

Visitatierapport

Woonstichting De Zes Kernen

2015-2018



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

1 april 2020

Visitatiecommissie

Hannah Bovenkerk, voorzitter

Stoffel Heijnsman, visitator

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectieerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectieerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van De Zes Kernen over de periode 2015-2018.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	8
1.4 Samenvatting	9
1.5 SWOT	11
2 Woonstichting De Zes Kernen	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	13
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
3.1 Beoordelingskader	14
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	14
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	19
3.6 Beoordeling van de ambities	22
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	23
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	23
4 Presteren volgens Belanghebbenden	25
4.1 Beoordelingskader	25
4.2 Werkwijze	25
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	25
4.4 Belanghebbenden over De Zes Kernen	27
4.5 De reputatie van De Zes Kernen	32
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	32
5 Presteren naar Vermogen	33
5.1 Beoordelingskader	33
5.2 Relevante ontwikkelingen	33
5.3 Basisinformatie	33
5.4 Vermogensinzet	34
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	36
Bewonderpunten	36
6 Governance	37
6.1 Beoordelingskader	37
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	37
6.3 Relevante ontwikkelingen	37

6.4	Strategievorming en sturing op prestaties	38
6.5	Maatschappelijk rol raad van commissarissen	39
6.6	Externe legitimering en verantwoording	40
6.7	Bewonderpunten en verwonderpunten	42
6.8	Totale beoordeling Governance	42
7	Bijlagen	43
	Positionpaper	44
	Factsheet maatschappelijke prestaties	49
	Overzicht geïnterviewde personen	54
	Korte cv's visitatoren	56
	Onafhankelijkheidsverklaringen	57
	Meetschaal	59
	Werkwijze visitatiecommissie	60
	Bronnenoverzicht	61
	Reputatie-Quotient	62
	Uitgebreid overzicht prestaties	63

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie vond plaats tijdens de wisseling van de wacht. Aan de nieuwe bestuurder werd meegegeven het sociale imago te handhaven, evenals de lokale binding, de doe-corporatie en de laagdrempeligheid. De huidige visitatiecommissie ziet dat de corporatie die ook ter harte heeft genomen. Belangrijk verbeterpunt dat de vorige commissie mee heeft gegeven, is dat processen vastgelegd dienden te worden en er behoefte is aan structuur. De corporatie heeft alle aanbevelingen uit de vorige visitatie overgenomen. Dat is vooral zichtbaar op het gebied van governance en blijkt ook uit het optreden van de raad van commissarissen. De commissie ervaart dat dit inspirerend is voor de bestuurder, maar ook voor de medewerkers van deze kleine corporatie. Met een actieve en sterke huurdersvertegenwoordiging is het goed zaken doen met de gemeente in het proces van prestatieafspraken. De corporatie kan gezien worden als een corporatie die effectief en efficiënt omgaat met het op peil houden van het onderhoud en prioriteit legt bij een zodanige verduurzaming dat de huurders uiteindelijk daar nog iets aan overhouden. Dat motiveert. Helaas kan de corporatie hierin niet sneller te werk gaan dan zij zou willen, domweg omdat het ontbreekt aan uitvoerders.

De commissie heeft vastgesteld dat de bedrijfsvoering efficiënter is geworden en daardoor uiteindelijk tijdswinst oplevert. De commissie wil graag benadrukken dat er meer snelheid kan worden betracht bij de verdere digitalisering en automatisering.

1.2 Recensie

De hernieuwde kennismaking met de woonstichting De Zes Kernen vormde voor twee leden van de commissie bovenal een uitstekende vergelijking met de vorige visitatie. Waar de bestuurder destijds nog maar net binnen was, heeft zij nu zeer nadrukkelijk een stempel gezet op de corporatie en wel in uiterst positieve zin. Door alle belanghouders wordt zij en met haar de corporatie geroemd om haar laagdrempeligheid en toegankelijkheid. Dat geeft veel vertrouwen. Maar ook de inzet van de vernieuwde raad van commissarissen heeft zijn vruchten afgeworpen. Zakelijker, efficiënter en meer werkend naar de bedoeling van de corporatie heeft de raad van commissarissen verder gewerkt aan het verbeteren van de governance. De commissie complimenteert de woonstichting met deze inmiddels goed verankerde nieuwe cultuur binnen de organisatie.

De positionpaper is zeer congruent met hetgeen de visitatiecommissie in de interviews heeft gehoord en vastgesteld. Intussen heeft de sterke betrokkenheid op de regio van de nieuwe gemeente Nissewaard ook via televisie landelijke bekendheid gekregen als gidsfunctie voor de combinatie van landelijk en stedelijk woongebied. De corporatie levert vanuit haar doelstelling daar een goede bijdrage aan., o.a. door in de samenwerking met bestuurders en beleidsmakers en politiek haar lokale kennis in te brengen. Als commissie hebben we vastgesteld dat er van twee kanten veel vertrouwen is en snel onderling informatie wordt uitgewisseld, waardoor het voor De Zes Kernen eenvoudiger wordt om proactief te handelen bij leefbaarheids- of veiligheidsvraagstukken. De uitstekende relatie met de gemeente Nissewaard biedt volgens de commissie een voorbeeld voor de nog op te bouwen relatie met de gemeente Hellevoetsluis.

Woonstichting De Zes Kernen is een kleine corporatie en moet derhalve de klus klaren met relatief weinig medewerkers. Veel medewerkers zijn dan ook generalist en bekleden meerdere functies tegelijk. De Zes Kernen heeft de aanbeveling uit de vorige visitatie overgenomen en in korte tijd de interne bedrijfsvoering nog strakker georganiseerd. De commissie constateert dat de corporatie de sociale woningbouw in het hart draagt en heel dicht bij de bestaande en potentiële doelgroep staat. De corporatie heeft daarbij duidelijk een focus aangebracht op starters en senioren, die past bij de door haar gekozen strategie en door de commissie herkend wordt. De commissie is van mening dat dit een juiste richting is kijkend naar het gebied, het bestaande bezit en de demografische ontwikkelingen. Open, transparant en gericht op samenwerking, dat is hoe de visitatiecommissie de corporatie wil kenschetsen.

De volkshuisvestelijke opgaven in een gemeenschap van kleine dorpen onder de rook van een grote stad vraagt bijzonder navigeren. Enerzijds openstaan voor de landelijke problematiek op het gebied van huisvesting en anderzijds de bijzondere cultuur binnen de dorpen koesteren. Dat uit zich vooral in de opgave passend toewijzen. Dat de corporatie in de nieuwe koers de nadruk legt op starters en senioren is een voor de hand liggende en terechte keuze. De commissie constateert met genoegen dat de corporatie waar mogelijk samenwerkt met collega-corporaties waar men elkaar wederzijds inspireert ten aanzien van innovatie en kostenbesparing. Een recent voorbeeld hiervan is het opstellen van een maatschappelijke kosten-batenanalyse in samenwerking met een andere corporatie waardoor aanzienlijke besparingen konden worden gerealiseerd. Ook hier bestaat wederzijds veel waardering voor elkaars identiteit en imago.

De maatschappelijke prestaties

De corporatie is zich, naar de mening van de visitatiecommissie, zeer bewust van haar rol op het gebied van leefbaarheid en doet daar binnen de voorschriften alles aan. De juist sterke cultuur in de dorpen reguleert veel zelf, zodat de corporatie vooral complementair kan zijn en haar sociale rol kan spelen. De corporatie heeft kans gezien om binnen die beperkte speelruimte waardevolle bijdragen te leveren. De commissie ziet graag dat de corporatie iets brutaler wordt in het nieuwe beleidsplan om de leefbaarheid in te vullen. Hierdoor kan zij ook haar naamsbekendheid in de wijdere omgeving vergroten.

De omgeving

De nieuwe gemeente Nissewaard was per 1 januari 2015 een feit. De corporatie heeft reeds vanuit het verleden een langdurige en goede relaties met de gemeente, waardoor men elkaar makkelijk en snel weet te vinden. De commissie stelt vast dat er een wederzijdse vertrouwensrelatie bestaat. Door een grenscorrectie valt de kern Oudendoorn tegenwoordig onder de gemeente Hellevoetsluis.

Er vindt nog veel wederzijds aftasten plaats, maar er wordt hard gewerkt aan eveneens een goede relatie met deze gemeente. De commissie juicht het toe wanneer de corporatie daar op alle niveaus in de organisatie ondanks de nu nog vaak negatieve beeldvorming meer initiatieven neemt.

De stand van zaken

Het proces om tot prestatieafspraken te komen, loopt zo goed, dat de gemeente Nissewaard heeft besloten dit format te gebruiken voor haar afspraken met de gemeente Rotterdam.

Het gematigd huurbeleid van de corporatie zorgt voor een goede score op het gebied betaalbaarheid en duurzaamheid. De commissie juicht het toe dat in het nieuwe beleidsplan de accenten worden gelegd op beschikbaarheid en leefbaarheid. De commissie heeft vastgesteld dat de opvattingen over duurzaamheid breder zijn dan alleen energetisch voordeel. Het gaat ook om duurzame inzetbaarheid van woningen, zoals starterswoningen die op termijn geschikt te maken zijn als seniorenwoningen. Echt innovatief is de zgn. binnenisolatie wanneer spouwmuur- of buitenisolatie niet mogelijk is. Een dergelijke ingreep voor bewoners wordt uitstekend door de corporatie voorbereid en begeleid.

De eilandcultuur kent een traditie van een sterk verenigingsleven wat blijkt uit het bestaan van een heel actieve 100 jaar oude Oranjevereniging met ongeveer 1000 leden. Voor De Zes Kernen is het vanzelfsprekend een bijdrage te leveren aan verzoeken dan wel initiatieven die de leefbaarheid verbeteren, uiteraard binnen de wettelijke mogelijkheden. Samenwerking met privaat/publieke partners om een buurtwinkel in Oudendoorn op te richten wordt door bewoners zeer gewaardeerd. Het is een welkom Initiatief dat het dagelijks gemak van het leven in een dorpskern zeer goed ondersteunt en daarmee de vitaliteit van het dorp ten goede komt. De commissie was verrast door de aandacht die de corporatie heeft voor de huisvesting van mantelzorgers op het terrein van wonen met zorg.

De toekomst

De commissie is van mening dat de corporatie een juiste opvatting heeft over het huisvesten van sociaal zwakkeren en binnen de speelruimte die zij heeft, er alles aan doet om te voorkomen dat de positie van deze groep door maatregelen van de corporatie verzwakt of achteruitgaat. Haar samenwerkingsbereidheid met de gemeente en collega-corporaties, maar ook met de plaatselijke welzijns- en zorgpartners is groot en wederzijds inspirerend. Er heerst een prettige sfeer op het kantoor van de corporatie waar iedereen de kans krijgt zich verder te ontplooien. De bedrijfsvoering van De Zes Kernen getuigt van realiteitszin en afgezet tegen het sociale hart van de bestuurder en de pragmatische efficiëntie van de raad van commissarissen, lijkt dat een goede combinatie om in de toekomst wellicht iets meer de nek uit te steken en kansen te pakken. Met andere woorden er is genoeg balans binnen de organisatie om de juiste beslissingen te nemen. Er zijn natuurlijk altijd zaken die nog een tikje beter kunnen, zoals het nog meer SMART maken van de prestatieafspraken of de goed ingevulde maatschappelijke rol van de raad van commissarissen nog meer expliciet te maken in documenten dan wel zelfevaluaties. Gewerkt kan worden aan een sterkere profilering door kansen in de markt te pakken en in de samenwerkingsverhoudingen van een vooral volgende rol naar een meer meetrekkende rol te groeien. Tenslotte kan het tempo van digitalisering en automatisering omhoog

Als commissie kijken we zeer tevreden terug op deze visitatie. De commissie geeft een aantal verbeterpunten, maar het zal ook moeilijk genoeg zijn de bestaande goede kwaliteit op alle fronten vast te houden en te continueren. Wij wensen de corporatie veel succes in de toekomst.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	6	7	6	7	7	6,6	75%	6,7
Ambities in relatie tot de opgaven						7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,0	7,4	7,8	7,8	8,3	7,8	50%	7,7
Relatie en communicatie						7,7	25%	
Invloed op beleid						7,6	25%	
Presteren naar vermogen								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet						7	100%	7
Governance								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				7	7,5	33%	7,5
	Prestatiesturing				8			
Maatschappelijke rol RvC					8	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Beschikbaarheid van woningen

2. Kwaliteit van woningen
3. Betaalbaarheid
4. Wonen met zorg en ondersteuning
5. Leefbaarheid en veiligheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van De Zes Kernen over de periode 2015-2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in september 2019.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 6,7

De Zes Kernen is dé sociale huisvester voor de zes kernen in het zogenaamde Bernisser woongebied. De corporatie wordt getypeerd als een weliswaar kleine, maar tegelijkertijd stabiele woonstichting die sterk lokaal is geworteld, toegankelijk en transparant is en zoals zij het zelf formuleert 'letterlijk en figuurlijk dichtbij het leven in de zes kernen' staat.

De prestatieafspraken zijn toegesneden op de lokale situatie en worden in nauwe verbinding met de lokale belanghebbenden vormgegeven. De Zes Kernen toont zich een actieve, betrokkenen betrouwbare partner in het maken en realiseren van de afspraken. De Zes Kernen is niet alleen een woningcorporatie die zich op gewetensvolle wijze kwijt van haar volkshuisvestelijke taken, maar is ook een actieve, betrokken en medeverantwoordelijke partner voor andere betrokken instanties en organisaties op het terrein van zorg, welzijn, leefbaarheid en veiligheid. Zij werkt dan ook goed samen met gemeenten, collega-woningcorporaties en lokale verenigingen en instellingen en is daarin herkenbaar, toegankelijk en actief.

In haar strategisch voorraadbeleid combineert De Zes Kernen op intelligente wijze kwaliteitsverbeteringsmaatregelen met duurzaamheidsmaatregelen, waarbij steeds oog bestaat voor de maatvoering die nodig is in de onderscheiden kernen. Door veel aandacht te besteden aan de informatieverstrekking en communicatie voorafgaande aan het proces en tijdens de uitvoering daarvan, wordt groot draagvlak gecreëerd bij de bewoners. De corporatie voert een gematigd huurbeleid en voldoet in ruime mate aan de toewijzingsnormen.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,7

De belanghebbenden zijn over het algemeen genomen erg tevreden over de maatschappelijke prestaties van De Zes Kernen. Het minst tevreden zijn zij over het thema beschikbaarheid van de woningen (7,0), dit komt voornamelijk omdat, ondanks de nieuwbouw, de vraag groter blijft dan het aanbod. Het thema leefbaarheid en veiligheid (8,3) wordt door de belanghebbenden het hoogst beoordeeld, De Zes Kernen is een maatschappelijk betrokken corporatie. De maatschappelijke prestaties van De Zes Kernen op de overige thema's: kwaliteit van de woningen (7,4), betaalbaarheid (7,8) en wonen met zorg en ondersteuning (7,8), worden door de belanghebbenden beoordeeld met mooie cijfers.

De belanghebbenden zijn tevreden over de relatie en communicatie (7,7) met de corporatie, die zij niet voor niets typeren als betrokken, betrouwbaar en bereikbaar. Ook zijn de belanghebbenden tevreden over de mate van

invloed op het beleid (7,6) van De Zes Kernen. Unaniem wordt aangegeven dat De Zes Kernen luistert naar haar belanghebbenden en daadwerkelijk wat probeert te doen met de geleverde input.

Presteren naar Vermogen: 7

De Zes Kernen legt in haar bedrijfsplan een stevige basis voor de wijze waarop zij haar beschikbare vermogen inzet. De daarin weergegeven analyse van de omgeving, haar visie op de maatschappelijke bijdrage en de visie op de ontwikkeling van De Zes Kernen zijn helder uitgewerkt. De vertaling daarvan is voor De Zes Kernen afzonderlijk uitgewerkt, waarbij beleidsvoornemens 'smart' vertaald zijn in acties per jaarschijf. De Zes Kernen rapporteert over de wijze van uitvoering in haar jaarrapportages op compacte en heldere wijze.

De Zes Kernen heeft in de visitatieperiode zich ingespannen om het beschikbare vermogen zo efficiënt mogelijk in te zetten. De verbetering van de doelmatigheid in de bedrijfsvoering heeft daar zeker aan bijgedragen als ook de actieve wijze waarop De Zes Kernen met zeven collega corporaties samenwerkt op inkoop, kennisdeling en gegevensbescherming (AVG).

Haar gezonde financiële positie en de sterke verankering in de lokale omgeving stelt De Zes Kernen in staat om haar maatschappelijke bijdrage ook daadwerkelijk en met voor de belanghebbenden duidelijke herkenbaarheid te leveren in de vorm van het behoud van een zowel in aantal als in kwaliteit goede sociale voorraad, toegesneden op de situatie in de zes afzonderlijke kernen.

Governance: 7,3

De corporatie heeft de lange termijnvisie vertaald naar te monitoren doelen en activiteiten in de beide bedrijfsplannen (Bedrijfsplan 2011-2015 Koersen op De Zes Kernen en Bedrijfsplan De Zes Kernen 2016-2020 VITAAL VOORUIT), de jaarplannen, jaarverslagen en de begrotingen. De belangrijkste thema's zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Het lokale netwerk wordt bij deze plannen goed betrokken.

Prestatiesturing: 7

Er is een actieve wijze van sturing door middel van viermaandsrapportages, waardoor interne processen beter op elkaar aansluiten en beter gestuurd en bijgesteld kunnen worden. Er is samenhang in de rapportages tussen de maatschappelijke prestaties en de doelen op het gebied van bedrijfsvoering. De corporatie realiseert inkoopvoordeel door samenwerking met collega-corporaties. De corporatie geeft op actieve wijze invulling aan de leefbaarheid en doet net wat meer dan verwacht mag worden.

De maatschappelijke rol van de commissarissen: 8

De rol is expliciet vastgelegd in een profiel voor werving en selectie met de nadruk op de verbinding met de regionale gemeenschap en de maatschappelijke organisaties en partijen. De lokale verankering maakt onderdeel uit van de zelfevaluatie. Ook staan deze issues beschreven in de Visie op Toezicht 2017 waaraan de overige instrumenten zoals toetsingskader met de besturings- en beheersinstrumenten, het informatieprotocol en de jaaragenda zijn toegevoegd. De raad onderhoudt formele en informele contacten en wordt ervaren als zeer betrokken en omgevingsgevoelig.

De externe legitimatie: 7

Belanghebbenden worden betrokken om input te leveren bij de ontwikkeling van nieuw beleid en de terugkoppeling op realisatie van de voorgenomen plannen. De uitkomsten van de gesprekken met externe toezichthouders worden vastgelegd en geborgd.

Openbare verantwoording: 7

Heldere jaarverslagen met voorgenomen en gerealiseerde doelen. Tertiaalrapportages die een sluitende en smartproof planning- en controlcyclus tot gevolg hebben. De site van de corporatie is zeer toegankelijk en iedereen heeft de vrije beschikking over actuele en doelgroep gerelateerde documenten en er is nieuwsinfo op de website. Daarnaast zijn er interne workshops, themadagen en conferenties met belanghebbenden. De openbare verantwoording is goed belegd.

