt door Bazalt Wonen intensief samengewerkt met een breed scala aan zorg- en welzijnspartijen om opgaven in kaart te brengen en aan te pakken.**

#### *Bazalt Wonen huisvest statushouders*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben zich ingespannen om bij te dragen aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders. In de gemeente Altena nam Woonlinie 45% voor haar rekening en Woonservice Meander 35%. De overige 20% werd opgepakt door Woonstichting Land van Altena. Vanaf 2021 neemt Bazalt Wonen 80% voor haar rekening en blijft Land van Altena 20% voor haar rekening nemen.

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben zowel in de gemeente Altena als in de gemeente Zaltbommel de jaarlijkse taakstellingen behaald (zie bijlage 7), hiervoor wordt één pluspunt toegekend.

#### *Bazalt Wonen zet zich voor de toewijzing aan bijzondere doelgroepen*

De corporaties zien het als hun taak om te zorgen voor huisvesting van verschillende bijzondere doelgroepen, mits een 'gezonde verhouding' met het huisvesten van de reguliere doelgroep wordt geborgd. Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden de opgave om maximaal 20% van de vrijkomende woningen in de gemeente Altena en de gemeente Zaltbommel toe te wijzen aan bijzondere (urgente) doelgroepen, te weten sociaal urgenten, herstructureringsurgenten, urgenten vanuit de kanteling van beschermd wonen, personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, personen vanuit de reguliere GGZ en statushouders.

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben vrijwel ieder jaar aan deze opgave voldaan (zie bijlage 7). Alleen in 2018 heeft Woonlinie 40% verhuurd aan bijzondere doelgroepen. Het percentage daalde vervolgens naar 24% in 2020. Bazalt Wonen verhuurde in 2021 tussen de 15%-20% aan de betreffende doelgroepen.

Bazalt Wonen heeft volledige invulling gegeven aan de opgave en heeft zich nadrukkelijk ingespannen om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Alleen onder Woonlinie was het percentage met name in 2018 te hoog. Dit is onder Bazalt Wonen echter weer rechtgetrokken. Voor deze inzet wordt één pluspunt toegekend.



**Afbeelding 1.3: Woonproject van 16 energie neutrale woningen voor jong volwassenen met een beperking, locatie Bloesemhoff.**

#### *Bazalt Wonen huisvest kwetsbare doelgroepen*

Vanuit de prestatieafspraken is afgesproken dat Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers in het kader van wonen, zorg en welzijn zich in de visitatieperiode in zouden zetten voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen, onder andere op gebied van huisvesting en ondersteuning.

Woonservice Meander heeft zich aan de hand van verschillende activiteiten ingezet voor de kwetsbare doelgroepen in het werkgebied. Van daaruit heeft Bazalt Wonen zes woonlocaties voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze woonlocaties bieden de bewoners passende



huisvesting en de zorg die zij nodig hebben. Op een aantal woonlocaties is inmiddels behoefte aan uitbreiding in de nabijheid van de locatie. Deze (toekomstige) woningen zullen worden bestemd voor bewoners die meer zelfstandig wonen, maar toch leunen op de ondersteuning vanuit een woonlocatie.

Naast de woonlocaties heeft Bazalt Wonen, vanuit Woonservice Meander, zorglocaties in het werkgebied. Deze locaties bieden een aanbod van (zwaardere) zorg en medische en maatschappelijke dienst- en hulpverlening. Bazalt Wonen verhuurt, vanuit Woonservice Meander, op zeven locaties tien woon/zorgcomplexen aan zowel zorginstellingen als individuele huurders.

Woonlinie heeft zich aan de hand van verschillende projecten ingezet voor de bijzondere doelgroepen in het werkgebied, waaronder verschillende woonprojecten en woningcomplexen. Een volledige lijst is weergegeven in bijlage 7.

[Voor de benoemde inzet van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers worden twee pluspunten toegekend. Bazalt Wonen beheert en bouwt diverse locaties voor kwetsbare doelgroepen en zet zich hiervoor nadrukkelijk in.](#)



**Afbeelding 1.4: Project Notenhoff met in Fase I plaats voor 36 cliënten met een psychische of somatische aandoening. Fase II bestaat uit 20 levensloopbestendige woningen voor senioren en 16 eenheden voor mensen met een verstandelijke beperking.**

#### *Bazalt Wonen zoekt de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen*

Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hadden in de visitatieperiode in het werkgebied de opgave om kwetsbare en urgente doelgroepen te ondersteunen. Een belangrijke opgave hierin is de ontwikkeling van de regionale samenwerking en het onderhouden van korte lijnen met de betrokken organisaties.

Om invulling te geven aan de opgave werkte Woonlinie in beide gemeenten intensief samen met verschillende zorg- en welzijnsaanbieders zoals Maaswaarden Ouderenzorg, Mijzo, Santé Partners, Trema, Stichting Welzijn Bommelerwaard, Stichting Prisma, SMO Breda, Stichting Reinier van Arkel, Stichting Prezzent, Stichting Cello en MO Den Bosch. Samen met deze organisaties werkte Woonlinie aan de optimalisatie van woon-zorg services. Hierbij worden per gebied verschillende aspecten van wonen, zorg en welzijn aan elkaar gekoppeld. Woonlinie nam daarnaast deel aan het Regionaal Huisvestingsnetwerk in de regio Den Bosch en participeerde in het project 'Vroeg erop af'.

Samen met Woonservice Meander was Woonlinie daarnaast actief in het Platform Wonen, Zorg en Welzijn. Hieraan namen én nemen verschillende organisaties deel die werkzaam zijn in het gebied, zoals de woningcorporaties in Altena, de zorgorganisaties (vanuit verschillende doelgroepen), particuliere initiatieven, de welzijnsorganisaties, de gemeenten, de WMO-raad, de ouderenvertegenwoordiging en de brede adviesraad sociaal domein. Er wordt onder meer gesproken over de ontwikkeling van visies, strategieën en innovaties. Daarnaast worden concrete projecten geïnitieerd waar de verschillende disciplines een aandeel in hebben.

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor twee pluspunten. Deze pluspunten worden toegekend omdat met diverse partijen op verschillende vlakken intensief is samengewerkt om strategieën te bepalen en opgaven aan te pakken.

#### *Bazalt Wonen participeert in het experiment 'Weer thuis'*

Bazalt Wonen en de gemeente Altena hadden de opgave om te komen tot regionale afspraken met betrekking tot de kanteling van GGZ/Maatschappelijke Opvang aan de hand van het experiment 'Weer thuis' onder begeleiding van Platform31.

De gemeenten en Bazalt Wonen hebben invulling gegeven aan de opgave en nemen actief deel aan het regionale traject 'Weer thuis', dat leidt tot een regionaal huisvestingsplatform Beschermd Wonen. De afspraken die regionaal worden gemaakt over aantallen cliënten en het toelidingsproces naar huisvesting worden lokaal uitgevoerd.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor een pluspunt toegekend.

#### 1.5.4 Thema 4: duurzaamheid en kwaliteit

**7,4**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Bazalt Wonen ten aanzien van het thema duurzaamheid en kwaliteit ruim voldoende heeft gepresteerd. Het woningbezit van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden eind 2018 namelijk al een gemiddeld label B. Desondanks is de index, met name onder Woonlinie, nog verder gedaald en is de opgave vastgesteld om naar een gemiddeld label A toe te werken. Hierbij is een aanzienlijk aandeel van de woningvoorraad energetische verbeterd en zijn zonnepanelen geplaatst. Bazalt Wonen heeft daarnaast aan de hand van planmatig onderhoud de woningen kwalitatief weten te verbeteren, heeft ingezet op bewustwording en richt zicht op Energieneutraal in 2050.**

#### *Bazalt Wonen laat de EI-index dalen*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben de opgave om in het kader van het duurzaamheidsbeleid voor het woningvoorraad aan het einde van 2021 een gemiddeld energielabel B te behalen of een energie-index van < 1,4. In de prestatieafspraken van 2021 kent Bazalt Wonen de opgave om een energie-index van 0,9 te halen voor 2030.

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben voldaan aan deze opgave. Aan het einde van 2020 had de woningvoorraad van Woonservice Meander een energie-index van 1,34, waarbij 90% van de woningvoorraad een groen energielabel had. De woningvoorraad van Woonlinie had aan het einde van 2020 een gemiddelde energie-index van 1,35 met 88% een groen label. Aan het einde van 2021 had de woningvoorraad van Bazalt Wonen een gemiddelde energie-index van 1,34.

Bazalt Wonen heeft daarnaast in 2021 een nieuwe duurzaamheidsvisie geïmplementeerd. Hierin wordt ingegaan op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad, de keuzes voor



duurzaamheidsinvesteringen, de woonlasten, de circulariteit, de klimaatadaptatie en het bewustzijn onder huurders, (keten)partners en medewerkers van Bazalt Wonen.

Het woningbezit van Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hadden eind 2018 al een gemiddeld label B. Desondanks is de index, met name onder Woonlinie, nog verder gedaald en is de opgave vastgesteld om naar een gemiddeld label A toe te werken. Voor deze inzet worden twee pluspunten toegekend.



**Afbeelding 1.5: 15 energiezuinige huurappartementen opgeleverd aan de hand van een duurzaam, toekomstbestendig prefab woonconcept.**

#### *Bazalt Wonen past energetische verbeteringen toe*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden in de visitatieperiode de opgave om te investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad, waaronder het isoleren van de vloer, het dak en de spouw en het investeren in duurzame installaties. Daarnaast bestond de opgave om een actief programma te voeren met betrekking tot het plaatsen van zonnepanelen. De specifieke opgaven en de beschikbaar gestelde budgetten staan in bijlage 7 opgenomen.

Om invulling te geven aan de opgave zijn zowel Woonservice Meander als Woonlinie actief aan de slag gegaan. Aan het einde van 2020 had Woonservice Meander 264 deelnemende bewoners met betrekking tot zonnepanelen en in verschillende woningen isolatiemaatregelen toegepast. Woonlinie heeft 173 woningen voorzien van zonnepanelen en heeft 640 woningen energetisch verbeterd. Bazalt Wonen heeft in 2021 bij 150 woningen energetisch besparende maatregelen aangebracht en op 92 woningen zonnepanelen geplaatst. Dit ging niet gepaard met een huurverhoging.

Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben volledig invulling gegeven aan de opgave. Hierbij is een aanzienlijk gedeelte van het bezit energetisch verbeterd en/ of zijn zonnepanelen geplaatst. Zo heeft

Woonlinie in drie jaar tijd bijna 15% van het gehele bezit energetisch verbeterd. Hier worden twee pluspunten voor toegekend.



**Afbeelding 1.6: Bijna opgeleverde energie neutrale woningen door Bazalt Wonen.**

#### *Bazalt Wonen borgt de kwaliteit van de woningen*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden de opgave om in de visitatieperiode te investeren in het onderhoud van de woningen. Daarvoor zijn in de prestatieafspraken en aanvullende activiteitenoverzichten verschillende bedragen opgenomen (zij bijlage 7). Het planmatig onderhoud heeft onder andere betrekking op renovaties, het schilderwerk, de cv-ketels, de badkamers en de keukens. Daarnaast wordt gewerkt aan het verwijderen van asbest, het vervangen van voegwerk en het aanpakken van verzakte woningen.

Woonservice Meander als Woonlinie hebben in de visitatieperiode verschillende onderhoudsactiviteiten uitgevoerd om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren of te waarborgen (zie bijlage 7). Voor de onderhoudsactiviteiten zijn de daarvoor beschikbare gestelde budgetten gebruikt.

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben voldaan aan de opgave en krijgen hiervoor één pluspunt toegekend.

#### *Bazalt Wonen zet zich in voor bewustwording*

Duurzaamheid is voor Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers meer dan alleen het doorvoeren van energetische maatregelen. Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hadden met de gemeenten de opgave om in het werkgebied in te zetten op de bewustwording van inwoners, het zoeken naar mogelijkheden voor klimaatadaptatie en het verkennen van mogelijkheden voor circulariteit.

In 2020 heeft Woonlinie aan meer dan 250 woningen in de gemeente Altena een informatiebrochure gestuurd met een 'voorstel op maat' (Energie Bespaarpakket), waarop 77% van de bewoners een akkoord heeft gegeven. In Zaltbommel ontvingen bewoners eveneens een dergelijke brochure, waarbij meer dan 70% instemde. Daarnaast is onder bewoners een enquête uitgezet en is actief de verbinding gezocht met huurders om bewustwording te creëren. Als voorbeeld zijn twee 'Groene buurtkampioenschappen' gehouden om mensen te activeren om de

woonomgeving prettig te houden en bewustwording te creëren ten aanzien van wateroverlast en hittestress.

De ontwikkeltak van Woonlinie, Bouwlinie, had daarnaast als beleid om bomen te planten ter compensatie van woningbouw, te weten het Bouwliniebos. In 2021 werd het betreffende bos in Eethen gerealiseerd.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor een pluspunt toegekend.

#### *Bazalt Wonen en partners zetten zich in voor Energieneutraal 2050*

Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers hebben samen met de gemeenten de opgave om toe te werken naar Energieneutraal/CO2-neutraal in 2050.

In 2018 hebben gemeente Altena en de woningcorporaties de Aedes Routekaart ingevuld. In de Routekaart staat vermeld welke bijdrage Woonservice Meander levert aan een CO2-neutraal woningbezit in 2050. Om het doel te bereiken zullen, afhankelijk van het type woning, verschillende energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd, waarop Woonservice Meander reserveringen in de begroting had opgenomen.

Woonservice Meander en Woonlinie hebben daarnaast nieuwe woningen vanaf 2020 niet meer voorzien van een gasaansluiting. Het energieverbruik van de woning wordt zoveel mogelijk beperkt en de eventuele 'restvraag' aan energie wordt op een duurzame manier geleverd. Bazalt Wonen wenst in de bestaande woningvoorraad vergelijkbare stappen te maken. Daarbij staat echter de betaalbaarheid voorop. Bazalt Wonen voert met verschillende betrokken partijen hier gesprekken over.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor een pluspunt toegekend.

#### 1.5.5 Thema 5: leefbaarheid

**7,5**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Bazalt Wonen ten aanzien van het thema leefbaarheid goed heeft gepresteerd. Bazalt Wonen zet zich nadrukkelijk in voor de leefbaarheid in het werkgebied en heeft hiervoor de afgelopen jaren een breed pallet aan activiteiten opgezet of gefaciliteerd. Daarnaast wordt met verschillende partners samengewerkt om problematiek of onwenselijke situaties aan te pakken. Ook heeft Bazalt Wonen met diverse partijen een nieuwe leefbaarheidsagenda opgesteld, waaruit onder meer het project Bachplein uit is voortgekomen. In dit plan wordt leefbaarheidsverbetering gecombineerd met vergroening en groot onderhoud in de wijk.**

#### *Bazalt Wonen zet zich in voor de leefbaarheid*

Woonservice Meander en Woonlinie hadden elk in hun activiteitenoverzichten de beoogde activiteiten op gebied van leefbaarheid opgenomen. Een volledige lijst is opgenomen in bijlage 7.

Woonservice Meander heeft op verschillende wijzen invulling aan de opgave om de leefbaarheid te waarborgen. De woningcorporatie heeft in de wijken en buurten bijvoorbeeld met de huurders, de gemeente en zorg- en welzijnspartijen intensief samengewerkt. Daarbij zijn initiatieven gestimuleerd en gerealiseerd en is kennis verzameld en uitgewisseld. Vanuit het platform Wonen, Zorg en Welzijn is met een brede groep belanghebbenden per kern in beeld gebracht welke locaties er voor welke voorzieningen zijn. Op deze wijze is inzicht verkregen in de ontwikkelpunten, de kansen en de mogelijkheden en kunnen gerichter afspraken worden gemaakt met de samenwerkingspartners om zaken op te pakken.



Woonservice Meander heeft daarnaast vanaf 2019 een sociaal beheerder in dienst genomen, hetgeen wenselijk was vanwege een toename van zorgbehoevende huurders, uitstromers vanuit maatschappelijke opgaven, mensen met verward gedrag en mensen met verschillende culturele achtergronden, resulterend in een diversiteit aan vragen en opgaven.

Woonlinie heeft jaarlijks budgetten beschikbaar gesteld voor leefbaarheid. De woningcorporatie heeft met de betreffende budgetten invulling gegeven aan de opgaven, waarbij verschillende leefbaarheidsactiviteiten zijn uitgevoerd op het gebied van participatie, buurtbemiddeling, huiskamers, samenwerking met wijkcoördinatoren en gebiedsregisseurs, het schoon en veilig houden van de wijken, het organiseren van sessies en activiteiten en renoveren van ontmoetingsruimten.

Woonlinie zet de ontwikkeltak Bouwlinie in om diverse wijken te creëren door voor meerdere doelgroepen te bouwen. Op deze wijze wordt de leefbaarheid in bestaande wijken verbeterd of worden wijken gedifferentieerd opgeleverd.

Bazalt Wonen heeft de activiteiten na de fusie voortgezet.

*Vanwege de nadrukkelijke aandacht voor de leefbaarheid en het brede pallet aan opgezette activiteiten worden twee pluspunten toegekend.*



**Afbeelding 1.7:** Voorbeeld van wijk in Zaltbommel, waarbij Bazalt Wonen de uitstraling ervan sterk heeft verbeterd.

#### *Leefbaarheidsagenda en project Bachplein*

In de gemeente Zaltbommel werken verschillende partijen aan een forse leefbaarheidsagenda, genaamd 'De Vergt'. Een onderdeel van deze leefbaarheidsagenda is het project Bachplein. De speerpunten van het betreffende project zijn dat onderhoud aan woningen en vergroening wordt gebruikt als motor voor de verbetering van de leefbaarheid. Bazalt Wonen heeft hierbij de opgave

om de leefbaarheid te verbeteren met betrekking tot de wijk waar het project Bachplein wordt uitgevoerd. De leefbaarheid wordt in combinatie met groot onderhoud verbeterd.

