



Maatschappelijke visitatie

Stichting Woonpartners

Rotterdam, 6 augustus 2024

Datum volgende visitatie: 6 augustus 2028

Maatschappelijke visitatie

Stichting Woonpartners

2020 tot en met 2024

Opdrachtgever:

Stichting Woonpartners

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland
Robert Kievit
Hsiung Ming Bruins

Rotterdam, 6 augustus 2024
Volgende visitatiedatum: 6 augustus 2028



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie.....	7
Visitatie in één oogopslag.....	10
1 Maatschappelijke waarde.....	11
2 Maatschappelijke verankering.....	22
3 Besturing.....	25
4 Maatschappelijke capaciteit.....	26
A Bestuurlijke reactie.....	29
B Onafhankelijkheidsverklaringen.....	31
C Curriculum vitae.....	32
D Onderzoeksverantwoording.....	35
E Boodschappen van partners.....	37

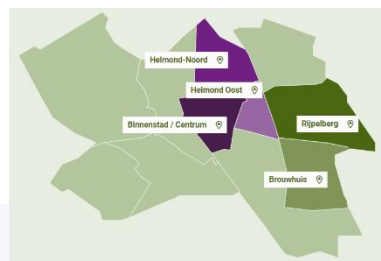


Voorwoord

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

De maatschappelijke visitatie van Stichting Woonpartners

Stichting Woonpartners (hierna: Woonpartners) is actief in de gemeente Helmond en is de grootste sociale huisvester binnen de gemeente met ongeveer 7500 woningen in eigendom. Woonpartners heeft Ecorys in 2024 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2020 tot en met 2023.



Figuur 1 Werkgebied van Woonpartners

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van Woonpartners, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). De verschillende visitatievelden zijn vervolgens uitgewerkt en voorzien van een waardering van samenwerkingspartners en een waardering van de visitatiecommissie. Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder de bestuurlijke reactie, de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren en de onderzoek verantwoording.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 wordt voor de verschillende visitatievelden gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal. De visitatiecommissie geeft voor ieder visitatieveld een beoordeling:

- De corporatie presteert **uitstekend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden;
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering;
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Meike van Os en Erik van Adelberg voor de prettige samenwerking.



Position paper

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

1. Wie is Woonpartners

Woonpartners biedt een thuis aan mensen die zelf niet kunnen voorzien in huisvesting. We zorgen voor een goede, energiezuinige en betaalbare woning. Maar dat geeft nog geen thuisgevoel. Daarom zetten we ons, samen met onze partners, in voor een veilige en prettige woonomgeving waar bewoners naar elkaar omkijken.

Missie

Woonpartners zorgt voor betaalbaar, prettig en goed wonen. We bieden naast een huis ook een thuis. We doen dit samen met onze huurders en onze partners, in en om de woning

We zijn een slanke, slagvaardige organisatie met gepassioneerde medewerkers die de huurder centraal stelt. Dit doen we onder meer vanuit onze kernwaarden betrouwbaar, verrassend en verbindend. We bieden aan onze huurders een huis en beheren de woning zodat de bewoner een fijn thuis vindt. Iedere huurder is uniek met eigen specifieke wensen en behoeften. Dit vraagt om maatwerk en een **verrassende** oplossingsgerichtheid.

We vinden het belangrijk dat ieder huurder vanuit eigen kracht en handelen kan deelnemen aan een inclusieve samenleving en zelfredzaam is. Voor veel van onze huurders is dit vanzelfsprekend. Maar de afgelopen jaren merken we dat steeds meer huurders moeite hebben met een maatschappij die complex is. We ondersteunen onze huurders die wat hulp kunnen gebruiken graag in de **verbinding** naar hulp- en zorgverleners.

Betrouwbaar zijn, betekent voor Woonpartners dat we zorgen voor een goede balans tussen onze maatschappelijke taak en een solide bedrijfsvoering. Het borgen van investeringsruimte om gezonde investeringskracht te hebben en zo huidige en toekomstige uitdagingen aan te gaan, is één van onze voornaamste

doelen. Het bieden van voldoende betaalbare huisvesting niet alleen nu, maar ook in de toekomst.

Visie

We willen als partner samenwerken. Samen met bewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties en andere partners werken we vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid aan een prettig thuis. We dragen als partners specifiek bij aan de kwaliteit van wonen in Helmond. Dat doen we met voldoende én divers aanbod aan betaalbare en passende woningen in gevarieerde wijken met voldoende doorstroming. We maken met onze partners werk van verduurzaming en stimuleren onze huurder hieraan deel te nemen.

2. Woonpartners in een notendop

Voldoende woningaanbod, betaalbaarheid, verduurzamen en de druk op leefbaarheid zijn niet alleen vandaag de dag belangrijke thema's. Deze thema's spelen al jaar en dag een belangrijke rol in onze sector. Ook naar de toekomst zal dit niet anders zijn. Welke bijdrage levert Woonpartners?

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We bieden huisvesting aan huishoudens met de lagere inkomens en andere aandachtsgroepen. Maar ook aan huishoudens met een (laag) middeninkomen. Deze groep valt nu tussen wal en schip. Door de krapte op de woningmarkt breiden we onze woningvoorraad uit met ca. 1.350 woningen tot en met 2030 en zetten we minimaal in op verkoop en sloop. Vanaf 2020 hebben we ongeveer 260 nieuwbouwwoningen opgeleverd en ongeveer 90 woningen aangekocht om het tekort te verkleinen. We zijn volop in ontwikkeling om de totale opgave te realiseren. Voor de komende jaren hebben we ca. 700 nieuwbouwwoningen op de rol staan, buiten de nog lopende initiatieven om. We moesten van ver komen. Het aantal beschikbare locaties was beperkt en daaraan is samen met de andere corporaties en de gemeente gewerkt. Er is een kansenkaart gemaakt en we zijn nu bezig met de ontwikkeling van ca. 185 woningen op een aantal van deze locaties. Willen we de aantallen halen dan dient de productie omhoog te gaan. Naast nieuwbouw onderzoeken we de mogelijkheden om onze bestaande woningvoorraad efficiënt te benutten en kijken we ook naar andere woonconcepten zoals bijvoorbeeld kleinschalige kamerverhuur als woonvorm.



Het behouden van een betaalbare woningvoorraad doen we enerzijds door te stellen dat 85% van onze woningvoorraad een aanvangshuur tot en met € 697,07 (prijsspeil 2024) heeft. Anderzijds zetten we in op het verduurzamen van de woningvoorraad. Zo dragen we bij aan woonlastenverlaging, verbeteren we het wooncomfort voor onze huurders en leveren we ons aandeel in de energietransitie.

We willen dat onze huurders kunnen doorstromen in hun (eigen) wijk. We voorzien daarom in huisvesting voor de middeninkomens en senioren. In ons portefeuilleplan hebben we een doelstelling opgenomen om 135 middenhuurwoningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. Dit resulteert in 2024 met de bouw van 82 middenhuurappartementen. Als het gaat om het doorstromen van ouderen naar een passende woning dan helpen wij onze oudere huurders daarbij een handje. Natuurlijk alleen indien wenselijk.

Met de regeling 'Van groot naar beter wonen' faciliteren we ouderen in het nemen van de stap van een eengezinswoning naar een passend (senioren)appartement of gelijkvloerse woning. We hebben deze regeling beschikbaar gemaakt in samenwerking met alle woningcorporaties die actief zijn in Helmond.

En we werken ernaar toe dat iedere (aspirant) huurder gelijke slaagkansen krijgt op de woningmarkt. Dit doen we door minder woningen te labelen voor een specifieke doelgroep en door meer woningen te verloten. Hiermee vergroten we vooral de kansen voor starters (18 – 27 jaar) en spoedzoekers (urgenten).

Duurzaamheid

In 2021 hebben we onze [visie](#) op duurzaamheid vastgesteld.

Duurzaamheid heeft voor ons een bredere context dan alleen het verduurzamen van de woningen. We renoveren duurzaam en bouwen en werken aan een gezonde en leefbare woonomgeving. We creëren bewustzijn bij onze huurders, gaan duurzame samenwerkingsverbanden aan en voeren een duurzaam personeelsbeleid. Dit alles met oog voor duurzame inzetbaarheid van mens en milieu.



Het verduurzamen van onze woningvoorraad realiseren we door onze woningen goed te isoleren en, waar de gelegenheid er is, gasloos te maken. Dat staat voorop. We hebben ons tot doel gesteld dat minimaal 50% van onze woningvoorraad in 2030 een label A of hoger heeft. In 2023 voldoet 59% van onze voorraad daaraan. We hebben ons doel ruimschoots behaald, en versnellen onze opgave om de woningen met een label E-F-G te verduurzamen naar een energiezuiniger label.

We sturen gelijktijdig op CO2-neutraal in 2050. In 2022 hebben we samen met adviesbureau Republiq de weg naar 2050 uitgestippeld in een energiekalender. Daarbij is niet alleen gekeken naar logische investeringsmomenten vanuit de technische staat van onze woningen. Ook betaalbaarheid en leefbaarheid zijn bepalende componenten in het tijdspad. Op dit moment geven we samen met onze partners uitvoering aan de energiekalender. Zo hebben we in 2023 een complex duurzaam gerenoveerd en volledig gasloos uitgevoerd. Bij de andere renovatieprojecten keken we naar de juiste balans tussen ons doel en de mogelijkheden van vandaag de dag. Want we zijn en blijven afhankelijk van andere partijen, bijvoorbeeld de energieleveranciers en de gemeente, om ons doel te verwezenlijken. Bij ieder renovatie- en nieuwbouwproject dagen we niet alleen onszelf maar ook onze partners uit om tot duurzame maatregelen te komen. Duurzame maatregelen die klimaat en milieu omarmen zoals circulariteit, hittebestendigheid, biobased bouwen en grondstofkringloop. In onze bestaande woningvoorraad zijn circulaire keukens al het 'nieuwe' normaal en integreren we steeds meer circulariteit in onze BKT-renovaties (badkamer, keuken en toilet) zoals circulaire wandpanelen. We zijn er trots op dat we de eerste corporatie waren die circulaire keukens heeft geplaatst. Samen met onze partner hebben we laten zien dat het kan. Naast een duurzame bijdrage zorgen deze maatregelen ook voor minder geluidsoverlast en kortere renovatieperiodes. Dit komt ten goede aan het welzijn van onze huurders.

In de nieuwbouw hebben we in 2022 als eerste Helmondse woningcorporaties een project van 35 nieuwbouwappartementen opgeleverd met het woonconcept 'WoonST'. WoonST is een concept voor gestandaardiseerde sociale huurwoningen voor zowel eengezinswoningen als appartementen. Waarbij gestandaardiseerd niet betekent dat alle woningen identiek zijn. Immers onze huurders zijn ook niet gelijk. Vanuit de basis zijn varianten mogelijk. Dit concept is ontstaan uit een samenwerkingsverband van 13 woningcorporaties en 9 gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In 2024 krijgt 'WoonST' een

vervolg met 'WoonST 2.0' waarbij circulariteit en biobased bouwen meer aandacht krijgen. Dat past bij ons. Nadat we de afgelopen jaren de eerste stappen hierin hebben gezet, komen we steeds meer op stoom op deze thema's en is de eigen organisatie hierin verder ontwikkeld. Er lopen nieuwbouwontwikkelingsplannen voor circulaire bouw. En bij renovatie-plannen zijn onlangs 235 appartementen aanbesteed die zoveel als mogelijk circulair en biobased worden aangepakt. Naast de circulaire keukens en badkamers wordt er gebruik gemaakt van bijvoorbeeld biobased isolatieparels, vlas isolatie, circulaire balkons en gevelbeplanting.

Als we slopen doen we dat op zo'n manier dat de meeste materialen een nieuwe bestemming krijgen. Bij het laatste slooproject was er sprake van 'oogsten'. Daar vond upcycling van materiaal plaats. Het is een bewuste keuze om duurzame partners te steunen op weg naar een circulaire businesscase.

Leefbaarheid

We hebben in 2022 onze visie op leefbaarheid vastgesteld. De leefbaarheid in onze wijken staat onder druk. De veerkrachtkarten van Circusvis die in opdracht van Aedes zijn gemaakt laten dit goed zien. Van oudsher zijn er verschillende wijken in Helmond waar het aandeel sociale woningvoorraad hoog is. Door het eenzijdige aanbod is er weinig diversiteit in wonen en bewoning. Anderzijds zorgen ontwikkelingen zoals extramuralisatie (wanneer mensen niet meer in een zorginstelling wonen, maar thuisblijven en daar zorg krijgen) en migratie ervoor dat we steeds een verhoogde opgave hebben voor het huisvesten van statushouders en aandachtsgroepen. Het bevorderen van de leefbaarheid heeft daarom zowel fysieke als sociale componenten in zich. Deze componenten brengen we samen in wijkontwikkelingsplannen en – programma's. Dit doen we samen met de gemeente, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisatie en de bewoners en partners van de wijk. In de afgelopen jaren zijn we tot een integrale wijkaanpak gekomen voor Helmond Oost en Helmond Noord. En werken we actief mee aan de totstandkoming van het wijkplan voor Rijpelberg. We zijn hierover goed in gesprek met gemeente en partners. In onze ontwikkelmogelijkheden laten we



geen kans voorbijgaan om juist voor de combinatie met bijzondere doelgroepen bijzondere woonconcepten te ontwikkelen.

Zo hebben we in 2023 ons nieuwe wooncomplex 'Opwaarts' opgeleverd. We hebben voor de oplevering van dit woongebouw in nauwe samenwerking met Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) gekozen voor een gemengd woonconcept. Omdat het gaat om nieuwbouw met nieuwe bewoners, was het mogelijk om bij aanvang te sturen op een gezonde mix van bewoners. Een mix waarbij 'reguliere' huurders en bewoners vanuit de maatschappelijke opvang zelfstandig samenwonen. Een beweging die ervoor zorgt dat bewoners de mogelijkheid krijgen om op eigen benen te kunnen staan, waarbij de zorg- en begeleiding dichtbij is met een vast team van Sociale Teams Helmond. En er op voorhand begrip en tolerantie wordt gevraagd van bewoners voor elkaar. Het matchen en mixen van bewoners doen we op transparante wijze via maatschappelijke woningtoewijzing. De woningen die worden aangeboden via Wooniezie maken direct duidelijk aan woningzoekenden waar ze komen te wonen en wat de doelstelling is van wonen in de aangeboden woning. Het geeft de corporatie de mogelijkheid om via intakegesprekken en interviews een goede keuze te maken bij toewijzing en daarmee te zorgen voor een gezonde mix aan bewoners. Bewoners die elkaar zien, naar elkaar omkijken en iets voor elkaar over hebben. Inmiddels zijn we met nog vier andere zorgaanbieders aan het werken aan nieuwe woonvoorzieningen in de wijken waar wonen en zorg samen komen. De eerste voorziening wordt dit jaar gerealiseerd in het woongebouw Keyserinnedaal.

Om de sociale cohesie te versterken, zetten we actief in op samenwerking met partners, bijvoorbeeld buurtbemiddeling bij overlast, het bestrijden van woonfraude en het voorkomen van huisuitzettingen door vroegsignalering. Waarbij we in eerste instantie de verantwoordelijkheid leggen bij de huurders zelf. We stimuleren bewoners om een beroep te doen op het sociale netwerk in de wijk en waar nodig verbinden we hulpverlening van professionals aan bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. We hebben in dat kader ook een samenwerkingsconvenant ondertekend (De Helmond Aanpak), dat samen met gemeente en partners grens ontkenkend samenwerkt in oplossingen die bewoners direct en snel ondersteunen in de hulpvraag.

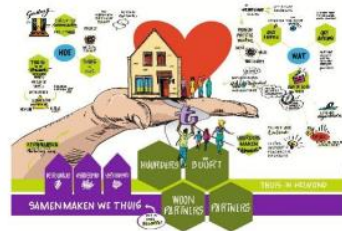
Daarnaast stimuleren we de leefbaarheid, verbinding en cohesie in buurten door huurders de mogelijkheid te bieden op eenvoudige wijze een bijdrage uit het

[leefbaarheidsfonds](#) te vragen. Een financiële bijdrage om verbindende initiatieven voor en door bewoners mogelijk te maken.

Dienstverlening

In 2021 hebben we onze visie op dienstverlening vastgesteld. Hierin staat de huurder centraal en werken we met bewoners aan prettig wonen in een fijn thuis.

Onze dienstverlening heeft een ware transformatie ondergaan. Dat is al te merken aan de inrichting van ons kantoor. We voeren een open-deur beleid en we zijn de hele dag geopend voor vrije inloop voor huurders, woningzoekenden en andere bezoekers. Vraagt de vraag wat meer tijd of informatie van een specialist, dan maken we een afspraak. Dat kan ook bij de huurder thuis. Zo komen we vaker achter de voordeur en kunnen we beter beoordelen wat nodig is. We zijn een lerende organisatie en medewerkers zijn er trots op om bij Woonpartners te werken.



We zien dat niet alleen terug bij onze medewerkers. Ondanks dat we in tijden leven waar het moeilijk is om aan personeel te komen, zijn wij in staat om binnen een relatief kort tijdsbestek onze openstaande vacatures gevuld te krijgen met kwalitatief goed personeel. Goed werkgeverschap en de wijze waarop we ons profileren in de markt dragen daartoe bij. Zo zijn we medeoprichter van 'Werken bij de WOCO'. Een initiatief om de corporatiewereld meer onder de aandacht te brengen bij studenten en starters op de arbeidsmarkt.