1.5 SWOT

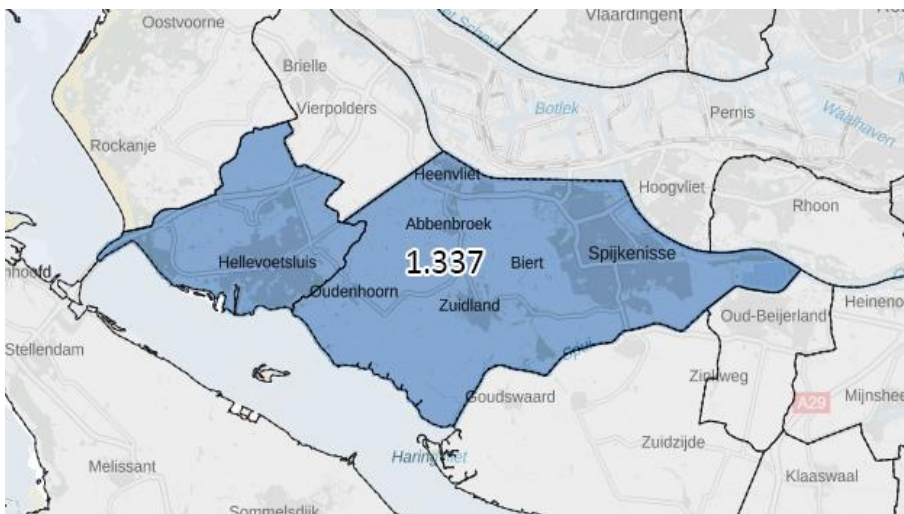
In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten van De Zes Kernen	Sterke punten van De Zes Kernen
<ul style="list-style-type: none"> • Sterkere profilering door kansen in markt te pakken. • In de samenwerkingsverhoudingen van een vooral volgende rol naar een meer meetrekkende rol • Verhoog het tempo van digitalisering en automatisering • De raad van commissarissen kan bij de zelfevaluatie meer expliciet zijn maatschappelijke rol meenemen • Meer expliciet opstellen van een te monitoren verbeterplan voor de raad van commissarissen naar aanleiding van de visitatie • De raad van commissarissen kan nog scherper sturen om het bod aan de gemeente(n) SMART te maken • Volharden in de pogingen om de relatie met de gemeente Hellevoetsluis te verbeteren 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal open, transparant en (lokaal) zeer betrokken, gericht op samenwerking • Laagdrempelig van hoog tot laag, hart voor de bewoners, communicatief sterk • Competente, doelgerichte en betrokken raad van commissarissen • Sterk en vooral sociaal geïnspireerd leiderschap draagt bij aan een robuuste cultuur • Actieve en medeverantwoordelijke opstelling in realisatie van combinatie wonen, zorg en welzijn • Faciliteert eenvoudige dagelijkse voorzieningen in de dorpen t.b.v. de leefbaarheid • Heeft langdurige en goede bestaande contacten met aannemers
Kansen in de omgeving	Bedreigingen uit de omgeving
<ul style="list-style-type: none"> • Draagt bij aan de gidsfunctie van de gemeente Nissewaard 	<ul style="list-style-type: none"> • Jongeren trekken weg uit de dorpen • Ouderen blijven langer thuis wonen en hebben daardoor andere behoeften • Door grote vraag hebben nieuwe aannemers geen tijd en behoefte om offertes te maken • Het B-label kan pas in 2024 behaald worden door het ontbreken van uitvoerders

2 Woonstichting De Zes Kernen

Woonstichting De Zes Kernen is opgericht op 7 april 1994. De oprichting kwam voort uit de wens om het gemeentelijk woningbedrijf te verzelfstandigen met als uiteindelijk resultaat dat woonstichting De Zes Kernen al 25 jaar bestaat. Woonstichting De Zes Kernen spant zich in om goede, betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden. Ze besteedt extra aandacht aan mensen voor wie het niet zo makkelijk is om hun woonwensen te realiseren. Prettig wonen houdt niet op bij de voordeur. Woonstichting De Zes Kernen is bereikbaar, toegankelijk en betrokken en levert, waar mogelijk, maatwerk.

Woonstichting De Zes Kernen heeft ruim 1.300 woningen in haar beheer in de voormalige gemeente Bernisse, nu onderdeel van de fusie gemeente Nissewaard. De woonstichting ontleent haar naam aan de zes dorpen waarin zij werkzaam is, de voormalige zes kernen van de gemeente Bernisse: Abbenbroek, Zuidland, Simonshaven, Geervliet, Heenvliet en Oudenhoorn. Bij Woonstichting De Zes Kernen werken 11 medewerkers, die gezamenlijk goed zijn voor 8,6 fte.



Tot 1 januari 2018 lag het volledige bezit van Woonstichting De Zes Kernen in de gemeente Nissewaard. Nissewaard is een gemeente op het eiland Voorne-Putten in het zuiden van de provincie Zuid-Holland. De gemeente is op 1 januari 2015 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Spijkenisse en Bernisse en omvat het gehele (voormalige) eiland

Putten en het oosten van het (voormalige) eiland Voorne.

Door een grenscorrectie valt het dorp Oudenhoorn sinds 1 januari 2018 echter onder de gemeente Hellevoetsluis. Hellevoetsluis is een plaats en gemeente op Voorne-Putten, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt per 1 januari 2019 40.049 inwoners. Voormalige gemeentes binnen Hellevoetsluis zijn onder andere Nieuw-Helvoet en Nieuwenhoorn. De gemeente maakt deel uit van het samenwerkingsverband Stadsregio Rotterdam en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

De missie van Woonstichting De Zes Kernen luidt als volgt: Woonstichting De Zes Kernen biedt nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de voormalig 'Bernisser' kernen waar we samen met onze huurders trots op kunnen zijn. We denken en werken oplossingsgericht mee aan vraagstukken op het brede terrein van wonen.

De organisatie wordt door een eenhoofdig bestuur geleid. Het intern toezicht wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen die uit vier leden bestaat.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

De Zes Kernen heeft prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard.

Met ingang van 1 januari 2018 is de kern Oudendoorn door een grenscorrectie toegevoegd aan de gemeente Hellevoetsluis. Daarmee is vanaf dat moment de gemeente Hellevoetsluis ook een partner geworden voor De Zes Kernen. De tijd was te kort om tot wederzijdse prestatieafspraken te komen tussen deze partijen. In de visitatie zijn afspraken met de gemeente Hellevoetsluis dan ook verder buiten beschouwing gelaten

Met de gemeente Nissewaard zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid van woningen
2. Kwaliteit van woningen
3. Betaalbaarheid
4. Wonen met zorg en ondersteuning
5. Leefbaarheid en veiligheid

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Daarnaast neemt De Zes Kernen deel aan de volgende convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

- Woningmarktstrategie en woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020
- Regio akkoord nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
- Convenant gezamenlijke aanpak woningoverlast

- Convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen.

Ook de in dat kader gemaakte afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast is er vanzelf het landelijk convenant vanuit Aedes over de verduurzaming van de corporatie woningvoorraad dat voor al haar leden geldt.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De Zes Kernen is dé sociale huisvester voor de zes kernen in het zogenaamde Bernisser woongebied. De corporatie wordt getypeerd als een weliswaar kleine, maar tegelijkertijd stabiele woonstichting die sterk lokaal is geworteld, toegankelijk en transparant is en zoals zij het zelf formuleert, 'letterlijk en figuurlijk dichtbij het leven in de zes kernen' staat. Deze kernen zijn: de dorpen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudendoorn, Simonshaven en Zuidland. Haar gezonde financiële positie en de sterke lokale verankering vormen belangrijke waarborgen voor de continuïteit van de woonstichting als zelfstandige corporatie. Onlangs heeft De Zes Kernen haar 25-jarig jubileum gevierd.

In 2015 is de voormalige gemeente Bernisse gefuseerd met de gemeente Spijkenisse en is op 1 januari van dat jaar de nieuwe gemeente Nissewaard gestart. De Zes Kernen zet zich in voor het positioneren van het landelijk woongebied in de nieuwe gemeente in goede balans met het stedelijke woongebied. In de periode van de visitatie is tussen de gemeente Nissewaard en De Zes Kernen een actieve, constructieve samenwerking gegroeid, waarin de schaalvoordelen van de grotere gemeente enerzijds en de sterke lokale verankering van De Zes Kernen anderzijds goed aanvullend op elkaar inwerken. Tijdige informatie-uitwisseling vormt daarbij een belangrijke factor. In 2018 ging de kern Oudendoorn, via een grenscorrectie over naar de gemeente Hellevoetsluis. De samenwerking tussen de gemeente Hellevoetsluis en De Zes Kernen bevindt zich nog in het stadium van kennismaking en opbouw.

De Zes Kernen beraadt zich ten tijde van het schrijven van het visitatierapport op een eventuele deelname in de afwikkeling van de woningvoorraad van Vestia in de gemeente Brielle. Het gaat daarbij om 99 woningen in Zwartewaal. Deze casus is gaan spelen aan het einde van de visitatieperiode.

De woningvoorraad van De Zes Kernen is in de periode van de visitatie redelijk stabiel gebleven (van 1355 naar 1337). In haar beleid focust De Zes Kernen op de doelgroepen van starters en senioren. Daarbij streeft de corporatie ernaar ouderen langer thuis te laten wonen door te faciliteren in het aanbrengen van extra voorzieningen in de woning en het verhogen van het wooncomfort. Tegelijkertijd zet de corporatie in op het tegengaan van 'ontgroening' door via doorstroming en lokale voorrangregels jongeren in de kern te behouden. Op initiatief van De Zes Kernen is in de Huisvestingverordening van de gemeente Nissewaard opgenomen dat voor 25% van de vrijkomende woningen bij toewijzing voorrang wordt gegeven aan inwoners van Bernisse. De Zes Kernen richt zich door middel van nieuwbouw op proportionele groei vanuit volkshuisvestelijke en maatschappelijke noodzaak. Haar Strategisch Voorraadbeleid vormt daarvoor de basis. Met de voorbereiding van het bouwproject Koninginnenhof beoogt de corporatie een bijdrage te leveren aan de gewenste regionale uitbreiding van de sociale voorraad.

Dit voorraadbeleid is tevens de basis voor de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. In de aanpak daarvan worden kwaliteitsverbetering door middel van planmatig onderhoud en duurzaamheid gecombineerd in een complexgerichte aanpak. Deze strategie is in 2016 uitgetoetst in Geervliet. In deze aanpak wordt eerst ingezet op verbetering van het wooncomfort en het verminderen van het energieverbruik. Omdat deze verbeteringen in bestaande staat moeten worden uitgevoerd, wordt veel aandacht besteed aan communicatie vooraf. Dit leidde ertoe dat 100% van de betrokkenen instemde met de uitvoering van het project. Op basis van deze proeftuin is een uitvoeringsplan opgesteld voor de andere 5 kernen, dat de komende 5 jaar wordt

gerealiseerd met een vaste aannemer, die zowel over de technische competenties als de benodigde communicatieve vaardigheden beschikt.

Ter bevordering van de leefbaarheid ondersteunt De Zes Kernen binnen de wettelijke mogelijkheden lokale initiatieven gericht op het tegengaan van de (dreigende) afname van voorzieningen en winkels.

In het kader van haar sociale opgave is binnen de kern Zuidland de Brede school opgeleverd, waarin onderwijs wordt verzorgd door een samenwerkingsschool en tevens voorzieningen worden geboden op het gebied van kinderopvang, bibliotheek, kinderfysiotherapie, centrum voor jeugd en gezin, jongeren opvoeding team en een verloskundige praktijk. Vervolgens is in Zuidland een combinatie van wonen en zorg gerealiseerd met het Hart van Zuidland, in samenwerking met de zorgverlener Careyn. Bewoners in zowel het Hart als in de kernen én de mantelzorgers hebben baat bij deze kleinschalige lokale woon- en zorgvoorziening. Op deze voorziening is in 2019 een maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) uitgevoerd samen met de corporatie Ressort Wonen uit Rozenburg die gelijktijdig een vergelijkbaar project heeft uitgevoerd. Door met elkaar samen te werken konden besparingen worden gerealiseerd op de ontwikkel- en bouwkosten.

3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken wordt aan de hand van diverse aandachtspunten kort besproken, daarna volgt een beschouwing door de visitatiecommissie en door de belanghebbenden.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard zijn wederkerig. Er zijn door alle partijen te nemen acties en te leveren prestaties opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met ieders taakveld en verantwoordelijkheden.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn compleet, concreet en onderbouwd. Voor zover te overzien zijn de relevante onderwerpen benoemd en opgenomen met oog voor de regionale problematiek en landelijke beleidslijnen. In het algemeen zijn de afspraken SMART en te herleiden naar de door iedere partij te leveren prestatie.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

De Zes Kernen heeft sinds 1 januari 2018, na een grenscorrectie, bezit in Hellevoetsluis (kern Oudenhoorn; 135 woningen) en heeft in de visitatieperiode geen prestatieafspraken met deze gemeente kunnen maken. Wel werd door De Zes Kernen initiatief genomen en is in juni 2018 aan de gemeente een bod gezonden waarbij aan de gemeente Hellevoetsluis inzicht werd gegeven in de voornemens voor de periode tot en met 2021. Met de gemeente Hellevoetsluis bestond op dat moment nog niet de noodzakelijk bestendige relatie, waarbinnen tot formele afdoening van de prestatieafspraken kon worden gekomen. Dit lukte pas in 2019. Materieel heeft de corporatie uitvoering aan haar afspraken gegeven.

Het maken van passende prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard verloopt zeer soepel en voorspoedig. Hierbij vertegenwoordigd De Zes Kernen de belangen de bewoners van het Bernissegebied naar beste kunnen en staat de gemeente hiervoor open. De samenwerking met de collega-corporaties verloopt tevens goed. De prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard zijn omwille van de nasleep van de fusie pas vanaf 2017 gemaakt. De gemeente Nissewaard is ontstaan is op 1 januari 2015 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Spijkenisse en Bernisse. Gedurende de tijd dat er geen officiële prestatieafspraken zijn gemaakt, heeft De Zes Kernen zich toegelegd om haar kerntaken: het aanbieden van voldoende betaalbare woningen van voldoende kwaliteit voor de mensen die niet in staat zijn zichzelf te redden op de woningmarkt. Ook het bijdragen aan een goede leefbaarheid en veiligheid in de kernen behoort tot het takenpakket van De Zes Kernen. Het is dan

ook geen verrassing dat juist deze thema's van 2017 zijn opgenomen in de prestatieafspraken. In de periode waarin er geen officiële prestatieafspraken zijn gemaakt, is er wel goed contact geweest met de nieuw ontstane gemeente.

Betrokkenheid van partijen

Er zijn geen andere partijen dan huurders, woningcorporaties en gemeenten betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Omdat de gemeente (Nissewaard) een centrale rol vervult in dit proces, worden wensen van andere partijen langs die weg ingebracht en komen zij derhalve niet direct aan de prestatieafsprakentafel. Uit de visitatie kwam niet de wens naar voren hierin verandering aan te brengen. De samenwerking tussen de diverse corporaties verloopt soepel, de partijen weten elkaar goed te vinden, ook buiten het overleg om. De Zes Kernen is de enige corporatie uit de gemeente Nissewaard die werkzaam is in het Bernissegebied. Hierdoor is zij niet zo nauw betrokken bij problematiek in Spijkenisse, aangezien dit vaak andere problemen zijn dan hetgeen speelt in de kleinere kernen waarin De Zes Kernen werkzaam is.

De actualiteit van de prestatieafspraken

Jaarlijks worden de prestatieafspraken herijkt en vervat in een vierjaarlijks prestatiekader met specifieke prestatieafspraken voor het betreffende jaar. Tussentijds vindt er viermaal per jaar bestuurlijk overleg plaats en achtmaal per jaar ambtelijk overleg. In de overleggen worden de afspraken geëvalueerd en wordt gekeken naar actualisering van de afspraken.

Waardering van het tripartite overleg door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces waarmee de prestatieafspraken tot stand komen. De in de prestatieafspraken behandelde thema's sluiten goed aan bij de volkshuisvestelijke opgaven die spelen in het gebied waarin De Zes Kernen werkzaam is. Het proces op basis waarvan de afspraken tot stand komen, wordt door de visitatiecommissie als positief beoordeeld. Er is voldoende overleg en de voortgang van de afspraken wordt bewaakt; ook is er voldoende terugkoppeling tussen de betrokken partijen. Het format dat ten grondslag ligt aan de totstandkoming van de prestatieafspraken in de gemeente Nissewaard, is zelfs overgenomen door de gemeente Rotterdam.

Het is voor de visitatiecommissie lastig om het tripartite overleg met de gemeente Hellevoetsluis te waarderen. De Zes Kernen is pas sinds 1 januari 2018 actief in de gemeente Hellevoetsluis, toen door een grenscorrectie het dorp Oudendoorn tot deze gemeente ging behoren. De contacten met deze gemeente verlopen moeizaam, waardoor er gedurende de visitatieperiode niet of nauwelijks overleg is geweest. Uiteraard heeft de visitatiecommissie in de gesprekken die zij heeft gevoerd met de diverse betrokken partijen gevraagd naar de reden van deze moeizame verstandhouding. Uit deze gesprekken blijkt dat eigenlijk alle partijen bereid zijn om met elkaar te overleggen om zo te komen tot prestatieafspraken. Een duidelijke oorzaak van het uitblijven van het contact kon niet gegeven worden, behalve dat zij over en weer vonden dat zij geen gehoor kregen bij de andere partij. Tijdens de gesprekken is toegezegd dat dit voor de aankomende prestatieafspraken anders zal verlopen. De visitatiecommissie kan de kwaliteit van de prestatieafspraken met de gemeente Hellevoetsluis niet beschouwen, aangezien deze er niet zijn. De visitatiecommissie benadrukt dat beide partijen zich, zoals zij ook aangeven te zullen doen, maximaal zullen moeten inspannen om in de komende periode tot prestatieafspraken te komen die passen bij de volkshuisvestelijke opgaven in Oudendoorn.

Als verbeterpunten voor de prestatieafspraken noemt de visitatiecommissie de betrokkenheid van zorg- en welzijnspartijen. De inbreng van deze partijen wordt nu niet altijd optimaal meegenomen tijdens het overleg. Wanneer deze partijen worden uitgenodigd voor het tripartite overleg, wordt nog meer duidelijke welke wensen er zijn in het werkgebied op het gebied van zorg en welzijn. Ook de inbreng van de huurdersvertegenwoordiging van alle betrokken corporaties, dus niet enkel van de huurdersvertegenwoordiging van De Zes Kernen, zou beter

van kwaliteit mogen zijn. De visitatiecommissie wil dan ook haar waardering uitspreken voor de wijze waarop De Zes Kernen haar huurdersvertegenwoordiging ondersteunt en begeleidt in het proces waarin zij als “vrijwilligers” onderhandelen met professionals.

Waardering van het tripartite overleg door de belanghebbenden

De Zes Kernen is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Naast de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de diverse belanghebbenden, waarin hen is gevraagd naar zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, is aan de deelnemers van het driepartijenoverleg in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek. Naast de betrokken partijen, is ook aan de corporatie zelf gevraagd om zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken te beoordelen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten, meer evenwichtig, te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur van De Zes Kernen heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld. In de enquête is hiervoor onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar ‘Sterke Netwerken’¹. Zoals gesteld zijn alle belanghebbenden geïnterviewd.

De drie partijen samen

Vanwege het ontbreken van de prestatieafspraken met de gemeente Hellevoetsluis, is in de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden over het tripartite overleg, in eerste instantie enkel de gemeente Nissewaard meegenomen.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,6. Hierbij zijn de verschillen in de beoordeling van de drie partijen minimaal, de huurdersvertegenwoordiging van De Zes Kernen beoordeelt het overleg met gemiddeld een 7,9, terwijl de gemeente Nissewaard en De Zes Kernen zelf het tripartite overleg beoordelen met een 7,5 gemiddeld. Het meest tevreden zijn de partijen over de kritische bewaking van de voortgang van de afspraken (8,0), de wijze waarop de corporatie de doelstellingen van de afspraken breed opvolgt (8,2), de effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg (8,0), de bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht bij de corporatie om knopen door te hakken (8,2) en de wijze waarop deelnemers aan het overleg elkaar ook buiten het overleg weten te vinden (8,0). Het minst tevreden zijn de partijen over het - indien nodig- beschikbaar stellen van subsidie om vraagstukken die spelen op te lossen (5,9).

De huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging is gevraagd waar zij het overleg en de samenwerking verbeterd zouden willen zien. Zij geven aan over het algemeen tevreden te zijn, maar ook het gevoel te hebben dat de kwaliteiten van de vrijwilligers in hun eigen organisatie kunnen verbeteren. Het is een hele taak voor de huurdersvertegenwoordiging om de gemeente en corporatie(s) bij te houden, zelfs ondanks de steun die zij ontvangen van De Zes Kernen. Zij zouden door middel van scholing willen proberen de kwaliteiten van de vrijwilligers te vergroten. De

1

Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

visitatiecommissie heeft aan de huurdersvertegenwoordiging gevraagd wat zij vinden van de kwaliteit van de prestatieafspraken; wat hen betreft is de kwaliteit van de afspraken prima.

De Zes Kernen

De corporatie is over het algemeen tevreden over zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard. Zij zien nog ruimte voor verbetering wat betreft de afstemming van het sociaal domein en zorg; tevens vinden zij het jammer dat de begroting en de prestatieafspraken op verschillende momenten vallen. De Zes Kernen wil zelf een bijdrage leveren door het bod 'smarter' te maken, zowel voor hun eigen inzet als wat zij vragen van de gemeente. Tevens willen zij vanuit hun eigen kracht en lokale kennis een aanbod doen. De Zes Kernen is niet tevreden over de samenwerking met de gemeente Hellevoetsluis, er is een sterke behoefte aan structuur en meer overleg, de samenwerking moet meer vorm en inhoud krijgen.

De gemeente Nissewaard

De gemeente Nissewaard is net als de corporatie en huurdersvertegenwoordiging tevreden over de totstandkoming van de prestatieafspraken. Zij zien nog ruimte voor verbetering door het aanbrengen van meer focus en vroegtijdige communicatie. Zelf willen zij bijdragen aan het verbeteren van het proces rondom de prestatieafspraken door meer vanuit de gemeente de afspraken te initiëren en vertrouwen en begrip te hebben in/voor alle betrokken partijen. De kwaliteit van de prestatieafspraken is volgens de gemeente Nissewaard ruim voldoende, de afspraken zijn goed, compleet en inhoudelijk.

De gemeente Hellevoetsluis

De gemeente Hellevoetsluis is, net als De Zes Kernen en de huurdersvertegenwoordiging, een stuk minder tevreden over de prestatieafspraken in hun gemeente. Het overleg is er niet of nauwelijks en er is een gebrek aan structuur. De verantwoordelijkheden zijn ook niet duidelijk. De gemeente geeft ook aan dat niet alle relevante partners betrokken zijn, met name op het sociaal domein zouden meer mensen aangehaakt kunnen worden. Er mag meer afstemming plaatsvinden over projecten en in het sociaal domein. Tevens ontbreekt een visie over de vitaliteit in de kernen, waaronder Oudendoorn valt. De gemeente Hellevoetsluis kan de kwaliteit van de prestatieafspraken niet beoordelen, omdat er in de visitatieperiode geen prestatieafspraken waren.

Overige relevante zaken

Er zijn over de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018 geen prestatieafspraken met de gemeente Hellevoetsluis. Reden hiervan is dat de grenscorrectie pas in november 2017 werd besloten en per 1 januari 2018 inging. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties is op basis van de informatie uit de prestatie-monitor opgaven en ambities (onderdeel 5: Prestaties Woonstichting De Zes Kernen) wel gekeken naar de feitelijke prestaties over die jaren. In dit geval werden de feitelijke prestaties afgezet tegen de voornemens uit het bod dat De Zes Kernen in 2018 heeft gedaan aan de gemeente Hellevoetsluis. Zoals reeds aangegeven heeft dit bod niet geleid tot wederzijdse prestatieafspraken.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld.

Thema 1: beschikbaarheid van de woningen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6

De Zes Kernen heeft in de visitatieperiode 60 nieuwe woningen opgeleverd en er werden 27 woningen gesloopt. In totaal werden er tijdens de visitatieperiode 29 woningen verkocht en 6 woningen aangekocht. De ontwikkelingen in de jaren 2017 en 2018 waren in lijn met de prestatieafspraken over die jaren.

De Zes Kernen draagt actief bij aan de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders. In 2017 werden er als gevolg van het ontbreken van kandidaten geen woningen aan vergunninghouders toegewezen.

De toewijzingen van de vrijkomende sociale huurwoningen vinden plaats binnen de kaders van de staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm 80-10-10) conform de afspraken met de gemeente. De scores over de jaren 2015 tot en met 2018 bedroegen respectievelijk: 95-2-3; 97-0-3; 96-3-1; 88-8-4.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren in belangrijke mate de prestatieafspraken, de visitatiecommissie beoordeelt dit thema daarom met een 6.

Thema 2: kwaliteit van de woningen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De prestatieafspraken met betrekking tot de kwaliteit van de woningvoorraad richten zich vooral op energetische maatregelen. Het bestaand bezit wordt projectmatig verbeterd waarbij ook energetische maatregelen worden toegevoegd (o.a. vervanging c.v. door HR-ketels).

Daartoe is voor op de bestaande woningvoorraad een complexgerichte aanpak ontwikkeld, waarin planmatig onderhoud en duurzaamheidsverbetering met elkaar worden gecombineerd. Hiertoe is in 2016 in Geervliet een proefproject uitgevoerd. Daarin is gekozen voor de strategie van eerst isoleren (daarna pas installaties) waarmee het wooncomfort toeneemt en een bijdrage wordt geleverd aan de betaalbaarheid.

De duurzaamheid van het woningbezit van De Zes Kernen wordt uitgedrukt in de energieprestatie (label en energie-index). In 2018 heeft 39% A of B label; 42% heeft een C of D label en 20% kent nog een E, F of G label. De Zes Kernen heeft niet deelgenomen aan de duurzaamheidsindex van de Aedes Benchmark. Alle gemaakte in de prestatieafspraken genoemde zaken zijn gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de kwantitatieve normen.

De visitatiecommissie waardeert daarboven de proactieve houding van de corporatie op het gebied van verduurzaming. Deze actieve houding blijkt onder andere uit het gegeven dat de feitelijke investeringen in verduurzaming zowel in 2017 (aanzienlijk) als in 2018 hoger zijn dan de geraamde bedragen in de begroting. Een goed voorbeeld hiervan is de complexgerichte aanpak waar door middel van een persoonsgerichte uitvoering door middel van huisbezoeken, maatwerk wordt geboden. Dit leidde tot 100% instemming van de bewoners met de uitvoering, alsmede tot een hoge score op klanttevredenheid, ondanks het toepassen van een huurverhoging. Deze verhoging wordt gecompenseerd met de verlaging van de energiekosten als gevolg van de energiebesparende maatregelen (isolatie, zonnepanelen). Deze aanpak is vertaald in een 5 jaren uitvoeringsplan aan de hand waarvan in de andere 5 kernen eveneens realisatie kan plaatsvinden. Eind 2018 is een overeenkomst afgesloten met een vaste aannemer, die niet alleen over technische competenties beschikt, maar tevens over de noodzakelijke communicatieve vaardigheden. De Zes Kernen toont ook creativiteit door in de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen kleine, maar effectieve innovaties toe te passen, zoals de toepassing van "binnen-isolatie", in gevallen waarin spouwmuurisolatie en/of buitenisolatie niet goed mogelijk is.

Op basis van het evenaren van de prestatieafpraak en de proactieve houding van de corporatie beoordeelt de visitatiecommissie dit thema met een 7.

Thema 3: betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Met de huurdersorganisatie vindt afstemming plaats over de huuraanpassing en de huursombenadering. De gemeente wordt daarover geïnformeerd. Bij energie-investeringen is het uitgangspunt dat de woonlasten minimaal gelijk blijven of dalen.

Middels een gematigd huurbeleid waakt De Zes Kernen over de betaalbaarheid van haar woningen. De huurverhogingspercentages bedroeg in de visitatieperiode: 2015: 2,1%; 2016: 1,4%; 2017: 1,0% en 2018: 1,6%. Ten aanzien van de toewijzingsnorm voldoet De Zes Kernen in ruime mate aan deze norm (2017: 97%; 2018: 100%). De prestatieafspraken zijn hiermee nagenoeg geëvenaard.

In haar huurbeleid gaat De Zes Kernen uit van een maximum van 70% van de maximaal redelijke huur. Waar nodig wordt bij nieuwe verhuringen de huurhoogte afgetopt om de woningen betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep en huurders die afhankelijk zijn van een huursubsidie. De verhoging van de huur volgt al twee jaar de inflatie.

Thema 4: Wonen met zorg en ondersteuning

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Onder het thema Wonen met zorg en ondersteuning in de prestatieafspraken richten partijen zich in belangrijke mate op het huisvesten van ouderen in geschikte of geschikt te maken woningen en bevordering van de doorstroming. In het structuurontwerp voor 32 nieuwbouwwoningen in het Hart van Zuidland is speciaal aandacht voor de huisvesting van mantelzorgers.

De Zes Kernen toont een alerte en actieve houding op het vlak van wonen met zorg en ondersteuning. In Zuidland staat de continuïteit van de voorziening Bernissesteyn van de zorginstelling Careyn onder druk. In een vroegtijdig stadium oriënteert De Zes Kernen zich op haar mogelijke bijdrage in dat kader.

Daarnaast werken partijen samen in de ondersteuning van huurders met meervoudige problematiek en/of huurschuld.

De commissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- Met de realisatie van het project Hart van Zuidland toont de corporatie een actieve, zeer betrokken en ook creatieve houding en aanpak. In samenwerking met de corporatie Ressort Wonen uit Rozenburg (één van de samenwerkingspartners) is het concept voor deze kleinschalige, lokale woon- en zorgvoorziening ontwikkeld en gerealiseerd. Daardoor zijn de ontwikkelkosten en bouwkosten als gevolg van de samenwerking lager. Het concept is zowel voor de bewoners van het Hart als de bewoners van de kernen én mantelzorgers “dichtbij en toegankelijk” en draagt bij aan de instandhouding van de betrokkenheid bij de lokale gemeenschap.
- Op dit project is een maatschappelijke kosten-batenanalyse uitgevoerd in 2019. Op basis van de resultaten daarvan kan dit concept breder worden toepast.

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De Zes Kernen voelt zich erg verbonden met haar werkgebied. Er wordt actief inzet gepleegd op en geparticipeerd bij behoud en verbetering van de vitaliteit van de zes kernen. Daarbij is er ook aandacht voor de veiligheid in de betreffende buurten (opzetten buurtpreventie; achterpadverlichting; inbraakpreventie). Daarmee geeft de corporatie uitvoering aan de gemaakte afspraken.

De commissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De Zes Kernen laat zien een actieve en betrokken partner te zijn in het in stand houden en verbeteren van de vitaliteit in de zes kernen. Daartoe heeft en onderhoudt de corporatie op kernniveau een stevig netwerk, waarin allerlei maatschappelijk betrokken organisaties (sport, oranje-verenigingen, kernplatforms etc.) deelnemen. Er zijn tal van voorbeelden te noemen waaruit deze houding ook daadwerkelijk blijkt. Daarvan worden hier twee markante voorbeelden genoemd:
 - de bijdrage aan de realisatie van de Brede school in Zuidland en de continue betrokkenheid van de corporatie ook na de realisatie in het realiseren van praktische verbeteringen (klimaatregeling, verplaatsen van AED);
 - Op initiatief van De Zes Kernen is in Oudenhorn in samenwerking met Albert Heijn, de Rabobank, de woon- en zorgboerderij Westenrijck in een bedrijfspand van de corporatie een buurtwinkel annex ontmoetingsplaats gecreëerd. Cliënten van de woon/zorgboerderij runnen de winkel, Albert Heijn levert de voorraad en de Rabobank handhaaft de betaalautomaat en sponsort de buurtwinkel.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De missie van De Zes Kernen luidt:

“Wij bieden nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de ‘Bernisser’ kernen. We denken en werken oplossingsgericht mee aan vraagstukken op het brede terrein van wonen waar we samen met onze huurders trots op kunnen zijn.”

De hoofdlijnen van de ambities uit het bedrijfsplan 2016-2020 zijn verwoord in drie onderling met elkaar samenhangende thema’s: betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

De samenhang blijkt uit de ambities “duurzaam met een betaalbare huur voor alle huurders”; “een passende en aantrekkelijke voorraad”; en “betaalbare woningen in gemixte en vitale kernen”.

- Betaalbaarheid: Een gematigd huurbeleid is met name voor de primaire doelgroep van belang. De Zes Kernen topt huren af, daar waar het nodig en wenselijk is, gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De Zes Kernen wil voorkomen dat haar huurders in financiële problemen komen. Dit vraagt zowel aandacht voor de huurprijs, als voor de totale woonlasten.
- Duurzaamheid: Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad maakt De Zes Kernen voor de periode van het bedrijfsplan thema ‘duurzaamheid’ topprioriteit. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten én de kwaliteit van onze woningvoorraad wordt verhoogd én tegelijkertijd worden woonlasten voor de huurders beperkt. Verduurzamen wordt gezien als breder dan energetische maatregelen alleen. Mede door te investeren in levensloopbestendige woningen, wordt de woningportefeuille nu en in de toekomst passend op de behoeften per kern gemaakt. De duurzaamheidsaanpak wordt in fases uitgevoerd. In de eerste fase staan comfortverbetering en de beperking van energieverbruik voorop. Daarmee zijn isolerende maatregelen hoofdzaak van de aanpak, in combinatie met planmatig onderhoud aan gevels en dak.

- Leefbaarheid: De Zes Kernen zet in principe haar beleid van de afgelopen jaren door: kerngerichte ondersteuning van speciale activiteiten, kleinschalig, inhoudelijk passend bij de doelstellingen en geen sponsoring. De wettelijk inperking van de ruimte op het terrein van leefbaarheid is daarbij een aandachtspunt. Binnen de beschikbare ruimte wordt samen met de bewoners en partners (waaronder de kernplatforms) een passende oplossing gezocht om in de vitaliteit van de kernen te blijven investeren.

Jaarlijks worden de ambities uit het bedrijfsplan geactualiseerd in een jaarplan voor het komende jaar.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woonstichting De Zes Kernen met een 7

Woonstichting De Zes Kernen heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. Daarmee voldoet Woonstichting De Zes Kernen aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- De Zes Kernen staat met haar kleinschalige aanpak, laagdrempelige en toegankelijke benaderbaarheid en haar actieve en betrokken opstelling met haar voeten stevig verankerd in de zes kernen. Dit maakt het voor haar mogelijk om haar ambities op maat te snijden van de afzonderlijke kernen en van de afzonderlijke doelgroepen. Het Strategisch Voorraadbeleid is daarvan een voorbeeld en ook de persoonsgerichte uitvoering van de duurzaamheidsaanpak in de complexen.
- De Zes Kernen heeft daarbij ook het oog goed gericht op de instandhouding van de vitaliteit van de kernen. In haar relatie met de gemeente Nissewaard heeft dit geleid tot de Huisvestingsverordening die het mogelijk maakt om 25% van de vrijkomende woningen bij voorkeur toe te wijzen aan inwoners van Bernisse. Daarbij is de informatie-uitwisseling tussen de corporatie en de gemeente Nissewaard zo goed dat proactief handelen op lokale leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken regelmatig en soepel plaatsvindt. Daarmee geeft De Zes Kernen daadwerkelijk invulling aan de door haar voorgestane gidsfunctie in het landelijke gebied van Nissewaard.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De Zes Kernen toont in haar opstelling niet alleen een woningcorporatie te zijn die haar volkshuisvestelijke opdracht serieus en goed vormgeeft, maar ook een maatschappelijk sterk betrokken en medeverantwoordelijke partner te zijn voor de lokaal opererende organisaties en instellingen om gezamenlijk actief bij te dragen aan wonen, zorg en leefbaarheid, welzijn en veiligheid in de zes kernen.

Verwonderpunten

- De beperkte mate van deelname aan de Aedes Benchmark: geen deelname aan huurdersoordeel en duurzaamheid; en bij onderhoud & verbetering alleen deelname aan instandhoudingsindex. De Zes Kernen staat open voor vergelijkend onderzoek, maar stelt bewuste keuzes te maken ten aanzien van de vorm waarin dat plaats vindt op grond van overwegingen met betrekking tot kosten/rendement.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,7 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: beschikbaarheid van woningen	6	7
Thema 2: kwaliteit van woningen	7	
Thema 3: betaalbaarheid	6	
Thema 4: wonen met zorg en ondersteuning	7	
Thema 5: leefbaarheid en veiligheid	7	
Oordeel	6,6	7
Gewogen oordeel	6,7	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten. Dit laatste onderdeel is opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

De Zes Kernen is werkzaam in de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Nissewaard

Nissewaard is een gemeente op het eiland Voorne-Putten in het zuiden van de provincie Zuid-Holland. De gemeente is op 1 januari 2015 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Spijkenisse en Bernisse en omvat het gehele (voormalige) eiland Putten en het oosten van het (voormalige) eiland Voorne.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer J.W. Mijmans, wethouder en de heer L.J. Mijmans, beleidsmedewerker.

Gemeente Hellevoetsluis

Hellevoetsluis is een plaats en gemeente op Voorne-Putten, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt per 1 januari 2019 40.049 inwoners. Voormalige gemeenten binnen Hellevoetsluis zijn onder andere Nieuw-Helvoet en Nieuwenhoorn. De gemeente maakt deel uit van het samenwerkingsverband Stadsregio Rotterdam en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer R. van Eck, beleidsmedewerker.

Huurdersvereniging

Op 4 juni 2003 is Stichting Huurdersraad De Zes Kernen opgericht als een zelfstandige organisatie die de huurders van De Zes Kernen vertegenwoordigt. Per 23 maart 2017 is de stichting omgezet naar Huurdersvereniging Bernisse.

Huurdersvereniging Bernisse en De Zes Kernen hebben een samenwerkingsovereenkomst. Hierin is onder andere vastgelegd het recht op informatie, advies en instemming. De samenwerkingsovereenkomst is een verdere uitwerking van en aanvulling op de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurders'.

Alle beslissingen, die in het belang zijn van huurders, worden vooraf door De Zes Kernen met de Huurdersvereniging besproken.

Iedereen die een woning huurt bij De Zes Kernen is automatisch lid van Huurdersvereniging Bernisse. Aan dit lidmaatschap is geen bijdrage van de leden verschuldigd.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer B. Muilwijk, voorzitter en mevrouw L. in 't veld, lid

Zorg- en welzijnsorganisaties

Careyn: Careyn is een maatschappelijke onderneming die zich inzet voor de gezondheid van haar klanten. Careyn huurt een aantal locaties van de Leeuw van Putten en werkt samen met de Leeuw van Putten aan de leefomgeving.

De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw J. Boutkam, facilitair coördinator.

Collega corporaties

Ressort Wonen: Ressort Wonen is een corporatie met circa 2.600 woningen werkzaam in Rozenburg.

De Leeuw van Putten: De Leeuw van Putten is een corporatie met circa 4.000 woningen werkzaam in Spijkenisse.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Desloover, directeur-bestuurder bij Ressort Wonen en de heer R. Geertsma, beleidsmedewerker bij De Leeuw van Putten.

Maatschappelijke partners

De visitatiecommissie heeft gesproken met diverse maatschappelijke partners van De Zes Kernen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer C. Ketz, voorzitter van De Stichting Bejaardensociëteit Heenvliet, de heer S. Koolwijk, voorzitter van Stichting Dorpshuis Abbenbroek en sinds 2013 secretaris van het Kernplatform Abbenbroek, de heer J. van der Lely van kernplatform Abbenbroek, de heer A. van der Pols van de Oranjevereniging Zuidland, de heer G. Kabbedijk, voorzitter kernplatform Zuidland, mevrouw M. van Hulst, lid kernplatform Geervliet, de heer P. Klaasse, voorzitter kernplatform Geervliet, de heer W. de Winter, lid van De Stichting Bejaardensociëteit Heenvliet en de heer D. van Rijs van de Brede School.