Bazalt Wonen geeft invulling en heeft invulling gegeven aan de opgave en combineert het groot onderhoud met het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Bazalt Wonen heeft verschillende prestaties geleverd: Het houden van een focusweek in samenwerking met netwerkpartners. De focusweek stond in teken van kennismaking tussen buurtbewoners onderling, kennismaking tussen buurtbewoners en professionals. Daarnaast heeft Bazalt Wonen informatie opgehaald hoe bewoners het wonen ervaren aan het Bachplein;

- Het opzetten van een bewonersadviesgroep met 7 buurtbewoners;
- Het verspreiden van een eerste nieuwsbrief van het Bachplein, waarin nieuws over het onderhoud en de leefbaarheid zoals het opstarten van een buurthuiskamer is gepubliceerd;
- Het opstarten van een buurthuiskamer.

Bazalt Wonen heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en krijgt hiervoor een pluspunt toegekend.

## 1.6 Beschrijving van de ambities

Bazalt Wonen en haar rechtsvoorgangers heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in verschillende ondernemingsplannen.

### Toekomstplan 2018+ Woonlinie

In 2018 is het Toekomstplan 18+ vastgesteld. Daarbij zijn 6 opgaven vastgesteld:

1. Klantbeleving
2. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen
3. Duurzaamheid
4. Wonen op maat
5. Leefbare wijken en dorpen
6. Huis op orde

Met het toekomstplan 2018+ speelt Woonlinie in op actuele maatschappelijke ontwikkelingen rond het brede terrein van wonen voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Ook na de fusie tot Bazalt Wonen blijft Woonlinie zich in de komende jaren inzetten voor deze doelgroep. Woonlinie onderkent dat met alleen een huis de huurders er vaak nog niet zijn. Zij hebben meer nodig, zoals mensen waarop zij kunnen terugvallen of een fijne buurt of wijk. Woonlinie wil huurders een woning bieden en samen met het netwerk bijdragen aan en fijn thuis in een prettige woonomgeving. Met als centrale verbindende opgave: een positieve klantbeleving realiseren. Met aandacht en op maat. Gewoon samen doen met de + van Woonlinie. Hierbij moet het fundament, de eigen organisatie, op orde zijn.

### Visie en Strategie Bazalt Wonen 2021

Na de fusie heeft Bazalt Wonen vanaf 2021 een nieuwe visie en strategie opgesteld. Hierin wordt uitgesproken: “We willen een *krachtige, solide* en *prominente woningcorporatie* en *maatschappelijke ondernemer* zijn in de gemeenten Zaltbommel en Altena. We vinden het belangrijk dat de corporatie een stevig *fundament* biedt voor onze klanten. We zijn *dichtbij, betrouwbaar en aanspreekbaar*”.

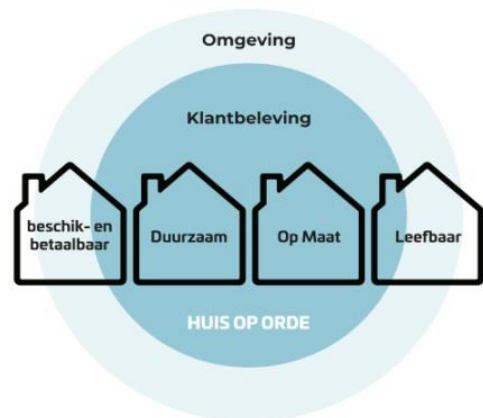
Het is de missie van Bazalt Wonen om ervoor te zorgen dat iedereen een prettig huis, thuis en leven heeft. Dit noemt de corporatie een *'thuis beleven met Bazalt Wonen'*. Dit wenst de corporatie te bereiken met:

- Aandacht op maat: klantgericht werken, inspelen op de vraag van de klant;
- Verrassend: klant positief blijven verrassen naast het primaire aanbod;
- Samen doen: een goede samenwerking met de partners, omgeving en medewerkers.

Bazalt Wonen onderscheid in het ondernemingsplan vier opgaven:

1. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen;
2. Duurzaamheid;
3. Leefbaarheid;
4. Wonen op maat.

De verbindende opgave bestaat uit het realiseren van een positieve klantbeleving en het huis op orde hebben. Hierbij wordt nadrukkelijk de verbinding gezocht met de omgeving.



## 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

**7,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de ambities aansluiten op de lokale opgaven en de wijze waarop Bazalt Wonen op verschillende thema's ambitieus is om opgaven aan te pakken.

Bazalt Wonen heeft haar visie, strategie en ambities vastgelegd in het Koersplan 2021. Deze bouwt in grote lijnen voort op het Toekomstplan 2018+ van rechtsvoorganger Woonlinie. In het Toekomstplan gaat de woningcorporatie op gedetailleerde wijze in op de ontwikkelingen in het werkgebied en wordt tevens het belang van de samenwerking met belanghebbenden aangegeven. Aan de hand van de input vanuit belanghebbenden en de onderbouwing van onder meer de volkshuisvestelijke ontwikkelingen worden de ambities opgesteld en verklaard. Op deze wijze laat Bazalt Wonen haar ambities op passende wijze aansluiten op de lokale opgaven. De visitatiecommissie is wel van mening dat de onderbouwing van de ambities in de nieuwste visie en strategie onder Bazalt Wonen nog summier is. Opgemerkt dient echter te worden dat het document voornamelijk dient als basis voor verdere uitwerking op verschillende thema's.

Bazalt Wonen heeft om aan de lokale opgaven te voldoen op verschillende thema's ambities opgesteld. Op een aantal van de betreffende thema's laat de woningcorporatie zien ambitieus te zijn en/of creatieve plannen te hebben.

Op gebied van duurzaamheid had de woningcorporatie bijvoorbeeld niet meer het doel om energielabel B voor de woningvoorraad te behalen, maar bestond reeds het doel om toe te werken naar een gemiddeld label A. Vervolgens wordt in het kader van de betaalbaarheid uitgesproken dat Bazalt Wonen aan de slag gaat om servicekosten te laten dalen en dat energiebesparende

maatregelen aan de schil van de woning worden uitgevoerd zonder huurverhoging, hetgeen het uitgangspunt van Bazalt Wonen is.

Op gebied van bijzondere doelgroepen en beschikbaarheid heeft de corporatie de ambitie om flexwoningen toe te voegen, om in grotere mate te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen. Daarnaast wordt extra ingezet op het vroegtijdig vrij krijgen van woningen en het bevorderen van doorstroming. Een voorbeeld is ook dat Bazalt Wonen haar kantoor in Werkendam beschikbaar stelt voor vluchtelingen uit Oekraïne om op deze wijze bij te dragen aan de toestroom van vluchtelingen.

Op gebied van de leefbaarheid spreekt Bazalt Wonen de ambitie uit om te werken aan gedifferentieerde, gemengde wijken. Daarbij wordt samengewerkt met de eigen ontwikkeltak Bouwlinie, waardoor ook niet-DAEB-woningen kunnen worden gebouwd en verkocht. Op deze wijze wordt de differentiatie geborgd en verbetert de leefbaarheid. Tot slot combineert Bazalt Wonen de verbetering van de leefbaarheid met groot onderhoud in woningen, vergroening en verduurzaming, hetgeen reeds zichtbaar is in het project Bachplein.



**Afbeelding 1.8: Voorbeeld van creatieve architectuur door Bazalt Wonen.**



## 2 Presteren volgens belanghebbenden





## 2.1 Inleiding

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

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

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

## 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken. Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met drie collega-corporaties, vier zorg- en welzijnsinstanties en twee aannemers.

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

## 2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

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

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

**Tabel 2.1: Presteren volgens belanghebbenden**

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid	7,7	7,8	8,0	7,8
Thema 2: Betaalbaarheid	7,7	7,8	7,5	7,5
Thema 3: Huisvesting specifieke doelgroepen	7,5	8,0	8,0	7,8
Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit	7,6	7,3	7,3	7,3
Thema 5: Leefbaarheid	7,5	7,8	7,4	7,4
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,2	8,5	7,8	8,2
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	7,5	7,5	6,4	7,1
<b>Gemiddeld</b>				<b>7,6</b>

### 2.3.1 Thema 1: beschikbaarheid

**7,8**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Bazalt Wonen ten aanzien van het thema beschikbaarheid als goed.**

#### Gemeenten

De gemeenten geven aan tevreden te zijn over de prestaties van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen. Bazalt Wonen is daadkrachtig en heeft de nodige, kwalitatief hoogwaardige woningen opgeleverd. De corporatie signaleert actief kansen voor het realiseren van nieuwbouw. Daarbij heeft Bazalt Wonen nadrukkelijk aandacht voor het toevoegen van woningen voor specifieke doelgroepen.

De gemeente merkt voor wat betreft het bevorderen van doorstroming op dat de doorstroming nu geen prioriteit lijkt te hebben. In de prestatieafspraken wordt immers voornamelijk gesproken over het toevoegen van woningen. De gemeente geeft aan dat de partijen meer het gesprek zouden kunnen voeren over het bevorderen van doorstroming om op deze manier aan de beschikbaarheid te werken.

#### Huurdersverenigingen

De huurdersverenigingen geven eveneens aan tevreden te zijn over de prestaties van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen. Bazalt Wonen zet zich sterk in om de buurten gedifferentieerd te houden en maakt zich hard voor revitalisering en de uitstraling van de wijken. Daarbij wordt opgemerkt dat Bazalt Wonen zich binnen de mogelijkheden die er zijn maximaal inzet om zaken van de grond te krijgen.

Eén huurdersvereniging is van mening dat Bazalt Wonen zich in het verleden veel aan de gemeentelijke woonvisie heeft geconformeerd, terwijl er onderzoeken zijn die haaks staan op de koers uit de woonvisie. Daarbij wordt met name gewezen op de voorraadontwikkeling en de woningbehoefte. De huurdersvereniging geeft aan dat Bazalt Wonen daar ook rekening mee dient te houden.

#### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn erg tevreden over de wijze waarop Bazalt Wonen zich inzet voor de beschikbaarheid aan woningen. Bazalt Wonen is proactief en weet kansen aan te pakken.

Hierbij is met name in Zaltbommel serieus geïnvesteerd. Een belanghebbende geeft aan dat de hoeveelheid aan projecten wel een gevaar kan zijn voor de corporatie vanwege de personele bezetting. Hier dient de corporatie aandacht voor te houden.

Een overige belanghebbende gaat dieper in op de beschikbaarheid van woningen op de BES-eilanden en geeft aan dat de situaties op de eilanden het lastig maakt om woningen op te leveren. Desondanks is het gelukt om pilotwoningen op te leveren en wordt de hoop uitgesproken dat in de toekomst meer kan worden opgezet.

### 2.3.2 Thema 2: Betaalbaarheid

**7,5**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Bazalt Wonen ten aanzien van het thema betaalbaarheid als goed.**

#### *Gemeenten*

De gemeenten zijn positief over de prestaties van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Eén gemeente merkt op dat de betaalbaarheid intrinsiek leeft bij de woningcorporatie. Bazalt Wonen matigt de huurverhoging en voert geen huurverhoging door bij investeringen in duurzaamheid. Als laatste wordt opgemerkt dat Bazalt Wonen in de Coronacrisis oog heeft gehouden voor de doelgroep en, waar nodig, maatwerk heeft geboden. De gemeente geeft aan dat huisuitzettingen ten gevolge van betalingsachterstanden niet of nauwelijks voor komen.

#### *Huurdersverenigingen*

De huurdersverenigingen geven eveneens aan tevreden te zijn over de prestaties van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers ten aanzien van betaalbaarheid van de woningvoorraad. Daarbij wordt aangegeven dat Bazalt Wonen de betaalbaarheid nauwlettend in het oog houdt en op de agenda heeft staan. De huurprijs komt bijvoorbeeld in grote mate overeen met de kwaliteit van de woningen. Bovendien probeert Bazalt Wonen bij de jaarlijkse huurverhoging maatwerk te leveren. Daarnaast is hard gewerkt aan huurharmonisatie.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn van mening dat Bazalt Wonen op dit vlak haar verantwoordelijkheid pakt en doet wat zij moet doen. In de beleidskeuzen merken belanghebbenden op dat betaalbaarheid voor de corporatie een belangrijk thema is. Daarnaast is Bazalt Wonen actief op vroegsignalering en het tegengaan van betalingsproblematiek. Wel wordt geconstateerd dat de betaalbaarheid onder druk staat vanwege de verduurzamingsopgave. Hier dient aandacht voor te zijn.

### 2.3.3 Thema 3: huisvesting specifieke doelgroepen

**7,8**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Bazalt Wonen ten aanzien van het thema huisvesting specifieke doelgroepen als goed.**

#### *Gemeenten*

De gemeenten geven aan dat Bazalt Wonen zich goed inzet voor het huisvesten van de specifieke doelgroepen in het werkgebied. Opgemerkt wordt dat de corporatie haar uiterste best doet om de taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders te behalen. Bovendien pioniert Bazalt Wonen bij huisvestingsprojecten, worden pilots gestart en zoekt de corporatie buiten hun reguliere taken naar oplossingen en mogelijkheden. Bazalt Wonen is een voorloper in het meedenken over en participeren in het ondersteunen van doelgroepen. Als voorbeelden worden

het inzetten op het huisvesten van jongeren en het laten terugkeren van doelgroepen in de wijken genoemd. Daarnaast werkt Bazalt Wonen samen met zorg- en welzijnspartijen aan preventie en signalering van problematiek.

#### *Huurderverenigingen*

De huurdersverenigingen geven aan dat Bazalt Wonen op goede en passende wijze aandacht besteedt aan de bijzondere doelgroepen in het werkgebied. Als voorbeeld wordt de nadrukkelijke aandacht van Bazalt Wonen voor specifieke doelgroepen en begeleid wonen binnen nieuwbouwprojecten genoemd. Daarnaast zijn woningen beschikbaar gesteld voor personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en statushouders. De corporatie laat hierbij haar sociale gezicht zien. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat er discussies worden gevoerd over de voorrangregeling, omdat reguliere doelgroepen eveneens voldoende bediend moeten worden.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven aan allen erg tevreden te zijn over de wijze waarop Bazalt Wonen zich inzet voor de bijzondere doelgroepen. Bazalt Wonen is erg betrokken op dit thema, is een prettige gesprekspartner, ziet het gemeenschappelijk belang en treedt faciliterend op. Bazalt Wonen laat op dit vlak haar sociale gezicht zien en participeert in diverse werkgroepen. Daarnaast is bijvoorbeeld ook een zorggebouw gecreëerd voor jongeren met een beperking en zet de corporatie zich recent in om vluchtelingen uit Oekraïne op te vangen.

### *2.3.4 Thema 4: duurzaamheid en kwaliteit*

**7,3**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Bazalt Wonen ten aanzien van het thema duurzaamheid en kwaliteit met een ruim voldoende.**

#### *Gemeenten*

De gemeenten zijn tevreden over de prestaties ten aanzien van het verduurzamen van de woningvoorraad en geven aan dat Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers reeds verschillende woningen en woningcomplexen hebben verduurzaamd. Bazalt Wonen heeft een aantal renovatieprojecten uitgevoerd en vervult daarmee haar rol. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat Bazalt Wonen 'goed presteert, maar ook niet bovengemiddeld', hetgeen deels te wijten is aan de verouderde woningvoorraad.

Eén gemeente is wel van mening dat er met het oog op de toekomst nog meer valt uit te halen. De gemeente geeft aan dat de focus, naast de woningen, tevens kan worden gelegd op de woonomgeving. Als onderwerpen worden versterking, klimaatadaptatie en bewustwording genoemd. De prestaties van Bazalt Wonen daarop zijn voldoende, maar de ambitie mag volgens de gemeente omhoog.

#### *Huurderverenigingen*

De huurdersverenigingen zijn van mening dat Bazalt Wonen zich goed weet in te spannen ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad. De woningcorporatie is actief met het renoveren en verduurzamen van de woningvoorraad. Bovendien plaatst de woningcorporatie zonnepanelen op daken. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat Bazalt Wonen wordt geconfronteerd met omvangrijke opgaven vanwege de verouderde woningvoorraad.

Eén huurdersvereniging geeft aan bij voorkeur meer zicht te willen krijgen op de duurzaamheidsplannen van Bazalt Wonen. Daarnaast wordt aangegeven dat het beleid scherper zou kunnen worden opgesteld.

### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn van mening dat Bazalt Wonen op dit vlak naar tevredenheid presteert. Zo wordt aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt om de totale voorraad al naar een energielabel A te krijgen en dat wordt geparticipeerd in de warmtevisie en duurzaamheids-overleggen. Daarnaast wordt aangegeven dat met name Woonlinie hier al jarenlang stevig in investeert. Hierbij is veel aandacht voor mutatie- en planmatig onderhoud. Bij de woningen van Woonservice Meanders moest echter wel meer gebeuren bij mutatie en was een inhaalslag te maken.

Een belanghebbende geeft als aandachtspunt mee dat Bazalt Wonen meer kan investeren in de verduurzaming van de bestaande voorraad.