In 2023 hebben we de hoogste score behaald op de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO). Dit bevestigt onze maatschappelijke betrokkenheid en de bijdrage die we willen leveren aan een duurzame samenleving. Dit alles doen we vanuit onze kernwaarden betrouwbaar, verrassend en verbindend. Onze kernwaarden zijn vertaald naar een kompas van handelen, waarbij gastvrijheid voorop staat en we intrinsiek de drive hebben om de klant verder te helpen.

3. Samen met partners

Alleen gaat sneller, maar samen komen we verder. We werken nauw samen met onze partners om te zorgen dat onze huurders niet alleen nu maar ook in de

toekomst kunnen wonen in een duurzame samenleving. Eén van de facetten hierin zijn de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken we met de gemeente, onze Helmondse collega-corporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisatie Helmond (SHH) afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in Helmond. In de prestatieafspraken formuleren we onze ambities op de middellange en lange termijn en maken we concrete afspraken voor de korte termijn. Dit doen we aan de hand van vier pijlers:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Inclusiviteit en leefbaarheid
- Samenwerken

Sinds eind 2022 werken de Helmondse huurdersorganisaties samen. Hierdoor zijn ze in staat de belangen van de huurders beter te behartigen. Ook de Helmondse corporaties hebben hun samenwerkingsverband versterkt door te werken vanuit programmalijnen. Op de eerste drie pijlers werken de corporaties samen met als doel het versterken van de onderlinge samenwerking op corporatie brede thema's. Deze samenwerking stelt ons in staat om op efficiënte en effectieve wijze invulling en uitvoering te geven aan de volkshuisvestelijke opgave. De gemeente sluit hierop aan. Eén keer per zes weken is er een beleidsoverleg van de kartrekkers van de programmalijnen en de gemeente.

Deze proactieve houding nemen we ook aan op regionaal niveau. We nemen bijvoorbeeld actief deel aan het MRE-platform, waarin 21 gemeenten en 13 corporaties vertegenwoordigd zijn. En we dragen actief bij aan projecten zoals het woningverdeelsysteem 'Wooniezie', de regionale urgentieregeling Stedelijk gebied en het uitvoeringsprogramma van de Woondeal Zuidoost Brabant.

4. Woonpartners in de leer

Wat kan beter? Eind 2023 zijn we gestart met ons 'nieuwe' ondernemingsplan voor de periode 2025 - 2030. We hebben onze interne organisatie, huurders en partners bevroegd naar de ervaringen van de afgelopen jaren en op welke fronten we ons kunnen verbeteren. De uitkomst is dat we in de afgelopen vier jaar samen een goede basis hebben gelegd voor de toekomst. De beweging die

we in gang gezet hebben, werpt zijn vruchten af. Maar er zit ook nog veel in het vat. Sommige projecten en plannen hebben nu eenmaal meer tijd nodig om tot resultaat te komen. Met name vastgoedprojecten kennen een lange doorlooptijd.

De grootste uitdagingen voor de komende jaren liggen op de wendbaarheid van de organisatie(s). De wereld om ons heen verandert snel en hoe flexibel zijn we? Zijn we in staat met elkaar meer focus aan te brengen, waar zijn we wel en waar we niet van zijn? En hoe gaan we de samenhang optimaliseren? Immers integraliteit is bijna noodzakelijk om met elkaar de volkshuisvestelijke opgave te realiseren de komende jaren. De uitdagingen zijn groot.



Recensie

Woonpartners is actief in de gemeente Helmond en is de grootste sociale huisvester binnen de gemeente met ongeveer 7.500 woningen. Daarmee heeft Woonpartners ongeveer de helft van alle sociale huurwoningen in Helmond in eigendom. De woningvoorraad van Woonpartners bevindt zich hoofdzakelijk in vijf wijken: Centrum/Binnenstad, Helmond-Oost, Helmond-Noord, de Rijpelberg en Brouwhuis.

Helmond is onderdeel van de woningmarktregio Zuidoost Brabant en de Metropoolregio Eindhoven (MRE). De MRE bestaat uit 21 gemeenten.

Vorige visitatie

Woonpartners is in 2020 gevisiteerd over de periode van 2016 tot en met 2019. De toenmalige visitatiecommissie kwam tot de conclusie dat met de komst van de huidige directeur-bestuurder Woonpartners duidelijk nieuw elan had gekregen. De corporatie had de blik meer naar buiten gebracht en was hard bezig haar positie als belangrijkste corporatie in Helmond waar te maken.

De vorige visitatie toonde dat Woonpartners de goede weg had ingezet en dat verdere ontwikkeling mogelijk was. De visitatiecommissie gaf Woonpartners enkele ontwikkelkansen mee. De belangrijkste waren:

- Zet de extern gerichte benadering door; investeer verder in partnerschap met relevante partners in Helmond. Wees tegelijkertijd bewust van je positie als grootste corporatie in Helmond, en durf daarom ook proactief te zijn en de leiding te nemen in nieuwe gezamenlijke acties;
- Verbeter de dialoog met de huurdersvertegenwoordiging, zowel in het proces van de prestatieafspraken als daarbuiten. Werk aan het stelselmatig en begrijpelijk aantonen van de wijze waarop (en waarom) de adviezen van de HBV wel of niet worden geïmplementeerd.
- Onderzoek frequent welke doelgroepen vragen om meer volkshuisvestelijke inspanningen;

- Optimaliseer de lijn tussen planvorming, implementatie en controle/sturing, zodat een logische samenhang wordt uitgeschreven tussen strategie/doelen, acties, bijbehorende indicatoren en de outcome (maatschappelijk resultaat) van die acties.

Huidige visitatie

Tijdens de huidige visitatie is duidelijk geworden dat Woonpartners het nieuwe elan een krachtig vervolg heeft gegeven. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de positieve reacties die de samenwerkingspartners in de volle breedte geven over de rol en de ontwikkeling van Woonpartners. De samenwerkingspartners ervaren bijvoorbeeld Woonpartners als een organisatie met een open en toegankelijke houding. Ook ervaren zij dat medewerkers van Woonpartners betrokken en bevlogen zijn om de opgaven op te pakken. Woonpartners is hierbij ook vaak een voortrekker in een samenwerkingsverband en zoekt waar mogelijk naar nieuwe samenwerkingen. Ook is Woonpartners een organisatie die duidelijk partijen met elkaar wil verbinden.

Alleen gaat sneller, maar samen komen we verder

De visitatiecommissie vindt het goed en passend dat Woonpartners tijdig heeft ingezien dat de rol van corporaties zich heeft verbreed van het bieden van een huis naar een thuis. Hiermee wordt bedoeld dat naast bieden van een goede woning, het steeds belangrijker wordt in te zetten op een fijne leefomgeving in een veerkrachtige wijk. Woonpartners ziet daarbij een gedeelde verantwoordelijkheid en werkt samen met de huurder (**Partner van de huurder**) en (keten)partners om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit binnen- (**Partner in de woning**) én buiten de woning (**Partner in de wijken**).

De blauwgedrukte termen laten zien dat Woonpartners goed nadenkt over de wijze waarop een doelstelling of concept onder de aandacht kan worden gebracht. De corporatie werkt met toepasselijke en herkenbare credo's. Andere voorbeelden zijn 'Woonpartners zoekt droompartners' en 'Buurten in de buurt'.

Naast het gebruik van herkenbare credo's, is de visitatiecommissie van mening dat sprake is van een sterk gedachtegoed achter het concept. Woonpartners heeft bij Droompartners in de ogen van de visitatiecommissie bijvoorbeeld goed ingezien dat de wijze waarop (keten)partners omgaan met de huurders en bewoners in een wijk, naast een goede prijskwaliteitsverhouding, van grote invloed is op de kwaliteit van de dienstverlening.

Ook bij Buurten in de buurt wordt beoogd een duidelijke maatschappelijke waarde te realiseren. Doordat de medewerkers van Woonpartners de buurten van Helmond ingaan komen zij op een laagdrempelige manier in gesprek met



bewoners en kunnen uit eerste hand ervaren wat er speelt in de buurt en hoe de dienstverlening van Woonpartners wordt ervaren. De buurtbezoeken worden vanuit Woonpartners gekoppeld aan een bepaald thema, bijvoorbeeld afval opruimen of Wereld Plantendag

Position paper benoemt de belangrijkste opgaven

Uit de position paper blijkt dat Woonpartners naast een absolute druk in aantallen steeds meer wordt geconfronteerd met een kwalitatieve vraag naar een bepaald type woning door de veranderende doelgroep met andere woonwensen. Daarnaast is er sprake van vergrijzing, huishoudens-verdunning en hebben steeds meer bewoners een (intensievere) zorgbehoefte. Het omgaan met deze veranderende vraag is een uitdaging waarvoor Woonpartners zich ziet gesteld. Woonpartners heeft haar doelgroepen van beleid daarom verruimd naar middeninkomens en mensen die behoren tot een bijzondere doelgroep.

De visitatiecommissie herkent de opgaven en waardeert het dat Woonpartners zich wil inzetten om de veranderende vraag op te pakken. Door namelijk in te zetten op andere woonvormen en meer samenwerkingsverbanden aan te gaan met (maatschappelijke) partners heeft Woonpartners ingezet op een passend aanbod. Een van de manieren waarop dit wordt gedaan is het uitbreiden van de niet-sociale woningvoorraad. Hierdoor kunnen middeninkomens gehuisvest worden en kan Woonpartners gelijktijdig bijdragen aan gemengdere en inclusievere wijken. Een denk- en handelwijze die de visitatiecommissie goed kan volgen.

Innoveren moet je leren: pilots

De ontwikkelingen in de opgaven vragen steeds meer aanpassingsvermogen van woningcorporaties. Het is daarom verstandig dat Woonpartners in de vorm van pilots experimenteert en innoveert. Een pakkend voorbeeld is het in 2021 opgeleverde nieuwbouwcomplex 'Kleine Vos' waarbij is geëxperimenteerd met een andere manier van (maatschappelijk) toewijzen. Jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar konden via een motivatiebrief en een gesprek aangeven waarom ze in de Kleine Vos wilden wonen. Het doel van het experiment was ervaring op te doen met een andere manier van toewijzen en te ervaren of de evenwichtigere mix van huurders in een kwetsbare, dynamische omgeving voordelen bood voor de leefbaarheid.

Belangrijkste uitdagingen én leermomenten liggen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid

Het beperkte aantal (nieuw)bouwlocaties, de krapte op de arbeidsmarkt, de hogere rentes in combinatie met de omvangrijke nieuwbouwopgave van netto

6.000 woningen zijn als het gaat om het vergroten van het aantal woningen belangrijke uitdagingen voor Woonpartners en haar samenwerkingspartners in de regio.

Om de betreffende uitdagingen het hoofd te bieden is door Woonpartners samen met twaalf andere corporaties en negen gemeenten een Actieplan versnelling Woningbouw opgesteld. Als onderdeel van het plan zijn zogenoemde woningbouwversnellers met concrete maatregelen aan de slag gegaan. Ook zijn lokale woningbouwregisseurs aangesteld, waaronder in Helmond. Een kenmerkend en mooi resultaat van de samenwerking is het WoonST-concept waarmee binnen een relatief korte periode van twee jaar nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

Om de woningbouw te versnellen zijn de dertien woningcorporaties en negen gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) gaan samenwerken op een snellere en goedkopere manier nieuwe woningen te realiseren met een gestandaardiseerd bouwconcept. De corporaties kopen gezamenlijk 1.000 woningen in en creëren schaalvoordelen voor zichzelf én voor de bouwende partijen. Daarnaast hoeven de woningen niet per project getoetst te worden aan het Bouwbesluit, hetgeen zorgt voor een procedurele versnelling. Het resultaat is een versnelling van gemiddeld zeven naar twee jaar bij het WoonST-concept. Andere voordelen zijn lagere bouwkosten door het versnellen van het vergunning- en bouwproces en de schaalvoordelen van een gezamenlijke inkoopprocedure.

De visitatiecommissie vindt het WoonST-concept en de wijze waarop in de praktijk door Woonpartners en de andere samenwerkende partners zoals gemeenten, collega-corporaties en ketenpartners invulling wordt gegeven aan de versnelling een voorbeeld voor andere woningmarktregio's.

Een ander voorbeeld voor andere corporaties is de rol die Woonpartners pakt om doorbraken te realiseren op het gebied van circulariteit en biobased bouwen. Door als woningcorporatie vanuit een verantwoordelijkheidsgevoel en ambitie de markt uit te dagen met nieuwe concepten te komen, zijn er goede ontwikkelingen in gang gezet.

Als laatste wil de visitatiecommissie nog het *Portefeuilleplan Helmond* apart onder de aandacht brengen. Het initiatief van Helmondse woningcorporaties om een gezamenlijke portefeuillestrategie te ontwikkelen en van daaruit gezamenlijk invulling te geven aan de beschikbaarheidsopgave is namelijk ook een goed voorbeeld van een manier om de samenwerking te intensiveren. Door de beschikbaarheid van een gezamenlijke *Wensportefeuille 2035* is er collectief

inzicht in de ontwikkelingsrichting van de sociale woningvoorraad en de financiële haalbaarheid van de plannen.

De visitatiecommissie wil ook de prestaties op het gebied van duurzaamheid op deze plaats onder de aandacht brengen. Op dit gebied presteert Woonpartners namelijk zeer goed met gemiddeld energielabel A en de stevige inzet op circulariteit met onder andere de Chainable Keukens en de Keratop wandpanelen. Goed is ook dat Woonpartners op duurzaamheidsgebied de samenwerking heeft opgezocht en daarbinnen goed nadenkt of men meer inzet op het vergroten van de regierol binnen de opdrachtgeversrol in plaats van de 'traditionele' opdrachtgeversrol.

Ook op het gebied van leefbaarheid is Woonpartners duidelijk bewust van de noodzaak extra inspanningen te leveren. Vanuit een visie die toeziet op het vergroten van de veerkracht van een wijk heeft Woonpartners gericht ingezet op het vergroten van de leefbaarheid. Vermeldenswaardig zijn het initiatief Buurten in de buurt, de bijdrage binnen VanEiges/De Helmond Aanpak, de grootschalige inzet van buurtbeheerders, wijkadviseurs en project(bege)leiders en het instellen van een Leefbaarheidsfonds

Een gewaarde partner die passende invloed op het beleid geeft

Woonpartners wil graag werken vanuit de kernwaarden betrouwbaar, verassend en verbindend. De visitatiecommissie kan volmondig zeggen dat dit het geval is. Woonpartners levert immers duidelijke maatschappelijke waarde, komt haar afspraken na, experimenteert en innoveert en zoekt in de diverse samenwerkingsverbanden naar verbinding.

Een goed voorbeeld van verbinden is de Partnerdag die voor de in Helmond-Oost actieve (maatschappelijke) organisaties is georganiseerd. Doordat medewerkers uit de wijk elkaar ontmoeten en informatie en kennis deelden over hun activiteiten waren de organisaties beter op de hoogte van wat er allemaal (al) wordt gedaan en hoe daar een positieve aanvulling of bijdrage aan kon worden gegeven.

Door de gesprekken met de samenwerkingspartners is de visitatiecommissie van mening dat Woonpartners goed maatschappelijk verankerd is en de diverse samenwerkingspartners op passende wijze invloed op het beleid geeft. Er zijn echter ook kritischere geluiden.

De HBV ziet bijvoorbeeld ruimte voor verbetering in de communicatie vanuit Woonpartners naar individuele huurders bij renovatieprojecten. De HBV merkt overigens wel op dat Woonpartners goede stappen heeft gezet in de

communicatie naar de bewonerscommissies door bijvoorbeeld het 'koffie uurtje'-initiatief. Hierbij komen medewerkers van Woonpartners naar het woningcomplex toe om vragen van huurders te beantwoorden. Daarnaast ziet de HBV graag dat Woonpartners meer inzet pleegt om de kwaliteit van met name wat oudere woningcomplexen te verbeteren.

Leren moet je leren: Woonpartners is een lerende en wendbare organisatie

Woonpartners heeft de afgelopen jaren gewerkt aan het op orde brengen van haar organisatie en heeft daarna duidelijk doorgepakkt in het oppakken van een breder taakpakket en het intensiveren van de samenwerking. Het resultaat is zonder meer positief, maar toch kan er niet op de spreekwoordelijke lauweren worden gerust. De complexe en veranderende opgaven vragen namelijk andere competenties van medewerkers en zorgen voor de noodzaak om aandacht te hebben voor de ontwikkeling van de organisatie en de medewerkers.

De visitatiecommissie vindt het daarom goed te zien dat Woonpartners dit zelf ook onderkend en goed inzet op organisatieontwikkeling en het voorbereiden van medewerkers door trainingen en opleidingen. De visitatiecommissie vindt het ook positief dat Woonpartners inzet op het begeleiden en ondersteunen van jonge(re) medewerkers op inhoud, zodat zij kunnen groeien in hun rol.