4.4 Belanghebbenden over De Zes Kernen

4.4.1 Typering van De Zes Kernen

Aan de belanghebbenden is gevraagd De Zes Kernen in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. De Zes Kernen wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, betrouwbaar, sociaal, lokaal, kleinschalig, bereikbaar, vriendelijk, op samenwerking gericht en laagdrempelig.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over De Zes Kernen

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,8

Het algemene beeld is dat de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van De Zes Kernen. Ze beoordelen de maatschappelijke prestaties dan ook met een 7,8 gemiddeld. Het minst tevreden zijn de belanghebbenden over de beschikbaarheid van de woningen, dit thema beoordelen zij met een 7,0 gemiddeld.

Ondanks inspanningen van De Zes Kernen blijft de vraag groter dan het aanbod, zeker als het gaat om woningen voor senioren en jongeren. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over de prestaties van De Zes Kernen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid, dit thema wordt beoordeeld met een 8,3 gemiddeld. De Zes Kernen is maatschappelijk zeer betrokken. Ook op de thema's kwaliteit van de woningen (7,4), betaalbaarheid (7,8) en wonen met zorg en ondersteuning (7,8) beoordelen de belanghebbenden de prestaties van De Zes Kernen met keurige cijfers.

Opgemerkt moet worden dat in de bovenstaande scores, maar ook in de beoordeling van de afzonderlijke thema's hierna, de beoordeling van de gemeenten voor 80% bestaat uit de beoordeling van de gemeente Nissewaard en voor 20% uit de beoordeling van de gemeente Hellevoetsluis. Deze weging is aangebracht vanwege het feit dat De Zes Kernen slechts één jaar van de visitatieperiode bezit heeft in de gemeente Hellevoetsluis, namelijk in het jaar 2018. In het jaar 2018 is er wel contact geweest met de gemeente Hellevoetsluis, echter heeft dit niet geleid tot prestatieafspraken.

Thema 1: beschikbaarheid van de woningen (7,0)

Het thema beschikbaarheid van de woningen wordt door de belanghebbenden gemiddeld genomen het laagst beoordeeld, namelijk met een 7,0. De overige belanghebbenden, bestaande uit collega corporaties, zorg- en welzijnspartijen en overige maatschappelijke partners (o.a. aannemers, wijkagent e.d.), geven met een 6,4 gemiddeld de laagste score op dit onderdeel. De huurdersvertegenwoordiging scoort met een 7,0 gemiddeld wat hoger. De gemeenten zijn gemiddeld het meest tevreden en geven dit onderdeel een 7,6. De belanghebbenden geven aan dat er te weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn, voornamelijk voor starters en senioren. Dit wordt echter gezien als een landelijk probleem, waarbij de belanghebbenden niet zo zeer ontevreden zijn over de inspanningen van De Zes Kernen om dit probleem op te lossen. Zij zien dat De Zes Kernen haar beleid richt op o.a. nieuwbouw van seniorenwoningen en woningen voor jongeren, de vraag blijft echter groter dan het aanbod.

Thema 2: kwaliteit van de woningen (7,4)

Het thema kwaliteit van de woningen is het thema dat na de beschikbaarheid van de woningen het laagst scoort, namelijk een 7,4 gemiddeld. De gemeenten zijn het minst tevreden op dit thema, zij geven gemiddeld een 6,6. Hierbij geeft de gemeente Nissewaard (7,0) een hogere score dan de gemeente Hellevoetsluis (5,0). De gemeente Hellevoetsluis geeft aan dat de woningen uit het bezit van De Zes Kernen oud zijn en aangepast dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toekomstige eisen. De overige belanghebbenden geven aan dat er een grote diversiteit is wat betreft de kwaliteit van de woningen: van uitmuntend tot onvoldoende. Ook geven zij aan dat de oudere woningen gerenoveerd moeten worden, De Zes Kernen heeft hier aandacht voor. De huurdersvertegenwoordiging is op haar beurt het meest tevreden over de kwaliteit van de woningen, zij geeft gemiddeld een 8,0. De huurders wonen over het algemeen naar grote tevredenheid in de woningen van De Zes Kernen.

Thema 3: betaalbaarheid (7,8)

De belanghebbenden beoordelen het thema betaalbaarheid met een 7,8 gemiddeld. Hierbij geven de overige belanghebbenden gemiddeld een 7,3, waar de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten gemiddeld een 8,0 geven. De belanghebbenden geven aan dat er ook op dit gebied grote verschillen zijn: van goedkoop en bereikbaar tot middeldure woningen. Hierbij is de verhouding tussen prijs en kwaliteit over het algemeen wel goed in evenwicht. De Zes Kernen is terughoudend wat betreft huurverhoging, dit wordt erg gewaardeerd door de belanghebbenden.

Thema 4: wonen met zorg en ondersteuning (7,8)

Het vierde thema: wonen met zorg en ondersteuning, wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,8 gemiddeld. Bijzonder is dat zowel de huurdersvertegenwoordiging (8,0) en de overige belanghebbenden (8,2) dit

thema een stuk hoger beoordelen dan de gemeenten (7,2). Bij de gemeenten zien we vervolgens dat de gemeente Nissewaard met een gemiddelde beoordeling van een 8,0 ook zeker niet ontevreden is. De gemeente Hellevoetsluis is echter een stuk minder tevreden; zij geeft een 4,0 voor de prestaties op het gebied van wonen met zorg en ondersteuning. Deze lage score wordt vooral veroorzaakt omdat De Zes Kernen binnen de gemeente Hellevoetsluis voornamelijk eengezinswoningen bezit, die in de huidige staat niet geschikt zijn voor wonen met zorg. De gemeente merkt daarbij wel op dat Oudendoorn pas sinds 1 januari 2018 bij de gemeente Hellevoetsluis hoort en er nog samenwerkingsverbanden gezocht moeten worden om dit soort onderwerpen op de juiste manier aan te pakken. Bij de overige belanghebbenden, voornamelijk uit de gemeente Nissewaard, blijkt namelijk dat De Zes Kernen een groot aantal woningen heeft waar goed thuiszorg verleend kan worden. Bij nieuwbouw en renovatie houdt De Zes Kernen ook rekening met de eisen die worden gesteld aan 'levensloopbestendig wonen'.

Thema 5: leefbaarheid en veiligheid (8,3)

De belanghebbenden beoordelen het thema leefbaarheid en veiligheid gemiddeld genomen het hoogst, namelijk met een 8,3. Hierbij zijn de gemeenten en de overige belanghebbenden het meest tevreden, zij beoordelen dit thema met een 8,4 gemiddeld. De huurdersvertegenwoordiging is ook zeer tevreden te noemen, zij geeft ook voor dit thema gemiddeld een 8,0. Alle belanghebbenden geven aan dat De Zes Kernen een corporatie is die maatschappelijk zeer betrokken is. Zij is altijd bereikbaar als het gaat om de leefbaarheid en veiligheid van de kernen waarin zij opereert. De Zes Kernen is een betrokken corporatie die zich niet achter de regels van de Woningwet verschuilt, maar de grenzen opzoekt van wat mag. De visie van De Zes Kernen op leefbaarheid en veiligheid wordt door de belanghebbenden erg sterk genoemd.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,7

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de relatie en communicatie van en met De Zes Kernen. De corporatie is, zoals ook al uit de typeringen blijkt: bereikbaar, betrouwbaar en betrokken. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de belanghebbenden, waarbij het wederom opvalt dat de beoordeling van de huurdersvertegenwoordiging (8,5) en de overige belanghebbenden (8,1) een stuk hoger is als de beoordeling van de gemeenten (6,6). Net als bij het thema wonen met zorg en ondersteuning, is het ook hier de beoordeling van de gemeente Hellevoetsluis die laag uitvalt. De gemeente Nissewaard geeft namelijk zowel in de enquête als in de gesprekken met de visitatiecommissie aan, dat zij tevreden zijn over de relatie en communicatie en beoordelen dit onderdeel dan ook met een 7,3 gemiddeld. Bij de gemeente Hellevoetsluis is dit anders, zij geven een 4 voor de relatie en communicatie met De Zes Kernen. Er valt volgens de gemeente Hellevoetsluis nog veel te winnen, waarbij zij aangeven dat dit ook geldt voor de relatie en communicatie van de gemeente richting de corporatie. De visitatiecommissie herkent dit geschetste beeld.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,6

De belanghebbenden geven aan ook tevreden te zijn over de invloed die zij hebben op het beleid van De Zes Kernen, zij beoordelen dit onderdeel met een 7,6 gemiddeld. Hierbij zitten er geen grote verschillen tussen de beoordeling van de gemeenten (7,6), de overige belanghebbenden (7,8) en de huurdersvertegenwoordiging (7,5). Er wordt unaniem aangegeven dat De Zes Kernen luistert naar de inbreng van haar belanghebbenden en daar ook daadwerkelijk wat mee probeert te doen.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend. In de bijlagen treft u een overzicht aan van de personen waarmee een face-to-face gesprek heeft plaatsgevonden en van welke personen enkel een digitale enquête is ontvangen.

In de eerste tabel is weergegeven hoe de gemeenten De Zes Kernen beoordelen met cijfers. Omdat pas sinds 1 januari 2018 een deel van het werkgebied van De Zes Kernen (het dorp Oudenhoorn) onder de gemeente Hellevoetsluis valt, heeft de visitatiecommissie ervoor gekozen de beoordeling van de gemeente Nissewaard voor 80% te laten wegen en de beoordeling van de gemeente Hellevoetsluis voor 20%.

Thema's		Gemeente Nissewaard (80%)	Gemeente Hellevoetsluis (20%)	gemiddelde cijfers
	<i>Aantal respondenten</i>	N=5	N=1	N=6
De tevredenheid over de maatschappelijke	Thema 1: beschikbaarheid van de woningen	7,7	7	7,6
	Thema 2: kwaliteit van de woningen	7,0	5	6,6
	Thema 3: betaalbaarheid	8,0	8	8,0
	Thema 4: wonen met zorg en ondersteuning	8,0	4	7,2
	Thema 5: leefbaarheid en veiligheid	8,3	9	8,4
	Gemiddelde	7,8	6,6	7,6
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,3	4	6,6
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,5	8	7,6

N.B. Pas sinds 1 januari 2018 valt een deel van het werkgebied van De Zes Kernen (het dorp Oudenhoorn) onder de gemeente Hellevoetsluis. Omdat de samenwerking met de gemeente Hellevoetsluis slechts één jaar betreft in de visitatieperiode heeft de visitatiecommissie ervoor gekozen de beoordeling van de gemeente Nissewaard voor 80% mee te laten wegen de beoordeling van de gemeente Hellevoetsluis voor 20%. Het verschillende aantal respondenten weegt niet mee in de beoordeling.

In de volgende tabel is een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde gemeente en de huurders). Dit betreft zorgpartijen, collega-corporaties en overigen.

Thema's		Collega-corporaties	Zorg- en welzijns partijen	Overige	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	N=6	N=6	N=24	N=36
De tevredenheid over de maatschappelijke	Thema 1: beschikbaarheid van de woningen	7,3	5,7	6,3	6,4
	Thema 2: kwaliteit van de woningen	7,3	7,2	8,0	7,5
	Thema 3: betaalbaarheid	8,3	6,3	7,3	7,3
	Thema 4: wonen met zorg en ondersteuning	9,0	8,0	7,7	8,2
	Thema 5: leefbaarheid en veiligheid	9,0	7,8	8,5	8,4
	Gemiddelde	8,6	7,1	8,1	7,9
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,3	7,5	8,6	8,1
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,7	6,7	8,0	7,8

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Hierin wordt ook de beoordeling van de huurdersvereniging zichtbaar. Zoals reeds hierboven aangegeven zijn deze cijfers zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Thema's		huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=2</i>	<i>N=6</i>	<i>N=36</i>	<i>N=44</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	Thema 1: beschikbaarheid van de woningen	7,0	7,6	6,4	7,0
	Thema 2: kwaliteit van de woningen	8,0	6,6	7,5	7,4
	Thema 3: betaalbaarheid	8,0	8,0	7,3	7,8
	Thema 4: wonen met zorg en ondersteuning	8,0	7,2	8,2	7,8
	Thema 5: leefbaarheid en veiligheid	8,0	8,4	8,4	8,3
	Gemiddelde	7,8	7,6	7,9	7,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,5	6,6	8,1	7,7
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,5	7,6	7,8	7,6

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor De Zes Kernen. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Sneller handelen (gemeente Nissewaard)
- Vroegtijdig communiceren (gemeente Nissewaard)
- Transparantie (gemeente Hellevoetsluis)

Huurders

- Geen verbeterpunten, huurders zijn tevreden

Overige belanghebbenden

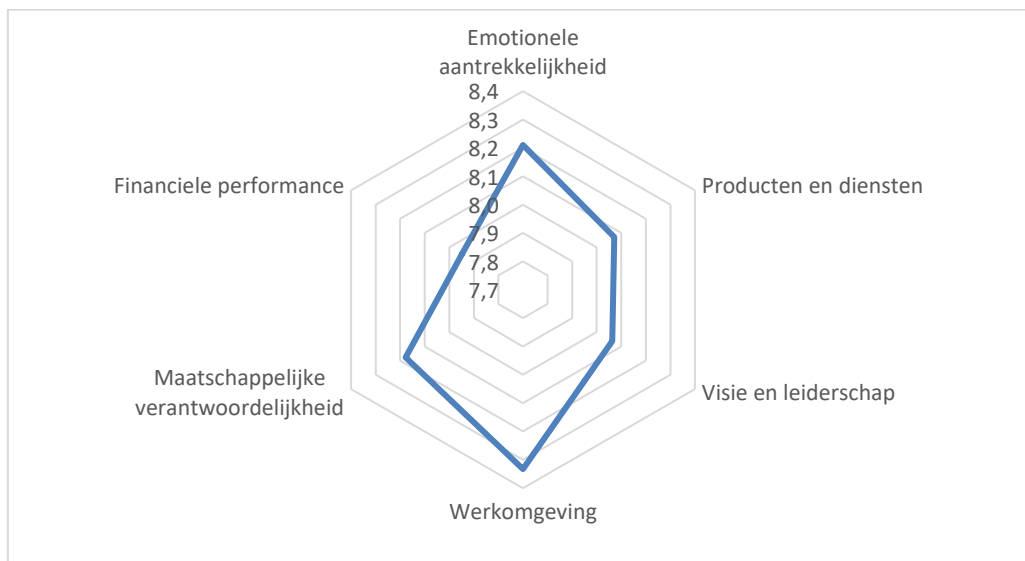
- Nieuwe brede school voor de kernen Heenvliet, Geervliet en Abbenbroek
- Zorgen dat het inwoneraantal in de kleine kernen op peil blijft of groeit
- Veel meer woningen ontwikkelen voor alle behoeften
- Ruimere openingstijden
- Minder focussen op alleen nieuwbouw wijken
- Ouderen zijn belangrijk, maar vergeet de midden-leeftijden niet
- Evenwichtige verdeling aanbod door de hele gemeente
- Behoud de samenwerking en ondersteuning voor vrijwilligers in de dorpen
- Meer invloed op het kwaliteitsniveau van nieuwbouw woningen (verhouding tussen prijs en kwaliteit)
- Wens dat De Zes Kernen haar aandacht voor de samenwerking met maatschappelijke zorgorganisatie continueert
- Verbeter de bereikbaarheidsfunctie
- Meer betrokkenheid (was uitmuntend en nu voldoende)
- Meer informatie op de website
- Meer inzicht geven in de prestaties

4.5 De reputatie van De Zes Kernen

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over De Zes Kernen. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

De Zes Kernen scoort een 8,1 voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer. Hoger dan gemiddeld scoren de dimensies emotionele aantrekkelijkheid (8,2), maatschappelijke verantwoordelijkheid (8,2) en werkomgeving (8,3). Lager dan gemiddeld scoort de dimensie financiële performance (7,9).

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De huurders van De Zes Kernen zijn zeer tevreden
- De reputatie van De Zes Kernen bij haar belanghebbenden is erg goed
- De Zes Kernen wordt door praktisch belanghebbenden getypeerd als laagdrempelig en bereikbaar

Verwonderpunten

- De relatie met de gemeente Hellevoetsluis is niet optimaal

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of De Zes Kernen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd al voor de Parlementaire enquête woningcorporaties in 2014/2015 aangescherpt, evenals het toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en vanaf medio 2015 de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Met de invoering van de Woningwet medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde) en vond aanscherping van het in- en externe toezicht plaats. Tenslotte werd de Governance Code vernieuwd. De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door heffingen en wijzigingen in het belastingregime naast een toename van de gelddruk voor de gehele corporatiesector.

Uit de oordeelsbrieven van de Aw over De Zes Kernen komen gedurende de visitatieperiode geen bijzonderheden naar voren: er is geen aanleiding tot opmerkingen en/of interventies. De Aw zag in eerste instantie aanleiding tot een governance inspectie in 2019 om te bespreken op welke wijze De Zes Kernen de integriteitsrisico's bij opdrachtverstrekking beheerst. Die inspectie heeft echter niet plaatsgevonden. De Aw heeft vragen gesteld en De Zes Kernen heeft uitgelegd dat het voornamelijk een interpretatie van de enquêtevragen betrof. De Aw was tevreden met deze beantwoording en heeft geen governance inspectie uitgevoerd. Uit de verslagen van de accountant komen geen verdere bijzonderheden naar voren.

5.3 Basisinformatie

De financiële ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van de Aw en het WSW. In 2015 gebaseerd op de bedrijfswaarde, in 2016 en 2017 de marktwaarde en vanaf 2018 de beleidswaarde. De normen zijn overigens (nog) niet vastgesteld op de actuele uitgangspunten, hetgeen de beoordeling compliceert. Uit een sectoranalyse van de Aw en het WSW komt naar voren dat de gemiddelde beleidswaarde voor de sector 5% hoger ligt dan de bedrijfswaarde. Uit het jaarverslag 2018 van De Zes Kernen volgt een beleidswaarde van € 74,5 miljoen uit de marktwaarde van € 185 miljoen, welke gecorrigeerd is met afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer van in totaal ongeveer € 110 miljoen. Daarmede is de beleidswaarde ongeveer 40% van de marktwaarde. De bedrijfswaarde was ultimo 2016 € 98,5 miljoen, ruim 130% van de beleidswaarde.

In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's in 2015 gebaseerd op de bedrijfs- en marktwaarde. In 2016 en 2017 op de marktwaarde, in 2018 op beleids- en marktwaarde. Toegevoegd is de zogenaamde buffer: het verschil van de solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid. Voor het totale risico in de buffer is achtereenvolgens 16% en 18% gehanteerd (CIP'15).

Prestatievelden	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	36,1/69,4%	72,7%	71,4%	39,4/74,5%
Buffer (norm >0) in %	19%	22%	21%	22%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,0	2,1	2,1	2,1
Loan to value (norm WSW < 75) in %	65,5%	54,9%	55,7%	55,7%

Bron: Oordeelbrief'16, CIP'15, opgave De Zes Kernen

De visitatiecommissie constateert dat de financiële ratio's sterk zijn en dat de Zes Kernen actief is om de volkshuisvestelijke opgave in de kernen te realiseren.

De Aedes Benchmark leert dat de geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten per gewogen vhe in 2015 en 2016 een C scoorden en in 2017 en 2018 een B. De Aedes benchmark Duurzaamheid 2017 levert voor het verslagjaar 2016 een score B op, met een EI=1,51 rond het gemiddelde van de referentiegroep.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017 en 2018, weer gegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge en dient dus met enige voorzichtigheid in combinatie met de vermogensbuffer te worden gezien. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021 en 2018/2022.

De Zes Kernen voornemens in dPi/IBW			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Gemiddelde huurverhoging
2017-2021	77 vhe	€ 6,26 mln.	2,0 %
2018-2022	44 vhe	€ 6,2 mln.	1,0 %

Uit de voornemens in de dPi's komt naar voren, dat De Zes Kernen met haar ruim 1300 vhe's voornemens is de nieuwbouw sterk terug te brengen, de duurzaamheid te handhaven en de gemiddelde, te realiseren huurverhoging te halveren.