### 2.3.5 Thema 5: leefbaarheid

**7,4**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Bazalt Wonen ten aanzien van het thema leefbaarheid met een ruim voldoende.**

#### *Gemeenten*

De gemeenten verschillen van mening over de prestaties van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. Eén gemeente is tevreden en geeft aan dat dat Bazalt Wonen gezamenlijke aanpakken heeft opgesteld voor bepaalde wijken, nadrukkelijk aandacht heeft voor het openbare gebied en de woningvoorraad heeft getransformeerd met behoud van sociale functies. Bazalt Wonen heeft daarnaast de leefbaarheidsagenda geïnitieerd, wat de gedrevenheid voor de leefbaarheid aantoont.

De andere gemeente heeft het gevoel dat pas vrij recentelijk meer aandacht is gegaan naar de leefbaarheid. Daarnaast wordt opgemerkt dat er vanuit de gemeente drie gebiedsregisseurs zijn die constateren dat er meer samen moet worden gewerkt om (leefbaarheids-)problematiek op te pakken. Daarbij kan er met meer verschillende partners, op een meer integrale wijze, worden gekeken naar wat er nodig is in de wijken.

#### *Huurdersverenigingen*

De huurdersverenigingen zijn wisselend tevreden over de prestaties van Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers ten aanzien van leefbaarheid. Eén huurdersvereniging geeft aan dat Bazalt Wonen zich naar tevredenheid inzet voor de leefbaarheid in het werkgebied. De corporatie probeert overlastsituaties aan te pakken, onder meer aan de hand van huismeesters/buurtvaders. Daarnaast zet Bazalt Wonen zich nadrukkelijk in om de wijken schoon, heel en veilig te houden en participeert de corporatie in het project 'Vroeg eropaf' om problematiek vroegtijdig aan te pakken.

De andere huurdersvereniging is echter van mening dat Bazalt Wonen nog niet heel actief is ten aanzien van de leefbaarheid en dat meer aandacht kan uitgaan naar vergroening van de woonomgeving en naar verbetering van het informele contact met huurders.

### *Overige belanghebbenden*

Een aantal overige belanghebbenden zijn positief over de inzet op leefbaarheid door Bazalt Wonen. Eén belanghebbende is echter minder tevreden. De overige belanghebbenden die tevreden zijn geven aan dat de corporatie op dit vlak erg actief is, open staat voor samenwerking en optreedt als sparringpartner. Ze participeren daarnaast in wijkbeheer en de leefbaarheidsagenda en hebben nadrukkelijk aandacht om de wijken schoon en veilig te houden.

Een belanghebbende geeft aan dat de corporatie wat onzichtbaar is en dat niet duidelijk wordt hoe de corporatie precies acteert op het gebied van leefbaarheid. Daarnaast bestaan grote opgaves met betrekking tot het tegengaan van eenzaamheid, wat onder meer voortkomt uit het langer zelfstandig thuiswonen. Hier dient volgens de belanghebbende meer aandacht voor te zijn.

### 2.3.6 *Relatie en communicatie*

**8,2**

## **De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Bazalt Wonen als goed.**

### *Gemeenten*

De gemeenten zijn erg tevreden over de relatie en communicatie met Bazalt Wonen. De onderlinge relatie wordt omschreven als laagdrempelig, waarbij partijen elkaar goed weten te vinden en snel geschakeld kan worden. De basis voor een goede samenwerking is aanwezig. Bovendien wordt regionaal samengewerkt met andere gemeenten en woningcorporaties. De betreffende samenwerking verloopt eveneens goed.

Eén gemeente vraagt aandacht voor twee verschillende zaken. Het eerste is dat contacten veelal zijn gericht op de uitvoering. De gemeente zou graag zien dat meer strategisch wordt samengewerkt, waardoor de partijen meer een natuurlijke partner van elkaar worden. Daarnaast vraagt de gemeente aandacht voor het feit dat als gevolg van de fusie en de personeelwisselingen kennis verloren is gegaan bij Bazalt Wonen, hetgeen onder andere consequenties heeft voor de voortgang van projecten en de continuïteit van de organisatie.

### *Huurdersverenigingen*

De huurdersverenigingen zijn positief over de relatie en communicatie met Bazalt Wonen. Zij geven aan goed met de corporatie overweg te kunnen en korte lijnen te onderhouden. De bereikbaarheid hierin wordt goed geborgd. De huurdersverenigingen worden gehoord en geven aan dat er bij de corporatie vriendelijke, behulpzame mensen werkzaam zijn. Eén huurdersvereniging geeft wel aan dat de vergaderstructuren na de fusie er nog niet echt zijn en dat een structurele vergaderstructuur moet worden ingericht.

Daarnaast geeft een huurdersvereniging aan het contact in de coronacrisis gemist te hebben. De opmerking is geen verwijt richting Bazalt Wonen, maar is wel een signaal dat fysieke vergaderingen op prijs worden gesteld. Daarnaast wordt vanuit de huurdersvereniging aangegeven dat zij het contact met de directeur-bestuurder enigszins missen. Het stellen van vragen aan hem is, mede als gevolg van de coronacrisis, niet echt mogelijk geweest.

### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn allen tevreden over de relatie en samenwerking met Bazalt Wonen. De laagste beoordeling van een overige belanghebbenden betreft een 7,0, waarbij de meeste cijfers achten betreffen. Partijen geven aan dat Bazalt Wonen een benaderbare partij is die openstaat voor de samenwerking. Het contact wordt omschreven als laagdrempelig. Over de fusie wordt voornamelijk aangehaald dat de partijen hier, behoudens de personele wisselingen, weinig van hebben gemerkt.

Een belanghebbende geeft aan dat zij in de samenwerking richting de toekomst eerder in processen betrokken zouden willen worden. Op deze wijze kan aan de voorkant kennis en kunde worden gedeeld.

Daarnaast wordt waardering uitgesproken over de samenwerking met Bazalt Wonen op de BES eilanden. De bereidheid die Bazalt Wonen als corporatie toont om zich, ondanks vele tegenslagen,



toch in te blijven zetten voor de huisvesting op deze eilanden is bewonderenswaardig volgens een belanghebbende.

### 2.3.7 *Invloed op beleid*

**7,1**

**De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Bazalt Wonen met een ruim voldoende.**

#### *Gemeenten*

De gemeenten verschillen van mening over de invloed op het beleid van Bazalt Wonen. De gemeente Zaltbommel is positief over de invloed op het beleid, waarbij opgemerkt wordt dat onderwerpen als gezamenlijke opdrachten gezien en opgepakt worden en dat in samenhang wordt gekeken naar opgaven, de woonvisie, de woningbehoeften et cetera. De partijen luisteren naar elkaar en werken samen.

De gemeente Altena is echter van mening dat een stap extra kan worden gezet. Hoewel de contacten goed zijn, zou de gemeente bij voorkeur zien beide partijen meer optreden als sparringpartner en als klankbord. De vraag 'wat gaan we gezamenlijk doen/oppakken' mag hierbij vaker gesteld worden. De gemeente wil dat samen met Bazalt Wonen meer richting gaan geven.

#### *Huurdersverenigingen*

De huurverenigingen zijn over het algemeen tevreden over de invloed op het beleid van de corporatie. Als vanuit de huurdersverenigingen input wordt gegeven, dan staat Bazalt daar voor open en wordt er geluisterd. Er worden daarnaast door de corporatie (thema)sessies georganiseerd, waarbij de huurders kunnen meedenken en meepraten.

Eén huurdersvereniging geeft aan dat zij wel merkt dat sinds de fusie, de personeelwisselingen en de coronacrisis de invloed op het beleid is afgenomen. Zij heeft het gevoel dat de huurdersvereniging in het verleden meer kon meepraten en -denken.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn wisselend tevreden over de invloed op het beleid van Bazalt Wonen. Een aantal belanghebbenden zijn positief, waar andere belanghebbenden wat minder tevreden zijn. De belanghebbenden die positief zijn geven aan dat Bazalt Wonen openstaat voor het gesprek, meedenkt en na wil denken over de opgaven. De belanghebbenden die minder positief zijn geven voornamelijk aan dat zij op strategisch vlak meer betrokken willen worden. Partijen kunnen hierbij meer aan de voorkant van processen worden betrokken om gezamenlijk een aanpak te bedenken.

## 2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

### 2.4.1 *Goede punten*

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

- De omgang met de corporatie verloopt prima en is gewoon goed. De huurdersvereniging krijgt altijd reactie en de corporatie staat altijd open voor het gesprek.
- Een gemeente spreekt waardering voor wat Bazalt Wonen allemaal heeft opgepakt en uitgevoerd.
- Bazalt Wonen is continu op zoek naar mogelijkheden om te investeren in nieuwe ontwikkelingen en naar nieuwe grondposities. Bazalt Wonen heeft geen afwachtende houding.
- Bazalt Wonen daagt de gemeente uit om na te denken over de periode na 2030. Hiermee wordt de lange termijn goed geborgd.
- De partijen zijn echt gezamenlijk met doelstellingen bezig. Deze samenwerking verloopt prettig.
- De samenwerking met Bazalt Wonen is prettig. Prisma en Bazalt Wonen voeren vanuit openheid en vertrouwen een goed gesprek met elkaar.
- De toegankelijkheid van de corporatie en het staan voor wederkerigheid.
- De fusie is redelijk rustig verlopen, de overlegstructuren zijn doorgedaan en de volkshuisvestelijke taken zijn opgepakt.
- Aan de hand van Bouwlinie hebben ze woningen kunnen blijven opleveren.
- Bazalt Wonen is opener geworden in hun houding. Dit heeft zich erg positief ontwikkeld.
- Er heerst wederzijds begrip en vertrouwen.
- Het voornemen om vluchtelingen op te vangen.

#### 2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

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

- Bazalt Wonen zou op het gebied van leefbaarheid iets meer kunnen investeren. Hieronder valt onder andere de vergroening/uitstraling van de wijken.
- Bazalt Wonen zou meer aandacht moeten hebben voor het nieuwbouwprogramma.
- Bazalt Wonen moet aandacht hebben voor de invloed op beleid en de veranderende omgangsvormen aan de hand van de fusie, de bestuurlijke wisselingen en de coronacrisis.
- Een gemeente geeft aan dat in samenhang met de corporatie meer gezamenlijk kan worden opgetreden als sparringpartner, waarbij niet alleen wordt gesproken over de uitvoering maar ook wordt nagedacht over visies, strategieën en 'stippen op de horizon'. De partijen kunnen dus meer optreden als strategische partner in de toekomst.
- Bazalt Wonen zou in de wijken ten aanzien van de leefbaarheid intensiever met partijen moeten samenwerken om met een meer integrale bril te kijken wat er nodig is in de wijken en ter preventie van problematiek.
- Bazalt Wonen is na de fusie intern georiënteerd geweest, maar de indruk is dat Bazalt Wonen de organisatie inmiddels heeft staan en continuïteit heeft gevonden.

#### 2.4.3 *Boodschap of advies*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- De huurdersvereniging heeft de vraag hoe de corporatie in de toekomst omgaat met het aanstellen van nieuwe commissarissen. Voorheen was de huurdersvereniging aanwezig bij sollicitatiegesprekken en het werven van commissarissen.
- Een gemeente spreekt de hoop uit dat Bazalt Wonen snel de volgende stap kan maken van 'fusieclub' naar 'standvastige club'.
- Een gemeente spreekt de wens uit om ervoor te zorgen dat ook de andere corporatie in het gebied binnenboord wordt gehouden.
- Gezamenlijk overleg over de strategische opgaven en het strategisch beleid zou waardevol zijn. Welke positie neemt Bazalt Wonen bij de strategische opgaven voor de toekomst? Prisma ziet de noodzaak om als organisaties steeds meer samen op te trekken. Als voorbeeld worden het aanbesteden bij het sociaal domein van de gemeente genoemd. Prisma is een netwerkorganisatie en zoekt bij voorkeur samenwerking met andere organisaties.

- Houd de mensen vast die nu werkzaam zijn op de uitvoerende zaken. De continuïteit van de organisatie als de samenwerkingsstructuren moeten worden gehandhaafd.
- Hoop dat de rust is wedergekeerd bij Bazalt Wonen nu zowel de fusie als corona achter de rug zijn.
- Een collega-corporatie geeft aan dat er meer de connectie gemaakt kan worden op andere gebieden dan het bestuurlijk vlak en de prestatieafspraken. Bijvoorbeeld op het gebied van doelgroepen kan intensiever worden samengewerkt.
- Het zijn van een grote corporatie hoeft niet altijd beter te zijn. Groter zijn betekent meer administratie, formeler en een grotere afstand tot de huurder. Een belanghebbende adviseert om de organisatie daadkrachtig en slagvaardig te houden. Het contact en de samenwerking is op dit moment goed.
- Tankens zou graag meer betrokken en geïnformeerd willen worden omtrent de prestatieafspraken. Tankens bezit veel grondposities die voor Bazalt Wonen en de gemeente mogelijk interessant kunnen zijn, waarbij ruilafspraken gemaakt kunnen worden. Ook zou Tankens graag op regioniveau betrokken willen worden om ook in het kader van bedrijfscontinuïteit mee te kunnen denken bij de uitvoering en inpassing van opdrachten.

## 2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

### Proces tot het komen van de prestatieafspraken

De huurdersverenigingen hebben een wisselend beeld van het proces tot het komen van de afspraken. Over het algemeen wordt het proces als goed bevonden. Twee huurdersverenigingen geven echter aan dat het vanwege de tijdbesteding en de inhoud van de documenten lastig is om volwaardig aan te haken. Daarnaast wordt aangegeven dat de rol van de gemeente summier is. Een huurdersvereniging is daarnaast van mening dat er een duidelijk leercurve heeft gezeten in het proces. Het proces is steeds soepeler gaan verlopen en processtappen zijn gestandaardiseerd.

De gemeenten zijn beide van mening dat het proces tot het komen van de prestatieafspraken met het jaar is verbeterd. Het proces is steeds vlotter gaan verlopen en is ook qua inhoud sterker geworden. Een gemeente spreekt de wens uit dat zij van te voren nog zouden willen kijken welke uitgangspunten worden gehanteerd bij het opstellen van de afspraken. Wat is de gezamenlijke stip op de horizon voor over 5 of 10 jaar? Passen de prestatieafspraken voor de korte termijn dan wel in het meerjarenperspectief? Past dat in de gezamenlijke opgaven? De gemeente geeft aan dat beide partijen die meer zouden kunnen oppakken.

De gesproken collega-corporaties geven allen aan tevreden te zijn over het proces. Zij geven aan dat de neuzen vanuit de corporaties dezelfde kant op staan en dat partijen vooruitstreven in het proces zitten.

### Kwaliteit van de prestatieafspraken

De huurdersverenigingen zijn over het algemeen tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken zijn compleet opgesteld, maar kunnen soms concreter. Daarbij wordt onder ander gewezen naar termen als 'we streven naar', waardoor de prestatieafpraak vaag blijft.

De gemeenten zijn tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken. De afspraken zijn volgens hen scherp en ambitieus geformuleerd. Daarbij liggen de prestatieafspraken in het verlengde van de gemeentelijke woonvisie. Eén gemeente kaart daarnaast aan dat het positief is dat nu gewerkt wordt met afspraken die voor twee jaar gelden. Tegelijkertijd geeft de betreffende gemeente aan dat de afspraken op bepaalde thema's scherper en concreter kunnen, zodat wat eenvoudiger te monitoren is of een afspraak wel of niet is behaald. De gesproken collega-corporaties geven aan dat er positieve slagen zijn gemaakt in het concretiseren van de prestatieafspraken.



### 3 Presteren naar vermogen





### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Perspectief 3: Presteren naar vermogen</b>			
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0

### 3.3 Vermogensinzet

**7,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die er is voor het meenemen van maatschappelijke waarde bij het beslissen over de inzet op thema's en bij het aangaan van investeringsprojecten. Er is hierdoor een duidelijke relatie tussen de opgaven, de keuzen die daarin zijn te maken en de inzet die Bazalt Wonen wil plegen.

#### **Bazalt Wonen heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan en de opgaven**

Bazalt Wonen en haar rechtsvoorgangers hebben voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting en een meerjarenbegroting opgesteld. Alhoewel de rechtsvoorgangers reeds een relatie legden met de strategische thema's en jaaragenda, is er een duidelijke ontwikkeling in de wijze waarop inzicht wordt gegeven in de maatschappelijke opgave en de financiële offers en afwegingen die Bazalt Wonen maakt. In de begroting voor 2021 gaat Bazalt Wonen bijvoorbeeld gedetailleerd en uitgebreid in op thema's waar zij vanuit haar missie, visie en strategie aan wil werken. De betreffende thema's zijn vervolgens doorvertaald naar concrete focuspunten en bijbehorende speerpunten, bijvoorbeeld ten aanzien van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Aan de hand van de betreffende opbouw ontstaat een goed beeld van de mogelijkheden die Bazalt Wonen heeft voor haar vermogensinzet. Het inzicht kan echter nog worden vergroot door bij ieder thema niet alleen concrete maatregelen, maar tevens een te investeren bedrag te melden. De



financiële kant van de begroting is nu min of meer 'standaard' verwerkt in de financiële paragraaf van de begroting.

### **Bazalt Wonen onderbouwt de keuzen van haar vermogensinzet goed**

Bazalt Wonen probeert bij keuzen telkens goed de maatschappelijke meerwaarde mee te nemen in de beslissing. Sinds de fusie is men nadrukkelijker gaan werken met opdrachtgeverschap waarbij vanuit de maatschappelijke opgave ook vanuit het vastgoedperspectief wordt bekeken wat haalbaar is. Hierbij wordt regelmatig op maatschappelijke gronden gekozen om toch door te gaan met een project, terwijl de kosten zijn gestegen.