Richting de toekomst

De visitatiecommissie ziet in Woonpartners een corporatie met een duidelijke betekenis voor Helmond en de bredere regionale samenwerking. Woonpartners levert duidelijk maatschappelijke waarde in de volle breedte van de opgaven. De corporatie is bovendien een gewaardeerde en waardevolle samenwerkingspartner die met name op het gebied van WoonST en verduurzaming vaak de kartrekker binnen Helmond of de SGE is. Om Woonpartners handvaten te geven om deze positie ook in de toekomst te behouden en de mogelijkheden die er zijn te verzilveren, wil de visitatiecommissie enkele ontwikkelkansen meegeven. Deze zijn:

- Zet nog meer in op het goed en tijdig informeren van huurders in geval van renovaties
- Zet nog meer in op de ontwikkeling van de strategische samenwerking met ketenpartners en de ontwikkeling naar een regisserend opdrachtgeverschap in plaats van een traditionele opdrachtgeversrol.
- Blijf de financiële capaciteit op (middel)lange termijn goed bewaken en onderzoek periodiek via de scenario-analyses de mogelijkheden om bij te sturen.
- Borg de goede praktijksamenwerking met zorgpartners zodat de gezamenlijke prestaties gestructureerder kunnen worden geleverd

De visitatie in één oogopslag

Woonpartners

Woonpartners verhuurt ongeveer 7.500 woningen in Helmond

GOED

Maatschappelijke waarde

- ✓ De aandacht voor de beschikbaarheid van de woningvoorraad, de bijdragen aan WoonST en de voortrekkersrol
- ✓ De aandacht voor circulariteit en duurzaamheid, met als resultaat gemiddeld energielabel A.
- ✓ De betrokkenheid bij de ontwikkeling van Helmond-Oost.
- ✗ Het omzetten van de goede samenwerkingsrelatie met (zorg)partners naar het realiseren van opgaven

GOED

Besturing

- ✓ De betrokkenheid van de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder, de teamleiders, de medewerkers en de samenwerkings-partners van Woonpartners bij het ondernemingsplan.
- ✓ De vertaling van ambities naar doelstellingen, strategieën en kritische prestatie-indicatoren.
- ✗ Het toevoegen van de norm en de prestatie in het overzicht met alle KPI's.

GOED

Maatschappelijke verankering

- ✓ De aandacht voor het zijn van Partner van de huurders, Partner in de woning en Partner in de wijken en de ervaring van Woonpartners als open en transparante samenwerkingspartner.
- ✓ De (voortrekkers)rol van Woonpartners in verschillende samenwerkingsverbanden of netwerken en/of op verschillende onderwerpen, zoals circulariteit.
- ✗ De ontwikkeling van de strategische samenwerking met ketenpartners en de ontwikkeling naar een regierol in plaats van een opdrachtgeversrol.

GOED

Maatschappelijke capaciteit

- ✓ Het gebruik van scenario-analyses met een doorkijk naar 2030 én 2040.
- ✓ De aandacht voor leiderschap- en organisatieontwikkeling.
- ✓ De aandacht voor 'de basis op orde'.
- ✗ De financiële capaciteit op (middel)lange termijn en de mogelijkheden om bij te sturen.

Woonpartners heeft de afgelopen jaren goede maatschappelijke prestaties geleverd. Naast de inzet op de 'harde' opgaven met betrekking tot beschikbaarheid en duurzaamheid, heeft Woonpartners zich tijdens de visitatieperiode meer gericht op 'zachtere' opgaven zoals leefbaarheid. De organisatie is financieel gezond en heeft zich steeds meer geprofileerd in woord en daad als grootste huisvester én belangrijke samenwerkingspartner in de gemeente Helmond.

- 1 Zet nog meer in op de ontwikkeling van de strategische samenwerking met ketenpartners en de ontwikkeling naar een regisserende opdrachtgeverschap in plaats van een traditionele opdrachtgeversrol.
- 2 Blijf de financiële capaciteit op (middle)lange termijn goed bewaken en onderzoek periodiek via de scenario-analyses de mogelijkheden om bij te sturen.

- 3 Borg de goede praktijksamenwerking met zorg- en welzijnspartners zodat de gezamenlijke prestaties gestructureerder kunnen worden geleverd.
- 4 Zet nog meer in op het goed en tijdig informeren van huurders bij renovaties.

1 Maatschappelijke waarde

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

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

Tabel 1-1: Opgaven visitatieveld Maatschappelijke waarde

- De beschikbaarheid van de woningvoorraad
- De betaalbaarheid van de woningvoorraad
- De duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad
- De leefbaarheid, samenwerking en activiteiten in wijken en buurten

Woonpartners is de grootste sociale huisvester van de gemeente Helmond en actief binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Woonpartners ziet het als haar missie om te zorgen voor een betaalbaar, prettig en goed (t)huis voor mensen met een bescheiden inkomen en bijzondere doelgroepen.

In het ondernemingsplan 'Thuis bij Woonpartners' (2020-2024) beschrijft Woonpartners dat de rol van corporaties zich heeft verbreed van het bieden van een huis naar een thuis: het gaat niet uitsluitend over het bieden van een goede woning, maar ook om het bieden van thuis met een fijne en veilige leefomgeving. Woonpartners ziet daarbij een gedeelde verantwoordelijkheid en werkt samen met de huurder ([Partner van de huurder](#)) en (keten)partners om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit binnen- ([Partner in de woning](#)) én buiten de woning ([Partner in de wijken](#)).

In 2022 voorzien van een actualisatie

1.1 Opgave 1: Beschikbaarheid van de woningvoorraad

1.1.1 De opgaven en de prestaties

In de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en in de gemeente Helmond is de druk op de woningmarkt onverminderd groot. In de voorbije jaren is de vraag naar (betaalbare) woningen constant hoog gebleven. In 2021 zijn er verschillende (regionale) woningbehoefte onderzoeken gedaan waaruit bleek dat de woningbehoefte tot 2040 vraagt om het toevoegen van meer dan vijftigduizend woningen, waarvan ongeveer een derde sociaal.

In haar portefeuilleplan 2020-2030¹ stelt Woonpartners zichzelf, als onderdeel van de uitdagende beschikbaarheidsopgave, ten doel om de huidige woningvoorraad van 7.450 woningen naar 8.500 woningen te brengen in 2030.

De uitbreiding van de woningvoorraad wil Woonpartners voornamelijk realiseren door het toevoegen van ongeveer 1.300 nieuwbouwwoningen, waarvan 135 niet-DAEB woningen. Een kleiner deel wil men realiseren door de aankoop van 100 bestaande woningen. Tegelijkertijd had de corporatie de strategie om minimaal in te zetten op sloop (180 woningen) en verkoop (130 woningen), waarbij het uitgangspunt was om de woningonttrekkingen te compenseren met nieuwbouw en aankoop in het kader van het behoud van de bestaande voorraad.

Naast de absolute druk wordt de corporatie geconfronteerd met een kwalitatieve vraag door de veranderende doelgroep met andere woonwensen. De doelgroep van Woonpartners bestaat uit 'mensen die niet op de reguliere verhuurmarkt aan een woning kunnen komen'. Voorheen kenmerkte de doelgroep zich door huishoudens met een laag inkomen, maar in de afgelopen jaren heeft de doelgroep zich verruimd naar middeninkomens en mensen die behoren tot een bijzondere doelgroep. Daarnaast is er sprake van vergrijzing, huishoudensverdunning en hebben steeds meer bewoners een (intensievere) zorgbehoefte. De ontwikkelingen vragen om andere woonvormen en samenwerkingsverbanden met (maatschappelijke) partners. Woonpartners wil een passend aandeel leveren aan alle doelgroepen met een gedifferentieerd woningaanbod in type woningen en huurprijzen. De corporatie wil minimaal de huidige aandacht aan DAEB-woningen (51%) in de gemeente Helmond behouden. Door het uitbreiden van de niet-DAEB portefeuille kunnen middeninkomens gehuisvest worden en wil de corporatie gelijktijdig bijdragen aan gemengde en inclusievere wijken.



In het portefeuilleplan 2020-2030 heeft Woonpartners per wijk² een strategie uitgewerkt voor de beschikbaarheid, die is gericht op het reduceren, behouden en uitbreiden van de voorraad. In het merendeel van de wijken was de strategie het aantal woningen te behouden of uit te breiden, enkel voor Helmond-Oost is de strategie het aantal woningen te reduceren. De reductie richt zich met name op het overschot aan grote eengezinswoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens.

Het aantal woningen dat Woonpartners verhuurt, is in de periode van 2020 tot en met 2023 met 80 woningen licht toegenomen. Woonpartners heeft verschillende activiteiten ondernomen om de woningvoorraad kwalitatief te transformeren. Woonpartners heeft verschillende sloopnieuwbouwprojecten uitgevoerd. In totaal zijn 260 nieuwe woningen opgeleverd. Bovendien zijn 90 woningen aangekocht.

Pilot Maatschappelijk toewijzen: Kleine Vos

In 2021 leverde Woonpartners het nieuwbouwcomplex 'Kleine Vos' op waarbij is geëxperimenteerd met een andere manier van (maatschappelijk) toewijzen. Voor de 17 appartementen konden jongeren van 18 tot 27 jaar via een motivatiebrief en een persoonlijk gesprek aangeven waarom ze in de Kleine Vos wilden wonen. Het doel van deze andere manier van toewijzen was in een kwetsbare, dynamische omgeving een evenwichtiger mix van huurders te krijgen.

Woonpartners zet in op versnelling via het WoonST-concept

Een voorbeeldproject waar Woonpartners aan heeft gewerkt is het project *Opwaarts*. In 2023 werd het woningcomplex, bestaande uit 35 sociale huurappartementen, na negen maanden bouwen opgeleverd door BAM Wonen. De woningen zijn gerealiseerd via het WoonST-concept.

Opwaarts is een gemengd wonen concept en gerealiseerd in samenwerking met SMO Helmond. In het woningcomplex wonen namelijk reguliere huurders, zoals starters, senioren en alleenstaanden, met huurders die zijn uitgestroomd vanuit de maatschappelijke opvang. De huurders die doorstromen vanuit de maatschappelijke opvang worden begeleid door Sociale Teams Helmond (STH).

² Woonpartners is actief in de wijken Binnenstad, Helmond Centrum, Helmond-Noord, Helmond-Oost, Rijpelberg en Brouwhuis

WoonST

Om de woningbouw te versnellen zijn de dertien woningcorporaties en negen gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) gaan samenwerken om met een gestandaardiseerd bouwconcept op een snellere en goedkopere manier nieuwe woningen te realiseren. Als onderdeel van het samenwerkingsverband kopen de corporaties gezamenlijk 1.000 woningen in en creëren zo schaalvoordelen voor zichzelf én voor de bouwende partijen. Daarnaast is sprake van een procedurele versnelling door afstemming met de gemeenten. Het resultaat is een versnelling van de doorlooptijd van gemiddeld zeven jaar naar twee jaar bij de WoonST-woningen bij het Project Opwaarts.

Voor 2024 waren voor alle 1.000 woningen de contracten ondertekend. In 2024 zijn 530 WoonST-woningen in aanbouw. Woonpartners heeft binnen de stuurgroep van het samenwerkingsverband een belangrijke rol vervuld. Daarnaast was Woonpartners door het opleveren van 75 WoonST-woningen in Helmond de eerste corporatie die WoonST-woningen opleverde.

Als gevolg van het succes van de eerste fase heeft WoonST een vervolg gekregen in WoonST 2.0. In de periode tot en met 2030 moeten er nog eens 2.500 nieuwe WoonST-woningen worden gerealiseerd, waarbij de focus naast betaalbaarheid en snelheid op duurzaamheidsaspecten zoals het reduceren van de milieu-impact is komen te liggen.

Woonpartners werkt aan doorstroming om de beschikbaarheid te vergroten

Naast de uitbreiding van de woningvoorraad heeft Woonpartners gewerkt aan het bevorderen van doorstroming. In 2022 heeft Woonpartners samen met de andere in Helmond werkzame woningcorporaties Bergopwaarts, Compaen, Volksbelang, woCom en Woonbedrijf 'Van Groot naar Beter' geïntroduceerd. Dit is een aanpak in het kader van de doorstroming om 65-plussers te stimuleren om vanuit een grotere woning passender te gaan wonen.

1.1.2 De uitdagingen voor en de oplossingen van corporatie

Het beperkte aantal (nieuw)bouwlocaties, de krapte op de arbeidsmarkt, de hogere rentes in combinatie met de omvangrijke nieuwbouwpoging (netto toevoeging van 6.000 woningen³) zijn belangrijke uitdagingen voor Woonpartners. Om de betreffende uitdagingen het hoofd te bieden zocht

³ Het fair share aandeel van de gemeente Helmond binnen de Regionale Woondeal Zuidoost Brabant (2023)

Woonpartners samen met twaalf andere corporaties en negen gemeenten binnen het SGE de samenwerking op. In 2021 werd er binnen het SGE een versnellingsonderzoek ('Actieplan versnelling Woningbouw') uitgevoerd. Het resultaat hiervan was de aanstelling van woningbouwversnellers die met concrete maatregelen aan de slag gingen. Bovendien zijn er lokale woningbouwregisseurs aangesteld, waaronder in Helmond. Een resultaat van de samenwerking is het WoonST-concept waar binnen een relatief korte periode van twee jaar nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is sprake van lagere bouwkosten door het versnellen van het vergunning- en bouwproces en de schaalvoordelen van een gezamenlijke inkoopprocedure.

Naast het WoonST-concept verkent Woonpartners de mogelijkheden om woningzoekenden binnen de bestaande bouw te helpen. De corporatie doet bijvoorbeeld onderzoek naar de mogelijkheden van voordeurdeling, zet in op het bevorderen van doorstroming en heeft aandacht voor de aanpak van woonfraude om de huidige woningvoorraad beter te benutten ('niet alleen extra voordeuren, maar ook extra sleutels') in het belang van woningzoekenden.

Portefeuilleplan Helmond biedt collectief inzicht

Op lokaal niveau is intensiever samengewerkt aan het *Portefeuilleplan Helmond*. Vanaf 2020 ontstond de behoefte bij de Helmondse woningcorporaties om een gezamenlijke portefeuillestrategie te ontwikkelen en van daaruit gezamenlijk invulling te geven aan de beschikbaarheidsopgave. In 2021 heeft de samenwerking geleid tot een *Wensportefeuille 2035* waardoor er collectief inzicht is in de ontwikkelingsrichting van de sociale woningvoorraad en de financiële haalbaarheid van de plannen.

Voor de toekomstig (nieuw)bouwontwikkelingen is er bovendien ondersteuning mogelijk vanuit het Rijk in de vorm van financiering van sleutelprojecten zoals het project Brandevoort. Vanuit het bedrijfsleven is steun mogelijk uit het Brainport Betaalbaar Wonen Fonds van ASML. Het verkrijgen van de financiële ondersteuning is in ontwikkeling.

1.1.3 De waardering van samenwerkingspartners

Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

HBV Woonpartners is over het algemeen positief over de prestaties van Woonpartners, omdat de corporatie laat zien haar best te willen doen en een sociaal hart toont. De HBV is van mening dat Woonpartners haar goede wil toont en goede prestaties levert, onder andere met het realiseren van de WoonST-woningen. Tegelijkertijd ziet de HBV dat de corporatie, evenals andere corporaties, moeite heeft om voldoende ruimte en middelen te vinden om te

bouwen. Daarnaast is sprake van beperkte doorstroming in de woningvoorraad. De HBV ziet de inspanningen van Woonpartners en houdt de corporatie scherp om te blijven werken aan de opgave.

Gemeente Helmond

De gemeente is tevreden over de prestaties van Woonpartners ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente merkt op dat Woonpartners, evenals de andere Helmondse corporaties, voldoende nieuwbouwplannen heeft om de afspraken uit de Woondeal te realiseren. De gemeente ziet dat Woonpartners in het centrum van Helmond (De Waard/De Heijstraat) een project heeft gerealiseerd, dat Woonpartners als eerste WoonST-woningen heeft gebouwd en dat de kansen op vier andere locaties eveneens worden benut. Verder is de gemeente positief over de zoektocht van Woonpartners om de bestaande woningvoorraad te verdichten, bijvoorbeeld via het optoppen van woningcomplexen, en het initiatief om woonzorgconcepten te realiseren. De gemeente is positief over de bereidheid van Woonpartners om te investeren in middeldure huurwoningen, waardoor de doorstroming wordt bevorderd en de draagkracht van wijken en buurten wordt versterkt.

Tegelijkertijd ziet dat Woonpartners wordt geconfronteerd met verschillende uitdagingen, zoals de beperkte capaciteit bij de gemeente, de marktwerking en de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties. De gemeente licht Woonpartners in over potentiële en beschikbare locaties en verwacht van Woonpartners en de andere Helmondse corporaties dat zij eveneens initiatief nemen.

Voor de toekomst hoopt de gemeente dat de samenwerking met betrekking tot het realiseren van nieuwbouw geïntensiveerd kan worden, waarbij door het uitwisselen van projectleiders gezamenlijke capaciteitsproblemen kunnen worden opgelost en tegelijkertijd de realisatie van nieuwbouw kan worden versneld.