IBW De Zes Kernen in miljoenen €, gemeente Nissewaard			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	€ 40	€ 32	€ 0,68
2018-2022	€ 44	€ 30	€ 0,66

Uit de IBW-tabel komt naar voren dat de extra investeringscapaciteit stabiliseert op een hoog niveau, ondanks de beperking tot alleen DAEB in de latere periode. In combinatie met de hoge vermogensbuffer is sprake van ruimte in het beschikbare vermogen.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Zes Kernen verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet De Zes Kernen aan het ijkpunt voor een 6.

Het Bedrijfsplan '16/'20 "Vitaal vooruit" bouwt voort op het Bedrijfsplan '13/'16 "Koersen op de Zes Kernen". Het plan doet zijn naam eer aan. De focus wordt gelegd op de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In aansluiting op de analyse van de omgeving worden de uitdagingen voor De Zes Kernen geïnventariseerd en de visie op de maatschappelijke bijdrage en de eigen ontwikkeling op heldere wijze uitgewerkt. Inclusief het voornemen om pragmatisch om te gaan met onvoorziene omstandigheden. Het bedrijfsplan is mede gebaseerd op een nieuwe strategische analyse van de voorraad, die in de periode 2015/2016 is gerealiseerd. De betaalbare, sociale voorraad wordt gestabiliseerd op 1225 tot 1275 woningen, met een verkoopvijver van 100 woningen, om mensen een wooncarrière te bieden.

De transitie van de voorraad legt het accent op het isoleren van de woningen, met een eigen bijdrage van 70% van de energiebesparing van de huurders. Driekwart van de woningen heeft een label C of slechter, gestreefd wordt naar een gemiddeld label B in 2021.

Het bedrijfsplan omvat tevens de typering en schets voor de aanpak van elk van de zes kernen.

Het hoofdstuk Organisatie omvat onder meer de grootste uitdaging: de kwaliteit vast te houden en nadrukkelijker te sturen op control en verantwoording.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 7.

De commissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen

- De Zes Kernen leert zich kennen als een kleine, vitale en doelgerichte plattelandscorporatie, gericht op de volkshuisvesting in de kernen.
- De actieve en pragmatische wijze, waarop in deze corporatie de visie op de inzet van het vermogen is ontwikkeld en uitgewerkt in meerjarenbegrotingen zoals blijkt uit:
 - De actieve wijze waarop het duurzaamheidsprogramma vorm wordt gegeven
 - De verbetering van de positie van de kernen door o.a. de bouw van een Brede School en Hart van Zuidland
 - De gevormde inkoopcombinatie met andere (kleine) corporaties, waardoor efficiency voordelen worden behaald
 - De motivering van scheiding en splitsing DAEB/niet-DAEB en de verdere ontwikkeling van het niet-DAEB bezit: in de dorpen is De Zes Kernen de enige corporatie en dus behoud sociale voorraad voor de kernen.
- De wijze waarop De Zes Kernen evaluaties uitvoert over de inzet van het vermogen en van de vermogensinzet voor maatschappelijke prestaties en van de visie op de gewenste vermogensinzet. Men is zich bewust van de mogelijkheden maar kiest bewust. Als voorbeeld dient de visie op de gewenste vermogensinzet die wordt geëvalueerd in het duurzaamheidsprogramma. Bij projecten wordt een evaluatie uitgevoerd en worden leerpunten benoemd zoals o.a. het project J. Van Gaesbeeklaan in Geervliet
- De Zes Kernen toont zich een actieve, maatschappelijk en lokaal nauw betrokken corporatie die haar volkshuisvestelijk verantwoordelijkheid bijzonder serieus blijkt te nemen. Daarnaast is De Zes Kernen zich vanwege haar beperkte schaal zeer bewust van haar financiële kwetsbaarheid, wat zich ook vertaalt in haar efficiënte interne bedrijfsvoering. De sterke financiële ratio's en de IBW laten zien dat De Kernen in een zodanig "ruim financieel jasje" zit, dat dat haar mogelijkheden biedt om in de toekomst een grotere bijdrage aan de volkshuisvesting te leveren en een (te) grote voorzichtigheid kan laten varen. Al uit de recensie van het

vorige visitatierapport komt naar voren, dat “de corporatie zich in de toekomst iets meer zou kunnen veroorloven”. De huidige visitatiecommissie is overtuigd van de in de visitatieperiode gezette stappen om de komende jaren bewust het vermogen in te kunnen zetten wat dat maatschappelijk gewenst is. In die zin is invulling gegeven aan het geconstateerde in de vorige visitatieperiode en tegelijk is al een aantal mooie initiatieven gerealiseerd zoals hiervoor aangegeven. Dat alles maakt de gegeven 7 in de beoordeling verantwoord.

5.5 **Bewonder- en verwonderpunten**

Bewonderpunten

- De visitatiecommissie bewondert de wijze waarop De Zes Kernen als enige corporatie in het Bernissegebied vormgeeft aan het behoud van een zowel in aantal als in kwaliteit goede sociale voorraad.
- De wijze waarop De Zes Kernen haar vermogensinzet regelmatig evalueert, zoals dat is gebeurd door de uitvoering van de maatschappelijke kosten batenanalyse voor het Hart van Zuidland en de evaluatie van het duurzaamheidsprogramma zoals die in Geervliet heeft plaatsgevonden
- De wijze waarop De Zes Kernen door inzet van haar vermogen bijdraagt aan de vitaliteit van de kernen in het Bernisser gebied zoals dat onder meer is gebeurd door de bouw van de Brede School en het Hart van Zuidland.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Woonstichting De Zes Kernen is een stichting met een bezit van 1355 vhe in de dorpen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudendoorn, Simonshaven en Zuidland. De stichting heeft een raad van commissarissen van vier personen. De raad kent diverse commissies, waaronder de selectie- en remuneratiecommissie. De directeur-bestuurder trad in dienst op 1 december 2014 en beschikt over een managementteam, bestaande uit een manager Bedrijfsvoering, een projectleider nieuwbouw, renovatie en verduurzaming en een beleidsmedewerker / coördinator woondiensten. Het bestuur wordt ondersteund door een managementassistente die tevens HR voor haar rekening neemt en als bestuurssecretaris voor de raad van commissarissen optreedt. De organisatie heeft 11 medewerkers (8,6 fte).

6.3 Relevante ontwikkelingen

Hoewel de schaalgrootte van de gefuseerde gemeente Nissewaard (nu 700 medewerkers) anders doet vermoeden, is weliswaar de kwaliteit op onderdelen toegenomen, maar niet altijd de snelheid en zorgvuldigheid van handelen. Desondanks is er een uitstekende wederkerig behulpzame relatie met de wethouder van Nissewaard. Met Hellevoetsluis (200/300 mw) moet de relatie opgebouwd worden: in vier jaar tijd waren er drie wisselingen op de solistische positie van de beleidsambtenaar bij de prestatieafspraken.

De externe veranderingen gedurende de visitatieperiode kenmerken zich door:

- Fusie op 1 januari 2015 tussen gemeente Bernisse met de zes kernen en gemeente Spijkenisse tot gemeente Nissewaard
- Grenscorrectie waardoor Oudendoorn nu bij Hellevoetsluis behoort en De Zes Kernen extra capaciteit nodig heeft voor overleggen en prestatieafspraken
- De Rotterdamwet is in de maak, wat behelst dat gebieden kunnen worden aangewezen om uitgesloten te worden van de woonruimteverdeling

Met de komst van de nieuwe bestuurder in 2015 is er een frisse wind gaan waaien binnen De Zes Kernen. Voortvarend heeft zij de interne organisatie op orde gebracht door de planning- en controlcyclus te stroomlijnen, procedures te vereenvoudigen, taken anders te verdelen, vangnetconstructies te organiseren voor kwetsbare functies en een ware verjongingsslag onder het personeel door te voeren. De aanstelling van een beleidsmedewerker ontlast de bestuurder. De oude informele cultuur waarin nauwelijks zaken werden vastgelegd, is zakelijker en transparanter geworden. De betrokkenheid van medewerkers is toegenomen door meer eigen verantwoordelijk te krijgen en te participeren bij de maandelijkse plenaire bijeenkomsten. De OR achtte zichzelf overbodig en heeft zichzelf opgeheven. Ook is een aanzet gemaakt tot digitalisering. De proportionaliteit van de organisatie heeft tot gevolg dat zij niet zo proactief kan zijn als zij zou willen.

Van de € 9 miljoen die binnenkomt gaat € 2,1 miljoen naar verhuurdersheffing en VPB.

Er zijn door de Aw geen bijzonderheden aangetroffen.

De huurdersraad is een vereniging geworden; alle huurders zijn lid zonder dat daarvoor kosten in rekening worden gebracht. Deze raad wordt door de corporatie meegenomen opdat ze nog beter de begroting kunnen lezen en begrijpen.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De Zes Kernen heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

De corporatie heeft de lange termijnvisie vertaald naar te monitoren doelen en activiteiten in de beide bedrijfsplannen Bedrijfsplan 2011-2015 Koersen op De Zes Kernen en Bedrijfsplan De Zes Kernen 2016-2020 (VITAAL VOORUIT), de jaarplannen, jaarverslagen en de begrotingen. De belangrijkste thema's zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

De visie wordt verantwoord, vertaald en actief gehanteerd. Dat blijkt uit het volgende:

- De corporatie betreft het lokale netwerk bij de ontwikkeling van haar strategische koers en beleid
- De corporatie heeft een kosten/batenanalyse opgesteld waardoor meerdere c.q. relevante scenario's en maatschappelijke rendementsmodellen kunnen worden gebruikt.
- De corporatie is voor alle belanghebbenden laagdrempelig en makkelijk toegankelijk
- De corporatie heeft de wensen en behoeften van belanghebbenden goed verankerd binnen de organisatie waardoor ze dicht bij de huurder staat en snel kan inspelen op ontwikkelingen
- De corporatie is zich goed bewust van de haar mogelijkheden als kleine organisatie in relatie tot haar maatschappelijke functie en omgeving
- De visie is SMART geformuleerd in strategische en tactische doelen
- De vertaling van de visie is traceerbaar naar operationele activiteiten en tactische doelen en financiële randvoorwaarden, zodat monitoring van de realisatie goed mogelijk is voor iedereen binnen de corporatie
- De visie is goed verankerd bij de raad van commissarissen
- De visie wordt frequent gehanteerd in de jaarlijkse strategiebijeenkomsten en in de contacten met belanghebbenden; met name bij de prestatieafspraken wordt dit goed gemonitord en verloopt het proces efficiënt

6.1.1. Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

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

De corporatie beschikt over een rapportagesysteem met de drie thema's volkshuisvesting, bedrijfsvoering en financiën en gebruikt dat ook in de vorm van tertiaalrapportages. Zij heeft hiervoor gekozen omdat daarmee de interne processen beter op elkaar aansluiten en beter gestuurd en bijgesteld kan worden. Het beleidsplan, de begrotingen en de tertiaalrapportages worden gebruikt bij het opstellen van plannen en beleid. De corporatie stuurt adequaat bij wanneer doelen door exogene omstandigheden onhaalbaar blijken door deze tot een uitdagend en realistisch niveau bij te stellen. Voorbeeld hiervan is de situatie rondom de dreigende sluiting van het populaire zorgcentrum Bernisesteyn die is ontstaan met Careyn, die nu onder verscherpt toezicht staat en waar samen met de gemeente naar alternatieven wordt gekeken. Het risicomanagement is goed ingeregeld, waarbij de raad van commissarissen alleen acteert bij 10% over- of onderschrijdingen. De raad van commissarissen is zich bewust van zijn rol van toezichthouder op de besturing. De raad gaat nadrukkelijk niet op de stoel van de bestuurder zitten. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

Het compleet zijn van het monitorings- en rapportagesysteem:

- De volkshuisvestelijke prestaties kunnen in samenhang met de prestatieafspraken en de doelen op het gebied van bedrijfsvoering door zowel de organisatie als de raad van commissarissen goed gevolgd worden.

De actieve wijze van hanteren van het monitoring- en rapportagesysteem

- De financiële rapportages zijn gewijzigd in tertiaalrapportages zodat een en ander beter aansluit op de vergaderingen van de raad van commissarissen en er geen tijd verloren gaat.

De actieve wijze van sturing bij afwijkingen

- Zoals aangegeven wordt er actief gestuurd bij het waarnemen van afwijkingen. In eerste instantie wordt er gepoogd de gestelde doelen alsnog te realiseren, mocht dit niet mogelijk zijn worden de doelen bijgesteld.

6.4.2 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7,5

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	7
Sturing op prestaties	8
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7,5

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad van commissarissen een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de raad van commissarissen het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

6.5.2 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

In het document Profielschets RvC De Zes Kernen wordt een duidelijke verbinding met de regionale gemeenschap, de maatschappelijke organisaties en partijen als een van de specifieke profieisen benoemd. De raad kan zijn visie op de verbinding met lokale belanghebbenden duidelijk maken; in eerste instantie de Huurdersraad, en later de Huurdersvereniging als de vertegenwoordiging van de bewoners. Het contact tussen de raad van commissarissen en de Huurdersvereniging verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. De huurderscommissarissen hebben gedurende het jaar informeel contact met de huurdersorganisatie. Bij de zelfevaluatie 2018 is de lokale verankering specifiek geagendeerd. De raad agendeert regelmatig maatschappelijke thema's zoals governance, portefeuillestrategie, risicomanagement, leefbaarheid wijken, huurbeleid, integriteitsbeleid, Woningwet en wonen en zorg. Er is regelmatig bezoek op locaties van De Zes Kernen door de raad van commissarissen en eventuele belangrijke punten kunnen snel worden besproken. Hiermee houdt de raad vinger aan de pols en is daarmee een goede gesprekspartner voor de bestuurder. De raad van commissarissen is complementair samengesteld en beschikt over een competentiematrix.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

De raad van commissarissen heeft een gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. De raad heeft de governance-instrumenten op orde en kwijt zich intensief van zijn maatschappelijke rol. Dit blijkt uit het volgende:

- De visie op toezicht en de beschrijving van de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen staat duidelijk beschreven in het document Visie op toezicht 2017. Hierin is ook het toezichtkader opgenomen, inclusief het toetsingskader met de besturings- en beheersinstrumenten, alsmede het informatieprotocol en de jaaragenda. Daarmee heeft de raad van commissarissen een duidelijk en compleet programma voor zijn toezichthoudende rol.
- De raad van commissarissen vult zijn maatschappelijke rol expliciet in. De raad wordt door het netwerk als zeer betrokken en omgevingssensitief beschouwd. Voorbeeld hiervan zijn o.a. de frequente bezoeken aan de kernplatforms, de huurdersvereniging en de schouw in de dorpen. Er is een commissaris die regelmatig al fietsend het bezit in ogenschouw neemt.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De Zes Kernen zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie zorgt voor het in een vroeg stadium betrekken van belanghebbenden door vooraf overleg te voeren met collega corporaties, de externe accountant, de Huurdersraad c.q. Huurdersvereniging, de Aw, het WSW en de gemeenten. Doordat alles nu goed wordt vastgelegd, zijn de uitkomsten van deze overleggen ook geborgd. De

corporatie maakt deel uit van het overleg Kleine corporaties binnen AEDES waarin kennis wordt gedeeld en elkaar van advies wordt gediend. Achteraf vindt maatschappelijke verantwoording plaats in jaarverslagen, via documenten op de eigen website en uiteraard ook weer in het overleg met belanghebbenden (collega-corporaties, Huurdersraad c.q. Huurdersvereniging, en gemeente)

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- de actieve en passende manier waarop de corporatie de belanghebbenden betreft:
 - door aan het overleg tussen huurder en verhuurder op een op de doelgroep gerichte, constructieve en frequente wijze invulling te geven
 - de raad van commissarissen contact heeft met belanghebbenden waaronder de huurdersvereniging) en de behoeften en wensen van belanghebbenden aantoonbaar worden meegenomen in het beoordelen van strategisch beleid van het bestuur

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De gerealiseerde volkshuisvestelijke, financiële en bedrijfsvoeringresultaten zijn vermeld in openbaar toegankelijke publicaties zoals diverse documenten op de website van woonstichting De Zes Kernen (voorbeelden zijn: brochures, informatie, bewonersblad, jaarverslagen, prestatieafspraken met de gemeenten en visitatierapport). Afwijkingen t.o.v. de plannen worden toegelicht in de Jaarverslagen, rapportages en verslagen van de raad van commissarissen. In de jaarverslagen verantwoordt De Zes Kernen op beknopte en heldere wijze haar wederwaardigheden, doelen en resultaten. In de latere jaren zijn de verslagen verdeeld in een bestuurs- en een volkshuisvestelijk verslag. Naast de terugblik wordt aandacht gegeven aan een meerjarenperspectief t/m 2024.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De Zes Kernen is buitengewoon transparant naar de buitenwereld toe door het aantal en soort documenten dat zij vrijelijk ter beschikking stelt op haar website en de uitleg over afwijkingen.
- De Zes Kernen maakt voorgenomen én gerealiseerde prestaties in samenhang zichtbaar gemaakt en afwijkingen worden uitgelegd niet alleen in het jaarverslag maar ook via andere kanalen zoals op de website en in overige openbare publicaties.
- De openbare publicatie(s) zijn helder, zeer goed leesbaar en op de doelgroepen afgestemd.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7,0

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	7
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7,0

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De wijze waarop de raad van commissarissen invulling geeft aan zijn adviesrol en een betrouwbare sparringpartner voor de bestuurder is, zodat zorgen gedeeld kunnen worden
- De cultuuromslag binnen de raad van commissarissen die nu daadkrachtiger optreedt en zich niet meer met details bemoeit
- In een korte tijd een uitstekende relatie tussen de bestuurder en de raad van commissarissen werd opgebouwd, waarbij door het grote wederzijdse vertrouwen de raad zijn adviesrol nadrukkelijk kan invullen
- De wijze waarop de bestuurder de cultuuromslag binnen de corporatie heeft weten te bereiken en medewerkers meer verantwoordelijkheid hebben gekregen en de organisatie uitstekend in control is door verbetering van de interne processen en procedures

Verwonderpunten

- De opvolging van de zelfevaluatie kan nog beter zichtbaar gemaakt worden

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,5:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	7,5
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	8,0
Externe legitimatie en verantwoording	7
Oordeel Governance	7,5

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Reputatie-Quotiënt
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position Paper



Over Woonstichting De Zes Kernen: Buitengewoon wonen in Bernisse

Woonstichting De Zes Kernen is dé sociale huisvester voor de zes kernen in het Bernisser woongebied. De Zes Kernen is een kleine, sterk lokaal gewortelde, sociale corporatie, toegankelijk en transparant, letterlijk en figuurlijk dichtbij het leven in de zes kernen. De lokale verankering bepaalt in sterke mate het bestaansrecht. We zijn er trots op dat we in de afgelopen jaren ons steentje hebben kunnen bijdragen aan het huisvesten van kwetsbare groepen in een landelijk woongebied en aan de vitaliteit van de kernen.



Terugblik op de afgelopen vier jaren: nieuwe uitdagingen en veranderingen

Er waren legio uitdagingen in de afgelopen jaren. Op 1 januari 2015 ging de nieuwe gemeente Nissewaard van start; een combinatie van een landelijk en een stedelijk woongebied. De uitdagingen om het landelijk woongebied te positioneren en een positieve reputatie op te bouwen zijn in de afgelopen jaren met beide handen aangegrepen. We geven vanuit onze doelstellingen invulling aan de gidsfunctie voor het Bernisser woongebied, onder andere door in de samenwerking met bestuurders, beleidsmakers en politiek onze lokale kennis in te brengen.