Het werken via het zogenoemde opdrachtgeverschap werkt mee om ook in de gesprekken met de belanghebbenden, zoals de gemeenten, betere keuzes te maken. Wel kan Bazalt Wonen de intern gevoerde discussies over de maatschappelijke meerwaarde van projecten en keuzen tussen thema's beter vastleggen in haar besluiten en rapportages.

### **Bazalt Wonen monitort de vrije bestedingsruimte**

Bazalt Wonen monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.

Bazalt Wonen is op 1 januari 2021 ontstaan uit een fusie tussen het voormalige Woonlinie en Woonservice Meander. Daarom worden ook van de twee rechtsvoorgangers de financiële kengetallen besproken. Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Woonlinie aan het einde van 2020 gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 26,9% (norm Aw ≤ 85 %)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,6 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 69,8 % (norm Aw ≥ 20 %)

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Woonservice Meander aan het einde van 2020 gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 48,3% (norm Aw ≤ 85 %)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,6 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 39,2 % (norm Aw ≥ 20 %)

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Bazalt Wonen aan het einde van 2021 gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 27,7% (norm Aw ≤ 85 %)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,69 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 64,8 % (norm Aw ≥ 20 %)

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

Zoals uit de kengetallen blijkt, hebben de rechtsvoorgangers en Bazalt Wonen kengetallen die ultimo 2020 en 2021 voldoen aan de normen van de toezichthouder. Er is zelfs op basis van de kengetallen ruimte voor extra investeringen. De komende jaren gaat Bazalt de ruimte vooral inzetten voor de duurzaamheidsopgave.

#### **Bazalt Wonen heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit**

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van Bazalt Wonen beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit.

Bazalt Wonen scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor het jaar 2021 een C-score. Een C-score is de laagste klassering, een A-score de hoogst haalbare. Voor de jaren 2018, 2019 en 2020 werd door rechtsvoorganger Woonservice Meander een C score behaald. Rechtsvoorganger Woonlinie behaalde in deze jaren respectievelijk een C, C en B score. De bedrijfslasten zijn daarbij gestegen van ongeveer 900 euro per vhe naar 1.149 euro per vhe in 2021. De stijging wordt voornamelijk door de met de fusie samenhangende incidentele kosten veroorzaakt, zoals ICT en externe adviseurs. Door de toegenomen lasten heeft Bazalt Wonen in principe minder geld ter beschikking voor de invulling van de maatschappelijke opgaven.



## 4 Governance van maatschappelijk presteren



## 4.1 Inleiding

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

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

## 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

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

## 4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

### 4.3.1 Strategievorming

**7,0**

In methode 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de duidelijke wijze waarop Bazalt Wonen een visie en strategie heeft geformuleerd op basis van de ontwikkelingen in het werkgebied en vervolgens de visie en strategie heeft gekoppeld aan jaardoelen. Het jaardoelenformat geeft de basis voor een structurele werkwijze en de koppeling aan de opgaven.



## Bazalt Wonen heeft een visie en strategie geformuleerd

Bazalt Wonen heeft in 2021 een visie en strategie opgesteld voor de nieuwe organisatie. Daarin zijn vanuit de verschillende opgaven en de fusieorganisaties de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bazalt Wonen maakt daarin onderscheid in **beschikbare en betaalbare woningen**, **duurzaamheid**, **leefbaarheid** en **wonen op maat** met het realiseren van een positieve **klantbeleving** als centrale verbindende opgave. Daarbij zorgt Bazalt Wonen dat het huis op orde is en zoekt de corporatie nadrukkelijk de verbinding met de omgeving.

Vervolgens zijn de opgaven uitgewerkt naar overwegend niet SMART-geformuleerde jaardoelen. Ieder jaardoel doorloopt een aantal stappen: het jaardoel wordt uitgewerkt naar een activiteit, de activiteit wordt geëvalueerd, het resultaat wordt getoetst en -indien nodig- bijgesteld. Bazalt Wonen streefde er in 2021 naar om 80% van de jaardoelen te kunnen afronden in 2021 of op schema te zitten op het einde van het jaar. De jaardoelen zijn per opgave in het zogenaamde Jaardoelenboekje uitgewerkt naar activiteiten. Voor iedere activiteit is de koppeling gelegd met de opgave. De jaardoelen of activiteiten zijn tevens vastgelegd in de begroting. Voorbeelden van activiteiten zijn:

- Organiseren van een Luisterpanel (thema Klantbeleving);
- Afronden van de duurzaamheidsvisie Bazalt Wonen met daarbij het expedite doel CO2-neutraal in 2050 (thema Duurzaamheid);
- Uitrollen van crisismanagement (crisismanagementplan en crisissimulatie) (thema Huis op Orde).

Voor het uitwerken van de jaardoelen wordt een jaardoelformat gebruikt:

**BAZALT  
WONEN**

**Jaardoel 2021 - 2022**

Nummer [Typ hier]	Naam [Typ hier]
<b>Opgave</b>	<input type="checkbox"/> Klantbeleving <input checked="" type="checkbox"/> Leefbaar <input type="checkbox"/> Beschikbaar/Betaalbaar <input type="checkbox"/> Omgeving <input type="checkbox"/> Duurzaam <input checked="" type="checkbox"/> Huis op Orde <input type="checkbox"/> Wonen op maat
<b>Bij doelstelling</b>	[Typ hier]
<b>Type</b>	<input type="checkbox"/> Strategisch <input type="checkbox"/> Tactisch <input type="checkbox"/> Operationeel
<b>Toelichting</b>	[Typ hier]
<b>Resultaat / (maatschappelijk) rendement</b>	[Typ hier]
<b>Aanpak</b>	[Typ hier] <i>Hoe gaan we dat doen? Benoem de hoofactiviteiten die tot het resultaat leiden.</i>
<b>Planning</b>	[Typ hier] <i>Wanneer gebeurt wat? Benoem startmoment (in kwartaal x), verwacht eindpunt, mogelijke doorloop in komende jaren, en eventuele belangrijke tussenmomenten.</i>
<b>Eindverantwoordelijk</b>	[Typ hier]
<b>Projectleider</b>	[Typ hier]
<b>Teamleden</b>	[Typ hier] Benoem betrokken collega's in persoon of team
<b>Kosten</b>	€ [Typ hier] > opgenomen in begroting? <input type="checkbox"/> Ja/ <input type="checkbox"/> nee <i>Dit zijn de externe kosten, bv. inhuur adviseur, aanschaf programma's of producten.</i>
<b>Inzet uren</b>	Geef dit aan (globaal) voor zowel projectleider als teamleden (globaal). Projectleider: [Typ hier] uren Teamleden: [Typ hier] uren
<b>Opmerkingen</b>	[Typ hier] Ruimte voor opmerkingen

Figuur 4.1: Jaardoelformat Bazalt Wonen (uitsnede)

## Woonservice Meander en Woonlinie hebben ondernemingsplannen vastgelegd

Woonlinie heeft voor de periode van 2018 en verder een toekomstplan opgesteld met als ondertitel 'Een thuis beleven bij Woonlinie'. De opgaven in het toekomstplan zijn vrijwel identiek aan de opgaven die uiteindelijk zijn geformuleerd in het ondernemingsplan voor Bazalt Wonen. Daarnaast werd binnen Woonlinie met een vergelijkbare structuur gewerkt als bij Bazalt Wonen.

Woonservice Meander heeft een strategische visie opgesteld, waarin is vastgelegd dat de corporatie zich inzet voor tevreden huurders in betaalbare en kwalitatieve huisvesting in een sociale omgeving, met een positief financieel en maatschappelijk rendement. Van daaruit is jaarlijks een

jaarplan opgesteld, waarin de doelstellingen en/of activiteiten voor het komende jaar worden benoemd. In 2018 was het jaarplan gestructureerd aan de hand van drie thema's: betaalbaarheid & kwaliteit, intern in control en focus naar buiten. Voor ieder thema zijn kritische prestatie-indicatoren benoemd op strategisch, tactisch en operationeel niveau. In het jaarplan 2019 zijn de activiteiten, als gevolg van een organisatiewijziging, gestructureerd naar de organisatiekaart, de financiële kaart, de maatschappelijke kaart en de vastgoedportefeuillekaart.

#### 4.3.2 Sturing op prestaties

**7,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat de prestaties in de T-rapportage per thema goed te volgen zijn aan de hand van kengetallen of kritische prestatie-indicatoren.

#### Bazalt Wonen maakt gebruik van T-rapportages

Bazalt Wonen heeft de opgaven uit de visie en strategie vertaald naar jaardoelen in het Jaardoelenboekje. De voortgang op de jaardoelen wordt in de T-rapportages gemonitord. Daarnaast wordt per thema uit de strategie en visie een toelichting gegeven op de voortgang van de volkshuisvestelijke prestaties. Voor iedere opgave wordt inzicht gegeven in de belangrijkste ontwikkelingen en de verschillende kengetallen of kritische prestatie-indicatoren die zijn bepaald. De T-rapportages zijn gestructureerd aan de hand van de thema's uit de visie en strategie. De ontwikkeling van kritische prestatie-indicatoren naast de activiteiten die aan de jaardoelen zijn gekoppeld is in ontwikkeling.

**Figuur 4.2: Kritische prestatie-indicatoren in de kwartaalrapportages (uitsnede)**

Kengetal	Definitie	Norm	Waarde
Mutatiegraad	Aantal daeb-woningen (excl. Nieuwb) verhuurd ten opzichte van het daeb bezit per 1 januari	nntb	5,7%
Aantal mutaties	Wonen: aantal verhuringen van daeb-woningen	nntb	414
	DO: aantal eenheden die muteren waar onderhoud wordt uitgevoerd (ook niet-daeb bezit)	nntb	455

Bron: Kwartaalrapportage 3 2021 (Bazalt Wonen)

Bazalt Wonen stuurt -indien nodig- bij. Voorbeelden van bijsturing zijn:

- Bazalt Wonen werd in 2021 geconfronteerd met een overschrijding van het budget voor reparatie- en mutatieonderhoud én een gebrekkig inzicht in de cijfers met betrekking tot het onderhoud. Bazalt Wonen heeft vervolgens maatregelen genomen om vanaf 2022 weer naar behoren te kunnen sturen.
- Bazalt Wonen heeft ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening. De woningcorporatie heeft gedurende de coronacrisis geprobeerd om binnen de coronamaatregelen toch zoveel mogelijk achter de voordeur te komen en de huurders een warm welkom te heten. Daarnaast is onder andere de afdeling Planmatig Onderhoud uitgebreid, zodat de corporatie steeds sneller en adequater kan reageren op het toenemende aantal klantvragen.



De visitatiecommissie geeft voor de toekomst mee om per thema uit de strategie en visie een sterkere koppeling te leggen tussen de activiteiten die zijn gekoppeld aan de jaardoelen en de kritische prestatie-indicatoren.

#### **Woonservice Meander en Woonline maakten gebruik van managementrapportages**

Woonlinie maakte voor het monitoren van de volkshuisvestelijke prestaties gebruik van drie-maandelijks managementrapportages. In de managementrapportages zijn de prestaties gestructureerd naar volgende thema's: beschikbaarheid & betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, leefbaarheid en het huis op orde. De voortgang van het toekomstplan en het jaarboekje wordt jaarlijks weergegeven in een 'opbrengstenboekje' en in een halfjaarrapportage gemonitord.

Woonservice Meander monitorde de activiteiten die zijn benoemd in het jaarplan aan de hand van managementrapportages. De managementrapportage is in feite een overzichtelijke tabel, waarin de voortgang per activiteit en per maand wordt toegelicht. Aan de hand van verschillende symbolen worden de impact, de voortgang en het vooruitzicht weergegeven.

### **4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen**

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

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

**7,0** **In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de RvC haar rol pakt in de strategie- en beleidsvorming van Bazalt Wonen. De RvC is actief in het signaleren en constateren, is betrokken bij de prestatieafspraken en heeft haar voelspriet in het werkgebied. Daarnaast is de fusie achter de rug en gaat de RvC werken aan een nieuwe visie op het toezicht.**

#### *Een nieuwe RvC*

De fusie van Woonlinie en de Woonservice Meander had ook haar weerslag op de RvC. Het jaar 2021 was daardoor een jaar waarin gewenning moest plaatsvinden voor de nieuwe situatie. Er kwamen namelijk twee verschillende culturen bij elkaar. De nieuwe RvC is ontstaan uit een samenvoeging van drie leden van de RvC van Woonservice Meander, drie leden van de RvC van Woonlinie en een nieuwe voorzitter. Daarnaast moesten vrijwel alle vergaderingen digitaal plaatsvinden, hetgeen het proces niet ten goede kwam. Het proces is mede daardoor niet naar wens verlopen, aldus de commissarissen. Op een zogenoemde hei-dag is onder leiding van een extern adviseur uitgebreid van gedachten gewisseld en zijn goede afspraken gemaakt.

#### *De RvC heeft in concept een nieuwe visie op haar maatschappelijk toezicht opgesteld*

De RvC van Woonservice Meander had een toezichtvisie en toetsingskader opgesteld, waarin werd ingegaan op de verschillende rollen en de vorm van het toezicht. Hierin wordt vastgesteld dat de RvC functioneert vanuit een maatschappelijk perspectief en erop toeziet dat de maatschappelijk gewenste doelen van de corporatie worden behaald. Een gezonde bedrijfsvoering is daarbij een voorwaarde. De RvC wil naast haar toezichthoudende taak en haar rol als werkgever, waarde toevoegen aan het functioneren van Woonservice Meander door relevante vraagstukken uit de

samenleving te agenderen.

Naast de rol als toezichthouder, fungeert de RvC als klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en 'spiegelen' van verschillende (beleids-) vraagstukken. De RvC kan met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met advies, suggesties of opmerkingen komen. De RvC van Woonservice Meander kan, in de relatie met de bestuurder en organisatie, aan de volgende punten een bijdrage leveren:

- Het bieden van nieuwe perspectieven;
- Het dekken en borgen van bestuur en beleid;
- Het aanjagen van het lerend vermogen en het maatschappelijk rendement;
- Het brengen van buiten naar binnen;
- Het leveren van een bijdrage aan de legitimatie van huurders en belanghouders;
- Het leveren van een bijdrage aan de maatschappelijke doelstelling.

De RvC heeft onder Bazalt Wonen een start gemaakt met het opstellen van een nieuwe visie op het toezicht. Deze is inmiddels in conceptvorm gereed.

#### *De RvC borgt de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid*

De visitatiecommissie constateert dat de RvC op passende wijze maatschappelijke doelen borgt in het strategisch beleid van Bazalt Wonen. De RvC zet zich voornamelijk in om, waar nodig, invloed uit te oefenen door kritisch te kijken naar het verleggen van accenten en het eventueel aanpassen van de begroting of kadernota. Deze invloed kan doorwerken in de uiteindelijke prestatieafspraken. Deze invloed vindt voornamelijk op impliciete wijze plaats, wanneer leden iets hebben geconstateerd.

De leden kijken dus kritisch naar het strategisch beleid en naar gemaakte keuzen. Voorbeelden hiervan zijn onder meer:

- De vastgoedcommissie waarin (de voortgang van) verschillende nieuwbouwprojecten worden doorgesproken. Hierbij worden onder meer afwegingskaders en fasedocumenten doorgelicht.
- Het fusietraject. Wat zijn hier de redenen voor en wat is de toegevoegde waarde?
- De rol van Bazalt Wonen op de BES-eilanden. Moet de corporatie daarmee doorgaan?
- De rol van Bouwlinie. Draagt dit nog bij aan de nieuwe organisatie?
- Het zetten van een rem op het verkoopprogramma komt mede voort vanuit input van de RvC;
- Het nadrukkelijk kijken naar een mix van doelgroepen in de wijken;
- Het nauwlettend volgen van de voortgang op duurzaamheid en de kwaliteit van de woningen.

Daarnaast bestond de agenda van de RvC uit de veelal jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals de kwartaalrapportages, de kaderbrief strategische uitgangspunten, de begroting, het jaarverslag, de fasedocumenten voor nieuwbouw, de duurzaamheid, het risicomanagement en de review van de bestuurder.

#### *De RvC heeft een rol bij het proces van de prestatieafspraken*

De visitatiecommissie constateert dat de RvC betrokken is bij het proces rondom de prestatieafspraken. Hierdoor weet de RvC haar maatschappelijke rol verder invulling te geven. De betrokkenheid van de RvC zou echter wel kunnen worden geoptimaliseerd.

Onder Woonservice Meander zaten de leden om de tafel om zaken en opgaven te bespreken. De leden werden daarnaast bijgepraat over ontwikkelingen en er was gelegenheid om input te geven en invloed uit te oefenen. De visitatiecommissie ziet dat de RvC momenteel ook betrokken is bij de prestatieafspraken, maar dat dit vaak aan de achterkant van het proces is. De prestatieafspraken

worden dan vaak ter kennisneming met de RvC gedeeld. De RvC probeert, wanneer dat nodig wordt geacht, nog wel punten mee te geven maar heeft niet het gevoel dat echte invloed kan worden uitgeoefend. De RvC geeft daardoor zelf aan graag eerder, aan de voorkant, in het proces te worden betrokken.