Overige samenwerkingspartners

De zorg- en welzijnspartijen en de ketenpartners hebben beperkt zicht op de prestaties van Woonpartners ten aanzien van de beschikbaarheidsopgave. De collega corporaties geven aan dat Woonpartners (nog) meer dan voorheen een stevige ambitie heeft met betrekking tot de beschikbaarheidsopgave. Daarbij wordt opgemerkt dat de corporatie zich, in de wijken waar Woonpartners sterk vertegenwoordigd is, verantwoordelijk voelt voor de beschikbaarheid én de leefomgeving en de leefbaarheid.



De collega corporaties wijzen bovendien op de assertiviteit van Woonpartners binnen de WoonST-samenwerking en het experiment van Woonpartners met gemengde woonvormen. Woonpartners heeft in verschillende woningcomplexen de intentie om doelgroepen te mengen. De collega-corporaties waarderen het initiatief, want waar andere partijen terughoudender waren deed Woonpartners het 'gewoon'.

1.1.4 De waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonpartners ten aanzien van de beschikbaarheidsopgave als **uitstekend**. De visitatiecommissie is zeer positief over de inzet van de corporatie en haar directeur-bestuurder op lokaal niveau (Gezamenlijk portefeuilleplan Helmond) en in het bijzonder op regionaal niveau (WoonST). Daarnaast heeft Woonpartners lef getoond door aan de slag te gaan met gemengd wonen en levert op diverse en vaak innovatieve wijze een waardevolle bijdragen aan het vergroten van het aantal sociale woningen.

1.2 Opgave 2: Betaalbaarheid van de woningvoorraad



1.2.1 De opgaven en de prestaties

Als gevolg van verschillende crises staat de betaalbaarheid van wonen flink onder druk. De stijgende energieprijzen en de hoge inflatie zorgden ervoor dat de huurders van Woonpartners en de corporatie zelf werden geconfronteerd met hogere kosten.

Het huurbeleid van Woonpartners richt zich dan ook op het betaalbaar houden van wonen voor de huurder en houdt tegelijkertijd rekening met het behouden van voldoende financiële middelen om de ambities op nieuwbouw, duurzaamheid en onderhoud te realiseren. Woonpartners heeft het huurbeleid herijkt en de koppeling gelegd met het portefeuilleplan en bijbehorende wensportefeuille 2030. In de wensportefeuille voor 2030 is een beperkter aantal woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens en een hoger aantal woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en in de middenhuur (niet-DAEB) opgenomen. Het resultaat is meer spreiding van de huurklassen over de woningvoorraad van Woonpartners. De corporatie wil de spreiding bereiken door binnen het huurbeleid 'duurzame' keuzes te maken en te differentiëren in de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Bovendien wordt er met huurdifferentiatie gezorgd voor een differentiatie aan bewoners in woningcomplexen, waarbij verschillende inkomensgroepen in een woningcomplex kunnen wonen.

Volgens de Aedes-benchmark 2023 heeft Woonpartners een relatief betaalbare huurprijs met ongeveer 64% ten opzichte van de maximale huurprijs. Woonpartners zit hiermee onder het landelijk gemiddelde van ongeveer 68%.

Woonpartners heeft daarnaast gewerkt aan haar huurincassobeleid. De corporatie heeft de dienstverlening verbeterd door een meer persoonlijke benadering van huurders en werkt met speciaal team aan het vroegtijdig signaleren en voorkomen van grotere huurachterstanden. Het vroegtijdige contact van de medewerker met de huurder is bedoeld om samen de problematiek in kaart te brengen en eventueel door te verwijzen voor hulp/advies naar een samenwerkingspartner.

Daarnaast heeft Woonpartners samen met andere 'vaste lastenpartners' (zorgverzekeraars, energieleveranciers, en andere woningverhuurders) en de gemeente Helmond gewerkt aan de pilot 'Vroeg signalering van schulden'. De pilot is gestart voorafgaand aan de wettelijke verplichting van gemeenten (2021) om vroeg signalering uit te voeren. Het doel van de pilot was om ervaring op te doen met het in het in een vroeg stadium signaleren van mogelijke betalingsproblemen bij inwoners, waarbij tijdig ingrijpen ernstigere schulden in de toekomst zou kunnen voorkomen. De pilot is uiteindelijk verankerd in het Convenant Vroegsignalering. De huurachterstanden zijn in de periode van 2020 tot en met 2023 stabiel gebleven; minder dan 1% van de huurders wordt geconfronteerd met huurachterstanden.

1.2.2 De uitdagingen voor en de oplossingen van corporatie

Een algemene uitdaging voor Woonpartners was onder meer de brede stijging van de woonlasten en het in contact komen met de huurders. De energiecrisis in 2022 zorgde ervoor dat veel huurders in de knel kwamen met hun sterk gestegen energielasten. De huurders van Woonpartners zijn wel gewezen op verschillende ondersteuningsinstrumenten. Samen met de gemeente Helmond en betrokken maatschappelijke partners heeft Woonpartners ingezet op het preventief optreden tegen energiearmoede. Daarnaast was er nog de Coronaperiode en de bijbehorende maatregelen, waardoor huurders meer in een (sociaal) isolement raakten en het moeilijker werd om het proces naar een meer persoonlijke dienstverlening in de praktijk te brengen. In de Coronaperiode waren minder huisbezoeken mogelijk. Desondanks waren de medewerkers van Woonpartners in deze periode zichtbaar en aanwezig in de wijk waar mogelijk.

De verschillende uitdagingen hebben samen met een moeizame communicatie tussen de gemeente en haar partners voor gezorgd dat de pilot 'Vroeg signalering van schulden' niet is gelopen zoals vooraf gehoopt. In 2022 en 2023 heeft Woonpartners onderzocht hoe de afstemming met de gemeente en haar

eigen incassoproces verbeterd kon worden. Daaruit kwam onder andere dat nog eerder afgestemd moet worden met de gemeente als er sprake is van beperkte vooruitzichten bij een huurder voor wat betreft het inlopen van de huurachterstand. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het sneller schakelen met de gemeente. Tegelijkertijd heeft Woonpartners een meer persoonlijke manier van benaderen geïmplementeerd, met bijvoorbeeld huisbezoeken. Als persoonlijke contact niet lukte, heeft Woonpartners het streven om eerder te schakelen met bijvoorbeeld Bemoeizorg, zodat huurders goed geholpen kunnen worden.

1.2.3 De waardering van samenwerkingspartners

Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

HBV Woonpartners geeft aan dat Woonpartners passende prestaties levert. De HBV ziet dat de corporatie rekening houdt met het betaalbaar houden van de woonlasten. De HBV ziet een uitdaging voor Woonpartners in het bewaren van een evenwicht tussen de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders en het genereren van voldoende financiële middelen voor de andere volkshuisvestelijke opgaven. Om deze reden heeft de HBV ingestemd met de huurverhoging. De HBV spreekt over begrip voor de uitdaging voor de corporatie om financieel gezond te blijven en te werken aan de opgaven.

Gemeente Helmond

De gemeente heeft beperkter zicht op de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente ziet wel dat Woonpartners de menselijke maat hanteert en dat er proactief contact wordt gezocht over vroegsignalering en schuldhulpverlening, waarbij het doel is huisuitzettingen te voorkomen. Daarbij merkt de gemeente op dat Woonpartners bij de gemeente heeft aangegeven dat er een stap mist in de vroegsignalering en dat de gemeente het opvolgen van casussen beter kan inrichten. De gemeente geeft aan dat opmerking van Woonpartners te herkennen en dat daar inmiddels gesprekken over worden gevoerd.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners hebben beperkt zicht op de prestaties van Woonpartners ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad.

1.2.4 De waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonpartners ten aanzien van de betaalbaarheidsopgave als **goed**. De visitatiecommissie ziet dat Woonpartners zich actief inzet op schuldenpreventie en de ontwikkeling heeft gemaakt naar

een meer persoonlijke benadering van huurders met (potentiële) betalingsproblemen.

1.3 Opgave 3: Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad



1.3.1 De opgaven en de prestaties

De algemene opgave voor de duurzaamheid van de woningvoorraad is CO₂-neutraliteit in 2050. Als tussenstap tot 2050 schrijven de Nationale Prestatieafspraken voor dat de corporaties in 2028 géén woningen met slechte energielabels (E-, F-, en G-labels) meer mogen bezitten. Woonpartners sluit zich aan bij de klimaatdoelstellingen, zoals beschreven in het Klimaatakkoord, en streefde eerder naar een woningvoorraad met gemiddeld energielabel A in 2030. Het doel van gemiddeld label A is in 2023 behaald. Echter zorgen de stijging van de energieprijzen voor extra urgentie om de verduurzaming te versnellen.

Woonpartners beschouwt duurzaamheid in een bredere context dan alleen het verduurzamen van woningen en richt zich ook op een gezonde leefomgeving. Daarbij hoopt Woonpartners samen met andere corporaties innovatie op het gebied van duurzaamheid op gang te kunnen brengen.

Woonpartners heeft op basis van een extern duurzaamheidsonderzoek het portefeuilleplan herijkt en daarop haar duurzaamheidsvisie gebaseerd. In de duurzaamheidsvisie geeft de corporatie aan samen met huurders en partners een structurele bijdrage te willen leveren aan een duurzame samenleving. Dit doet Woonpartners vanuit het principe: '**Groots denken, klein beginnen en samen duurzaam eindigen**'. Woonpartners ziet voor zichzelf een voortrekkersrol als grootste corporatie in de gemeente Helmond. De voortrekkersrol betekent voor Woonpartners niet dat de corporatie alles alleen zelf moet doen, maar dat in samenwerking met andere organisaties gewerkt kan worden aan (innovatieve) oplossingen.

Daarnaast poogt de corporatie **partner van de huurder** te zijn door bewustwording onder huurders te vergroten door de huurders voor te lichten, hen te betrekken bij renovatie- en duurzaamheidsprojecten en hen te motiveren om zelf bij te dragen aan een duurzamere woon- en leefomgeving. Bij bestaande- en nieuwbouwcomplexen zet Woonpartners op fysieke vergroening, bijvoorbeeld de aanleg van groenvoorzieningen. Verder biedt Woonpartners huurders via project 'Zonnepanelen' de mogelijkheid om individuele woningen te voorzien van zonnepanelen.



Als laatste wil Woonpartners **partner in de woning** zijn en zich inzetten op duurzame (biobased) en circulaire bouw van nieuwe (CO2-neutrale) woningen en het hanteren van de 10R'en van circulariteit⁴.

Woonpartners heeft in de periode van 2020 tot en met 2023 woningen verduurzaamd met als resultaat dat het woningbezit nu **gemiddeld energielabel A** heeft. Gelijktijdig is het aantal woningen met een E, F, G-label afgenomen met ongeveer 150 woningen. De grootste stappen zijn gemaakt in de woningen met energielabel C en D, waarbij ongeveer 1.150 woningen zijn verduurzaamd naar energielabel A.

Woonpartners geeft aan dat er met name grote labelstappen zijn gemaakt door het plaatsen van zonnepanelen⁵ en door grootschalige renovatieprojecten zoals in Straakven (156 woningen) en de Planetenbuurt (121 woningen). In de betreffende projecten zijn de woningen van gemiddeld energielabel D naar A gegaan. De woningen zijn voorzien van betere isolatie, zonnepanelen. Daarnaast werden er voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een warmtepomp.

Om deze ambities in praktijk te brengen en de dienstverlening te verbeteren is Woonpartners een (langdurige) samenwerking aangegaan met verschillende ketenpartners op het gebied van duurzaamheid en renovatie. Daarnaast werkt Woonpartners aan een duurzame interne bedrijfsvoering. De corporatie heeft bij renovatieprojecten bijvoorbeeld als de eerste woningcorporatie circulaire keukens te laten plaatsen.

Droompartners

In 2021 is de corporatie voor dagelijks onderhoud, na het aflopen van het contract met de toenmalig aannemer, op zoek gegaan naar een nieuwe partij ('Woonpartners zoekt Droompartners'). In de selectieprocedure is er, naast de prijskwaliteitsverhouding, rekening gehouden met het dienstverlenende vermogen van de aannemer. Woonpartners vond het immers een belangrijk onderdeel in hun visie om gezamenlijk met de huurders aan de slag te gaan.

De lijn van circulair en biobased renoveren werd doorgezet met het BKT-onderhoud (badkamer, keuken, toilet). In een aantal renovatieprojecten is gebruik van circulaire wandpanelen (Keratop en PET-flessen). De wandpanelen kunnen

over de bestaande tegels heen geplaatst worden, waardoor de renovatie sneller en geluidlozer uitgevoerd kan worden.

Circulaire keukens

Woonpartners is in 2021 gestart met de samenwerking met een partner voor het plaatsen van circulaire keukens. Ieder jaar vervangt Woonpartners ongeveer vierhonderd keukens in haar woningen. De circulaire keukens zijn duurder in aanschaf, maar de keuken gaat langer mee dan reguliere keukens door de modulaire opzet. Bovendien kunnen onderdelen worden vervangen, waarbij alle materialen worden gebruikt voor hergebruik. Het stalen frame en keukenblad kunnen hierbij behouden blijven, en kunnen daardoor wel tot 60 jaar lang mee. De keukens hoeven niet meer na 20 jaar volledig vervangen te worden met als resultaat een betaalbaarheidsslag.

Als laatste heeft Woonpartners bij de renovatie van het kantoor naar energielabel A++ gebruik gemaakt van tweedehands/refurbished meubels en zijn materialen van het 'oude' kantoor hergebruikt. Dit heeft als resultaat dat het kantoor goed scoort op 'losmaakbaarheid' en een goede score heeft op de Building Circularity Index (BCI).

Van Land naar Pand: circulair isoleren

In dit samenwerkingsverband verbouwen boeren gewassen die worden gebruikt bij de productie van isolatie- en plaatmateriaal. Dit initiatief wordt ondersteund door het landelijke transitieprogramma Building Balance, dat als doel heeft het gebruik van biograndstoffen in de bouw te versnellen.

In 2023 ondertekenden de dertien woningcorporaties in de MRE een commitmentverklaring voor 'Van Land naar Pand'. Hierin staat hoe de corporaties binnen vijf jaar stapsgewijs 100% isolatiemateriaal zullen toepassen in sociale huurwoningen. Vanaf 2024 gebruiken de dertien corporaties de producten van 'Van Land naar Pand' voor renovatie- en verduurzamings-maatregelen van hun woningen. Lokale boeren hebben vervolgens toegezegd om hiervoor ongeveer 160 hectare vezelgewassen te leveren.

⁴ 10R-model circulariteit om minder grondstoffen en minder milieudruk te realiseren

⁵ In de periode van 2020 tot en met 2023 zijn er op 624 eengezinwoningen en 31 appartementencomplexen zonnepanelen geplaatst.

1.3.2 De uitdagingen voor en de oplossingen van corporatie

Woonpartners heeft een intensieve samenwerking gezocht met ketenpartners en meer een regierol aangenomen. De corporatie is zich aan het door ontwikkelen tot een organisatie die niet meer 'van complex naar complex' werkt, maar zich meer op langere termijn samenwerkingsverbanden richt. Dit ontwikkelproces is zowel intern als extern.

In de visitatieperiode is Woonpartners bijvoorbeeld de samenwerking aangegaan met ketenpartners om de dienstverlening naar de huurder te verbeteren (Droompartners). Als gevolg van meerdere factoren, zoals de stijgende materiaalprijzen en de arbeidstekorten, hebben verschillende projecten langer de tijd nodig gehad om tot het gewenste resultaat te komen. In de betreffende projecten heeft Woonpartners meer de regie in handen moeten nemen om de negatieve gevolgen op het gebied van kwaliteit en dienstverlening te dempen.

Naast de fysieke uitdagingen zijn er de bestuurlijke en strategische uitdagingen. Woonpartners is bijvoorbeeld in gesprek met de gemeente Helmond en energieleveranciers over de uitwerking van de Transitievisie Warmte om het gasloos maken van woningen van bepaalde projecten volledig vorm te kunnen geven.

1.3.3 De waardering van samenwerkingspartners

Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

HBV Woonpartners is positief over de prestaties van Woonpartners en ziet dat de corporatie hard werkt aan het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. De HBV geeft aan dat Woonpartners de duurzaamheid van de woningvoorraad hoog op de agenda heeft staan. Tegelijkertijd ziet de HBV dat de corporatie in de uitvoering van renovatie- en verduurzamingsmaatregelen wordt geconfronteerd met personeelstekorten bij ketenpartners ('handjes die het kunnen uitvoeren').

De HBV ziet ruimte voor verbetering in de communicatie vanuit Woonpartners bij renovatieprojecten. De HBV merkt op dat Woonpartners stappen heeft gezet met bijvoorbeeld het 'koffie uurtje'-initiatief met de bewonerscommissies, waarbij medewerkers van Woonpartners naar het woningcomplex toekomen om vragen van huurders te beantwoorden. Daarnaast ziet de HBV ruimte voor verbetering in de kwaliteit van oudere woningcomplexen. De HBV geeft aan dat huurders in de betreffende woningcomplexen zijn geïnformeerd over het feit dat Woonpartners gaat renoveren, maar de HBV ziet dat in verschillende woningcomplexen slechtst beperkt resultaten zijn geboekt.