De fusie tussen Spijkenisse en Bernisse leverde ook kansen op. De nieuwe gemeente Nissewaard is sterk betrokken bij de regio, waardoor De Zes Kernen beter haar omgeving kan beïnvloeden. Ook de resultaatgerichte inzet van de gemeente in projectontwikkeling was in de afgelopen jaren een positief element in de samenwerking. Gemeente en corporatie houden rekening met elkaars belangen en informeren elkaar (tijdig) over zaken die voor de uitvoering dan wel voor (strategische) beleidsontwikkeling van belang zijn. Aandachtspunten zijn de verschillen tussen de stadscultuur en de platteland cultuur en de bijkomende effecten. Van belang voor de kernen is dat er in de gemeentelijke focus een gezonde balans blijft tussen de aandacht voor de meer stadse problematiek en die van de kleine kernen.

In 2018 ging -via een grenscorrectie- de kern Oudendoorn over naar de gemeente Hellevoetsluis. Ook in deze samenwerking is het sociale imago en de lokale verankering van De Zes Kernen een positieve factor. De nadere kennismaking en het opbouwen van de samenwerking met de gemeente Hellevoetsluis, loopt in 2019 nog door.

De Huurdersraad De Zes Kernen vormde zich om tot de Huurdersvereniging Bernisse. Dat leidde onder meer tot een sterkere vertegenwoordiging in het proces van de prestatieafspraken, hetgeen dit woongebied ten goede komt. Ook de ledenvergaderingen worden drukker bezocht dan vroeger.

De Zes Kernen sloot zich aan bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland, passend bij de kleinschaligheid.



In de periode 2015-2019 werd bewust gekozen voor het handhaven van de focus op twee doelgroepen: starters en senioren. Wonen en zorg is in onze focus dominantier geworden. Dat past ook bij de tendens van vergrijzing en ontgroening op Voorne-Putten. Voor de doelgroep senioren wordt gefaciliteerd bij het streven om ouderen langer thuis te laten wonen in de vorm van (extra) voorzieningen in de woning en het verhogen van het wooncomfort. Om de tendens van ontgroening af te remmen is de inzet erop gericht om, via doorstroming en de lokale voorrangsregels in de woonruimtebemiddeling, jongeren in de kernen te behouden.

De 25% lokale voorrang in de woonruimteverdeling voor de inwoners van Bernisse is in 2015 op initiatief van De Zes Kernen in de Huisvestingsverordening van de gemeente Nissewaard opgenomen. De leefbaarheid in de kernen is een belangrijke factor. Drie van de zes kernen hebben te maken met een (dreigende) afname van voorzieningen en winkels. Sponsoring kon op grond van de nieuwe wetgeving niet worden doorgezet, maar een proactieve kerngerichte inzet en praktische ondersteuning van lokale initiatieven vindt nog steeds plaats. Naast de toename van de complexiteit van de maatschappij heeft 'passend toewijzen' invloed op de leefbaarheid, waardoor er meer sociaal beheer plaatsvindt. Dit is vertaald in beleid, onder andere via huisbezoek bij nieuwe huurders en diverse uitvoeringsregels zoals voor tuinonderhoud.

Na het opleveren van de Brede School, die zich in de afgelopen jaren positief ontwikkelde tot een samenwerkingsschool 'De Vlasbloem', werd het 'Hart van Zuidland' gebouwd en opgeleverd. Een combinatie van wonen en zorg, die in 2019 in het kader van een Maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) werd onderzocht. Bewoners in zowel het Hart als de kernen en mantelzorgers profiteren van de voordelen die deze kleinschalige lokale wonen- en zorgvoorziening voor ze hebben. De organisatie heeft in de afgelopen jaren veel veranderingen doorgemaakt teneinde beter passend te zijn bij de nieuwe opgaves. Een aantal functies, taken en processen werden (her)ingericht. Tevens werd de kwetsbaarheid van de organisatie verminderd door een scala aan maatregelen, waaronder de inzet van een flexibele administratieve en financiële schil.

In 2015 en 2016 werd ook veel tijd en energie gestoken in de implementatie van de nieuwe Woningwet met intern vooral veel aandacht voor control en verantwoording. De tijdelijke inzet van een beleidsmedewerker werd met name door de uitbreiding naar twee gemeenten en de regionale ontwikkelingen in 2019 structureel gemaakt.

De in de afgelopen jaren aangegane samenwerking met een zevental collega corporaties leverde tastbare resultaten op, zoals de inkoop van een aantal onderhoudscontracten, kennisdeling en een efficiënte gezamenlijke implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Het strategisch voorraadbeleid, waaronder het verkoopbeleid, werd herijkt. Het accent kwam meer te liggen op de aanpak van de bestaande voorraad, met name door de gemaakte keuze om het planmatig onderhoud aan complexen te combineren met duurzaamheidsmaatregelen.



Door de gekozen strategie (eerst isoleren, daarna pas de installaties) neemt het wooncomfort toe en daalt het energieverbruik, hetgeen ook bijdraagt aan de betaalbaarheid. De uitvoering is in de afgelopen jaren verder geïntensiveerd. Bij de persoonsgerichte uitvoering middels huisbezoeken en passend maatwerk, werden bewoners betrokken hetgeen, ondanks het toepassen van een huurverhoging, tot 100% instemming van de bewoners leidde alsmede een hoge score op klanttevredenheid.

De Raad van Commissarissen nam in 2018 afscheid van drie commissarissen en verminderde het aantal leden van vijf naar vier. De nieuwe voorzitter en vicevoorzitter droegen, samen met de Huurdersvereniging, twee nieuwe leden voor, waarvan één huurderscommissaris, die per 1 april 2018 aantraden. Uit een recente zelfevaluatie is gebleken dat de RvC complementair is aan elkaar en ook in vergaderingen verschillende invalshoeken worden gehanteerd.

Naast de wijzigingen van statuten, reglementen en het toetsingskader werd, uitgaande van de governancecode, een nieuwe beleidsvisie op toezicht opgesteld en werden maatregelen getroffen in het licht van de leercirkel van de RvC, zoals het evalueren van elke vergadering. Ook de nieuwe RvC geeft nadrukkelijk invulling aan (toezicht op) de lokale verankering en heeft dat onder andere geborgd door een door de twee huurderscommissarissen af te leggen voor- en najaar bezoek aan één of meerdere kernen op initiatief van en organisatie door de Huurdersvereniging.



De toekomst vanuit solide basis en kracht: betaalbaarheid, vitaliteit, duurzaamheid en groei

Onze missie en strategische positionering als lokale corporatie met de gerichtheid op kleine kernen in een landelijke omgeving, laagdrempelig en dichtbij de kernen en de huurders, in combinatie met de daartoe vereiste kleinschaligheid, is nog steeds ons ankerpunt.

In het nieuwe bedrijfsplan 2020-2024 zullen, naast betaalbaarheid en duurzaamheid, nieuwe ambities voor de beschikbaarheid en de leefbaarheid worden geformuleerd. De gevolgen van passend toewijzen bijvoorbeeld, vragen om de juiste strategische keuzes en een optimale inzet van de lokale binding van de organisatie, zowel richting huurders, kernen als in de politieke en bestuurlijke lobby voor de positie van de Bernisser kernen.

De vermogenspositie van De Zes Kernen is goed. De financiële continuïteit is goed geborgd en de corporatie voldoet aan alle normen van de toezichthouders. De Zes Kernen heeft de basis goed op orde en is zich bewust van de risico's die een (kleine) woonstichting kan lopen. Overheden en maatschappij verwachten veel, terwijl de mogelijkheden van de sector afnemen. Naast gewenste uitbreiding van de sociale voorraad in de regio, duurzaamheid en betaalbaarheid, speelt op Voorne-Putten nog de afwikkeling van de woningvoorraad van Vestia in Brielle. De Zes Kernen beraadt zich nog dit jaar op eventuele deelname in de oplossingsrichting(en).



De nieuwbouwproductie van De Zes Kernen zette zich door, ondanks enige vertraging door de nieuwe wetgeving en de economische crisis die ook de woningmarkt trof. Met het huidige in ontwikkeling zijnde bouwproject Koninginnenhof wordt een volgende bijdrage geleverd aan de gewenste regionale uitbreiding van de sociale voorraad. Daardoor verlaat De Zes Kernen in de komende jaren de strategie van consolidatie en richt zich op proportionele groei, uitgaande van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke noodzaak, binnen de doelstellingen van de lokale verankering en de daarvoor benodigde kleinschaligheid en de financiële randvoorwaarden. De verduurzaming van de bestaande voorraad zal worden doorgezet.

De Zes Kernen heeft een goede reputatie in het netwerk van belanghebbenden. De Zes Kernen heeft een omvangrijk netwerk. In alle kernen zijn er vele actieve bewoners, niet alleen in de zes kern-/bewonersplatforms, maar ook georganiseerd in verenigingen, zowel op het gebied van sport en ontspanning als in sociale bewegingen ten behoeve van de leefbaarheid en het welzijn, zoals het zelfbeheer van een dorpscentrum en een sociaal cultureel centrum. De Zes Kernen levert daar op verschillende manieren een bijdrage aan. Ook ontmoetingsplekken zoals het winkeltje in Oudendoorn, een initiatief van De Zes Kernen, Albert Heijn Heenvliet en de zorgvoorziening Woonboerderij Westendorp, worden gecontinueerd. Het onderhouden van het contact, onder andere via de zes platforms, is van belang om goed gevoed te blijven over de ontwikkeling van kernen en haar bewoners. De komende jaren wordt deze inzet gecontinueerd.

De Zes Kernen blijft zich de komende jaren profileren als een lokaal verbonden sociaal verhuurder met een heldere visie op haar werkgebied en (toekomstige) woningvoorraad en blijft een actieve gidsfunctie voor kerngericht werken in het netwerk vervullen.



Factsheet maatschappelijke prestaties



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Onze prestaties 2015-2019



Woonstichting De Zes Kernen is dé sociale huisvester voor de zes kernen in het Bernisser woongebied. Wij zijn een kleine, sterk lokaal gewortelde, sociale corporatie. De lokale verankering bepaalt in sterke mate ons bestaansrecht. We zijn er dan ook trots op dat we in de afgelopen jaren (2015-2019) ons steentje hebben kunnen bijdragen aan het huisvesten van kwetsbare groepen en aan de vitaliteit in de kernen. In deze factsheet meer over onze huisvesting, de kwaliteit die wij nastreven, duurzaamheid, betaalbaarheid maar ook speciale projecten en onze sociale opgave.

Beschikbaarheid van woningen

Onze huidige missie om nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de voormalig Bernisser kernen te bieden handhaven we ook in de toekomst. We zijn nu eenmaal een sociale verhuurder die zich richt op de huisvesting van de sociale doelgroep in de kleine kernen.

Huisvesting primaire doelgroep

De totale woningvoorraad van de Zes Kernen bestaat eind 2014 uit 1.355 woningen en eind 2018 uit 1.337 woningen, 13 garages en 5 overige gebouwen. Van onze woningvoorraad blijft 95% onder de sociale huurgrens en 5% erboven. Deze afspraken zijn verankerd in de prestatieafspraken met de gemeente.

In de prestatieafspraken 2015-2019 is opgenomen dat we (als enige corporatie in de regio) van de leegkomende woningen 25% met lokale voorrang aan inwoners van het Bernisser woongebied verhuren. Dat is in de Huisvestingsverordening van de gemeente Nissewaard opgenomen.



Nieuwbouw

Gedurende de visitatieperiode 2015-2019 zijn er 32 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd in het Hart van Zuidland, waarin wonen en (zware) zorg worden gecombineerd. Deze kleinschalige voorziening is een waardevolle toevoeging voor de kleine kernen en wordt door zowel bewoners als mantelzorgers erg hoog gewaardeerd.

INHOUD FACTSHEET

Beschikbaarheid van woningen.....	1
Kwaliteit & Duurzaamheid.....	2
Betaalbaarheid.....	2
Speciale projecten.....	3
Sociale Opgave.....	3



Deze factsheet is een uitgave van Woonstichting De Zes Kernen en maakt onderdeel uit van de enquête welke vanwege de visitatie 2019 wordt verzonden aan diverse belanghebbenden.

Woonstichting De Zes Kernen
Gemeenlandsdijk Zuid 12 A
3216 AH Abbenbroek

Betaalbaarheid

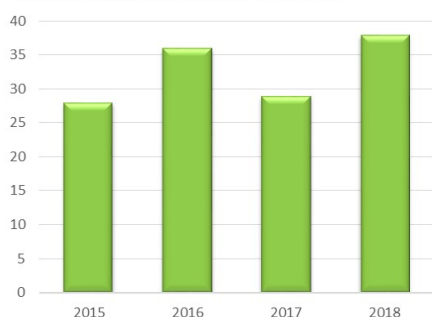
Het huurbeleid van De Zes Kernen gaat uit van een maximum van 70% van de maximaal redelijk huur. Waar nodig wordt bij nieuwe verhuringen de huurhoogte 'afgetopt' teneinde de woningen betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep en de huurders die afhankelijk zijn van huursubsidie.

De huurverhoging volgt al twee jaar de inflatie. Het is de intentie dit beleid ook in de komende jaren te hanteren.

Kwaliteit & Duurzaamheid

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Aantal woningen kwaliteitsverbetering



Het grootste deel van onze woningen is grondgebonden (88%). De meeste woningen zijn gelegen in de grootste kern Zuidland, gevolgd door Geervliet en Heenvliet. 43,9% van ons woningbezit is gebouwd in de periode 1945-1970. In de periode 1971-1990 is 39% van onze woningvoorraad gebouwd en overige woningen na 1990. In ons bedrijfsplan 2016-2020 hebben we opgenomen dat we waar nodig en wenselijk kwaliteitsverbetering doorvoeren bij mutatie. Hiernaast een overzicht van het aantal woningen waarin een kwaliteitsverbetering is doorgevoerd in 2015-2018.



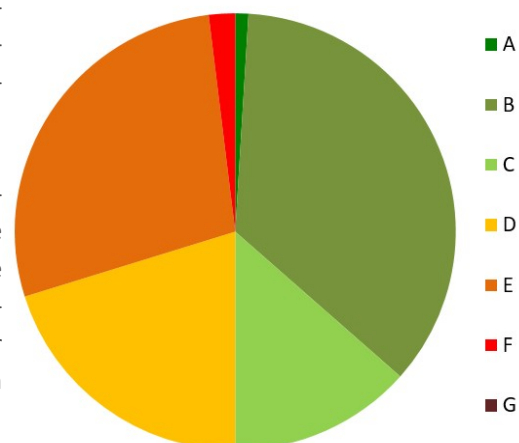
Duurzaamheid

Vanaf 2016 is invulling gegeven aan de complexmatige aanpak, waarbij onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen worden gecombineerd. In deze eerste fase wordt vooral ingezet op het voor de huurder verbeteren van het wooncomfort en het verminderen van het energieverbruik. Deze verbeteringen moeten in bestaande staat worden aangebracht, waardoor veel aandacht wordt besteed aan communicatie vooraf. De instemming is groot; in de projecten die zijn afgerond bedroeg dit bijna 100%. Het middengebied Geervliet was proeftuin voor deze aanpak. Ook qua uitstraling scoort dit gebied hoog in de bewonerstevredenheid.

Voor de komende 5 jaar is een uitvoeringsplan opgesteld dat ook in de andere kernen wordt ingezet. Ook is eind 2018 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met een vaste aannemer die niet alleen de benodigde technische competenties heeft, maar ook beschikt over communicatief vaardige medewerkers, die afspraken met bewoners maken, goede informatie geven over inhoud en planning en de consequenties voor de bewoners overzien en mee laten spelen bij de uitvoering.

De Zes Kernen is als kleine corporatie vooral volger van de technische ontwikkelingen. De gemeentelijke warmtevisie wordt pas in 2021 verwacht; dan zal er hopelijk meer duidelijkheid zijn over de inzet van andere energiebronnen.

Verdeling Energielabels



Speciale projecten

'Ouden-Heijn' is sinds 2012 gevestigd in Oudendoorn in een bedrijfspand. Ouden-Heijn is een buurtwinkel annex ontmoetingsplaats waar inwoners boodschappen kunnen doen, langskomen voor koffie of gratis gebruik kunnen maken van internet. De buurtwinkel / ontmoetingsruimte is een initiatief van woonstichting De Zes Kernen, Albert Heijn Heenvliet en woon-/zorgboerderij Westendorck. De achtergelegen woning wordt in de vrije sector verhuurd aan woonzorgvoorziening Westendorck die een drietal cliënten daar huisvest. De cliënten van de woon-/zorgboerderij runnen de buurtwinkel en AH levert de voorraad en de bedrijfskleding. De Rabobank heeft de pinautomat gehandhaafd en sponsort ook de buurtwinkel.



Verbouwing De Hoorn

Door het teruglopend aantal leerlingen van basisschool 'De Hoorn' werd het schoolgebouw te groot. De voorgenomen verbouwing van de oude school kon niet worden gerealiseerd, omdat de bouwkundige risico's te groot waren. De gemeente werd geadviseerd het pand te slopen. Inmiddels is, mede door de overgang van Oudendoorn naar de gemeente Hellevoetsluis en de aankomende realisatie van het bouwplan Akkerranden, een heroverweging van de locatie aan de orde. Een besluit moet nog door de gemeente Hellevoetsluis worden genomen. Of, en zo ja welke rol De Zes Kernen hierin kan spelen, is nog niet bekend.

Sociale opgave

Wonen met Zorg

Wonen met zorg wordt steeds belangrijker. Voor het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen en woningen waarin door een zorgpartner passend zorgaanbod wordt geleverd, zijn in de afgelopen periode initiatieven gestart c.q. gerealiseerd:

Hart van Zuidland

Met de oplevering van de Brede School kwam binnen de kern Zuidland tevens ruimte voor een nieuwbouw ontwikkeling op de plaats waar de oude scholen stonden. In de eerste fase was de combinatie van wonen en (zware) zorg door de zorgverlener Careyn de gekozen invulling. Dit nieuwbouwproject met 32 woningen voor 28 bewoners en 4 huiskamers is in 2017 opgeleverd. In dit project is samengewerkt met Ressor Wonen uit Rozenburg teneinde op de bouw- en ontwikkelkosten te besparen. Zij ontwikkelden een gelijksoortig project: het Hart van Rozenburg.



Kwaliteit van wijken en buurten: kerngericht werken

We vinden dat ieder vanuit zijn of haar eigen rol een bijdrage kan leveren aan prettig wonen en leven. Onze rol is dat we verantwoordelijkheid willen nemen voor een afgestemd, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod per kern.

Prettig wonen en leven gaat echter verder dan de woning alleen. Zo zien we dat de leefbaarheid in een aantal kernen onder druk staat, voorzieningen langzaam verdwijnen en/of de gemeenschapszin afneemt. Een verbindende aanpak waarin we met elkaar inzetten op het versterken van de vitaliteit is dus gewenst. Daarom willen we samen met bewoners en partners met een kern-gewijze aanpak bekijken of en welke activiteiten nodig zijn op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Daarin sluiten we aan bij het 'Kerngericht werken' van gemeente Hellevoetsluis en gemeente Nissewaard.



Langer thuiswonen

Bestaande woningen zijn in verschillende mate geschikt om langer thuis te blijven wonen. Voorzieningen kunnen worden aangebracht. Het initiatief gaat uit van de bewoner(s) en/of de mantelzorg(s) en De Zes Kernen draagt zorg voor de realisatie daar waar bewoners dat niet zelf kunnen. De kosten van het aanbrengen zijn doorgaans voor rekening van De Zes Kernen. Het materiaal wordt door de bewoner aangeschaft, tenzij er sprake is van een medische indicatie.

Vervolg kwaliteit van wijken en buurten: kerngericht werken

Deze kerngerichte aanpak wordt vanaf 2014 concreet vormgegeven. In alle kernen zijn kernplatforms opgericht, waarin actieve bewoners inzet leveren op de gebieden wonen, milieu, verkeer, sport, welzijn en zorg. Deze kernplatforms zijn aanspreekpunt voor de gemeente. Een aantal actiepunten zijn tot projecten uitgewerkt. De haalbaarheid is getoetst, er zijn prioriteiten aangebracht en een aantal projecten zijn reeds uitgevoerd. Met deze kernplatforms is vanuit De Zes Kernen overleg en afstemming, al naar gelang het onderwerp of de actualiteit.