#### *De RvC is zichtbaar in en toegankelijk voor het lokale netwerk*

De visitatiecommissie constateert dat de RvC op passende wijze zichtbaar is voor het lokale netwerk. Om deze zichtbaarheid te waarborgen en tevens bij te houden wat er speelt en leeft in zowel het werkgebied als de eigen organisatie wordt contact onderhouden met verschillende partijen, waaronder de gemeenten, de huurdersverenigingen en de ondernemingsraad. Daarnaast wordt bijvoorbeeld ook de ledenvergadering van de huurdersverenigingen bijgewoond.

De RvC geeft aan het van belang te vinden signalen op te doen uit de samenleving om deze door te laten klinken naar Bazalt Wonen. Deze ervaringen kunnen bijvoorbeeld met het bestuur van de corporatie besproken worden.

De RvC is ook aanwezig bij bijeenkomsten met belanghebbenden, waarbij verschillende onderwerpen besproken worden. Daarnaast probeert de RvC aanwezig te zijn bij openingen en andere activiteiten, hetgeen in de coronacrisis echter wel lastig is gebleken. Als laatste geeft de RvC aan zelf verder te willen kijken in het netwerk, maar merkt op dat het zoeken is naar de juiste rolverdeling. De RvC wil immers niet op de stoel van de bestuurder zitten.

## 4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

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

### 4.5.1 Externe legitimatie

**7,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de passende wijze waarop Bazalt Wonen samenwerkt met belanghebbenden en van daaruit beleidsbeïnvloeding mogelijk maakt.**

Bazalt Wonen heeft in haar visie en strategie het belang van verbinding met de omgeving aangeduid. De corporatie geeft aan dat de gemeenten en de huurdersorganisaties de primaire partners zijn, maar vindt het tevens van belang dat Bazalt Wonen bekend is in het lokale netwerk en dat het lokale netwerk Bazalt Wonen kent. De corporatie heeft de doelstelling geformuleerd om een belanghebbendenbeleid vast te leggen.

#### **Bazalt Wonen werkt samen met drie huurdersorganisaties**

Bazalt Wonen heeft structureel overleg met de verschillende huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Bazalt Wonen werkt huurdersorganisaties Huurdersvereniging Inbrengh, Huurders Belangen Vereniging Land van Heusden en Altena (HBV) en Huurdersvereniging Bommelerwaard. De huurdersorganisaties zoeken zelf naar intensievere samenwerking, met

ondersteuning vanuit Bazalt Wonen. Dat geldt in het bijzonder voor de twee huurdersorganisaties in Altena.

Naast de samenwerking die Bazalt Wonen heeft op strategisch niveau betreft de corporatie huurders op wijk-, buurt- of complexniveau, onder andere via bewonerscommissies, buurtcomités, steunpuntcommissies, wijk- en dorpsraden en klantpanels. Het klantpanel wordt ingezet voor het verkrijgen van informatie over specifieke onderwerpen, zoals de kwaliteit van het onderhoud, de bereidheid om een woning te delen of de duurzaamheid van de woningvoorraad.

#### **Bazalt Wonen werkt samen met de gemeenten**

Bazalt Wonen is actief in de gemeenten Altena en Zaltbommel en werkt samen met de betreffende gemeenten aan de volkshuisvestelijke opgaven. Bazalt Wonen maakt met de gemeenten en de huurdersorganisaties prestatieafspraken. Via de prestatieafspraken werkt Bazalt Wonen bovendien samen met de gemeente Maasdriel en collega-corporaties De Kernen en Woningstichting Maasdriel.

#### **Bazalt Wonen werkt met maatschappelijke partners in het (lokale) netwerk**

Naast de samenwerking met de huurdersorganisaties en de gemeenten werkt Bazalt Wonen in het lokale netwerk samen met collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en ketenpartners. Bazalt Wonen werkt bijvoorbeeld samen met De Kernen, Woningstichting Maasdriel en Woningstichting Land van Altena. Bovendien vragen de toenemende, complexe opgaven met betrekking tot zorg- en welzijn samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties. Voorbeelden van zorg- en welzijnsorganisaties waarmee Bazalt Wonen samenwerkt zijn 's Heerenloo, Santé Partners, SMO Den Bosch en Prezzent.

#### **Woonservice Meander en Woonlinie hebben belanghebbenden betrokken in het fusieproces**

Woonservice Meander en Woonlinie hebben in het kader van de legitimering van de fusie tevens belanghebbenden betrokken in het fusieproces. De gemeenten, de huurdersorganisaties en andere samenwerkingspartners zijn bijvoorbeeld betrokken.

#### **Bazalt Wonen koppelt de uitkomsten van contact met belanghebbenden terug**

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Bazalt Wonen en de rechtsvoorgangers over het algemeen de belanghebbenden goed terugkoppelen wat er met de input van de belanghebbenden wordt gedaan. Voor een groot deel verloopt dit via de reguliere overleggen.

#### *4.5.2 Openbare verantwoording*

**7,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat de openbare publicaties transparant en leesbaar zijn voor verschillende doelgroepen. Bazalt Wonen maakt bovendien gebruik van verschillende media om de verschillende doelgroepen te bereiken.**

De openbare verantwoording van Bazalt Wonen vindt plaats aan de hand van het jaarverslag, de website en sociale media. Het jaarverslag van Bazalt Wonen geeft op overzichtelijke en leesbare wijze inzicht in de maatschappelijke prestaties in het betreffende jaar. Het jaarverslag is echter niet gestructureerd aan de hand van de thema's uit de visie en strategie. Bovendien wordt slechts beperkt (zichtbaar) de koppeling gelegd met de opgaven en de prestatieafspraken. De

visitatiecommissie geeft ter overweging mee de beschrijving van de maatschappelijke prestaties te structureren aan de hand van de thema's uit de visie en strategie en tevens nadrukkelijk te koppeling te leggen met de ambities en de prestatieafspraken. De doorontwikkeling van de PDCA-cyclus zal daar ruimte voor bieden.

De website geeft inzicht in het laatste nieuws vanuit Bazalt Wonen voor huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden. Op de website wordt bovendien informatie versterkt over de duurzaamheidsambities en de verschillende duurzaamheidsprojecten van de corporatie. Voor ieder project wordt een toelichting gegeven op de maatregelen en de planning. Bovendien is een informatiebrochure met betrekking tot het project te downloaden. Daarnaast wordt twee keer per jaar een bewonersmagazine gepubliceerd op de website. Het bewonersmagazine geeft praktische informatie en artikelen over de dagelijkse praktijk van de woningcorporatie. Bazalt Wonen maakt voor het verstrekken van informatie over (nieuwbouw)projecten of andere actuele thema's gebruik van een digitale nieuwsbrief.

Tot slot is Bazalt Wonen actief op sociale media, zoals LinkedIn, Instagram en Facebook. De woningcorporatie maakt van de verschillende kanalen gebruik om op een laagdrempelige wijze een bredere doelgroep te bereiken.



## Deel 3: Bijlagen

Van: Gerrit Breeman  
Aan: Visitatiecommissie  
Datum: Januari 2022  
Onderwerp: Position Paper Bazalt Wonen ikv visitatie

### Inleiding

Bazalt Wonen is op 1 januari 2021 ontstaan uit een fusie van Woonservice Meander en Woonlinie. Deze twee corporaties zochten, ieder op hun eigen manier, nadrukkelijk de uitdaging in de volkshuisvesting in de regio op. Meander was uitermate actief op het gebied van Wonen en Zorg maar moest terug in ambities omdat de financiële positie onder druk stond. Woonlinie was een financieel sterke corporatie die zich onderscheidde van andere corporaties door projectontwikkeling via dochter Bouwlinie BV en haar rol op Saba en St Eustatius. Dit laatste nadrukkelijk op verzoek van het ministerie van BZK.

De hoge dan wel gewenste ambitie van beide corporaties kwam ook tot uiting tijdens het fusietraject in 2020: De twee organisaties werden 'in elkaar geschoven' in coronatijd en tegelijkertijd werd een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd. Toen daar, geheel onverwacht, het vertrek van de beoogd bestuurder van de fusiecorporatie bij kwam, was duidelijk dat het eerste jaar van de nieuwe organisatie een pittig jaar zou worden.

2021 was een jaar met de nodige onduidelijkheid en onzekerheid, ondanks de zorgvuldige voorbereiding van de fusie: Een nieuwe organisatie met een nieuwe bestuurder, een nieuw ERP-systeem, en veel nieuwe (tijdelijke) collega's betekende dat er nog weinig automatismen waren en dat het 'gewone werk' veel inspanning, afstemming en tijd vergde. Dankzij de flexibiliteit, veerkracht en grote inzet van de medewerkers is het gelukt om de prestaties van Bazalt op het beoogde niveau te krijgen. Aan het einde van het jaar is het oordeel van de klant over de dienstverlening positief, is de nieuwbouwproductie conform planning gerealiseerd, zijn de prestatieafspraken, met een stevige bijdrage van Bazalt, gemaakt en zijn we, samen met andere partijen druk in de weer om de gezamenlijke ambities te realiseren. Ook wijzelf ervaarden eind 2021 weer meer stabiliteit en rust in de organisatie.

Het lijkt er op dat de buitenwereld (onze klanten en de stakeholders) weinig hinder heeft ondervonden van de fusie en de bijkomende ongemakken. Die ongemakken waren vooral intern voelbaar en kwamen tot uiting in de hoge bedrijfskosten, de hoge kosten van de inleenkrachten en het moeizame tot stand komen van de begroting 2022.

De veronderstelling dat de buitenwereld weinig hinder heeft ondervonden van de fusie en grote interne veranderingen bij Bazalt, is een prachtig item om te toetsen tijdens de visitatie die in 2022 plaatsvindt. De visitatie komt voor ons op een goed moment. Bazalt Wonen heeft bij de fusie een hoog ambitieniveau gedefinieerd en heeft meerdere onderscheidende kenmerken. We willen graag weten, met een blik van buiten, hoe we ervoor staan, hoe huurders en relaties de organisatie ervaren en op welke punten we kunnen verbeteren.

### Missie / visie

Met de totstandkoming van Bazalt Wonen is gewerkt aan een missie en visie die herkenbaar moet zijn voor alle medewerkers en onze stakeholders. De missie/visie heeft ons geholpen om de juiste

focus te houden, om steeds de klant voorop te zetten. Ook in tijden waarin de interne druk hoog was.

Bazalt Wonen wil een krachtige, solide prominente woningcorporatie en maatschappelijke ondernemer zijn in de regio Bommelerwaard en de gemeente Altena. We vinden het belangrijk dat de corporatie een stevig fundament biedt voor onze klanten. We zijn dichtbij, betrouwbaar en aanspreekbaar. Kortom een professionele corporatie waar onze klanten, medewerkers en partners op kunnen bouwen.

Het is onze missie er voor te zorgen dat iedereen een prettig huis, thuis en leven heeft. Dit noemen we een *'thuis beleven met Bazalt Wonen'*. De kernwaarden die we hierbij centraal stellen zijn: *Met aandacht en op maat; Verrassend; Samen doen.*

### **Ambities**

Bazalt Wonen is een jonge organisatie met een lang verleden bij onze voorgangers. Maar een nieuwe start betekent ook dat we vooral, zoals eerder gememoreerd, vooruit willen kijken. Onze ambities hebben we 'hoog over' als volgt verwoord:

We onderscheiden vier opgaven: *Voldoende betaalbare en beschikbare woningen, Duurzaamheid, Leefbaarheid, Wonen op Maat.* Met als centrale verbindende opgave: een *positieve Klantbeleving* realiseren. Als we dit goed willen doen, dan moeten we ervoor zorgen dat we ons fundament, onze organisatie (*ons Huis*) *op orde* hebben. We zoeken daarbij nadrukkelijk de verbinding met onze *Omgeving*.

Het zijn bekende en herkenbare opgaves in de corporatiesector. We geven invulling aan onze opgaves door het maken van prestatieafspraken, formuleren van jaardoelen, door vastgoedsturing, en door het benoemen van concrete doelstellingen (zoals een gewenste 8 voor klanttevredenheid). De uitdagingen zijn groot! In ons werkgebied staat 'bouwen' hoog op het lijstje. En dat doen we bij voorkeur in de vorm van gemengde wijken, door gebruik te maken van onze dochterorganisatie voor bouwen en ontwikkelen; Bouwlinie.

Bijzonder is onze inzet op de eilanden Saba en St. Eustatius, twee bijzondere Nederlandse gemeenten. Onze ambitie daar is heel concreet: Bijdragen aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen die van voldoende kwaliteit zijn. Het gaat daarbij om kleine aantallen, gezien de omvang van deze twee eilanden. Maar het gaat hier vooral om de maatschappelijke waarde van onze inzet daar op het gebied van volkshuisvesting.

### **Prestaties**

De prestaties van Bazalt Wonen zijn een voortzetting van de prestaties van de twee voorgangers. We kijken daarbij met name blij met onze klantwaardering die in de afgelopen jaren, ook bij onze voorgangers, goed was.

Onze woningvoorraad staat er gemiddeld genomen goed voor, we werken gestaag door aan het verduurzamen van onze woningvoorraad. Dit vinden wij een basiskwaliteit. En we zijn ons altijd in blijven zetten voor leefbare wijken en dorpen. Trots zijn we op de voltooiing van de herstructurering Binnenvergt en op de ontwikkeling van diverse bijzondere woon(zorg)projecten voor kwetsbare doelgroepen.

We zijn daarnaast een financieel gezonde organisatie, wat zorgt voor een stabiele fundering.

## Ontwikkende organisatie

We zijn een organisatie van doeners, met een ondernemende inslag. We zijn minder sterk op het gebied van de vastlegging van verantwoording en beheersing. Een leerpunt is hoe we ervoor zorgen dat dat meer 'in onze natuur komt', waarbij we ons ervan bewust zijn dat bij ondernemerschap een bepaalde mate van doen en risicobereidheid hoort.

Daarnaast zijn we de komende tijd nog bezig met het aanleren van nieuwe gewoontes, processen op elkaar af te stemmen, systemen eigen te maken. Maar we zien ook dat er weer steeds meer ruimte komt om nieuwe projecten, jaardoelen en innovaties op te pakken. Dat is waar we blij van worden! De komende tijd gaan we ook weer kritisch kijken naar onze vastgoedportefeuille en de wijze waarop we daarop willen sturen.

Een kwetsbaar punt is nog de personele bezetting. In ons eerste jaar zijn diverse mensen, met veel kennis, vertrokken. Inmiddels zijn diverse functies weer ingevuld met nieuwe, enthousiaste collega's. Maar op een aantal fronten zijn we nog kwetsbaar: Denk aan thema's als digitalisering en databeheer die steeds belangrijker worden in onze sector. Met een te ontwikkelen HRMbeleid, het vergroten van de samenwerking met collega's in de regio en met het zoeken naar nieuwe medewerkers werken we verder aan een stabiele organisatie met het gewenste kennis- en dienstverleningsniveau.

We realiseren ons dat we veel willen, maar niet alles tegelijk kunnen. Vanuit onze ambitie willen we ook snel kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden. Soms door te versnellen, soms door een pas op de plaats te maken.

## Toekomst/visie bestuurder

Bazalt kan in de komende jaren een sleutelpositie in de regionale volkshuisvesting vervullen. De financiële positie is goed en bij Bazalt werken veel mensen die het verschil willen én kunnen maken. Met Bouwlinie heeft Bazalt als één van de weinige corporaties in Nederland een 'voertuig' waarmee de kwaliteit van de (nieuwe) woonomgeving een grote impuls kan krijgen. Bazalt kan zorgen voor gemengde buurten. Uiteraard in samenspraak met anderen.

In 2022 worden een aantal fundamenten voor de toekomst gelegd waarop daarna verder gebouwd kan worden. De portefeuillestrategie wordt herijkt en er wordt een nieuw HRM beleid geformuleerd. Daarnaast wordt het Management Control Framework geïmplementeerd waardoor de interne beheersing ook een gezonde basis krijgt. Onze dienstverlening aan de klant dient daarbij steeds voorop te blijven staan.

In de tweede helft van 2022 wordt een nieuwe bestuurder geworven die, naar verwachting, op 1 maart 2023 zal beginnen. Met de resultaten van de visitatie op zak en de stappen die al gezet zijn in de ontwikkeling van Bazalt Wonen, is dat een mooi moment voor de nieuwe bestuurder om een nieuw ondernemingsplan tot stand te brengen waarin nieuwe ambities worden geformuleerd en nieuwe prioriteiten worden gesteld.

## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

### Bestuurlijke reactie Maatschappelijke visitatie Bazalt Wonen (2018-2021)

#### Inleiding

In het eerste kwartaal van 2022 heeft de maatschappelijke visitatie Bazalt Wonen plaats gevonden. Omdat Bazalt Wonen als organisatie sinds 1 januari 2021 bestaat, had de visitatie op zowel het 'eerste Bazalt Wonen-jaar' als het presteren van de twee rechtsvoorgangers (Woonlinie en Woonservice Meander) betrekking.

Voor ons was van belang vooral de focus te leggen op het eerste jaar en een meer globale blik te richten op de periode daarvoor. Bovendien willen we de uitkomsten vooral gebruiken om vooruit te kijken en om ons maatschappelijk presteren verder te verbeteren.

#### De uitkomsten

Het eerste jaar van Bazalt Wonen werd gekenmerkt door het vormen van de organisatie na de fusie, een start met de nieuwe bestuurder en werken in de corona-pandemie. Al met al geen makkelijke situatie om in te starten.