Gemeente Helmond

De gemeente Helmond is zeer tevreden over de afstemming met Woonpartners en de (gezamenlijke) prestaties met Woonpartners. Als voorbeeld wordt de gezamenlijke aanpak van energiearmoede in de energiecrisis genoemd. De gemeente Helmond prijst de vooruitstrevendheid van Woonpartners, onder andere in WoonST, om de markt uit te dagen, bijvoorbeeld het gebied van circulariteit en biobased bouwen. Daarnaast merkt de gemeente op dat, ondanks dat de doelstellingen ten aanzien van klimaatneutraliteit van de gemeente Helmond verschillen van de doelstellingen van Woonpartners en andere woningcorporaties, er door alle partners gezamenlijk wordt gewerkt aan het versnellen van de energie- en circulariteitstransitie.

De gemeente ziet dat Woonpartners voor de toekomstige opgaven onder meer afhankelijk is van de gemeente. De corporatie wacht bijvoorbeeld op de gemeente voor duidelijkheid over het aanleggen van een warmtenet. De gemeente heeft recent voor iedere wijk de mogelijke oplossingen voor warmte inzichtelijk gemaakt en is daarover in gesprek met de Helmondse corporaties.

Verder heeft de gemeente voor de toekomst de wens dat de partners elkaars plannen, bijvoorbeeld voor een warmtenet, steeds beter op elkaar te kunnen laten aansluiten in de wijk- en stadsontwikkeling. Vanuit begrip voor elkaars belangen en afwegingen kan bovendien meer gewerkt worden aan het delen van data.

Overige samenwerkingspartners

De zorg- en welzijnspartijen hebben beperkt zicht op de prestaties van Woonpartners. De collega corporaties en ketenpartners geven aan dat de woningvoorraad van Woonpartners er in algemene zin kwalitatief goed bij staat en dat Woonpartners zich de afgelopen jaren heeft ingespannen om de woningen met slechtere energielabels te renoveren.

Bovendien zien de collega-corporaties Woonpartners als koploper in Helmond voor wat betreft circulariteit, in het bijzonder met de circulaire keukens en circulaire wandtegels. De corporaties in Helmond hebben afgesproken dat Woonpartners kartrekker is op het thema Circulariteit, waardoor andere corporaties iets meer kunnen steunen op Woonpartners. Vanzelfsprekend geldt op andere thema's het omgekeerde.

1.3.4 De waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonpartners ten aanzien van het verbeteren van de duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad als

uitstekend. De corporatie heeft bereikt dat ongeveer 60% van de woningen een energielabel A heeft en heeft ingezet circulariteit met onder andere de Chainable Keukens en de Keratop wandpanelen. Woonpartners scoort een A in de Aedes Benchmark op het onderdeel Duurzaamheid. Verder heeft Woonpartners de samenwerking opgezocht. Binnen een aantal samenwerkingsverbanden heeft de corporatie meer ingezet op een regierol in plaats van de 'traditionele' opdrachtgeversrol.

1.4 Opgave 4: Leefbaarheid, samenwerking en activiteiten in wijken en buurten



1.4.1 De opgaven en de prestaties

Woonpartners richt zich op het bieden van een betaalbaar, prettig en goed (t)huis voor mensen met een bescheiden inkomen en bijzondere doelgroepen. Het doel is dus niet alleen een woning, maar een thuis creëren voor de bewoners in een schone, veilige en gezonde woonomgeving.

Als gevolg van verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zoals de decentralisatie in de zorg, de vergrijzing en ondermijning er sprake is van een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners en staat het bieden van een thuis in de prettige woonomgeving onder druk. Woonpartners constateert dat de veerkracht⁶ in de wijken waar de corporatie actief is onder druk staat.

Vanuit de leefbaarheidsvisie 'Een thuis in een fijne buurt! Samen werken aan veerkracht' (2022) wil Woonpartners zich samen met huurders en maatschappelijke partners in de wijken en buurten werken aan de leefbaarheid en veerkracht. Woonpartners gelooft dat de juiste aandacht aan de leefwereld van de huurders zich zal vertalen naar een beter leefklimaat. Als huurders zich meer gehoord voelen, zullen zij volgens de corporatie sneller bereid zijn om hun bijdrage te leveren.

⁶ De mate waarin een buurt een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners aankan en de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijnsorganisaties) voldoende is om verstoringen op te vangen.

⁷ De zichtbaar in de buurten, het luisteren naar de bewoner, duidelijk in wat de corporatie doet en komt afspraken na, toezicht en handhaving bij ongewenst gedrag.

Vanuit de kernwaarden **betrouwbaar**⁷, **verassend**⁸ en **verbindend**⁹ wil Woonpartners werken aan haar dienstverlening met huurders en partners. Woonpartners wil de rol innemen van professioneel sparringpartner, waarbij de corporatie zich richt op een heldere verdeling van verantwoordelijkheden. Woonpartners waardeert de kracht van huurders zelf en wil geen rol van (ver)zorger innemen en zoekt de verbinding met samenwerkingspartner waarbij de huurder centraal staat.

Buurtbeheer 2.0

In de periode voor 2020 is in de gemeente Helmond gestart met de inzet van buurtbeheerders. De buurtbeheerders zijn 'de oren en ogen' in de wijk met aandacht voor de leefomgeving en huurder. Zij komen regelmatig bij huurders thuis en kunnen (sociale) problemen tijdig signaleren.

De buurtbeheerders kunnen verschillende zaken eenvoudig oplossing, bijvoorbeeld met een goed gesprek of door de inzet van de klussenkar. Voor andere problemen verwijzen zij huurders door naar andere (zorg)organisaties of worden de maatschappelijke partners betrokken (bijvoorbeeld Toezicht en Handhaving) om het probleem aan te pakken.

Woonpartners wil werken aan de veerkracht van de wijken door middel van een aantal actielijnen:

- **Gezonde mix aan bewoners:** Woonpartners beperkt, in gebieden met beperkte veerkracht, de instroom van kwetsbare huurders. Daarnaast wordt in gemengde woningcomplexen gezocht naar mogelijkheden om een ondersteunende gemeenschap te bevorderen waar bewoners elkaar zien, gezien worden en voor elkaar zorgen. Voorbeelden van gemengde woonprojecten zijn *De Kleine Vos* en *Opwaarts* (zie paragraaf 1.1).
- **Bewoners met ondersteuning (zorg- of woonbegeleiding):** Woonpartners zorgt voor een zachte landing voor huurders met een ondersteuningsvraag. De corporatie is niet verantwoordelijk voor het gedrag van alle huurders, maar kan wel ondersteuning bieden in het aanleren van woonvaardigheden in samenwerking met de gemeente en (zorg)partners. Een voorbeeld van de

⁸ Het meedenken in oplossingen vanuit de menselijke maat, inspireren van bewoners om zelf aan de slag te gaan.

⁹ Het actief betrekken van bewoners bij plannen, bewoners uit te dagen om mee te denken, bewoners op weg helpen naar partners, actief werken aan netwerk in de stad en in de buurten.

samenwerking is wederom het nieuwbouwcomplex *Opwaarts*. Daarnaast heeft Woonpartners de bewoners uit de maatschappelijke opvang van SMO Helmond tijdelijk gehuisvest in Studio 5701. De maatschappelijke opvang moest tijdelijk uitwijken door de verbouwing van de opvanglocatie Huize d'n Herd.

- **Langer Thuis wonen:** Woonpartners is alert op signalen van eenzaamheid, verward gedrag en verwaarlozing. Hierin ziet de corporatie het belang van een goed wijknetwerk aan samenwerkingspartners en vrijwilligers. Actieve bewoners worden gestimuleerd iets voor hun straat/buurt/wijk te betekenen, en daarmee te bouwen aan een sociaal netwerk/vangnet. Op dit moment is Woonpartners bezig met het ontwikkelen van plannen voor een nieuw wijkhart Helmond-Oost. De intentie is om hier seniorenhuisvesting te faciliteren in het kader van Langer Thuis wonen, maar ook om mogelijk zorgvoorzieningen en geschikte openbare ruimte te faciliteren.
- **Wijkontwikkeling:** Woonpartners, zit met haar kennis en ervaring in buurten en wijken waar Woonpartners actief is, aan tafel aan tafel bij de wijkplannen van de gemeente Helmond. Woonpartners is bijvoorbeeld, onder leiding van de gemeente Helmond, gaan samenwerken met maatschappelijke partners en inwoners binnen wijkontwikkelingsplannen (WOP).

Na vaststelling van de wijkvisie Helmond-Oost (2020) is er gestart met de uitvoering van het WOP Helmond-Oost. In deze wijk is het aandeel van sociale huurwoningen (allemaal in het bezit van Woonpartners) namelijk relatief erg hoog. Daarnaast staat de veerkracht van de wijk onder druk, mede ingegeven door het hoge aandeel inwoners dat alleenstaand en/of afhankelijk van een (bijstands)uitkering is. Op de korte termijn werken de samenwerkende organisaties aan de zichtbaarheid in de wijk en het snel opvolgen van maatregelen. Voor de lange termijn zijn in de ruimtelijke visie van Helmond-Oost (2023) fysieke plannen uitgewerkt. Samen met de wijkraad en de gemeente Helmond heeft Woonpartners gewerkt aan plannen voor de komende 10 tot 15 jaar voor het verbeteren van de fysieke omgeving (nieuwbouw, doorstroming en openbare ruimte).

In 2023 is bovendien het WOP Helmond-Noord vastgesteld, in samenwerking met de LEVgroep en collega-corporatie Volksbelang. Daarnaast is in 2023 gestart met een traject voor een WOP Rijpelberg.

¹⁰ De gemeente Helmond, de woningcorporaties in Helmond, zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties en de politie.

1.4.2 De uitdagingen voor en de oplossingen van corporatie

Een terugkerende uitdaging voor de leefbaarheid in wijken en buurten is het achterhalen van de problematiek 'achter de voordeur' bij huurders. Woonpartners streeft naar verbinding door:

- **Buurten in de buurt** (zie onderstaande kadertekst).
- Het leveren van een bijdrage binnen **VanEiges/De Helmond Aanpak**: een samenwerkingsverband van een brede groep maatschappelijke partners¹⁰ in de gemeente Helmond om kwetsbare bewoners te helpen bij het vinden van de juiste ondersteuning, zorg en passende huisvesting.
- Het inzetten van **buurtbeheerders, wijkadviseurs en project(bege)leiders**: een voorbeeld hiervan is het betrekken van een wijkadviseur in het incassoproces met de schuldhulpverlening. Buurtbeheerders zijn daarnaast fysiek aanwezig in de buurten en kunnen tijdig signaleren (soms zelfs de-escaleren).
- **Het bieden van een Leefbaarheidsfonds**: iedere groep huurders kan een aanvraag doen voor het leefbaarheidsfonds voor het organiseren van een activiteit ten behoeve van de leefbaarheid of veiligheid in hun complex of buurt. De wijkadviseur beoordeelt vervolgens of de aanvraag past volgens wet- en regelgeving. De corporatie poogt bovendien de HBV te ontlasten door zelf de aanvragen te verwerken, waardoor deze lasten niet meer bij de HBV liggen.

Buurten in de buurt

Buurten in de buurt betekent dat medewerkers van Woonpartners de buurten van Helmond in gaan om op een laagdrempelige manier in gesprek te komen met haar bewoners. De corporatie deelt vanuit een tent bijvoorbeeld planten, 'quukskes' en koffie uit aan bewoners om het gesprek op gang te brengen over wat er speelt in de buurt en hoe zij de dienstverlening van Woonpartners ervaren. De buurtbezoeken worden vanuit Woonpartners gekoppeld aan een bepaald thema, bijvoorbeeld afval opruimen of Wereld Plantendag.

Ten slotte heeft Woonpartners gewerkt aan het verbinden van de in Helmond-Oost actieve (maatschappelijke) organisaties in de vorm van een Partnerdag Helmond-Oost (2023). Tijdens deze dag konden de medewerkers uit de wijk elkaar ontmoeten, informatie en kennis delen over hun activiteiten en in gesprek

gaan over aandachtspunten. De Partnerdag had als doel om de verbinding te zoeken en 'dubbel werk' te minimaliseren doordat de organisaties meer op de hoogte zijn wat er allemaal (al) wordt gedaan.

1.4.3 De waardering van samenwerkingspartners

Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

HBV Woonpartners merkt op dat Woonpartners en de andere corporaties in Helmond meer aandacht hebben voor de leefbaarheid in wijken en buurten dan in het verleden. De HBV geeft aan dat bewonerscommissies bijvoorbeeld worden ondersteund door verschillende organisaties. De HBV ziet dat de beschikbaarheid van financiële middelen de uitdaging niet is, maar dat de beschikbaarheid van medewerkers om verschillende initiatieven een uitdaging is. Woonpartners heeft relatief veel budget voor leefbaarheid (initiatieven), maar velen kunnen niet uitgevoerd worden door het tekort aan personele capaciteit. De HBV benadrukt dat er geen sprake is van onwil bij Woonpartners.

Gemeente Helmond

De gemeente is tevreden over de prestaties van Woonpartners ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. De gemeente ziet dat in Helmond van oudsher sprake is van gesegregeerde wijken en dat de leefbaarheid en veerkracht in verschillende wijken onder druk staat. De gemeente merkt op dat Woonpartners woningen wil toevoegen in wijken waar al sprake is van sociale huur, hetgeen past bij de opgave, maar in de toekomst een heroverweging vraagt. Als voorbeeld wordt genoemd dat Woonpartners in de toekomst wellicht over kan gaan tot verkoop van sociale huurwoningen om meer differentiatie in de betreffende wijken te realiseren. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat Woonpartners binnen het woonruimteverdeelsysteem zoekt naar mogelijkheden om meer draagkrachtige huurders te huisvesten in kwetsbare wijken. De gemeente zou bij voorkeur verder in gesprek gaan over de mogelijkheden die er zijn in de woningtoewijzing.

De gemeente merkt voor wat betreft de leefbaarheid op dat alle Helmondse corporaties, waaronder Woonpartners, werken met wijk- of buurtbeheerders. Zij weten wat er speelt in een wijk of buurt en hebben een signaleringsfunctie. Als laatste benoemt de gemeente De Helmond Aanpak, waarin Woonpartners participeert. De Helmondse organisaties op het gebied van wonen, zorg, welzijn en inkomen werken met inwoners en met elkaar, waarbij organisatie overstijgend wordt samengewerkt.

Voor de toekomst wenst de gemeente dat zij vaker wordt uitgenodigd bij overleggen die de corporaties hebben over de leefbaarheid in wijken en buurten

en het toewijzen van woningen. De verantwoordelijkheid voor het toewijzen van woningen ligt bij de corporaties, maar de gemeente denkt graag mee.

De gemeente ziet verder dat de vergrijzing in Helmond zorgt voor een belangrijke opgave in de gemeente en dat Woonpartners nadenkt over nieuwe woonzorgconcepten, bijvoorbeeld in Helmond Oost. Daarnaast merkt de gemeente op dat als gevolg van de extramuralisering steeds meer zorgbehoevende of bijzondere doelgroepen gehuisvest moeten worden. Woonpartners draagt in hoge mate bij aan het huisvesten van statushouders en heeft verschillende locaties voor bijzondere doelgroepen, zoals 5701 en project Opwaarts. Bovendien geeft de gemeente aan dat Woonpartners de zorg voor personen die uitstromen vanuit intramurale zorgvoorzieningen altijd tijdig wil organiseren, via een contract op naam van de zorgorganisatie of via samenwerkingsafspraken.

De gemeente benoemt dat Woonpartners zich bewust is van het feit dat corporaties in de toekomst de grootste zorghuisvester van Nederland worden. De gemeente waardeert daarbij de aandacht van Woonpartners voor de leefbaarheid in wijken en buurten en het 'achter de voordeur komen' bij huurders.

De gemeente ziet verder dat er sprake is van een samenwerking tussen de gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties, maar dat de samenwerking versterkt zou kunnen worden door (nog) meer strategisch te gaan samenwerken.

Overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners zijn positief over de ontwikkeling die Woonpartners heeft doorgemaakt naar een organisatie met een open en toegankelijke houding. Zij ervaren vanuit Woonpartners de betrokken- en bevoegenheid en de intrinsieke motivatie om aan de slag te gaan met de opgaven. Als voorbeeld worden een presentatie aan andere corporaties in Helmond over maatschappelijk ondernemen én een bijeenkomsten met de collega-corporaties en zorg- en welzijnspartijen genoemd.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de corporatie doet wat men belooft en de huurders centraal: *'Je kan merken dat het voor hen van belang is dat het goed verloopt met de huurder'*. Als voorbeeld wordt genoemd dat woningontuimingen zo veel als mogelijk voorkomen door persoonlijke gesprekken aan te gaan met huurders en met de betrokken samenwerkingspartners in gesprek te blijven. Maar ook de betrokkenheid en het open vizier naar dak- en thuislozen, bijvoorbeeld met Opwaarts en de tijdelijke huisvesting van

SMO Helmond in Studio 5701, worden gezien: het meedenken van Woonpartners bij verschillende pilots, zoals Opwaarts met gemengd wonen, worden gewaardeerd. Naar de toekomst toe is er de wens om dit structureler te borgen.

De collega corporaties geven aan dat zij, als gevolg van de (historische) geografische scheiding in werkgebieden binnen Helmond, buiten de prestatieafspraken, minder zicht te hebben op de prestaties van Woonpartners.