Samenwerkingschool 'de Vlasbloem'

De Brede School in Zuidland, heeft zich inmiddels tot een samenwerkingschool (De Vlasbloem) tussen openbaar en bijzonder onderwijs ontwikkeld. Een ontwikkeling waar we trots op zijn. In de school zijn de volgende disciplines gehuisvest:

- Twee basisscholen
- Kinderopvang
- Peuterspeelzaal
- Bibliotheek
- Kinderfysiotherapie
- Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG)
- Jongeren Opvoeding Team (JOT)
- Verloskundige praktijk



In 2018 werd vanwege de toename van kinderen in de kinderopvang (voornamelijk vanuit de nieuwbouwontwikkeling in de Kreken van Nibbeland) de bibliotheek verplaatst naar de hal en het leerlingenplein. Ook de school groeit, maar kan in 2019 nog met de bestaande ruimte in het gebouw uit de voeten.

Huurincassobeleid

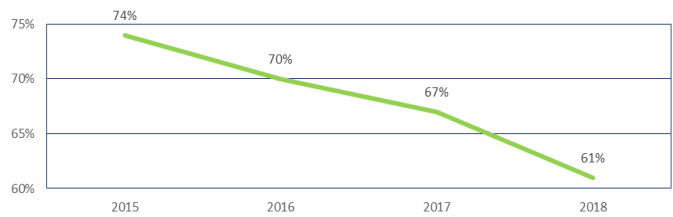
We huisvesten een doelgroep met een lager inkomen en vinden we het onze taak inspanningen te doen om zoveel mogelijk te voorkomen dat mensen/ huishoudens bij financiële problemen op straat komen te staan. Daarom voeren we een strikt én sociaal huurincassobeleid. Naarmate huurachterstanden oplopen wordt het regelen hiervan immers steeds moeilijker en vaak is er sprake van een multi-problematiek, zowel financieel als sociaal.

Om het aantal uitzettingen tot een minimum te beperken zijn snel optreden en persoonlijk contact de succesfactoren. Er wordt tot het uiterste geprobeerd een regeling te treffen, waarvoor, indien nodig, ook de medewerking van instanties en werkgevers wordt gezocht. Daar waar de sociale problematiek breder ligt wordt ook het Lokaal Zorgnetwerk geraadpleegd. Uitzonderingen zijn structurele ernstige overlast, hennepsteelt en wanbetaling; in die gevallen wordt via de rechter de huurovereenkomst beëindigd.



In 2018 werd met de gemeente Nissewaard en het Leger des Heils een pilot gestart onder de naam 'Grip op je huis'. Intensieve begeleiding door het Leger des Heils moet voorkomen dat huisuitzetting volgt. Door de positieve eerste resultaten werd de pilot in 2019 gecontinueerd.

Huurachterstanden ten opzichte van de jaarhuur

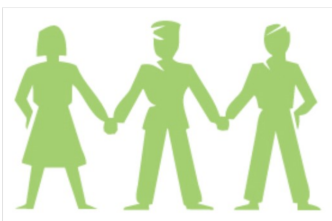


In 2015 waren er geen uitzettingen, in 2016 drie, in 2017 twee en in 2018 ook twee. In vijftien gevallen werd in de periode 2015-2018 een huisuitzetting voorkomen door intensieve schuldbemiddeling, hetzij door De Zes Kernen, hetzij in samenwerking met gemeente, instanties en /of werkgevers.

De resultaten van ons huurincassobeleid spreken voor zich en zijn af te lezen uit het relatief lage percentage betalingsachterstanden en het geringe aantal huisuitzettingen.

Buurt-, inbraak- en brandpreventie

De Zes Kernen bood in 2017 en 2018 aan alle bewoners rookmelders aan. De afronding van deze actie loopt door tot in 2019.



Vanaf 2017 vindt met ondersteuning van de gemeente Nissewaard en De Zes Kernen, buurtpreventie in Zuidland plaats. Dit initiatief is mogelijk door de inzet van vrijwilligers.

Overzicht geïnterviewde personen***Raad van Toezicht De Zes Kernen***

Mevrouw M. Lansbergen, voorzitter
De heer R. Geelhoed, lid
De heer G. Labouchere, lid
De heer S. Duymaer van Twist, lid

Directeur-bestuurder De Zes Kernen

mevrouw A. van der Sijde

Managementteam De Zes Kernen

De heer P. Haaring, manager bedrijfsvoering
De heer G. van Nikkelen Kuijper, projectleider
mevrouw G. Kraaijenbrink, directiesecretaresse

Gemeente

De heer J.W. Mijnans, wethouder gemeente Nissewaard
De heer L.J. Mijnans, beleidsmedewerker gemeente Nissewaard
De heer R. van Eck, beleidsmedewerker gemeente Hellevoetsluis

Huurdersbelangenvereniging

De heer B. Muilwijk, voorzitter
Mevrouw L. In 't Veld

Zorg- of Welzijnsinstellingen

Mevrouw J. Boutkam, facilitair coördinator bij Careyn

Collega-corporaties

de heer F. Desloover, directeur-bestuurder Ressort Wonen
de heer R. Geertsma, beleidsmedewerker De Leeuw van Putten

Maatschappelijke partners

De heer C. Ketz, voorzitter van De Stichting Bejaardensociëteit Heenvliet
De heer S. Koolwijk, voorzitter van Stichting Dorpshuis Abbenbroek en sinds 2013 secretaris van het Kernplatform Abbenbroek
De heer J. van der Lely van kernplatform Abbenbroek
De heer A. van der Pols van de oranjevereniging Zuidland
De heer G. Kabbedijk, voorzitter kernplatform Zuidland
Mevrouw M. van Hulst, lid kernplatform Geervliet
De heer P. Klaasse, voorzitter kernplatform Geervliet
De heer W. de Winter, lid van De Stichting Bejaardensociëteit Heenvliet
De heer D. van Rijs van de Brede School.

Alleen een digitale enquête is ontvangen van:

Maatschappelijke partners

De heer A. Bevaart, eigenaar diverse winkels
 De heer A. Schipper, vrijwilliger exploitatie sporthal
 Mevrouw M. Dekker, manager accommodatie Stichting Drenkwaard
 Mevrouw J. van den Bos, wijkagent politie
 De heer van der Valk, bestuurslid seniorenvereniging Bernisse
 De heer P. Moree, voorzitter kernplatform Simonshaven

Aannemers, makelaars, notaris e.d.

De heer L. Schultz, aannemer
 De heer E. Willems, aannemer
 Mevrouw D. Lathouwers, schildersbedrijf
 De heer M.P. Boereboom, projectontwikkelaar
 De heer A. Hokke, bouwonderneming
 De heer P. van Horik, Gevelonderhoud
 De heer W.A. Blok, notaris
 De heer M.J. van Middelkoop, bouw en onderhoud
 De heer H.P. Weening, vastgoedonderhoud

Zorg- of welzijnspartijen

Mevrouw Y. Strijdhorst, manager zorg bij Careyn
 Mevrouw A. Zevenbergen, therapeut
 De heer A. Vermaas, directeur vastgoedontwikkeling bij Careyn
 De heer J. Voermans, woonboerderij Westenrijk
 Mevrouw K. Starke, eigenaar psychologiepraktijk Sensus

Collega corporaties

De heer H. van Heusden, manager techniek en ontwikkeling Woningbouwvereniging Poortugaal
 De heer E. Remmerswaal, directeur-bestuurver Onze Woning
 De heer P. Manders, directeur-bestuurder Patrimonium Barendrecht
 De heer M. Kouters, directeur-bestuurder bij Woningbouwvereniging Poortugaal

Gemeenten

Mevrouw A. Nijenhuijzen, senior projectleider gemeente Nissewaard
 De heer T. Schoones, projectelider gemeente Nissewaard
 De heer G. Yanik, regisseur woonoverlast gemeente Nissewaard

Korte cv's visitatoren

Hannah Bovenkerk (voorzitter) heeft als bestuursadviseur en interimmanager veel fusies in not-for-profit-organisaties van meer dan 2.000 fte. (overheid, ziekenhuizen, onderwijs) begeleid waarbij de nadruk lag op structuurwijziging, performanceverbetering en cultuuromslag.

Zij was onder meer bestuurder en algemeen directeur bij CNV Vakcentrale, bestuursadviseur voor de Raad van de Rechtspraak en Raadsgriffier bij de gemeente Amsterdam en algemeen directeur bij de Rijks Psychologische Dienst. Daarnaast is zij toezichthouder bij culturele, maatschappelijke en onderwijsorganisaties en mediator.

Stoffel Heijnsman (visitor) was tot maart 2017 werkzaam bij de Politie, waarvan 30 jaar in leidinggevende functies op strategisch niveau. Van 2004 tot 2011 als korpschef van de regiopolitie Utrecht en vanaf 2011 tot en met 2017 als politiechef in de regionale eenheid Oost-Nederland. In die hoedanigheid heeft Stoffel ruime ervaring opgedaan met operationele hectiek, bestuurlijke dynamiek en veranderende organisaties. Binnen de politie heeft hij gewerkt met het INK kwaliteitssysteem als senior auditor en visitor. Stoffel is op dit moment lid van de Raad van Toezicht HALT Nederland, lid van het College Nederlands Register Gerechtelijk Deskundigen en lid van de Adviescommissie Afsloten Strafzaken bij de Hoge Raad.

Evelien van Kranenburg-Haagsma (secretaris) heeft cultuursociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit. Gedurende haar studie is zij betrokken geweest bij de kwantitatieve meting van onderzoekprestaties. Sinds het laatste jaar van haar studie is zij werkzaam als officemanager bij Cognitum, een van de door de Stichting VWN geaccrediteerde bureaus voor het uitvoeren van visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **De Zes Kernen** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Geldermalsen

Datum: 27 februari 2019

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma, directeur-bestuurder Cognitum



Hannah Bovenkerk verklaart hierbij dat de visitatie van **De Zes Kernen** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hannah Bovenkerk heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Hannah Bovenkerk** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Hannah Bovenkerk** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Amsterdam

Datum: 6 maart 2019

Naam, handtekening:

Hannah Bovenkerk



Stoffel Heijman verklaart hierbij dat de visitatie van **De Zes Kernen** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Stoffel Heijman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Stoffel Heijman** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Stoffel Heijman** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Maarssen

Datum: 24 augustus 2019

Naam, handtekening:

Stoffel Heijman



Evelien van Kranenburg-Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **De Zes Kernen** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evelien van Kranenburg-Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

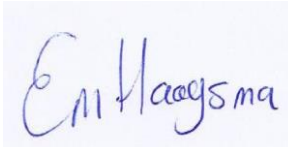
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 1 maart 2019

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg-Haagsma



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Minpunten

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatie-monitor op alle thema's (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende thema's.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn. Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Presteren naar opgaven en ambities

- Woonvisie Hellevoetsluis en Woonvisie Nissewaard
- Diverse woningmarktonderzoeken regio Rotterdam/Zuid-Hollandse eilanden
- Prestatieafspraken met gemeente Hellevoetsluis en Nissewaard en Huurders Vereniging Bernisse
- Rapportages en dergelijke over het uitvoeren van prestatieafspraken
- Convenanten Hennep en Woonoverlast
- Afspraken lokaal en regionaal over woonruimteverdeelsysteem
- Jaarverslag 2015 t/m 2018
- Bedrijfsplan 2013-2016 en 2016-2020
- Jaarplannen 2015 t/m 2018
- Overzicht indeling bezit in energielabels en EI 2015, 2016, 2017 en 2018

Presteren volgens belanghebbenden

- Samenwerkingsovereenkomst met Huurders Vereniging Bernisse (HVB)
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging 2015, 2016, 2017 en 2018
- Agenda's en notulen van overleg tussen gemeente en corporatie 2015, 2016, 2017 en 2018
- Agenda's en notulen van het overleg tussen de bestuurder van de corporatie en de ondernemingsraad / personeelsvertegenwoordiging 2015, 2016, 2017 en 2018
- Bewonersinformatieblad " buitengeWOON"

Presteren naar vermogen

- Jaarrekening 2015 t/m 2018
- Begroting 2015 t/m 2018
- dVi 2015, 2016 en 2017 (alle hoofdstukken)
- Toezichtbrief Aw 2015, 2016 en 2017
- Brief Aw oordeel staatssteun passendheid 2017
- Oordeelsbrief Aw 2018
- Kwartaalrapportages 2015 t/m 2018 en accountantsverslagen 2015 t/m 2018
- Documenten over risicomangement
- WSW jaarlijkse beoordelingen en borgbaarheid 2015 t/m 2018
- Managementletter 2015 t/m 2018

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglement raad van commissarissen
- Visie op bestuur en toezicht / Toezichtkader
- Profielschets raad van commissarissen
- Resultaten Governance-inspectie Aw
- Agenda's en notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen 2015, 2016, 2017 en 2018 (inclusief verslag zelfevaluatie en eventuele thema / beleidsbijeekomsten)
- Agenda's en notulen van overleggen van de raad van commissarissen met externe belanghebbenden (huurders, gemeenten, andere organisaties) in de periode 2015-2018

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			8,2
	Sympathie	8,3	
	Waardering en respect	8,2	
	Vertrouwen	8,1	
Producten en diensten			8,1
	Staat garant voor haar producten en diensten	8,4	
	Kwaliteit	8,2	
	Innovatief	7,6	
	Prijs / waardeverhouding	8,1	
Visie en leiderschap			8,1
	Sterk leiderschap	8,3	
	Inspirerende visie	8,3	
	Herkent en benut marktkansen	7,6	
Werkomgeving			8,3
	Goed georganiseerd	8,1	
	Aantrekkelijke werkgever	8,7	
	Goed gekwalificeerd personeel	8,2	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			8,2
	Steunt waardevolle maatschappelijke projecten	8,5	
	Milieubewust	7,9	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	8,1	
Financiële performance			7,9
	Financiën op orde	8,1	
	Presteert beter dan collega corporaties	7,6	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	8,1	

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met De Zes Kernen is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2015-2018.



Woningstichting De Zes Kernen

L2090

Woningmarktregio: Haaglanden, Midden Holland, Rotterdam

Inleiding

In de prestatie-monitor van Woningstichting De Zes Kernen wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de Woningstichting De Zes Kernen en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van [Woningstichting De Zes Kernen].

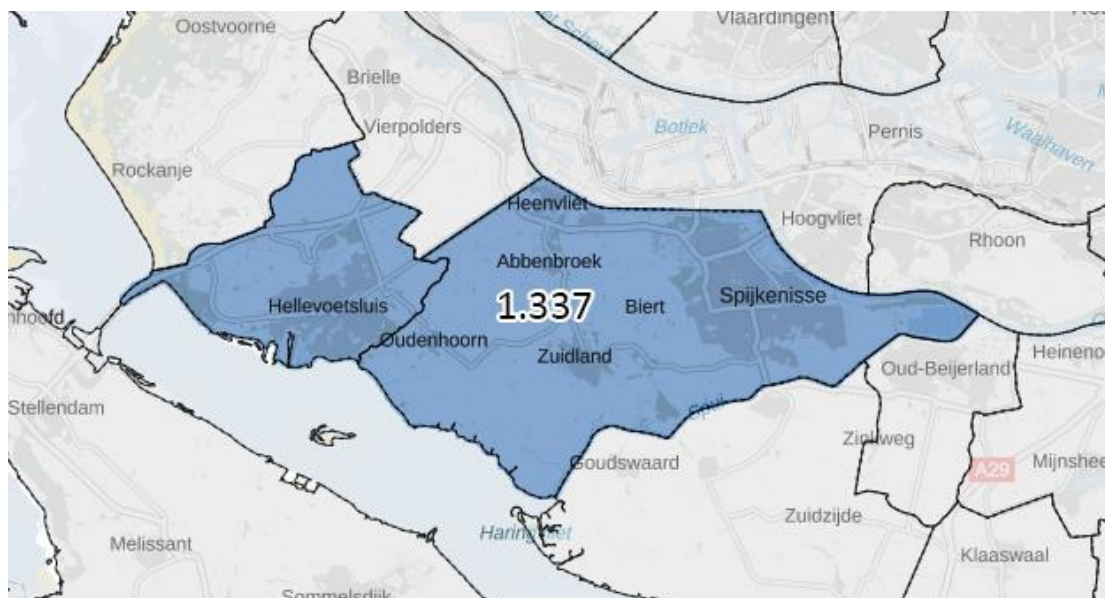
De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Woningstichting De Zes Kernen de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Woningstichting De Zes Kernen ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Woningstichting De Zes Kernen



	Woningen ultimo 2018
Gemeente Nissewaard	1.202
Gemeente Hellevoetsluis	135
Totaal	1.337

Bron: jaarverslag 2018

Het bezit van De Zes kernen (Abbenbroek, Heenvliet, Geervliet, Simonshaven, Zuidland en Oudenhoorn) lag oorspronkelijk in de gemeente Bernisse. De Zes Kernen maakt sinds 2015 met haar bezit onderdeel uit van de gemeente Nissewaard, die is ontstaan uit de fusie van de gemeenten Bernisse en Spijkenisse.

Per 1 januari 2018 ligt, na een grenscorrectie, één van de kernen (Oudenhoorn) in de gemeente Hellevoetsluis.

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Woningstichting De Zes Kernensector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen Woningstichting De Zes Kernenwoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de woningcorporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande Woningstichting De Zes Kernenwoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Woningstichting De Zes Kernen heeft op regionaal niveau geen prestatieafspraken met diverse gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen.

Woningstichting De Zes Kernen is wel deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Woningmarktstrategie en woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020				
Regio akkoord nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030				
Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast				
Convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen				

1.3 Lokale afspraken

In onderstaande tabel is te zien in welke gemeenten Woningstichting De Zes Kernen bezit heeft en of zij met deze gemeenten prestatieafspraken heeft.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Gemeente Nissewaard*				
Gemeente Hellevoetsluis**	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	**

*De prestatieafspraken zijn aangegaan door de volgende partijen: Huurdersvereniging LvP; Wst De Leeuw van Putten; Huurdersraad De Zes Kernen; Wst De Zes Kernen; St. Huurdersraad Spijkenisse; St. Maasdelta Groep; Bewonersver. De Samenwerking; St. Woonbron; en de gemeente Nissewaard.

**De Zes Kernen heeft sinds 1 januari 2018, na een grenscorrectie, bezit in Hellevoetsluis (kern Oudenhoorn; 135 woningen) en derhalve in de visitatieperiode geen prestatieafspraken met deze gemeente kunnen maken. Wel werd in juni 2018 aan de gemeente een bod gezonden waarbij aan de gemeente Hellevoetsluis inzicht werd gegeven aan de voornemens voor de periode tot en met 2021. De daarop gebaseerde prestatieafspraken zijn getekend in december 2018.

2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken "SMART"?

De prestatieafspraken zijn compleet, concreet en onderbouwd. Voor zover te overzien zijn de relevante onderwerpen benoemd en opgenomen met oog voor de regionale problematiek en landelijke beleidslijnen. In het algemeen zijn de afspraken SMART en te herleiden naar de door iedere partij te leveren prestatie.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

De prestatieafspraken zijn wederkerig. Er zijn door alle partijen te nemen acties en te leveren prestaties opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met ieders taakveld.

2.3 De inzet van de Woningstichting De Zes Kernen om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de Woningstichting De Zes Kernen genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

De Zes Kernen heeft sinds 1 januari 2018, na een grenscorrectie, bezit in Hellevoetsluis (kern Oudendoorn; 135 woningen) en derhalve in de visitatieperiode geen prestatieafspraken met deze gemeente kunnen maken. Wel werd in juni 2018 aan de gemeente een bod gezonden waarbij aan de gemeente Hellevoetsluis inzicht werd gegeven aan de voornemens voor de periode tot en met 2021. De daarop gebaseerde prestatieafspraken zijn getekend in december 2018

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Er zijn geen andere partijen dan huurders, woningcorporaties en gemeenten betrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

Jaarlijks worden de prestatieafspraken herijkt en vervat in een vierjaarlijks prestatiekader met specifieke prestatieafspraken voor het betreffende jaar. Tussentijds vindt er vier maal per jaar bestuurlijk overleg plaats en achtmaal per jaar ambtelijk overleg. In de overleggen worden de afspraken geëvalueerd en wordt gekeken naar actualisering van de afspraken.