Des te meer tevreden zijn we daarom met de resultaten die wij als jonge organisatie hebben geboekt. Op alle onderdelen scoren we minimaal ruim voldoende of beter. Hieruit trekken we de conclusie dat we ons werk naar behoren hebben kunnen uitvoeren. Daar zijn we blij mee. Immers, het gaat om het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgaven op een financieel gezonde wijze. Daar staan we niet alleen in. Dat doen we samen met onze partners.

#### Samen met onze partners

We zijn blij met de resultaten. Voor ons is het een bevestiging dat we op de goede weg zijn. We zien ook verbeterpunten en nemen de opmerkingen en adviezen van de visitatiecommissie en onze belanghebbenden ter harte. Het visitatierapport biedt goede aanknopingspunten om te blijven werken aan onze missie er voor te zorgen dat iedereen een prettig, huis , thuis, leven heeft. Of zoals wij het noemen: "Een thuis beleven met Bazalt Wonen". We betrekken onze partners hier graag bij.

#### Tot slot

We danken onze externe belanghebbenden en collega's die hebben meegewerkt aan dit traject, hartelijk voor hun inbreng. Daarnaast spreken we onze dank uit richting de leden van de visitatiecommissie voor hun professionele en waardevolle inzet in dit traject. Met vertrouwen en met een dosis positieve energie en ambitie gaan wij verder aan de slag met de opgaven die er liggen. Vorm geven aan Goed wonen in brede zin, met de focus op onze primaire klanten blijft daarbij het uitgangspunt!

Met vriendelijke groet,

Gerrit Breeman  
Directeur-bestuurder (interim)

Frank van Beers  
Voorzitter RvC



## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

**Tabel 4.2: Bazalt Wonen**

Naam	Functie
De heer G. Breeman	Directeur-bestuurder
De heer G. Meijering	Adviseur Wonen en Leefomgeving
Mevrouw M. van Asseldonk	Senior adviseur Strategie & Beleid
De heer W. Bijl	Directeur-bestuurder Woonservice Meander
Mevrouw M. van Wijk	Manager Markt en Maatschappij
De heer F. van Beers	Voorzitter RvC
Mevrouw M. Toenders	Vicevoorzitter RvC
De heer G. van den Anker	Lid RvC
De heer S. van den Heuvel	Lid RvC
Mevrouw P. Nieuwenhuis	Lid RvC
De heer G. de Ruiter	Lid RvC
De heer G. van Wijgerden	Lid RvC

**Tabel 4.3: Belanghebbenden**

Organisatie	Belanghebbende	Functie
<b>Gemeente(n)</b>		
Gemeente Altena	De heer H. Tanis	Wethouder Wonen
	De heer R. van Vught	Wethouder Duurzaamheid
	Mevrouw R. de Graaf	Ambtelijk vertegenwoordiger
Gemeente Zaltbommel	De heer G. van Leeuwen	Wethouder Wonen
	De heer A. Bragt	Wethouder Zorg/ Sociaal domein
	De heer P. Gerards	ambtelijk
	De heer S. Verbaarschot	Ambtelijk
<b>Huurdersvertegenwoordiging</b>		
HBV Land van Heusden	Mevrouw H. Visser	Voorzitter
HV Inbreng	De heer R. Hetjes	Voorzitter
HV Bommelerwaard	Mevrouw B. Hoffmans	Voorzitter
	Mevrouw T. van Dijk	Lid
<b>Overige belanghebbenden</b>		
Maaswaarden Ouderenzorg	Mevrouw L. van Bokhoven	Bestuurder
Prisma	Mevrouw W. Klaassen	Manager Zorg en Expertise
Stichting Welzijn Bommelerwaard	Mevrouw E. Kaspori	Bestuurder
Woonstichting Land van Altena	Mevrouw A. Verdaasdonk	Directeur-bestuurder
De Kernen	De heer M. Kempe	Directeur-bestuurder
Woningstichting Maasdriel	De heer A. Giezen	Directeur-bestuurder
Ministerie BZK	De heer R. Biegel	I.r.t. Caribisch Nederland
Tankens Andel B.V.	De heer P. Tankens	Directeur
Van Daalen	De heer C. van Wijk	Algemeen directeur

## Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

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

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

Rotterdam, 1 december 2021

Maarten Nieland  
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

### Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

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

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

Rotterdam, 1 december 2021

Maarten Nieland

### Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

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

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

Rotterdam, 1 december 2021

Robert Kievit

## Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Frank de Gouw verklaart hierbij dat de visitatie van Bazalt Wonen in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 december 2021

Frank de Gouw

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

## Voorzitter

Maarten Nieland

## Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

## Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

## Huidige functie:

Director



## Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

## Loopbaan:

Sinds april 2017 Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

## Profielchets:

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

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

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

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



## Secretaris

Robert Kievit

### Naam, titel, voorletters:

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

### Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

### Huidige functie:

Senior Consultant



### Onderwijs:

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

### Loopbaan:

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

### Profielchets:

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

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

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

## Commissielid

Frank de Gouw

### Naam, titel, voorletters:

de Gouw, ing./MSc, F.A.

### Geboorteplaats en –datum:

's-Hertogenbosch, 22-06-1993



### Huidige functie:

Consultant

### Onderwijs:

2016 – 2018	Radboud Universiteit, Nijmegen – Master Urban Geography
2015 – 2016	Radboud Universiteit, Nijmegen – Premaster Geography and Spatial Planning
2011 – 2015	HAS Hogeschool, 's-Hertogenbosch – Urban and Rural Development
2005 – 2011	d'Oultremontcollege, Drunen – Atheneum

### Loopbaan:

2018 – Heden	Consultant Regions & Cities, ECORYS
2017 – 2018	Graduate Intern, ARCADIS BV

### Profielchets:

Frank de Gouw is commissielid. Frank is na zijn studies aan de HAS Hogeschool in 's-Hertogenbosch en de Radboud Universiteit in Nijmegen als adviseur bij Ecorys, in de sector Regions & Cities, aan de slag gegaan. Frank heeft in zijn studies ervaring opgedaan met volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en ruimtelijke economie.

Als consultant houdt Frank zich voornamelijk bezig met beleidsvraagstukken en effectenstudies ten aanzien van volkshuisvestelijke opgaven, woningmarktvraagstukken en gebiedsontwikkeling. Deze opdrachten worden met name uitgevoerd voor gemeenten, woningcorporaties en Rijksoverheid. Hierbij heeft Frank ervaring opgedaan in trajecten waarbij verschillende belangen spelen.

Frank is daarnaast sinds zijn komst bij Ecorys betrokken bij het maatschappelijk visiteren. In de visitaties zet Frank zijn enthousiasme, kritische blik en sociale vaardigheden in om voor de betrokken partijen tot een passend eindproduct te komen. Frank is inmiddels betrokken geweest bij circa 20 visitaties waaronder de visitaties van Centrada, Wonen Zuid, Samenwerking Vlaardingen, Compaen, De Zaligheden, LekstedeWonen, SallandWonen, Poort6, Intermaris en Sint Trudo.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

**Tabel 4.4: Bronnenlijst**

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper 2022</p> <p>Jaarverslagen Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Jaarverslagen Woonlinie 2018 t/m 2020</p> <p>Jaarverslag Bazalt Wonen 2021</p> <p>Opbrengstenboekje Woonlinie 2019 en 2020</p> <p>Prestatieafspraken Altena 2018 t/m 2021</p> <p>Activiteitenoverzicht Altena 2019 t/m 2021</p> <p>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2018 t/m 2021</p> <p>Activiteitenoverzicht Bommelerwaard 2018 t/m 2021</p> <p>Jaarplannen Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Toekomstplan Woonlinie 2018</p> <p>Visie en Strategie Bazalt Wonen 2021</p> <p>Managementrapportages Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Managementrapportages Woonlinie 2018 t/m 2020</p> <p>Managementrapportages Bazalt Wonen 2021</p> <p>Convenant aanpak drugscriminaliteit 2019 – 2022;</p> <p>Convenant Vroeg Eropaf in de gemeente Zaltbommel en Altena;</p> <p>Convenant Bondgenootschap;</p> <p>Convenant Buurtbemiddeling Aalburg, Werkendam en Woudrichem 2018 – 2021.</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Oordeelsbrieven Aw 2018 t/m 2021</p> <p>Beoordeling WSW 2018 t/m 2021</p> <p>Jaarverslagen + jaarrekeningen Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Jaarverslagen + jaarrekeningen Woonlinie 2018 t/m 2020</p> <p>Jaarverslag + jaarrekening Bazalt Wonen 2021</p> <p>Aedesbenchmarkcentrum Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Aedesbenchmarkcentrum Woonlinie 2018 t/m 2020</p> <p>Aedesbenchmarkcentrum Bazalt Wonen 2021</p> <p>Begrotingen Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Begrotingen Woonlinie 2018 t/m 2020</p> <p>Begroting Bazalt Wonen 2021</p> <p>Treasurystatuut Woonservice Meander 2017</p> <p>Managementreview Woonlinie 2018 t/m 2020</p>
Governance van maatschappelijk presteren	<p>Jaarplannen Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Toekomstplan Woonlinie 2018</p> <p>Visie en Strategie Bazalt Wonen 2021</p> <p>Managementrapportages Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Managementrapportages Woonlinie 2018 t/m 2020</p> <p>Managementrapportages Bazalt Wonen 2021</p> <p>Jaarverslagen + jaarrekeningen Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Jaarverslagen + jaarrekeningen Woonlinie 2018 t/m 2020</p> <p>Jaarverslag + jaarrekening Bazalt Wonen 2021</p> <p>Begrotingen Woonservice Meander 2018 t/m 2020</p> <p>Begrotingen Woonlinie 2018 t/m 2020</p>

#### Geraadpleegde documentatie

Begroting Bazalt Wonen 2021  
Risicomanagement Woonlinie  
Jaardoelenboekje Woonlinie 2018 t/m 2020  
Toezichtsvisie RvC Woonservice Meander 2017  
Zelfreflectie + relevante notulen RvC Woonservice Meander 2018 t/m 2020  
Zelfreflectie + relevante notulen RvC Woonlinie 2018 t/m 2020  
Zelfreflectie + relevante notulen Bazalt Wonen 2021

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Voorraadontwikkeling</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben gedurende de visitatieperiode de opgave gekend om in beide gemeenten de sociale voorraad minimaal in stand te houden.</p> <p>Uitgangspunt hierbij is wel dat wanneer mutaties in de voorraad tegen elkaar worden afgezet dit leidt tot een stijging van de voorraad. Zo gaat <b>Woonservice Meander</b> in 2019 uit van een mutatie van +66 woningen tot 2024 en <b>Woonlinie</b> van +207 woningen in beide gemeenten tot 2024 (+158 woningen in Altena en +49 woningen in Zaltbommel).</p> <p>Vanaf 2021 wordt onder <b>Bazalt Wonen</b> uitgegaan van een netto stijging van de sociale voorraad van circa 250 woningen tot 2026 in het gehele werkgebied.</p>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben de voorraad met de volgende aantallen weten te laten groeien:</p> <p><b>Woonservice Meander</b></p> <p>Begin 2018 betrof het aantal verhuureenheden in exploitatie 2.005 woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eind 2018: -15 woningen (JV 20, p.41)</li> <li>Eind 2019: +5 woningen (JV 20, p.41)</li> <li>Eind 2020: -2 woningen (JV 20, p.41)</li> </ul> <p>Eind 2020 betrof het aantal verhuureenheden in exploitatie 1.993 woningen.</p> <p><b>Woonlinie</b></p> <p>Begin 2018 betrof het aantal verhuureenheden in exploitatie 2018 4.314 woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eind 2018: +23 woningen (JV 18, p.19)</li> <li>Eind 2019: +11 woningen (JV 19, p.21)</li> <li>Eind 2020: +30 woningen (JV 20, p.21)</li> </ul> <p>Eind 2020 betrof het aantal verhuureenheden in totaal 4.378 woningen (Gemeente Altena: 2.658 woningen en gemeente Zaltbommel: 1.699 woningen).</p> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <p>2021: 43 woningen (T3 rapportage 2021)</p>	7
<p><b>Nieuwbouw</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben gedurende de visitatieperiode de volgende nieuwbouwopgaven gekend:</p> <p><b>Woonservice Meander (2018 – 2020)</b></p> <p>Vanaf 2019: Notenhoff fase 2: 20 woningen 2020 – 2023: De Burcht fase 3: 14 woningen</p> <p><b>Woonlinie (2018 – 2020)</b> heeft de opgave om tot en met 2028 ruim 200 woningen op te leveren in de gemeente Zaltbommel voor de gemeente Altena zijn geen specifieke aantallen genoemd daar de woningmarkt tot en met 2019 evenwichtig werd bevonden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Altena</li> </ul> <p>Van Rijswijkstraat Woudrichem: 10 woningen De Veste Woudrichem: 8 woningen Nieuwe Banne Sleeuwijk: 18 woningen Oude Kerkstraat Wijk en Aalburg: 6 woningen Bollenhoef Eethen: 4 woningen Ruiterhof Genderen: 8 woningen</p>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben in de visitatieperiode de volgende aantallen nieuwbouwwoningen weten op te leveren:</p> <p><b>Woonservice Meander</b></p> <p>2018: 5 woningen (JV 20, p.41) 2019: 0 woningen (JV 20, p.41) 2020: 0 woningen (JV 20, p.23)</p> <p><b>Woonlinie</b></p> <p>2018: 53 woningen (30 in Altena, 23 in Zaltbommel) (JV 18, p.20). 2019: 37 woningen (10 in Altena, 27 in Zaltbommel) (JV 19, p.22) 2020: 46 woningen (16 in Altena, 30 in Zaltbommel) (JV 20, 22).</p> <p>= 136 woningen</p> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <p>2021: 78 Woningen (T3 rapportage 2021)</p>	8



Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Bronkhorst Andel: 15 woningen Kerckeland Werkendam: 8 woningen Bloesemhoff Andels: 17 woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zaltbommel</li> </ul> <p>Waluwering Zaltbommelstad: 13 woningen Binnenvergt fase 3B: 27 woningen</p> <p>= 134 woningen</p> <p><b>Bazalt Wonen (2021)</b> Vanaf 2021 spreekt Bazalt Wonen vanuit de prestatieafspraken uit om te streven naar een versnelling van de bouwproductie gezien de krapte op de woningmarkt. De opgave voor 2021 die hiermee gemoeid gaat betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Altena</li> </ul> <p>Centrumplan Giessen/Rijswijk: 8 woningen De projecten Bloesemhoff, Notenhoff en Bronkhorst lopen door vanuit voorgaande jaren in 2021)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zaltbommel: 41 woningen in de gemeente Zaltbommel (Pres 21).</li> </ul>		
<p><b>Verkoop</b> Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben gedurende de visitatieperiode de opgave om een terughoudend verkoopbeleid te voeren welke jaarlijks wordt geijkt.</p> <p><b>Woonservice Meander</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: 15 woningen (Gezamenlijke Prestatieafspraken 2018, Werkendam-Woudrichem, Aalburg)</li> <li>2019: 2 woningen (Activiteitenoverzicht 2019)</li> <li>2020: 7 woningen (Activiteitenoverzicht 2019)</li> </ul> <p><b>Woonlinie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: 7 Woningen in Altena (Gezamenlijke Prestatieafspraken 2018, Werkendam-Woudrichem, Aalburg)</li> <li>2019: 2 woningen in gemeente Altena (Activiteitenoverzicht 2020) en 1-3 woningen in gemeente Zaltbommel.</li> <li>2020: 7 woningen in gemeente Altena (Activiteitenoverzicht 2020) 5 woningen in gemeente Zaltbommel.</li> </ul> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2021: 10 woningen (8 in Altena, 2 in Zaltbommel (Pres 21)</li> </ul>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben in de visitatieperiode de volgende aantallen woningen verkocht:</p> <p><b>Woonservice Meander</b> 2018: 17 woningen (JV 20, p.41) 2019: 1 woning (JV 20, p.41) 2020: 5 woningen (JV 20, p.41)</p> <p><b>Woonlinie</b> 2018: 12 woningen (12 in Altena) (JV 18, p.20) 2019: 10 woningen (8 in Altena, 2 in Zaltbommel) (JV 19, p.21) 2020: 9 woningen (6 in Altena, 3 in Zaltbommel)</p> <p><b>Bazalt Wonen</b> 2021: 27 woningen in Altena, 0 in Zaltbommel.</p> <p>De realisatie wijkt af in de gemeente Altena af van de prestatieafpraak. Dit is deels te wijten door 8 verkochte en geleverde woningen die waren uitgesteld vanuit 2020.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Slaagkans</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben vanaf 2018 in de gemeente Altena afgesproken om de combinatie van slaagkans, aantal reacties, wacht- en zoektijd zoals bijgehouden in Woongaard te monitoren om de ontwikkelingen in de sociale huurmarkt inzichtelijk te maken. Op basis van deze inzichten is afgesproken om de minimaal benodigde sociale voorraad voor de opvolgende jaren te bepalen (Uitvoeringsprogramma 2020).</p>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben voldaan aan de opgave en monitoren het functioneren van de sociale huurmarkt. Hierover wordt 1x per half jaar gerapporteerd in de vorm van een trendanalyse. Hierin is onder meer aandacht voor woningzoekenden, slaagkansen en zoektijden. Eventueel wordt bijgestuurd op al bestaande plannen (uitvoeringsprogramma 2020).</p>	7
<p><b>Middeninkomens</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers spreken in de gemeente Altena af gedurende de visitatieperiode aandacht te geven aan de middeninkomens door gebruik te maken van de maximaal 10% vrije ruimte, in het kader van de 80-10-10 regeling. Dit wordt uitgevoerd om de woonkansen voor verschillende 'in de knel' geraakte doelgroepen te vergroten. Dit dient echter niet ten koste te gaan van de kansen voor de primaire doelgroepen (Uitvoeringsprogramma 2020, Pres. 21).</p>	<p>Gedurende de visitatieperiode hebben Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers de volgende aantallen woningen beschikbaar gesteld voor middeninkomens</p> <p><b>Woonservice Meander</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 7 verhuringen (JV 18, p. 16)</li> <li>• 2019: 6 verhuringen (JV 20, p.14)</li> <li>• 2020: 4 verhuringen (JV 20, p.15)</li> </ul> <p>In alle jaren is door Woonservice Meander tussen de 4% en 6% van de vrije toewijzingsruimte benut.</p> <p><b>Woonlinie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 1<sup>e</sup> 10%: 2 verhuringen, 2<sup>e</sup> 10%: 5 verhuringen</li> <li>• 2019: 1<sup>e</sup> 10%: 7 verhuringen, 2<sup>e</sup> 10%: 2 verhuringen</li> <li>• 2020: 1<sup>e</sup> 10%: 5 verhuringen, 2<sup>e</sup> 10%: 2 verhuringen</li> </ul> <p>De rechtsvoorgangers hebben daarnaast in 2019 samen met de gemeente Altena een onderzoek afgerond naar de middeninkomens en woonlasten in de gemeente. dit onderzoek betreft een verdiepingsslag gericht op middeninkomens in de nieuwe gemeente Altena en de woonlasten die deze groep kan dragen. De uitkomsten kunnen worden ingezet om aanbevelingen op gebied van woonruimteverdeling, huurbeleid maar ook nieuwbouwplannen op gemeentelijk niveau te implementeren. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek is onder meer actief ingezet op terugkoop van koop-voordeelwoningen en deze vervolgens als middenhuur woning in de markt zetten</p> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2021: 1<sup>e</sup> 10%: 8 verhuringen, 2<sup>e</sup> 10%: 7 verhuringen</li> </ul>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie concludeert dat Bazalt Wonen op het gebied van beschikbaarheid ruim voldoende presteert. Bazalt Wonen zet zich aan de hand van het nieuwbouwprogramma en de ontwikkeltak Bouwlinie nadrukkelijk in om de sociale woningvoorraad in het werkgebied te laten toenemen. Daarnaast is het verkoopprogramma gematigd, worden slaagkansen gemonitord en zet Bazalt Wonen zich in voor het huisvesten van middeninkomens door de vrije bestedingsruimte te benutten.</p>		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,2</b>

## Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Bereikbaarheid voorraad</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben gedurende de visitatieperiode vanuit de wensportefeuille de opgave om minstens 85% van het woningaanbod betaalbaar te houden met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Op deze wijze blijft voldoende voorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep.</p>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben de volgende aantallen woningen beschikbaar gehouden met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens:</p> <p><b>Woonservice Meander</b></p> <p>2018: 85% (JV 18, p.15) 2019: 85% (JV 19, p.14) 2020: 89% (JV 20, p.41)</p> <p><b>Woonlinie</b></p> <p>2018: 83,9% (JV 18, p.19) 2019: 85% (JV 19, p.21) 2020: 84% (JV 20, p.21)</p> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <p>2021: 93%</p>	7
<p><b>Huurverhoging</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben gedurende de visitatieperiode de opgave om uitvoering te geven aan het sociaal huurakkoord. Dit betekent aandacht voor woonlasten, beperking huurverhoging en ruimte voor maatwerk. De jaarlijkse huurverhoging dient hierbij maximaal inflatievolgend +1% te worden verhoogd.</p> <p><b>Jaarlijkse inflatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: 1,4%</li> <li>• 2018: 1,7%</li> <li>• 2019: 2,6%</li> <li>• 2020: 1,3%</li> <li>• 2021: 2,7%</li> </ul>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben de volgende huurverhogingen doorgevoerd:</p> <p><b>Woonservice Meander totale huursomstijging</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 2,4% (JV 18, p.15)</li> <li>• 2019: 2,6% (JV 20, p.13)</li> <li>• 2020: 2,6% (JV 20, p.13)</li> </ul> <p><b>Woonlinie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 0,89% (JV 18, p.17): variërend van 0,4% tot 1,4%.</li> <li>• 2019: 2,05% (JV 19, p.19): variërend van 0% tot 3,5%.</li> <li>• 2020: 2,5% (JV 20, p.19)</li> </ul> <p>Woonservice Meander moest sturen op een zo maximaal mogelijke kasstroom, omdat zij maximaal gefinancierd waren. Daarom was de huursomstijging ook altijd zo groot mogelijk. Woonlinie stond er financieel beter voor. Voor Woonlinie was het realiseren van de extra 1% huursom niet noodzakelijk.</p> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2021: 0%</li> </ul> <p>Bazalt Wonen past daarnaast, waar mogelijk, maatwerk toe met betrekking tot huurverlaging. Zo hebben in 2021 552 woningen wettelijke huurverlaging ontvangen voor een totaal bedrag van bijna 3 ton.</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Bazalt Wonen heeft zich daarnaast op verschillende vlakken ingezet om de woonlasten voor de huurders te beperken. Zo hebben de woningen van Bazalt Wonen een huurprijs die gemiddeld 65,77% van het maximaal redelijke bedraagt met een gemiddelde huurprijs van € 556,79. Daarnaast voert Bazalt Wonen energie besparende maatregelen uit in de woningen zonder verhoging van de huur, worden de huurprijzen van nieuwbouwwoningen vastgesteld op 90% betaalbaar (tot en met de tweede aftoppingsgrens) en wordt een gedifferentieerd huurbeleid gevoerd om de prijs/kwaliteit in evenwicht te krijgen en om aansluiting te vinden bij de betaalbaarheidsdoelstellingen. Ook wijst Bazalt Wonen een specifiek groep woningen aan voor staters en worden de huurprijzen van deze woningen op een niveau gehouden waardoor deze bereikbaar blijven voor deze doelgroep.</p>	
<p><b>Incassobeleid en huurachterstanden</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers kennen gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave om een strak incassobeleid te voeren en de huurachterstanden te beperken.</p>	<p>Om invulling te geven aan de opgave besteden beide rechtsvoorgangers aandacht aan het beperken van de huurachterstanden.</p> <p>Woonlinie wil bijvoorbeeld voorkomen dat huurders onnodig in een duur en lang incassotraject terecht komen. Daarom bestaat er een strak incassobeleid. Verder worden huurders, als de schulden te hoog oplopen, verwezen naar gemeentelijke schuldhulpverlening (SHV), maatschappelijk werk en budgetbeheerders voor budgetbegeleiding. Woonlinie en instanties proberen gezamenlijk een lage drempel te creëren voor huurders om betalingsproblematiek te beperken. Ook Woonservice Meander daarnaast probeert met name in het voortraject tijdig te sturen om uitzettingen en problematiek te voorkomen.</p> <p><b>Woonservice Meander</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 0,8% huurachterstand (JV 20, p.41), 35 huurders met betalingsregelingen en 1 ontruiming (JV 20, p.19)</li> <li>• 2019: 0,9% huurachterstand (JV 20, p.41), 27 huurders met betalingsregelingen en 2 ontruiming (JV 20, p.19)</li> <li>• 2020: 0,8% huurachterstand (JV 20, p.41), 34 huurders met betalingsregelingen en 0 ontruiming (JV 20, p.19)</li> </ul> <p><b>Woonlinie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 0,7% huurachterstand, 23 huishoudens in SHV-traject en 6 ontruiming (JV 18, p.18).</li> </ul>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019: 0,3% huurachterstand, 18 huishoudens in SHV-traject en 7 ontruiming (JV 20, p.20)</li> <li>2020: 0,3% huurachterstand, 17 huishoudens in SHV-traject en 8 ontruiming (JV 20, p.20)</li> </ul> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2021: 0,6% (T3 rapportage p 18)</li> </ul>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie concludeert dat Bazalt Wonen op het gebied van betaalbaarheid ruim voldoende presteert. Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben zich stevig ingezet om de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor de sociale doelgroep te waarborgen. Daarnaast is stevig ingezet op het laten dalen van de huurachterstand en het tegengaan van huurachterstanden. Ook is ten aanzien van de huurverhoging niet altijd het maximale gevraagd van de huurders en is de verhoging doorgaans op inflatieniveau verhoogd.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,3</b>

### Thema 3: Huisvesting specifieke doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Statushouders</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers spannen zich in om bij te dragen aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders.</p> <p>In de gemeente Altena nam Woonlinie 45% voor haar rekening en Woonservice Meander 35%. De overige 20% werd opgepakt door Woonstichting LvAltena. Vanaf 2021 neemt Bazalt Wonen 80% voor haar rekening en blijft LvAltena 20% voor haar rekening nemen.</p>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben de volgende aantallen statushouders gehuisvest:</p> <p><b>Woonservice Meander</b> heeft statushouders gehuisvest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2019: 1 statushouders JV 19, p.16)</li> <li>2020: 5 statushouders in 12 woningen (JV 20, p.15)</li> </ul> <p><b>Woonlinie</b> heeft statushouders gehuisvest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: 54 statushouders in 16 woningen (JV 19, p.18)</li> <li>2019: 31 statushouders in 7 woningen (JV 20, p.18)</li> <li>2020: 22 statushouders in 12 woningen (JV 20, p.18)</li> </ul> <p>Woonlinie geeft aan dat van 2018 tot en met 2020 in zowel de gemeente Altena als Zaltbommel de taakstelling is behaald.</p> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2021: 99 statushouders</li> </ul> <p>De taakstellingen zijn in de visitatieperiode in beide gemeenten behaald.</p>	7
<p><b>Toewijzing bijzondere doelgroepen</b></p> <p>De corporaties zien het als hun taak om te zorgen voor huisvesting van deze groepen, mits dit in gezonde verhouding staat tot het huisvesten van de regulier doelgroep. Hierdoor hebben Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers de opgave dat maximaal 20% van de vrijkomende woningen in de gemeente Altena en 30% (tot en met 2020) in de gemeente Zaltbommel wordt</p>	<p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben de volgende aantal woningen aan urgenten toegewezen:</p> <p><b>Woonservice Meander</b> heeft woningen aan urgenten (statushouders, urgentieverklaring, Wmo, woonzorgindicatie) toegewezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: 19 toewijzingen op 104 verhuringen (JV 18, p.17)</li> </ul>	7



Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>toegewezen aan urgente doelgroepen. Deze doelgroepen omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociaal urgenten;</li> <li>• Herstructureringsurgenten;</li> <li>• Kanteling beschermd wonen;</li> <li>• Uitstroom maatschappelijke opvang;</li> <li>• Buurtzorg Jong/Jongerenhuis;</li> <li>• Wmo – noodzaak tot verhuizing;</li> <li>• Reguliere GGz;</li> <li>• Statushouders</li> <li>• Woonzorgindicatie.</li> </ul> <p>Bazalt Wonen heeft vanaf 2021 de opgave om maximaal 20% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Dit percentage is exclusief woonzorgindicaties en Wmo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019: 14 toewijzingen op 114 verhuringen (JV 19, p.16)</li> <li>• 2020: 12 toewijzingen op 113 verhuringen (JV 20, p.15)</li> </ul> <p>Dit resulteert in een maximaal percentage toewijzingen aan bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 18%.</li> <li>• 2019: 12%.</li> <li>• 2020: 11%.</li> </ul> <p><b>Woonlinie</b> heeft woningen aan urgenten (statushouders, urgentieverklaring, Wmo, woonzorgindicatie) toegewezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 90 toewijzingen op 221 verhuringen</li> <li>• 2019: 69 toewijzingen op 254 verhuringen</li> <li>• 2020: 60 toewijzingen op 233 verhuringen</li> </ul> <p>Dit resulteert in een maximaal percentage toewijzingen aan bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 40% (JV 18, p.16).</li> <li>• 2019: 27% (JV 19, p.18).</li> <li>• 2020: 24% (JV 20, p.18).</li> </ul> <p><b>Bazalt Wonen</b> heeft vanaf 2021 woningen aan urgenten toegewezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Altena heeft Bazalt Wonen 9% verhuurd aan bijzondere doelgroepen (o.a. statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang SMO (2), urgenten (4) en WMO kandidaten (2)).</li> <li>• In Zaltbommel heeft Bazalt Wonen 19% verhuurd aan een maatschappelijke doelgroep, o.a. statushouders, urgenten (6), GGZ kanteling beschermd wonen (1), doorstroom jongerenhuis buurtzorg jong (1) en WMO kandidaten (3).</li> </ul>	
<p><b>Huisvesting kwetsbare doelgroepen</b></p> <p>Vanuit de prestatieafspraken is afgesproken dat Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers in het kader van Wonen, zorg en welzijn zich gedurende de gevisiteerde periode in het werkgebied inzetten voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Dit betreft onder meer op gebied van huisvesting en ondersteuning.</p>	<p><b>Woonservice Meander</b> zet zich aan de hand van verschillende activiteiten in voor de kwetsbare doelgroepen in het werkgebied. Zo bestaan er zes woonlocaties voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze woonlocaties bieden de bewoners passende huisvesting en de zorg die zij nodig hebben. Bij een aantal woonlocaties is behoefte aan uitbreiding in de nabijheid van de locatie. Deze woningen zullen worden bestemd voor bewoners die meer zelfstandig wonen, maar toch leunen op de ondersteuning van een woonlocatie.</p> <p>Naast de woonlocaties heeft Woonservice Meander ook zorglocaties in het werkgebied. Deze locaties bieden</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>een aanbod van (zwaardere) zorg en medische en maatschappelijke dienst- en hulpverlening.</p> <p>In totaliteit verhuurt Woonservice Meander op zeven locaties tien woon/zorgcomplexen aan zowel zorginstellingen als individuele huurders.</p> <p><b>Woonlinie</b> heeft zich middels de volgende uitgevoerd projecten gedurende de visitatieperiode ingezet voor de bijzondere doelgroepen in het werkgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwen aan woonproject Bloessemhoff voor jongeren met een beperking;</li> <li>• Realiseren nieuw wooncomplex voor mensen met een beperking in de Waluwe in Zaltbommel samen met zorgorganisatie 's Heerenloo;</li> <li>• Starten van de ontwikkeling van een zorgvoorziening voor mensen met een zware zorgvraag in Zaltbommel samen met Santé Partners;</li> <li>• Afspraken maken met SMO Den Bosch over de huisvesting van dak- en thuislozen in een vrijkomende woonlocatie in Zaltbommel;</li> <li>• Samen met Prezzent werken aan de ontwikkeling van een nieuwe woonvoorziening in Zaltbommel</li> <li>• Collega-corporatie Woonservice ondersteunen met de bouw van een ouderencomplex.</li> </ul>	
<p><b>Samenwerking</b></p> <p>Zoals benoemd hebben Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers gedurende de visitatieperiode in het werkgebied de opgave om kwetsbare en urgente doelgroepen te ondersteunen. Een belangrijke opgave hierin is de inzet op regionale samenwerking en het onderhouden van korte lijnen met de benodigde partijen.</p>	<p><b>Woonlinie</b> heeft extra aandacht voor mensen in kwetsbare posities. Woonlinie werkt daarbij in beide gemeenten intensief samen met verschillende zorg- en welzijnsaanbieders zoals</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maaswaarden Ouderenzorg, Mijzo, Santé Partners, Trema, Stichting Welzijn Bommelerwaard, Stichting Prisma, SMO Breda, Stichting Reinier van Arkel, Stichting Prezzent, Stichting Cello en MO Den Bosch.</li> </ul> <p>Samen met deze organisaties werkt Woonlinie aan de optimalisatie van woon-zorg services. Hierbij worden per gebied verschillende aspecten van wonen, zorg en welzijn aan elkaar gekoppeld. Woonlinie nam daarnaast deel aan het Regionaal Huisvestingsnetwerk in de regio Den Bosch en participeerde in het project 'Vroeg erop af'.</p> <p>Samen met <b>Woonservice Meander</b> was <b>Woonlinie</b> daarnaast actief in het Platform Wonen, Zorg en Welzijn. Hieraan nemen diverse organisaties deel die werkzaam zijn in het gebied, zoals de woningcorporaties, zorgorganisaties (vanuit verschillende doelgroepen, particuliere initiatieven, welzijnsorganisaties,</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	gemeenten, WMO-raad, ouderenvertegenwoordiging en brede adviesraad sociaal domein. Er wordt onder meer gesproken over de ontwikkeling van visies, strategieën en innovaties. Ook worden concrete projecten opgepakt waar de verschillende disciplines een aandeel in hebben.	
<b>GGZ/MO</b> Bazalt Wonen en de gemeente Altena hebben de opgave om te komen tot regionale afspraken rondom kanteling GGZ/Maatschappelijke Opvang aan de hand van het experiment 'Weer thuis' onder begeleiding van Platform31 (Pres 21).	Gemeenten en Bazalt Wonen nemen actief deel aan het regionale traject 'Weer thuis', dat leidt tot een regionaal huisvestingsplatform beschermd wonen. De afspraken die regionaal worden gemaakt over aantallen cliënten en het toeleidings-proces naar huisvesting worden lokaal uitgevoerd	7
<b>Beoordeling visitatiecommissie</b> De visitatiecommissie concludeert dat Bazalt Wonen op het gebied van specifieke doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. Bazalt Wonen laat zien zich nadrukkelijk in te zetten voor de kwetsbare doelgroepen in het werkgebied. Voor hen worden woningen toegewezen, wordt ondersteuning geboden en worden woonzorg locaties beheerd en nieuw gebouwd. Daarnaast wordt door Bazalt Wonen intensief samengewerkt met een breed scala aan zorg- en welzijnspartijen om opgaven in kaart te brengen en aan te pakken.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,4</b>

#### Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Duurzaamheid</b>		
<b>Energetische status</b> Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben de opgave om in het kader van het duurzaamheidsbeleid voor het gehele woningbezit eind 2021 een gemiddeld energielabel B te behalen of een energie-index van 1,3 volgens de nieuwe systematiek.  In de prestatieafspraken van 2021 kent Bazalt Wonen de opgave om een EI van 0,9 te halen voor 2030.	Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben op onderstaande wijze de gemiddelde energie-index laten ontwikkelen:  <b>Woonservice Meander</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: 1,34 en 89% een groen label (JV 18, p.32)</li> <li>2019: 1,33 en 89% een groen label (JV 19, p.27)</li> <li>2020: 1,34 en 90% een groen label (JV 20, p.22)</li> </ul> <b>Woonlinie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: gemiddeld label onbekend, 70% een groen label (JV 18, p. 21)</li> <li>2019: 1,39 met bijna 87% een groen label (JV 19, p.23)</li> <li>2020: 1,35 en 88% een groen label (JV 20, p.23)</li> </ul> <b>Bazalt Wonen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2021: 1,34</li> </ul>	8
<b>Energetische maatregelen</b> Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben gedurende de visitatieperiode de opgave om te investeren in duurzaamheid en energetische maatregelen. Dit omvat onder meer het isoleren van vloer, dak en spouw en investeringen in duurzame installaties. Daarnaast	Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben om te voldoen aan de opgave in de visitatieperiode aan de hand van verschillende activiteiten gewerkt om de energetische toestand van de woningvoorraad te verbeteren. Dit hebben zij op volgende wijze opgepakt:	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>bestaat de opgave om een actief programma te voeren met betrekking tot het plaatsen van zonnepanelen.</p> <p>Specifieke opgaven met betrekking tot het toepassen van energetische maatregelen voor <b>Woonservice Meander</b> betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019: 97 woningen (Activiteitenoverzichten 2019)</li> <li>• 2020: € 512.000 (Activiteitenoverzicht 2020)</li> </ul> <p>Specifieke opgaven met betrekking tot het toepassen van energetische maatregelen voor <b>Woonlinie</b> betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019: 161 woningen in gemeente Altena en 34 woningen in gemeente Zaltbommel (Activiteitenoverzichten 2019)</li> <li>• 2020: 37 woningen in gemeente Altena en 65 woningen in gemeente Zaltbommel (Activiteitenoverzicht 2020) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemiddeld worden er jaarlijks op 32 woningen zonnepanelen geplaatst (Activiteitenoverzicht 2020).</li> </ul> </li> </ul> <p>In 2021 heeft <b>Bazalt Wonen</b> de opgave om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen energetisch te verbeteren: 297</li> <li>• Cv's vervangen in 75 woningen</li> <li>• Zonnepanelen te plaatsen op 81 woningen</li> </ul>	<p><b>Woonservice Meander</b></p> <p>Woonservice Meander is in het kader van het plaatsen van zonnepanelen in 2017 een samenwerking aangegaan met Wocozon. Eind 2020 staat de stand op 264 deelnemende bewoners. Woonservice Meander heeft daarnaast in diverse woningen vloer-, dak- en spouwmuurisolatie aangebracht en heeft in samenwerking met de gemeente een routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal 2050 opgesteld.</p> <p><b>Woonlinie</b> heeft gedurende de visitatieperiode woningen energetisch verbeterd en heeft zonnepanelen geplaatst. Specifiek resulteert dit in:</p> <p>2018 (opbrengstenboekje 2018):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 172 woningen zijn energetisch verbeterd</li> <li>• 71 woningen zijn voorzien van zonnepanelen</li> </ul> <p>2019 (Opbrengstenboekje 2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 209 woningen zijn energetisch aangepast</li> <li>• 48 woningen zijn voorzien van zonnepanelen</li> </ul> <p>2020 (Opbrengstenboekje 2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 259 woningen zijn energetisch aangepast</li> <li>• 54 woningen zijn voorzien van zonnepanelen</li> </ul> <p>Bazalt Wonen heeft daarnaast in 2021 een nieuwe visie op duurzaamheid geïmplementeerd. Hierin wordt ingegaan op onder meer de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het woningbezit toekomstbestendig maken;</li> <li>- De keuzen voor welke duurzaamheidsinvesteringen;</li> <li>- Woonconform van bewoners en de woonlasten;</li> <li>- Circulariteit en klimaatadaptatie;</li> <li>- Bewustzijn bij huurders, partners en eigen mensen.</li> </ul>	
<p><b>Bewustwording en klimaatadaptatie</b></p> <p>Duurzaamheid betekent volgens Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers meer dan alleen energetische maatregelen. Hierdoor bestaat met de gemeente de opgave om in het werkgebied in te zetten op bewustwording van inwoners, het zoeken naar mogelijkheden voor klimaatadaptatie en het verkennen van mogelijkheden voor circulariteit.</p>	<p>In 2020 heeft Woonlinie aan meer dan 250 woningen in de gemeente Altena een informatiebrochure gestuurd met een uitgewerkt voorstel op maat (Energie Bespaarpakket). In totaal gingen 77% van de bewoners akkoord met dit voorstel. Ook in Zaltbommel ontvingen bewoners een dergelijke brochure, waarbij meer dan 70% instemde. (Opbrengstenboekje 2020).</p> <p>Ook is er onder bewoners een enquête uitgezet en is actief de verbinding gezocht met huurders om bewustwording te creëren. Zo zijn twee Groene buurtkampioenschappen gehouden om mensen te activeren om de woonomgeving prettig te houden en</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>bewustwording te creëren ten aanzien van wateroverlast en hittestress.</p> <p>De ontwikkeltak van Woonlinie: Bouwlinie, had daarnaast als beleid om bomen te planten ter compensatie van woningbouw. Dit wordt het Bouwliniebos genoemd. In 2021 werd dit in Eethen gerealiseerd.</p>	
<p><b>Energie neutraal 2050</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben samen met beide gemeenten de opgave om toe te werken naar Energie neutraal/ CO2-neutraal in 2050.</p>	<p>In 2018 hebben gemeente en corporaties de Aedes routekaart ingevuld. In deze routekaart staat vermeld welke bijdrage Woonservice Meander levert aan een CO2-neutraal woningbezit in 2050. Om dit doel te bereiken zullen, afhankelijk van het type woning, verschillende energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd. Hiervoor heeft Woonservice Meander voor de komende jaren reserveringen in de begroting opgenomen. Niet alle woningen kunnen echter geheel energie neutraal worden gemaakt. Voor de "restvraag" aan energie kijkt de corporatie met de betrokken partijen hoe deze CO2-neutraal kan worden aangeboden.</p> <p>Woonservice Meander en Woonlinie hebben daarnaast nieuwe woningen vanaf 2020 niet meer voorzien van een gasaansluiting. Het energieverbruik van de woning wordt zoveel mogelijk beperkt en de eventuele 'restvraag' aan energie wordt op een duurzame manier geleverd. Ook in de bestaande bouw wenst Bazalt Wonen stappen te maken. Echter staat hier betaalbaarheid voorop. Met verschillende betrokken partijen worden hier gesprekken over gevoerd (JV 20, p. 22)</p> <p>Onder Bazalt Wonen wordt het beleid voortgezet en wordt met de gemeente in diverse overlegvormen gediscussieerd over deze opgave. Ook wordt nauw opgetrokken bij het opstellen van warmtevisies.</p>	7
<p><b>Kwaliteit en onderhoud</b></p> <p>Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hebben de opgave om in beide gemeenten gedurende de visitatieperiode te investeren in het onderhoud van de woningen. Hiervoor zijn in de prestatieafspraken en aanvullende activiteitenoverzichten diverse bedragen opgenomen. Het planmatig onderhoud houdt onder meer in renovaties, schilderwerk, Cv-ketels, badkamers en keukens.</p> <p><b>Woonservice Meander</b></p>	<p><b>Woonservice Meander</b> heeft in de visitatieperiode op verschillende wijze de kwaliteit van het bezit gewaarborgd of verbeterd. Hierbij zijn financiële middelen besteed aan reparatieverzoeken en mutatieonderhoud en aan planmatig onderhoud. Zaken die zijn opgepakt bij het planmatig onderhoud betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwijderen asbest;</li> <li>• Platdakrenovaties;</li> <li>• Vervangen voegwerk;</li> <li>• Aanpakken verzakte woningen;</li> <li>• Renoveren van badkamers en keukens;</li> </ul>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>2018: € 2.517.000 (JV 20, p.21)</li> <li>2019: € 2.538.000 (JV 20, p.21)</li> <li>2020: € 2.950.000 (JV 20, p.21)</li> </ul> <p><b>Woonlinie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: -</li> <li>2019: € 4.078.000 in beide gemeenten (Activiteitenoverzicht 2019)</li> <li>2020: € 3.780.000 in beide gemeenten (Activiteitenoverzicht 2020)</li> </ul> <p>Ten aanzien van de kwaliteit heeft Woonlinie de opgave om in de gemeente Altena in 2019 12 woningen te renoveren en in 2020 47 woningen.</p> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2021: € 6.500.000 in de gemeente Altena (Pres 21)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schilderwerk;</li> <li>Cv-ketels.</li> </ul> <p>Aan alle werkzaamheden zijn de volgende bedragen besteed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: € 2.024.000: € 493.000 minder dan begroot (JV 20, p.21)</li> <li>2019: € 2.679.000: € 141.000 meer dan begroot (JV 20, p.21)</li> <li>2020: € 3.043.000: 93.000 meer dan begroot (JV 20, p.21)</li> </ul> <p><b>Woonlinie</b> heeft ook bedragen beschikbaar gesteld om de woningvoorraad kwalitatief te verbeteren en te onderhouden. Dit betreft onder meer renovaties, schilderwerk, CV-aanleg en vervanging, asbestsanering en glasvervanging. Woonlinie heeft de volgende bedragen besteed aan planmatig onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018: € 6.666.000 (JV 18, p.23)</li> <li>2019: € 6.874.000 (JV 20, p.26)</li> <li>2020: € 4.172.000 (JV 20, p.26)</li> </ul> <p><b>Bazalt Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2021: <b>NB</b></li> </ul> <p>Behoudens een aantal doorgeschoven projecten heeft Bazalt Wonen voldaan de opgaven. Alles wat is gepland is uitgevoerd en de budgetten zijn besteed. Dit is terug te zien in de energieprestaties en de NEN scores.</p>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie concludeert dat Bazalt Wonen op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit ruim voldoende heeft gepresteerd. Het woningbezit van Bazalt Wonen en rechtsvoorgangers hadden eind 2018 namelijk al een gemiddeld label B. Desondanks is de index, met name onder Woonlinie, nog verder gedaald en is de opgave vastgesteld om naar een gemiddeld label A toe te werken. Hierbij is een aanzienlijk aandeel van de woningvoorraad energetische verbeterd en zijn zonnepanelen geplaatst. Bazalt Wonen heeft daarnaast aan de hand van planmatig onderhoud de woningen kwalitatief weten te verbeteren, heeft ingezet op bewustwording en richt zich op Energieneutraal in 2050.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,4</b>

### Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Vanaf 2019 nemen Woonservice Meander en Woonlinie in hun activiteitenoverzicht mee wat hun beoogde activiteiten zijn op het gebied van leefbaarheid. De inzet wordt in ieder geval gepleegd op;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schoon, heel en veilig</li> <li>Vitale ontmoetingsruimten, inclusief ondersteuning bewonerscommissies</li> </ul>	<p><b>Woonservice Meander</b> geeft op verschillende wijze invulling aan de opgave om de leefbaarheid te waarborgen. Zo wordt in de wijken en buurten met de huurders, de gemeente en zorg- en welzijnspartijen intensief samengewerkt. In deze samenwerking worden initiatieven gestimuleerd en gerealiseerd en wordt kennis verzameld en uitgewisseld.</p>	8



Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vroeg eropaf (preventief)</li> <li>• Het uitvoeren van de leefbaarheidsagenda</li> <li>• De zachte landingen in de wijken van de bijzondere doelgroepen</li> <li>• Organisatie van Burendag in wijken of kernen.</li> <li>• Sociale activiteiten voortvloeiend uit signalering in wijkvisies, kernteams, wijk- en dorpsraden en</li> <li>• Wijkschouwen</li> <li>• Gezamenlijke aanpak van semiopenbare ruimten in nabijheid van woningcomplexen</li> <li>• Personele inzet op leefbaarheid/ woonmaatschappelijk werk</li> </ul>	<p>Vanuit het platform Wonen, Zorg en Welzijn is met een brede groep belanghebbenden per kern in beeld gebracht welke locaties er voor welke voorzieningen zijn. Hierdoor is inzicht verkregen in ontwikkelpunten, kansen en mogelijkheden. Hierdoor kunnen gerichter afspraken worden gemaakt met de samenwerkingspartners om zaken op te pakken.</p> <p>Woonservice Meander heeft daarnaast vanaf 2019 een sociaal beheerder in dienst genomen. Dit was gewenst vanwege een toename van zorgvragers, uitstromers vanuit maatschappelijke opgaven, mensen met verward gedrag en mensen met diverse culturele achtergronden. Dit resulteert in een diversiteit aan vragen en opgaven.</p> <p><b>Woonlinie</b> weet zich gedurende de visitatieperiode in te zetten voor de leefbaarheid in het werkgebied. Hiervoor heeft zij de afgelopen jaren de volgende bedragen besteed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: € 607.000 (JV 18, p.27)</li> <li>• 2019: € 479.000 (JV 20, p.29)</li> <li>• 2020: € 507.000 (JV 20, p.29)</li> </ul> <p>Woonlinie heeft met deze bedragen de volgende leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participatie in Buurtbemiddeling en samenwerking met wijkcoördinatoren, gebiedsregisseurs en wijkteams.</li> <li>• Realiseren Pluktuin in woon-zorgcomplex</li> <li>• Opknappen openbare ruimte en complexen</li> <li>• Behouden Huiskamer in Zaltbommel</li> <li>• Achterpaden opgeschoond</li> <li>• Inzetten voor sociale contactmomenten tussen bewoners in woon-zorgcomplex</li> <li>• Aanbieden van containers om woningen op te schonen</li> <li>• Ontmoetingsruimten gerenoveerd</li> <li>• Sessies georganiseerd om de sfeer tussen bewoners in een complex te verbeteren</li> <li>• Het organiseren van activiteiten in woon-zorgcomplexen om eenzaamheid te bestrijden. Met name gedurende de corona crisis</li> <li>• Het houden van belrondes met 70-plussers in het kader van corona</li> </ul> <p><b>Bazalt Wonen:</b> In 2021 heeft Bazalt Wonen de initiatieven van de voorgaande jaren voortgezet. Enkele nieuwe betroffen:</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijdrage geleverd aan de nieuwe editie van de Wijkkrant de Vergt.</li> <li>Participatie van Bazalt Wonen in de Burendag 2021.</li> <li>Mocktail feestje en de officiële openingsfeest in de Petteflet. Mocktail feestje in de Petteflet in Zaltbommel.</li> </ul>	
<p><i>Leefbaarheidsagenda en project Bachplein</i></p> <p>In de gemeente Zaltbommel werken verschillende partijen aan een fors leefbaarheidsagenda, genaamd 'De Vergt'. Onderdeel van deze leefbaarheidsagenda is het project Bachplein. Speerpunten van dit project zijn dat onderhoud aan woningen en vergroening wordt gebruik als motor voor de verbetering van de leefbaarheid. Bazalt Wonen heeft hierbij de opgave om de leefbaarheid te verbeteren met betrekking tot de wijk waar het Project Bachplein wordt uitgevoerd. Hierbij wordt de leefbaarheid in combinatie met groot onderhoud verbeterd.</p>	<p>Bazalt Wonen combineert het groot onderhoud met het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Acties die zal zijn uitgevoerd betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Focusweek in samenwerking met netwerkpartners. Focusweek stond in teken van kennismaking tussen buurtbewoners onderling, kennismaking tussen buurtbewoners en professionals. Daarnaast heeft Bazalt Wonen informatie opgehaald hoe bewoners het wonen ervaren aan het Bachplein.</li> <li>Er is een bewonersadviesgroep opgezet met daarin 7 buurtbewoners.</li> <li>Een eerste nieuwsbrief van het Bachplein is verspreid. Hierin staan updates over onderhoud en leefbaarheid zoals het opstarten van een buurthuiskamer.</li> <li>Er is een start gemaakt met het opzetten van een buurthuiskamer.</li> </ul>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie concludeert dat Bazalt Wonen op het gebied van leefbaarheid goed heeft gepresteerd. Bazalt Wonen zet zich nadrukkelijk in voor de leefbaarheid in het werkgebied en heeft hiervoor de afgelopen jaren een breed pallet aan activiteiten opgezet of gefaciliteerd. Daarnaast wordt met verschillende partners samengewerkt om problematiek of situaties aan te pakken. Ook heeft Bazalt Wonen met diverse partijen een nieuwe leefbaarheidsagenda opgesteld, waaruit onder meer het project Bachplein uit is voortgekomen. In dit plan wordt leefbaarheidsverbetering gecombineerd met vergroening en groot onderhoud in de wijk.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,5</b>



## Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland B.V.  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

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

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



Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

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

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

***Sound analysis, inspiring ideas***