1.4.4 De waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonpartners ten aanzien van de opgaven rondom leefbaarheid als **goed**. De (leefbaarheids)initiatieven van Woonpartners passen in de huidige ontwikkeling binnen meerdere corporaties, met een hernieuwde focus op welzijn in wijken en buurten. Woonpartners laat zien zich in te willen zetten voor haar bewoners én de buurten waar zij actief is. Naar de toekomst toe is de volgende stap om de huidige goede samenwerkingsrelaties met zorg- en welzijnspartners uit te bouwen en (nog meer) te verzilveren in langdurige projecten.

1.5 Woonpartners presteert goed

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke waarde** met **goed**. Woonpartners heeft zich tijdens de visitatieperiode nadrukkelijk ingezet op de thema's beschikbaarheid en duurzaamheid/circulariteit. De corporatie heeft nog meer dan in het verleden het voortouw genomen op deze thema's. Woonpartners is als grootste corporatie meer zichtbaar, zowel op bestuurlijk als uitvoeringsniveau. Dit heeft geleid tot een aantal mooie resultaten zoals de WoonST-woningen, de circulaire keukens en waardering voor de buurtbeheerders.

De algemene indruk is dat Woonpartners de 'basis' op orde heeft met betrekking tot alle maatschappelijke opgaven. Verder is de visitatiecommissie positief over de ontwikkeling en bijdrage op het gebied van leefbaarheid, met de initiatieven zoals 'Buurten in de buurt' en de inzet van het leefbaarheidsteam in de wijken. De opdracht voor de toekomst is om de positieve ontwikkelingen te continueren, verder uit te bouwen en te verzilveren in projecten.

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

	GOED
<p>Maatschappelijke waarde</p> <p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> De aandacht voor de beschikbaarheid van de woningvoorraad en de bijdragen aan WoonST. De voortrekkersrol in Helmond. De aandacht voor circulariteit en duurzaamheid, met als resultaat gemiddeld energielabel A. De betrokkenheid bij de ontwikkeling van Helmond-Oost. <p>Aandacht (blijven) geven</p> <ul style="list-style-type: none"> Het omzetten van de goede samenwerkingsrelatie met (zorg)partners naar het realiseren van opgaven Het ontwikkelen van de regierol in plaats van de 'traditionele' opdrachtgeversrol bij verticale samenwerkingen. Dit wordt nader behandeld in hoofdstuk 2. <p>Geleerd</p> <ul style="list-style-type: none"> De pilots met betrekking tot gemengd wonen en maatschappelijk toewijzen 'gewoon' te doen. Het creëren van een collectief inzicht binnen Helmond met de gezamenlijke portefeuillestrategie. Het versterken van de samenwerking met de andere Helmondse corporaties én vanuit één mond praten in de gesprekken met de gemeente Helmond. 	



2 Maatschappelijke verankering

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

2.1 De maatschappelijke verankering

Woonpartners heeft de ambitie om als partner samen te werken met de huurders, de gemeente en de maatschappelijke organisaties in Helmond. De corporatie ziet een gedeelde verantwoordelijkheid in het bieden van een prettig thuis voor iedereen. Het centraal stellen van de huurder en het aangaan van duurzame samenwerkingsrelaties met partners is daarbij essentieel.

Woonpartners betreft huurders

Woonpartners betreft de huurders op strategisch niveau via de formele huurdersvertegenwoordiging, Huurders Belangen Vereniging Woonpartners (HBV-WP). Daarnaast overlegt Woonpartners met 28 bewonerscommissies, zijn de buurtbeheerders van Woonpartners zichtbaar en aanspreekbaar in de wijken en buurten en zoekt de corporatie onder de noemer 'Buurten in de Buurt' huurders op. Het buurten in de buurt betekent dat medewerkers van Woonpartners met een tent met koffie en thee een wijk of buurt ingaan om met huurders in gesprek te gaan over verschillende onderwerpen. De medewerkers die met name op kantoor werken zijn met 'Kijken in de wijken' te voet of op de fiets door de buurtbeheerders meegenomen de wijk in, om hen meer gevoel te geven bij de essentie van het werk.

De HBV-WP is ook betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken. In Helmond worden de prestatieafspraken in samenwerking met de gemeente, de collega-corporaties en de huurdersbelangenorganisaties opgesteld. In 2022 is het initiatief genomen om te komen tot een centrale huurdersorganisatie voor Helmond, waarin een afvaardiging van de zes huurdersorganisaties in Helmond zitting hebben.

De Helmondse corporatie hebben eveneens de krachten gebundeld. Om de prestatieafspraken te centraliseren in zowel de voorbereiding als de uitvoering werken de Helmondse corporaties vanuit drie inhoudelijke programmaliijnen samen: beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid en vitale wijken. Iedere lijn kent een programmamanager vanuit de corporatie en een bestuurlijk verantwoordelijke (directeur-bestuurder woningcorporatie).

Het bundelen van de krachten van de Helmondse corporaties past in de ontwikkeling die de corporaties eerder hebben ingezet: de zes actieve corporaties in Helmond hebben in 2020 een gezamenlijk portefeuilleplan hebben opgesteld, die in 2022 op basis van de externe ontwikkelingen en de Nationale Prestatieafspraken is geactualiseerd.

Woonpartners werkt samen met de gemeente

Woonpartners werkt op de verschillende volkshuisvestelijke opgaven samen met de gemeente Helmond. De samenwerking vindt in de basis plaats via de prestatieafspraken. Daarnaast werkt Woonpartners samen met de gemeente Helmond en sociale samenwerkingspartners aan het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Helmond-Oost. In de kader van het WOP is in 2022 gestart met het opzetten van een ruimtelijke visie Helmond-Oost. De inwoners van Helmond-Oost zijn in vier bewonersavonden betrokken bij het vormgeven van het plan. Vanzelfsprekend werkt Woonpartners met de gemeente ook aan verschillende andere opgaven. De corporatie heeft bijvoorbeeld een bijdrage geleverd aan de Wonen, Welzijn en Zorgvisie van de gemeente en zoekt samen met de gemeente naar mogelijkheden voor het realiseren van nieuwbouw.

Woonpartners werkt samen met zorg- en welzijnsorganisaties en ketenpartners

Woonpartners werkt met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties samen aan de opgaven in Helmond, zoals SMO, LEVgroep, Pactum, Savant Zorg, De Zorgboog, GGZ Oost-Brabant en ORO. De corporatie heeft samen met collega-corporaties en verschillende zorg- en welzijnsorganisaties onder andere een visie Wonen, zorg en welzijn aangeboden aan de gemeente Helmond.

Woonpartners zet in op een langdurige samenwerking met ketenpartners om de woningen betaalbaar te houden voor huurders. In 2022 heeft de corporatie zogenaamde Droompartners geselecteerd voor het uitvoeren van reparatie- en mutatieonderhoud. Woonpartners heeft, naast de ketensamenwerking, een sterke samenwerking op regionaal niveau. De corporatie werkt vanaf 2021 met de gemeenten, de collega-corporaties en een bouwpartner in de regio samen aan woonconcept WoonST: een gestandaardiseerde sociale huurwoning met als doelen lagere bouwkosten en een sneller bouwproces. Woonpartners is in 2022 gestart met het realiseren van 35 WoonST-appartementen in De Waart. In 2023 is een vervolg gegeven met de realisatie van 40 appartementen aan het Lindberghplein (zie hoofdstuk 1).

Woonpartners organiseerde bijeenkomsten

In 2023 organiseerde Woonpartners een bijeenkomst voor alle samenwerkingspartners met als doel om in gesprek te gaan over hoe men komt

van samen werken naar écht samenwerken. De bijeenkomst werd bezocht door ongeveer 100 samenwerkingspartners.

2.2 De samenwerking in de praktijk

Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

HBV Woonpartners geeft aan dat de relatie met Woonpartners heel goed is, waarbij daadwerkelijk sprake is van partnerschap. Woonpartners heeft een open houding. De HBV geeft aan dat de informatievoorziening open en behapbaar is met compacte informatie met de belangrijkste punten. Daarnaast voelt de HBV zich serieus genomen doordat zij vooraf goed worden meegenomen in verschillende (beleids)onderwerpen. Als voorbeeld wordt het scootmobielbeleid genoemd. De HBV merkt op dat de HBV en Woonpartners over het algemeen op één lijn liggen. Als er discussie is, bijvoorbeeld met betrekking tot de recente huurverhoging, wordt er gediscussieerd maar weten Woonpartners en de HBV elkaar te vinden in een compromis. De corporatie toont zich verder behulpzaam naar de HBV. De HBV wordt voldoende vrijgelaten en ondersteund waar nodig. De intrinsieke motivatie van Woonpartners voor het helpen van de HBV wordt gevoeld: de corporatie wil zelf ook een goede huurdersvertegenwoordiging.

Als laatste is de HBV positief over de Samenwerkende Huurdersorganisaties Helmond (SSH), waarbij de krachten worden gebundeld. De SSH neemt deel aan het tripartite-overleg en zit aan tafel bij de prestatieafspraken. Het samenwerkingsverband is nog in ontwikkeling, waarbij de HBV ziet dat het zaak is om 'iedereen op één lijn te krijgen' en een voorzitter aan te stellen.

Gemeente Helmond

De gemeente is tevreden over de samenwerking met Woonpartners, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. Daarbij wordt aangegeven dat Woonpartners, sinds het aanstellen van een nieuwe directeur-bestuurder, steeds meer is gaan profileren als grootste corporatie van Helmond en ook trekker is op verschillende volkshuisvestelijke thema's. De gemeente ziet Woonpartners als een sociaal betrokken corporatie, die verder kijkt dan uitsluitend het beheren, verhuren en bouwen van woningen. Woonpartners heeft bijvoorbeeld aandacht voor de betekenis voor huurders, de wijze waarop wijken en buurten verbeterd kunnen worden en de woonzorgopgaven van de toekomst. Als laatste wordt opgemerkt dat de directeur-bestuurder van Woonpartners voorzitter is van het bestuursoverleg in Helmond en als eerste aanspreekpunt voor de Helmondse corporaties fungeert.

De gemeente verwacht de samenwerking verder wordt doorgezet en dat Woonpartners op verschillende volkshuisvestelijke thema's een voortrekkersrol

blijft vervullen. De gemeente voelt dat er daadwerkelijk sprake is van partnerschap met de gemeente.

De gemeente geeft aan dat Woonpartners mag verwachten dat de gemeente een vervolg geeft aan het realiseren van de woonvisie en de visie Wonen en welzijn. De gemeente denkt mee met Woonpartners en de andere Helmondse corporaties en zoekt naar mogelijkheden voor hen om nieuwbouw te realiseren.

Verder geeft de gemeente aan dat zij de interne organisatie gereed wil maken, zodat het versnellen van nieuwbouw mogelijk is. Als laatste ziet de gemeente dat Woonpartners gebruik kan maken van de kennis van de gemeente, met name ten aanzien van sociaal maatschappelijke opgaven en de verbinding met zorg- en welzijnsorganisaties. De visie Wonen, zorg en welzijn heeft daarvoor de basis gelegd.

Overige samenwerkingspartners

De collega-corporatie geven op zowel bestuurlijk als op managementniveau aan dat de relatie met Woonpartners goed is. Woonpartners is als grootste corporatie binnen Helmond vaak kartrekker, met name op het gebied van beschikbaarheid en circulariteit. De corporatie pakt zichtbaar meer haar verantwoordelijkheid in de stad en voegt daad bij het woord met bijvoorbeeld de realisatie van de WoonST-woningen.

Daarnaast constateren de collega-corporaties dat er binnen Helmond meer dan in het verleden samengewerkt wordt vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid voor de doelgroep. De gezamenlijkheid wordt gevoeld in de onderlinge afstemming ('*We weten elkaar te vinden, waar de één meer gespecialiseerd is dan de ander*'), maar ook in het '*praten vanuit één mond*' in de gesprekken met de gemeente Helmond.

De zorg- en welzijnsorganisatie zijn eveneens positief over de relatie met Woonpartners. Op alle niveaus wordt de betrokkenheid en passie van de medewerkers van Woonpartners ten aanzien van maatschappelijke thema's gevoeld. Woonpartners kenmerkt zich volgens de zorg- en welzijnsorganisaties door een open- en toegankelijke houding. Woonpartners denkt bijvoorbeeld mee met het aanpassen van woningen voor cliënten. Bovendien kan open met elkaar besproken worden wat wél en minder goed gaat en als problemen of uitdagingen zich voordoen kan snel geschakeld worden, zowel op bestuurlijk als uitvoeringsniveau. Als gevolg van wet- en regelgeving of verschillende perspectieven is er op uitvoeringsniveau soms sprake van meningsverschillen, maar het gesprek om tot de beste oplossing voor de bewoners en de omgeving te komen, kan altijd gevoerd worden.

De ketenpartners spreken eveneens van een goede relatie met Woonpartners. Zij ervaren Woonpartners als een open en transparante corporatie, die in de voorbije jaren een ontwikkeling door heeft gemaakt. Bovendien zien zij dat Woonpartners daadwerkelijk wil toewerken naar een strategisch (keten)partnerschap. Tegelijkertijd geven zij aan dat de ontwikkeling naar een dergelijk partnerschap tijd nodig heeft en dat de transitie naar een regierol binnen Woonpartners nog aandacht vraagt. De verschillende ketenpartners zien, als onderdeel van strategisch partnerschap, bij voorkeur dat zij tijdiger worden betrokken bij projecten en dat meer strategisch overleg plaatsvindt over de samenwerking. Wat betekent ketenpartnerschap? Wat verwacht men van elkaar?

In de voorbije jaren is gestart met ketensamenwerking bij het uitvoeren van het dagelijks onderhoud, het uitvoeren van schilderwerk en het vervangen van daken. In 2024 is gestart met het ontwikkelen van strategisch partnerschap bij renovatieprojecten.

2.3 Woonpartners presteert goed

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld [Maatschappelijke verankering](#) met [goed](#). De visitatiecommissie ziet dat Woonpartners in de voorbije periode nadrukkelijk de blik naar buiten heeft verlegd. De samenwerkingspartners beschouwen Woonpartners daadwerkelijk als partner en tevreden over de samenwerking met de corporatie. Woonpartners heeft een bepalende rol in de lokale netwerken in Helmond.

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

GOED

Maatschappelijke verankering

Sterk

- De aandacht voor het zijn van Partner van de huurders, Partner in de woning en Partner in de wijken en de ervaring van Woonpartners als open en transparante samenwerkingspartner.
- De samenwerking met collega-corporaties in Helmond en binnen de MRE.
- De (voortrekkers)rol van Woonpartners in verschillende samenwerkingsverbanden of netwerken en/of op verschillende onderwerpen, zoals circulariteit.
- De samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en de ontwikkeling van een visie op Wonen, zorg en welzijn.

Aandacht (blijven) geven

- De ontwikkeling van de strategische samenwerking met ketenpartners en de ontwikkeling naar een regisserende opdrachtgeverschap in plaats van een traditionele opdrachtgeversrol.

Geleerd

- De complexe opgaven vragen om continue samenwerking met partners in het (lokale) netwerk.
- Het opstellen van een gemeenschappelijk portefeuilleplan door de Helmondse corporaties.
- Het bundelen van de krachten bij het opstellen van de prestatieafspraken met drie inhoudelijke programmalijnen samen: beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid en vitale wijken.



3 Besturing

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

3.1 Woonpartners heeft een ondernemingsplan opgesteld

Woonpartners heeft voor de periode van 2020 tot en met 2024 het ondernemingsplan 'Thuis bij Woonpartners' opgesteld. Het ondernemingsplan is tot stand gekomen met betrokkenheid van de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder, de teamleiders, de medewerkers en de samenwerkingspartners van Woonpartners. Daarnaast is het ondernemingsplan gebaseerd op een analyse van de ontwikkelingen en trends wereldwijd, in Nederland, in de markt en binnen het werkgebied. Bovendien is er gebruik gemaakt van het manifest 'Toekomstvast Wonen' van Metropoolregio Eindhoven (MRE). De ambities die daaruit voortkomen zijn gestructureerd aan de hand van drie pijlers, te weten Partner van de huurders, Partner in de woning en Partner in de wijken.

Woonpartners heeft vanuit het nieuwe ondernemingsplan gewerkt aan het verbeteren van de PDCA-cyclus, waarbij het ondernemingsplan op basis van een sturingsmodel is doorvertaald naar jaarplannen met ambities, doelstellingen, strategieën en kritische prestatie-indicatoren. De doorvertaling is tot stand gekomen met betrokkenheid van de verschillende teams, die vallen onder drie managers; de manager Vastgoed, de manager Wonen en de manager Bedrijfsvoering.

Het jaarplan is gestructureerd aan de hand van vier thema's: Kwaliteit voor wonen, Basis op orde, Duurzaamheid en Organisatie. Voor ieder thema zijn verschillende ambities uitgewerkt, die vervolgens zijn uitgewerkt in verschillende doelstellingen en strategieën. De strategieën die zijn bedoeld om de doelstellingen te bereiken zijn voorzien van een kritische prestatie-indicator, een eigenaar, een projectleider en een planning.