2.6 De Andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

Geen bijzonderheden.

3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeente Nissewaard zijn in de verschillende jaren uniform ingedeeld:

Indeling / thema's			
2015	2016	2017	2018
n.v.t.	n.v.t.	*beschikbaarheid van woningen; ; *kwaliteit van woningen; *betaalbaarheid; *wonen met zorg en ondersteuning; *leefbaarheid en veiligheid.	*beschikbaarheid van woningen; ; *kwaliteit van woningen; *betaalbaarheid; *wonen met zorg en ondersteuning; *leefbaarheid en veiligheid.

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid van woningen		
2017	Prestatie	
Realisatie 28 zorggerelateerde sociale huurwoningen Hart van Zuidland	Opgeleverd (jaarverslag 2017)	✓
Sloop 27 woningen Juliana- en Emmastraat	Uitgevoerd (tabel 2)	✓
Ontwikkeling nieuwbouwplan 27 sociale huurwoningen Juliana- en Emmastraat	Voorbereidingen gestart (jaarverslag 2017)	✓
Haalbaarheidsonderzoek ombouwen school in Oudenhoorn en realisatie sociale huurwoningen in De Akkerranden	Onderzoek afgerond; de Zes kernen ziet af van het project 'ombouwen' school in Oudenhoorn. Het project Akkerranden werd door de Raad van State afgewezen (ontwikkelaar) (monitor prestatieafspraken 2017)	✓
Verkoop 3 tot 6 woningen	6 verkocht (tabel 2)	✓
Ontwikkeling monitoringsdocument tbv ontwikkelingen in de sociale voorraad	Monitor samengesteld (monitor prestatieafspraken 2017)	✓
Beschikbaar stellen woningen tbv huisvesting vergunninghouders en doorstromers uit zorginstellingen Bernisser Handen en Westenrijck	Vergunninghouders: Woningen beschikbaar gesteld; echter geen kandidaten (jaarverslag 2017); samenwerking met Bernisser Handen en Westenrijck loopt (jaarverslag 2017) Vergunninghouders taakstelling jaarlijks behaald. Alleen in 2017 niet.	✓

Geliberaliseerd bezit handhaven op 5% van totaal	Volgens regelgeving is leidend een percentage van de opbrengsten: dit is in 2017 4,23% (opgave DZK)	X
Waar mogelijk bij toewijzingen gebruik maken 10%+10% ruimte > EU-toewijzingsnorm	2017: 4 toewijzingen (4%) in 10+10 ruimte (tabel 4)	✓
Portefeuille maatsch. vastgoed ongewijzigd houden	Ongewijzigd (tabel 5)	✓
2018	Prestatie	
Ontwikkeling nieuwbouwplan 27 sociale huurwoningen Juliana- en Emmastraat	Structuurontwerp afgerond (jaarverslag 2018)	✓
Realisatie 6 appartementen in Abbenbroek	Project financieel niet haalbaar (jaarverslag 2018)	X
Geen woningen verplaatsen tussen DAEB en niet-DAEB-tak	Geen woningen verplaatst (jaarverslag 2018)	✓
Verkoop 3 woningen	4 woningen verkocht (tabel 2)	X
Rapporteren cijfers t.b.v. monitoringsdocument sociale voorraad	Deze monitor is op verzoek van de vier corporaties in Nissewaard door Woonnet Rijnmond gebouwd. De cijfers worden aangeleverd aan de Maaskoepel (opgave DZK)	✓
Beschikbaar stellen woningen t.b.v. huisvesting vergunninghouders en doorstromers uit zorginstellingen Bernisser Handen en Westenrijck	16 vergunninghouders gehuisvest (tabel 14); samenwerking met Bernisser Handen en Westenrijck loopt (jaarverslag 2018)	✓
Geliberaliseerd bezit handhaven op 5% van totaal	Volgens regelgeving is leidend een percentage van de opbrengsten: dit is in 2018 4,11% (opgave DZK)	X
Waar mogelijk bij toewijzingen gebruik maken 10%+10% ruimte > EU-toewijzingsnorm	2018: 7 toewijzingen (10%) in 10+10 ruimte (jaarverslag 2018)	✓
Effecten op leefbaarheid van woningtoewijzing via Woonnet Rijnmond rapporteren met eventueel voorstel	Gerapporteerd aan Wethouder Wonen dat lokale voorrang gehandhaafd moet blijven (opgave DZK).	✓

Afspraken m.b.t. kwaliteit van woningen		
2017	Prestatie	
Bij vervanging cv HR-ketel plaatsen	Conform uitgevoerd (jaarversl. 2017)	✓
Bij PO asbesthoudende materialen verwijderen	Conform uitgevoerd (jaarversl. 2017)	✓
Aantrekken gespecialiseerd duurzaamheidsmedewerker	Beleidsmedewerker ingehuurd op tijdelijke basis. Miv 1 mei 2019 structureel ingevuld met medewerker voor 28 uur p/w (opgave DZK).	✓
Opstart uitvoeringsplan duurzaamheid	Project in middengebied Geertvliet is opgestart (jaarverslag 2017)	✓
Investering € 450.000 in verduurzaming	€ 1.151.000,- (opgave DZK).	✓
2018	Prestatie	
Bij vervanging cv HR-ketel plaatsen	Conform uitgevoerd (jaarversl. 2018)	✓
Bij PO asbesthoudende materialen verwijderen	Conform uitgevoerd (jaarversl. 2018)	✓
Investering € 900.000 in vervolgpriject Geertvliet	€ 1.017.000,- (opgave DZK).	✓

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
2017	Prestatie	
Gesprek aangaan met collega-corporaties, gemeente en huurdersraden over huursombenadering	Afstemming met huurdersorganisatie (monitor prestatieafspraken 2017)	✓
Uitgangspunt bij energie-investeringen is dat woonlasten minimaal gelijk blijven of dalen	Huurprijs is verhoogd met € 14,50 per maand. Energielasten nemen af met ongeveer € 19,- (opgave DZK).	✓
2018	Prestatie	
Gesprek met gemeente en huurdersraad aangaan over jaarlijkse huurprijsaanpassing	Er wordt gerapporteerd aan de gemeente. In de reguliere overleggen met de Huurdersvereniging wordt dit jaarlijks besproken, waarbij vanaf 2019 het Sociaal Akkoord leidend is (opgave DZK).	✓
Bij energie-investeringen max 70% van de energiebesparing doorberekenen in de huurprijs	Er wordt gerapporteerd aan de gemeente. In de reguliere overleggen met de Huurdersvereniging wordt dit jaarlijks besproken, waarbij vanaf 2019 het Sociaal Akkoord leidend is (opgave DZK).	✓

Afspraken m.b.t. wonen met zorg en ondersteuning		
2017	Prestatie	
Opstellen gezamenlijke beleidsvisie op wonen met zorg in Nissewaard	In juni is handreiking corporaties aan gemeente aangeboden (jaarverslag 2017)	✓
Ontwikkeling pilot doorstroming ouderen	Voorlichting gegeven aan ouderenbonden (monitor prestatieafspraken 2017)	✓
Ontwikkeling drie/vier nultredenwoningen Wasastraat	Aanbestedingsproces vertraagd (monitor prestatieafspraken 2017)	✗
Haalbaarheidsonderzoek kangoeroewoningen Juliana-/Emmastraat	Onderzoek uitgevoerd; Mantelzorgers kunnen voorrang krijgen (opgave DZK)	✓
Verbetering levensloopbestendigheid woning op verzoek bewoner	Wordt conform uitgevoerd (monitor prestatieafspraken 2017)	✓
Huurders met meervoudige problematiek melden bij hulpverlenende instantie	Wordt conform uitgevoerd (jaarverslag 2017)	✓
Huurders met huurschuld oplossingsgericht benaderen	Wordt conform uitgevoerd (jaarverslag 2017)	✓
2018	Prestatie	

Participatie in verdere ontwikkeling concept Thuis in de wijk	Actief geparticipeerd; echter gemeente heeft niet geïmplementeerd (jaarverslag 2018)	✓
Opstellen gezamenlijke beleidsvisie op wonen met zorg in Nissewaard	Corporaties hebben plan aan gemeente voorgelegd (jaarverslag 2018)	✓
Voortzetting pilot doorstroming ouderen	Doorstroming stagneert; met partijen wordt naar oplossing gekeken (jaarverslag 2018)	✓
Realisatie zes nultredenwoningen Wasastraat	Project vastgelopen (jaarverslag 2018)	✗
Haalbaarheidsonderzoek kangoeroewoningen Juliana-/Emmastraat	Mantelzorgers kunnen voorrang krijgen. Dit is onderdeel van structuurontwerp 32 nieuwbouwwoningen (opgave DZK).	✓
Verbetering levensloopbestendigheid woning op verzoek bewoner	Wordt conform uitgevoerd (jaarverslag 2018)	✓
Huurders met meervoudige problematiek melden bij hulpverlenende instantie	Wordt conform uitgevoerd (jaarverslag 2018)	✓
Huurders met huurschuld oplossingsgericht benaderen	Wordt conform uitgevoerd (jaarverslag 2018)	✓

Afspraken m.b.t. leefbaarheid en veiligheid		
2017	Prestatie	
Inzet € 50.000 tbv verbetering vitaliteit kernen	Uitgevoerd cf afspraak (jaarverslag 2017)	✓
Faciliteren bestaande kernplatforms	Uitgevoerd cf afspraak (jaarverslag 2017)	✓
Projecten Ouden-Heijn en Simons-Heijn continueren	Ouden Heijn gehandhaafd; Simons Heijn in overleg met partijen aangepast (jaarverslag 2017)	✓
Met gemeente buurtpreventie in Zuidland opzetten	Gestart in januari 2017 (jaarverslag 2017)	✓
Leveren financiële bijdrage aan achterpadverlichting	Op aanvraag uitgevoerd (jaarverslag 2017)	✓
Participeren bij schouwacties en inbraakpreventie	Niet aan de orde in 2017 (monitor prestatieafspraken 2017)	✗
Vervanging hang- en sluitwerk bij PO en renovatie	Toegepast op basis staat van het onderhoud (monitor prestatieafspraken 2017)	✓
Bij cv-inspectie verstrekken gratis brandmelder	Conform uitgevoerd (jaarverslag 2017)	✓
2018	Prestatie	
Inzet € 52.000 tbv verbetering vitaliteit kernen	Uitgevoerd cf afspraak (jaarverslag 2018)	✓
Faciliteren bestaande kernplatforms	Uitgevoerd cf afspraak (jaarverslag 2018)	✓
Projecten Ouden-Heijn continueren	Uitgevoerd cf afspraak (jaarverslag 2018)	✓
Locatie Simons-Heijn terugzetten naar een woning	Uitgevoerd in 2018 (opgave DZK).	✓

Leveren financiële bijdrage aan achterpadverlichting	Op aanvraag uitgevoerd (jaarverslag 2018)	✓
Participeren bij schouwacties en inbraakpreventie	In het veiligheidsoverleg worden schouwacties en inbraakpreventie besproken. Er zijn weinig inbraken in de kernen en dus geen specifieke maatregelen. Incidenteel wordt na een inbraak gekeken of er een verbetering aan de woning noodzakelijk is, en voor wiens rekening dit is (opgave DZK).	✓
Bij cv-inspectie verstrekken gratis brandmelder	Conform uitgevoerd (jaarverslag 2018)	✓

4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Woningstichting De Zes Kernen zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Bedrijfsplan 2013 - 2015				
Vitaal Vooruit Bedrijfsplan 2016-2020				

De missie van De Zes Kernen luidt:

“Wij bieden nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de ‘Bernisser’ kernen. We denken en werken oplossingsgericht mee aan vraagstukken op het brede terrein van wonen waar we samen met onze huurders trots op kunnen zijn.”

De hoofdlijnen van de ambities uit het bedrijfsplan 2016-2020 zijn verwoord in drie onderling met elkaar samenhangende thema’s: betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

De samenhang blijkt uit de ambities “duurzaam met een betaalbare huur voor alle huurders”; “een passende en aantrekkelijke voorraad”; en “betaalbare woningen in gemixte en vitale kernen”.

- Betaalbaarheid: Een gematigd huurbeleid is met name voor de primaire doelgroep van belang. De Zes Kernen topt huren af, daar waar het nodig en wenselijk is, gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De Zes Kernen wil voorkomen dat haar huurders in financiële problemen komen. Dit vraagt zowel aandacht voor de huurprijs, als voor de totale woonlasten.
- Duurzaamheid: Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad maakt De Zes Kernen voor de periode van het bedrijfsplan thema ‘duurzaamheid’ topprioriteit. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten én de kwaliteit van onze woningvoorraad wordt verhoogd én tegelijkertijd worden woonlasten voor de huurders beperkt. Verduurzamen wordt gezien als breder dan energetische maatregelen alleen. Mede door te investeren in levensloopbestendige woningen, wordt de woningportefeuille nu en in de toekomst passend op de behoeften per kern gemaakt. De duurzaamheidsaanpak wordt in fases uitgevoerd. In de eerste fase staan comfortverbetering en de beperking van energieverbruik voorop. Daarmee zijn isolerende maatregelen hoofdzaak van de aanpak, in combinatie met planmatig onderhoud aan gevels en dak.
- Leefbaarheid: De Zes Kernen zet in principe haar beleid van de afgelopen jaren door: kerngerichte ondersteuning van speciale activiteiten, kleinschalig, inhoudelijk passend bij de doelstellingen en geen sponsoring. De wettelijk inperking van de ruimte op het terrein van leefbaarheid is daarbij een aandachtspunt. Binnen de beschikbare ruimte wordt samen met de bewoners en partners (waaronder de kernplatforms) een passende oplossing gezocht om in de vitaliteit van de kernen te blijven investeren.

Jaarlijks worden de ambities uit het bedrijfsplan geactualiseerd in een jaarplan voor het komende jaar.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De woningcorporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

5 Prestaties Woningstichting De Zes Kernen

TABEL 1: Het bezit van Woningstichting De Zes Kernen

# = aantal woningen	2015	2016	2017	2018
# Huurwoningen	1.345	1.339	1.309	1.305
# Onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	-	32	32	32
# Totaal woonegelegenheden	1.345	1.371	1.341	1.337
% Eengezinswoningen	85%	83%	83%	83%
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	6%	6%	6%	6%
% Meergezinswoningbouw met lift	9%	9%	9%	9%
% Hoogbouw	0%	0%	0%	0%
% Onzelfstandig	0%	2%	2%	2%
# Garages	15	15	13	13
# Maatschappelijk vastgoed	-	4	4	4
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	0	1	1	1
# Overig bezit	5	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	1.365	1.391	1.359	1.355

Bronnen: dVi 2015; dVi 2016; dVi 2017; jaarverslag 2018 en gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het bezit van Woningstichting De Zes Kernen

	2015	2016	2017	2018
Individueel verkocht	10	9	6	4
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	27	0
Nieuwbouw	0	32	0	0
Aankoop	0	3	3	0

Bronnen: dVi 2015;dVi 2016;dVi 2017; jaarverslag 2018

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Woningstichting De Zes Kernen

	2015	2016	2017	2018
goedkoop	132 (10%)	135 (10%)	116 (9%)	105 (8%)
betaalbaar	886 (66%)	876 (65%)	895 (68%)	677 (51%)
duur t/m lib.grens	260 (19%)	237 (18%)	207 (16%)	427 (32%)
duur boven lib.grens	67 (5%)	91 (7%)	91 (7%)	128 (9%)
totaal	1.345	1.339*	1.309*	1.337

* = excl 32 intramuraal

Bronnen: dVi 2015; dVi 2016; dVi 2017; jaarverslag 2018

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Woningstichting De Zes Kernen**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68.

	2015	2016	2017	2018
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	96	78	96	73
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	91 (95%)	76 (97%)	92 (96%)	64 (88%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	2 (2%)	0 (0%)	3 (3%)	6 (8%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	3 (3%)	2 (3%)	1 (1%)	3 (4%)
Oordeel Aw	Akk.	Akk.	Akk.	Akk.

Bronnen: dVi 2015; dVi 2016; dVi 2017; 2018: gegevens DZK; Oordeelsbrief Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Woningstichting De Zes Kernen**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de Woningstichting De Zes Kernen hiervan afwijken.

	2015	2016	2017	2018
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	92	73
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.	89 (97%)	73 (100%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bronnen: dVi2017; 2018: gegevens DZK; Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017

TABEL 6: Huurverhoging door Woningstichting De Zes Kernen

	2015	2016	2017	2018
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
Gemiddelde huurverhoging Woningstichting De Zes Kernen	2,1%	1,4%	1,0%	1,6%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€ 539	€ 550	€ 563	€ 578

Bron: jaarverslag 2018

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming door Woningstichting De Zes Kernen

	2015	2016	2017	2018
Norm huurachterstand (%)	1%	1%	1%	1%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,74%	0,70%	0,67%	0,61%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	0	3	2	2

Bronnen: Normen: gegevens DZK; overig: jaarverslag 2018

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Vooroorlogse woningen	16 1%	16 1%	20 1%	20 2%
Jaren 45-59	157 12%	154 11%	152 11%	151 11%
Jaren 60-69	298 22%	297 22%	291 22%	289 22%
Jaren 70-79	332 25%	330 24%	307 23%	307 23%
Jaren 80-89	213 16%	213 15%	208 16%	208 15%
Jaren 90-99	131 10%	131 10%	130 10%	130 10%
Jaren 00-09	96 7%	96 7%	97 7%	97 7%
Jaren 10-19	102 7%	134 10%	136 10%	135 10%
totaal	1.345	1.371	1.341	1.337

Bronnen: dVi 2015, 2016, 2017; 2018: gegevens DZK

TABEL 9: Conditie score van het bezit

n.v.t.

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Score 1	*	**	***	****
Score 2	*	**	***	****
Score 3	*	**	***	****
Score 4	*	**	***	****
Score 5	*	**	***	****
Score 6	*	**	***	****

Bronnen: n.v.t.

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018
Letter Onderhoud & verbetering	*	*
Instandhoudingsindex	A	B
Technische woningkwaliteit	*	*
Ervaren woningkwaliteit	*	*

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018; * = geen score in de Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark*

	2015	2016	2017	2018
Letter Huurdersoordeel	-	-	-	-
Deelscore nieuwe huurders	-	-	-	-
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	-	-	-	-
Deelscore vertrokken huurders	-	-	-	-

*Geen scores in de Aedes Benchmark 2015 t/m 2018

TABEL 12: Energie-index bezit Woningstichting De Zes Kernen

Energieprestatie (woningen)	2015	2016	2017	2018
Label A (EI= 0,8-1,2)	9,6%	11,7%	gg	16%
Label B (EI= 1,2-1,4)	11,7%	11,5%	gg	23%
Label C (EI= 1,4-1,8)	30,9%	30,3%	gg	21%
Label D (EI= 1,8-2,1)	23,3%	22,6%	gg	21%
Label E (EI= 2,1-2,4)	18,5%	18,0%	gg	15%
Label F (EI= 2,4-2,7)	4,9%	4,7%	gg	4%
Label G (EI > 2,7)	1,1%	1,2%	gg	1%

Bronnen: 2015 en 2016 dVi; 2017 en 2018 DZK (gg= geen gegevens wegens omzetting VABI-systeem)

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark*

	2015	2016	2017	2018
Letter Duurzaamheid	nvt	nvt	-	-
Deelletter energetische prestatie	nvt	nvt	-	-
Deelletter CO 2 uitstoot	nvt	nvt	-	-

*Geen scores in de Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

	2015	2016	2017	2018
Toewijzingen aan vergunninghouders	18	8	0	16

Bronnen: jaarverslagen 2015 en 2016; dVi 2017; jaarverslag 2018