De kritische prestatie-indicatoren (KPI's) worden jaarlijks geactualiseerd en gemonitord aan de hand van tertiaalrapportages, die (deels) worden samengesteld vanuit Power BI. In de periode tot en met 2022 maakte Woonpartners gebruik van kwartaalrapportages. De tertiaalrapportages zijn gestructureerd aan de hand van de thema's uit het jaarplan. In een overzicht per categorie wordt allereerst de status van alle KPI's aan de hand van een

kleurensystematiek weergegeven, waarna per categorie een toelichting wordt gegeven. In het overzicht ontbreekt echter inzicht in de prestatie ten opzichte van de norm voor de betreffende KPI. De status wordt vervolgens per KPI verder toegelicht, waarbij ook wordt aangegeven waarom de voortgang afwijkt van de norm. Daarbij worden ook bijsturingsmaatregelen benoemd.

Woonpartners heeft in de voorbije jaren gewerkt aan het aanscherpen van de KPI's, het optimaliseren van de periodieke rapportages en het inrichten van Power BI. Woonpartners heeft de PDCA-cyclus ingericht vanuit de strategie in het ondernemingsplan en onderzoekt op welke wijze Power BI ondersteunend kan zijn.

3.2 Woonpartners presteert goed

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Besturing** met **goed**. De visitatiecommissie ziet dat dat Woonpartners gestructureerd werkt vanuit de PDCA-cyclus en continu naar mogelijkheden zoekt om de PDCA-cyclus te optimaliseren. Het actualiseren van de kritische prestatie-indicatoren en het inrichten van Power BI zijn daar voorbeelden van.

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

GOED

Besturing

Sterk

- De betrokkenheid van de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder, de managers, de teamleiders, de medewerkers en de samenwerkingspartners van Woonpartners bij het ondernemingsplan.
- De vertaling van ambities naar doelstellingen, strategieën en kritische prestatie-indicatoren.

Aandacht (blijven) geven

- Het toevoegen van de norm en de prestatie in het overzicht met alle KPI's.

Geleerd

- Het werken met kritische prestatie-indicatoren die meetbaar zijn en aansluiten bij de ambities uit het ondernemingsplan en het jaarplan.

4 Maatschappelijke capaciteit

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

4.1 Financiële capaciteit

Woonpartners wil haar volkshuisvestelijke opgaven realiseren binnen de financiële kaders die door de toezichthouders zijn gegeven. Woonpartners heeft daarnaast eigen normen geformuleerd voor de financiële ratio's, die strenger zijn dan de normen van de externe toezichthouders. Daarnaast houdt Woonpartners via scenario-analyses rekening met verschillende externe ontwikkelingen, die van invloed zijn op de financiële capaciteit en de mogelijkheden die zij heeft om aan de maatschappelijke opgaven te werken. De opgaven zijn door Woonpartners doorvertaald naar haar ondernemingsplan en meerjarenbegroting.

De analyses van de financiële doorvertaling naar de kaders van de toezichthouders laten zien dat de financiële ratio's over de periode tot en met 2030 blijven voldoen aan zowel de interne als de externe normen. Als gevolg van het opschroeven van de nieuwbouwinvesteringen krijgt Woonpartners vanaf 2026 wel te maken met minder financiële capaciteit. Woonpartners heeft gestreefd naar een financieel haalbare wensportefeuille, maar het verloop van de kengetallen geeft aan dat de plannen ambitieus zijn in relatie tot de financiële middelen. De ruimte om in te spelen op onvoorziene omstandigheden is beperkt.

Woonpartners heeft een langere doorkijk naar 2040 gemaakt

Woonpartners wil na de planperiode van 2030 vanzelfsprekend eveneens van maatschappelijke betekenis zijn. Om deze reden is een analyse gemaakt met een langere doorlooptijd tot 2040, waarbij men is uitgegaan van een volkshuisvestelijk programma dat aansluit bij de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeente Helmond.

De betreffende analyse laat zien dat het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven na 2030 financieel niet meer haalbaar is. Woonpartners kan dan de volkshuisvestelijke opgaven niet realiseren zonder de financiële continuïteit in gevaar te brengen. De visitatiecommissie ziet dat de conclusie overigens aansluit bij het landelijke beeld waaruit steeds vaker naar voren komt dat corporaties hun volkshuisvestelijke opgave op de lange termijn niet kunnen financieren.

4.2 Organisatorische capaciteit

Woonpartners zet in op het versterken van de interne samenwerking

Woonpartners heeft vanaf 2020 gewerkt aan het versterken van de interne samenwerking. Woonpartners heeft het kantoor gerenoveerd. Het nieuwe, duurzame kantoor is gericht op het bieden van een fijne werkomgeving voor medewerkers, waarin samenwerken wordt gestimuleerd. Daarnaast is gewerkt aan de transparantie van het kantoor om medewerkers de noodzakelijke blik naar buiten te geven en om huurders te verwelkomen. Bovendien is online werkplek WoW!, die is gebaseerd op Microsoft 365, ingericht en is in 2023 de arbeidsovereenkomst nieuwe stijl in gebruik genomen. De arbeidsovereenkomst sluit aan bij het aangepaste arbeidsvoorwaardenreglement 'Samen werken bij Woonpartners'

Daarnaast is gewerkt aan het versterken van de samenwerking via een leiderschaps- en organisatieontwikkelingstraject onder begeleiding van een extern bureau. Woonpartners is gestart met de teamontwikkeling van het managementteam en de staf. Aansluitend is aandacht besteed aan het versterken van de samenwerking onder de teamleiders en het ontwikkelen van het leidinggevende kader. Daarbij is ingezet op een lerende cultuur, waarin het samen betekenis geven wordt aan de koers en de cultuurwaarden, het voeren van het goede gesprek en het bespreken van dilemma's en persoonlijke worstelingen. De ontwikkeling is indien mogelijk verbonden aan casuïstiek uit het dagelijks werk. Na de ontwikkeling van het leidinggevende kader is de aandacht verlegd naar de ontwikkeling van de teams en de individuele coaching van leidinggevendenden. Woonpartners geeft aan dat inmiddels sprake is van een meer integrale samenwerking tussen de teamleiders en de teams. De samenwerking binnen en tussen teams is verder verbeterd doordat medewerkers steeds vaker deelnemen aan projecten buiten het eigen team en ruimte is gecreëerd om informatie en succes te delen. Tegelijkertijd geven onder andere medewerkers aan dat de samenwerking tussen afdelingen (nog) verder verbeterd kan worden.

Woonpartners heeft gewerkt aan automatiseren en digitaliseren

Woonpartners heeft zich tot doel gesteld om de huurders beter van dienst te zijn via het automatiseren en digitaliseren van processen. Daarbij is onder de noemer FUN-dament met betrokkenheid van alle medewerkers bijvoorbeeld gewerkt aan het implementeren van een nieuw ERP-systeem. Het nieuwe systeem en bijbehorende processen zijn ingericht met betrokkenheid van medewerkers. Bovendien moeten de processen ervoor zorgen dat de huurder centraal staat en

meer maatwerk voor individuele huurders mogelijk is. Aansluitend op het implementeren van het ERP-systeem is de website vernieuwd en is het huurdersportaal aangepast. Verder is in 2022 een dienstverleningsvisie uitgewerkt, die onder leiding van een externe deskundige is besproken met de organisatie. De dienstverleningsvisie geeft richtlijnen voor de organisatie in het contact met de huurders en de samenwerkingspartners.

Woonpartners heeft de organisatie aangepast

Woonpartners heeft verschillende wijzigingen doorgevoerd in de organisatie. Binnen de afdeling Vastgoed is een beweging inzet van toezicht na het uitvoeren van de werkzaamheden naar meer regie aan de voorkant. Daarbij is toegewerkt naar minder formatie op toezichthoudende functies binnen het team Vastgoedbeheer en meer formatie op contractbeheer en -management en data op orde. Verder is het mutatieonderhoud ondergebracht bij team Vastgoedbeheer en zijn de Woonmakelaars technisch vanuit het team Welkom ondergebracht als Technisch beheerders bij team Vastgoedbeheer. In het team Vastgoedbeheer is een medewerker met veel ervaring vrijgemaakt, zodat hij jonge(re) medewerkers kan begeleiden en ondersteunen. Woonpartners merkte op dat jonge(re) medewerkers een klankbord nodig hebben op inhoud, zodat zij kunnen groeien in hun rol.

Het assetmanagement en de projectontwikkeling waren in één functie samengevoegd, hetgeen weer is uit elkaar is gehaald, en de formatie in de directieondersteuning is uitgebreid om daadwerkelijk een gastvrije organisatie te kunnen zijn. Daarnaast heeft de corporatie besloten om de afdeling Intake uit te besteden en heeft aanpassingen gedaan in de afdeling Interne zaken. Twee medewerkers van de afdeling Interne zaken zijn doorgestroomd naar de afdelingen Wonen en Financiën. Als laatste is Mens & Organisatie toegevoegd aan het managementteam.

Woonpartners heeft aandacht voor de medewerkers

Woonpartners is met de medewerkers in gesprek gegaan over hun wensen, ambities en motivatie om bij te dragen aan de koers van Woonpartners. De gesprekken hebben ervoor gezorgd dat de medewerkers over het algemeen beter zijn aangesloten bij Woonpartners en andersom. Daarnaast heeft Woonpartners bepaald welke competenties van medewerkers bij de koers van Woonpartners passen. De corporatie is van daaruit meer gaan werven op houding en gedrag, passend bij de competenties. Daarbij investeerde Woonpartners in haar positie als werkgever. De samenwerking met alle Brabantse corporaties heeft geleid tot de gezamenlijke arbeidsmarktcampagne 'Werken bij de WOCO'.

Als laatste heeft Woonpartners aandacht voor de ontwikkeling en vitaliteit van medewerkers. Woonpartners organiseerde een vitaliteitsweek, heeft een preventief medisch onderzoek voor medewerkers uit laten voeren en heeft gewerkt aan talentontwikkeling door medewerkers in te zetten op manieren die bij hun eigen wensen en interesses aansluiten. In 2023 is gestart met het inrichten van een nieuw rollenhuis als vervanging van het huidige functiehuis, zodat medewerkers meer inzicht in hun ontwikkeling krijgen.

4.3 Woonpartners presteert goed

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke capaciteit** met **goed**. De visitatiecommissie ziet dat Woonpartners continu aandacht heeft de financiële en de organisatorische capaciteit. Woonpartners heeft in de voorbije jaren gewerkt aan het versterken van de organisatie, zowel vanuit 'de basis op orde' als vanuit leiderschap- en organisatieontwikkeling.

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

GOED



Maatschappelijke capaciteit

Sterk

- Het gebruik van scenario-analyses met een doorkijk naar 2030 én 2040.
- De aandacht voor leiderschap- en organisatieontwikkeling.
- De aandacht voor 'de basis op orde'.

Aandacht (blijven) geven

- De financiële capaciteit op (middel)lange termijn en de mogelijkheden om bij te sturen.

Geleerd

- De complexe opgaven vragen andere competenties van medewerkers en zorgen voor de noodzaak om aandacht te hebben voor de ontwikkeling van de organisatie en de medewerkers.
- Het begeleiden en ondersteunen van jonge(re) medewerkers op inhoud, zodat zij kunnen groeien in hun rol.

Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

Medio 2024 is Woonpartners door Ecorys gevisiteerd en zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties over de periode 2020 tot en met 2023 beoordeeld. Wij zijn enorm trots op het positieve oordeel dat de commissie heeft over het werk dat de afgelopen periode door de medewerkers van Woonpartners is verricht. De visitatiecommissie ziet in Woonpartners een corporatie met een duidelijke betekenis voor Helmond en de bredere regionale samenwerking. Woonpartners levert duidelijk maatschappelijke waarde in de volle breedte van de opgaven. De corporatie is bovendien een gewaardeerde en waardevolle samenwerkingspartner die met name op het gebied van WoonST en verduurzaming vaak de kartrekker binnen Helmond of de Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is. Aan iedereen die hieraan de afgelopen jaren heeft bijgedragen willen we nadrukkelijk onze dank uitspreken.

Al deze mooie woorden zijn zeker geen reden voor zelfgenoegzaamheid, want er blijft veel werk aan de winkel. Graag gaan we aan de slag met de aandachtspunten die de commissie ons heeft gegeven.

De behoefte aan sociale huurwoningen is onverminderd groot; ook in Helmond. Het aantal woningzoekenden neemt nog steeds toe, evenals de inschrijfduur om voor een woning in aanmerking te komen. In de afgelopen jaren zijn we als Woonpartners gestart met een toenemend aantal nieuwbouwopleveringen. Ons portefeuilleplan laat een oplopend en substantieel aantal extra nieuwbouwwoningen zien gedurende de periode tot en met 2030.

Daarnaast is er, samen met de andere twaalf corporaties werkzaam in de Metropool Regio Eindhoven (MRE) en de negen gemeenten in de SGE, geïnvesteerd in andere en snellere manieren van bouwen door middel van WoonST 1.0 en 2.0. Mooi dat dit nadrukkelijk terugkomt in dit visitatierapport.

Lange besluitvormingsprocessen en gebrek aan capaciteit aan de zijde van de gemeente werken, zoals zij zelf aangeeft, vertragend. We pakken de aanbeveling van de visitatiecommissie op om met de gemeente Helmond en bewoners in gesprek te blijven, om in de toekomst herstructurerings- en nieuwbouwplannen

soepel en steeds sneller te laten verlopen. We rekenen daarbij op de maximale inzet van de gemeente om de capaciteit te leveren die daarvoor nodig is en betrekken onze huurdersorganisatie.

Woonpartners heeft de afgelopen jaren goede maatschappelijke prestaties geleverd. Naast de inzet op de 'harde' opgaven met betrekking tot beschikbaarheid en duurzaamheid, heeft Woonpartners zich tijdens de visitatieperiode meer gericht op 'zachtere' opgaven zoals leefbaarheid. De organisatie is financieel gezond en heeft zich steeds meer geprofileerd in woord en daad als grootste huisvester én belangrijke samenwerkingspartner in de gemeente Helmond. De commissie geeft nog vier mooie handreikingen voor de toekomst:

- Zet nog meer in op de ontwikkeling van de strategische samenwerking met ketenpartners en de ontwikkeling naar een regisserende opdrachtgeverschap in plaats van een traditionele opdrachtgeversrol.
- Blijf de financiële capaciteit op (middel) lange termijn goed bewaken en onderzoek periodiek via de scenario-analyses de mogelijkheden om bij te sturen.
- Zet nog meer in op het goed en tijdig informeren van huurders bij renovaties.
- Borg de goede praktijksamenwerking met zorg- en welzijnspartners zodat de gezamenlijke prestaties gestructureerder kunnen worden geleverd.

Net als in de vorige visitatie gebruikt Woonpartners de uitkomsten en aanbevelingen in het tot stand komen van haar ondernemingsplan dat eind dit jaar gepresenteerd gaat worden voor de jaren 2025 tot en met 2030. Waardevolle input die extra verdieping geeft op de ambities voor de komende jaren maar ook bevestigt dat we vooral door moeten gaan in de weg die we vijf jaar geleden zijn ingeslagen.

Een rapport om trots op te zijn!

Als we terugkijken op de visitatieperiode zijn we trots dat we op alle hoofdthema's de score goed hebben ontvangen en binnen het hoofdthema "maatschappelijke waarde" op de subonderdelen "beschikbaarheidsopgave" en "verbeteren van de duurzaamheid" en "kwaliteit van de woningvoorraad" zelfs uitstekend. Daarmee heeft Woonpartners over de hele linie bovengemiddeld gepresteerd. Natuurlijk ligt er ruimte voor verbetering en ontwikkeling en daar

zijn we al mee aan de slag gegaan. Wij danken de commissie voor het prettig doorlopen proces, de goede en op momenten scherpe gesprekken en de ruimte die er was voor reflectie en reactie. Het was een mooi visitatieproces met een waardevolle opbrengst!

Helmond, september 2024

Bas Sievers
Directeur-bestuurder
Woonpartners Helmond



B Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woonpartners in 2024 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met Woonpartners gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Woonpartners hebben.

Rotterdam, 1 februari 2024

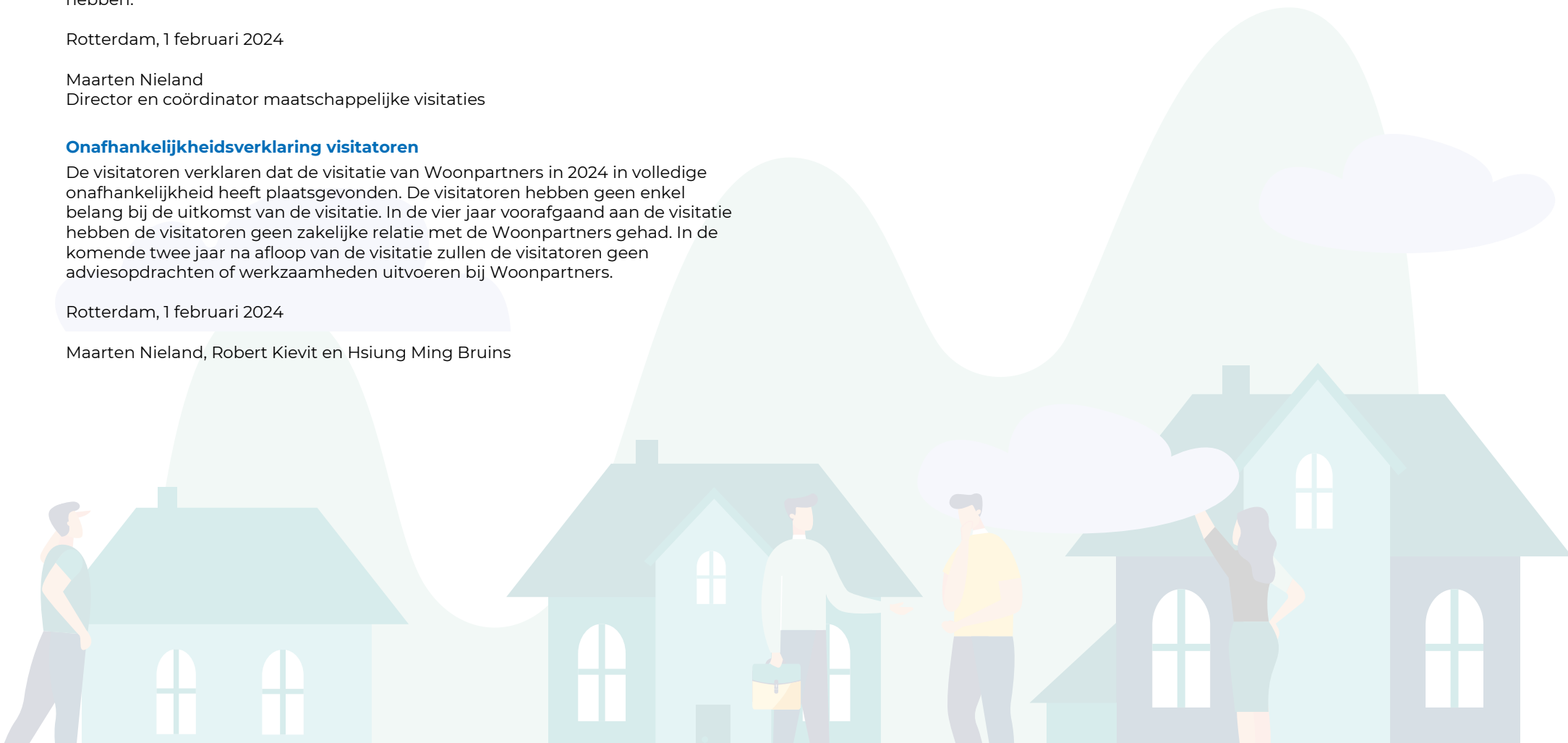
Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

De visitatoren verklaren dat de visitatie van Woonpartners in 2024 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. De visitatoren hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen zakelijke relatie met de Woonpartners gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zullen de visitatoren geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonpartners.

Rotterdam, 1 februari 2024

Maarten Nieland, Robert Kievit en Hsiung Ming Bruins



C Curriculum vitae

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters

Nieland, Drs., R.A., M.

Geboorteplaats en –datum

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie

Director

Onderwijs

1994 - 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam
1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan

2017 - heden Director Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties
2012 - 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties
2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate
1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profiel

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

Maarten is vanaf 2005 betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor het uitvoeren van visitaties binnen PwC, waarna hij in 2012 een vergelijkbare rol bij EY heeft gehad. Vanaf 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich eveneens op de maatschappelijke visitaties richt. Maarten vormt, met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstukken bij woningcorporaties een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

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



Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Principal Consultant

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profiel

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

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

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



Commissielid

Hsiung Ming Bruins

Naam, titel, voorletters:

Bruins, MSc, H.M.

Geboorteplaats en –datum:

Capelle a/d IJssel, 14 oktober 1998

Huidige functie:

Junior Consultant

Onderwijs:

2022 - 2023	Master Economic Geography, Universiteit Utrecht
2017 - 2022	Bachelor Sociale Geografie, Universiteit Utrecht
2011 - 2017	Vwo, Emmauscollege Rotterdam

Loopbaan:

2023 - heden	Junior Consultant Ruimte, Economie en Duurzaamheid
2022	Werk- en afstudeerstudent Compaaenen Woningmarktadvies

Profiel

Hsiung Ming is afgestudeerd als sociaal en economisch geograaf aan de Universiteit Utrecht. Bij Ecorys is Hsiung Ming betrokken bij diverse projecten op het gebied van werklocaties, brede welvaart en wonen. In zijn werk richt Hsiung Ming zich vooral op economische en maatschappelijke vraagstukken. Op dit moment is hij betrokken bij meerdere Maatschappelijke visitaties (St. v/h De Bouwvereniging, Woningstichting Compaaen, Kennemer Wonen en Woonbron) en heeft hij gewerkt aan meerdere beleidsevaluaties voor ministeries.

Voordat hij bij Ecorys begon was Hsiung Ming werkzaam als werkstudent bij Compaaenen Advies. Hier schreef hij ook zijn Master thesis, waar hij met behulp van CBS Microdata invloedrijke factoren voor het verhuisgedrag van 55-plussers in de periode 2015-2020 in kaart heeft gebracht. Daarnaast heeft hij meegewerkt aan diverse woonzorgvisie-trajecten, waaronder een grootschalig 55-plus woonzorg-onderzoek voor de provincie Flevoland.

Door zowel zijn praktische als academische achtergrond is Hsiung Ming analytisch sterk en grondig, waarbij hij dit aanvult met een energieke en vriendelijke benadering.



D Onderzoeksverantwoording

Een visitatie in overeenstemming met methodiek 7

De voorliggende visitatie is uitgevoerd in overeenstemming met methodiek 7 'Samenwerken aan opgaven'. In methodiek 7 staan drie hoofdthema's centraal:

1. De huurdersinvloed en het perspectief van de huurder in de visitatie

De visitatie is het enige sectorbrede verantwoordingsinstrument dat het huurdersoordeel een centrale plaats geeft in de beoordeling over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Het huurdersoordeel is in methodiek 7 meer geïntegreerd in het volledige visitatierapport. Daarnaast wordt in het visitatieveld Maatschappelijke verankering ingegaan op de wijze waarop de corporatie zich laat beïnvloeden door huurders en andere belanghebbenden. De visitatiecommissie heeft wat zij heeft gehoord vanuit huurders, de gemeente(n) en overige samenwerkingspartners gerelateerd aan feitelijke prestaties van de corporatie. Daarbij is een verbinding gelegd tussen de wereld van strategie en bestuur enerzijds en de leefwereld van de huurders en andere belanghebbenden anderzijds.

2. Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden

De visitatie heeft als uitgangspunt dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt voor de (beleids)keuzes en de prestaties, waarbij de visitatie input geeft voor het proces van leren en continu verbeteren. De visitatiecommissie heeft samen met de corporatie gekeken naar de sterke punten, de aandachtspunten en de geleerde punten. De visitatiecommissie heeft samen met de corporaties, de huurders en de overige samenwerkingspartners gereflecteerd op het maatschappelijk presteren.

3. De aandacht voor samenwerken en netwerken in de visitatie

De visitatie is gericht op samenwerken en wederkerigheid in het netwerk. De aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner heeft tot gevolg dat de visitatiecommissie de corporatie evenals de samenwerkingspartners heeft gevraagd om te reflecteren op de samenwerking in het netwerk. Daarnaast zijn de samenwerkingspartners van de corporatie gevraagd naar de bijdrage die zij leveren aan het realiseren van de maatschappelijke opgaven.

De documentatie voor de visitatie

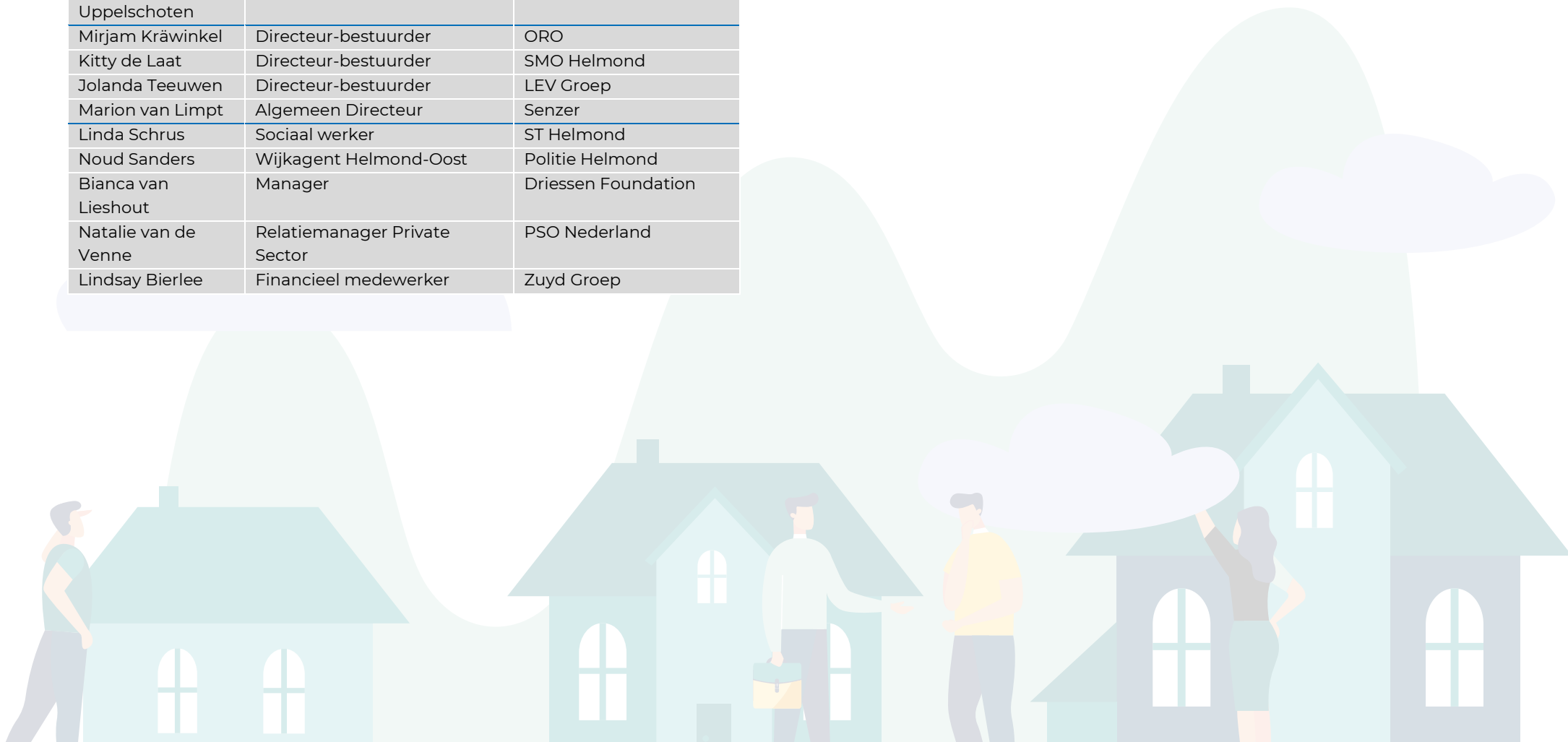
De visitatiecommissie heeft voor het uitvoeren van de visitatie verschillende documenten ontvangen van de corporatie, die zijn bestudeerd en als basis zijn gebruikt voor de gesprekken met de corporatie, de huurders en de overige samenwerkingspartners. De documentatie die ter beschikking is gesteld, betreft onder andere de ondernemingsplannen, de jaarverslagen, de prestatieafspraken, de begrotingen, de periodieke rapportages, de verslagen van de RvC-vergaderingen, de zelfevaluaties van de RvC en de oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De samenwerkingspartners van Woonpartners

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende medewerkers, commissarissen en samenwerkingspartners gesproken.

Naam	Functie	Organisatie
Intern		
Medewerkers (OR)		
Caroline van Zantvoort	Strategisch adviseur	Woonpartners
Sonja Jacobs	Adviseur Planning & Control	Woonpartners
Raad van Commissarissen		
Stefan van Kessel	Voormalig voorzitter	Woonpartners
Harry Loozen	Huidig voorzitter	Woonpartners
Extern		
Samenwerkingspartners		
Hans Smits	Secretaris	HBV Woonpartners
Gaby van den Waardenburg	Wethouder Wonen	Gemeente Helmond
Harrie van Dijk	Wethouder Zorg en Welzijn	Gemeente Helmond
Maike van Nunen	Ontwikkelaar Sociaal Domein	Gemeente Helmond
Tineke Posno	Beleidscoördinator Wonen	Gemeente Helmond
Ellen van Melis	Medewerker beleidsondersteuning/Statushouders	Gemeente Helmond
Evert van Remmerswaal	Directeur-Bestuurder	Bergopwaarts
Joost Lobee	Directeur-Bestuurder	Compaen

Luc Severijnen	Directeur-Bestuurder	'thuis
Roy Beijnsberger	Directeur-Bestuurder	Woonbedrijf
Yvon van Rozendaal	Assetmanager	Woonbedrijf
Hilde van Beek	Manager Wonen	Wooninc.
Eugene Waterreus	Projectleider Vastgoed	Compaen
Anke van Nieuwland	Manager Vastgoed	woCom
Roel van Elk	Directeur-Eigenaar	Elk Groep
Simon Rombouts	CEO	Chainable Keukens
Paul Uppelschoten	Directeur	Hybregts Relou
Mirjam Kräwinkel	Directeur-bestuurder	ORO
Kitty de Laat	Directeur-bestuurder	SMO Helmond
Jolanda Teeuwen	Directeur-bestuurder	LEV Groep
Marion van Limpt	Algemeen Directeur	Senzer
Linda Schrus	Sociaal werker	ST Helmond
Noud Sanders	Wijkagent Helmond-Oost	Politie Helmond
Bianca van Lieshout	Manager	Driessen Foundation
Natalie van de Venne	Relatiemanager Private Sector	PSO Nederland
Lindsay Bierlee	Financieel medewerker	Zuyd Groep



E Boodschappen van partners

De samenwerkingspartners hebben Woonpartners waardevolle boodschappen gegeven. Deze zijn in het hoofdrapport meer in samengevatte vorm opgenomen. Daarom volgt onderstaand een weergave van de afzonderlijke boodschappen.

Huurdersvertegenwoordiging

Het algemene gevoel met betrekking tot de prestaties is positief, maar er zijn nog een paar wensen om het nóg beter te doen:

Het is gewenst een klein, vast team van professionele krachten te hebben dat de HBV kan helpen met de planning en de verslagleggingen. Dit ontlast niet alleen de huidige HBV leden en adviseurs, maar maakt het aantrekkelijker voor potentiële nieuwe leden om zich aan te sluiten.

Er is veel waardering voor buurt- en wijkbeheerders van Woonpartners die hun best doen binnen de mogelijkheden. Echter is er nog een groep bewoners die niet goed de weg weet te vinden naar de corporatie. Zo is er bijvoorbeeld veel verborgen armoede achter de voordeur. Woonpartners toont hierin goede wil om dit aan te pakken, maar het is prettig als er nog meer begeleiding zou zijn in de wijk.

De HBV kan nog beter worden meegenomen in de dilemma's van Woonpartners. Zo wordt bijvoorbeeld wel de begroting gedeeld met de HBV, maar kan de corporatie nog meer vertellen als ervoor bijvoorbeeld een duurzaamheidsingreep wordt gekozen waarom er niet voor een leefbaarheidsinitiatief geld is.

Vanuit de bewonerscommissie wordt aangegeven dat men positief is over Woonpartners, maar dat wel de communicatie richting huurders verbeterd kan worden bijvoorbeeld bij het beantwoorden van vragen of het reageren op klachten. Ook is er in het complex achterstallig onderhoud. Woonpartners geeft aan hiermee aan de slag te gaan, maar dit ervaart de bewonerscommissie nog onvoldoende.

Gemeente Helmond

De gemeente is positief over de bereidheid van Woonpartners om te investeren in middeldure huurwoningen, waardoor de doorstroming wordt bevorderd en de

draagkracht van wijken en buurten wordt versterkt. De gemeente verwacht de samenwerking verder wordt doorgezet en dat Woonpartners op verschillende volkshuisvestelijke thema's een voortrekkersrol blijft vervullen. De gemeente voelt dat er daadwerkelijk sprake is van partnerschap met de gemeente.

Verder hoopt de gemeente dat de samenwerking met betrekking tot het realiseren van nieuwbouw geïntensiveerd kan worden, waarbij door het uitwisselen van projectleiders gezamenlijke capaciteitsproblemen kunnen worden opgelost en tegelijkertijd de realisatie van nieuwbouw kan worden versneld. De gemeente ziet daar ook een kans voor de Helmondse corporaties onderling. De corporaties zouden verschillende personeelsleden kunnen delen, zoals een controller.

Als laatste wenst de gemeente dat zij vaker wordt uitgenodigd bij overleggen die de corporaties hebben over de leefbaarheid in wijken en buurten en het toewijzen van woningen. De verantwoordelijkheid voor het toewijzen van woningen ligt bij de corporaties, maar de gemeente denkt graag mee.

Gemeente Helmond specifiek leefbaarheid

Meer een wens dan een kritiekpunt is om de voortvarende aanpak op het gebied van verduurzaming door te vertalen naar de aanpak van het bestaande warmtenet. Er is begrip voor het standpunt van de corporaties om hierin wat terughoudender in te zijn, maar vanwege de grote impact van het warmtenet op de stad is het wenselijk dat de corporaties met hun schaalomvang ook meedoen.

Verder is er recentelijk gezamenlijk geconstateerd dat er vooral op bestuurlijk niveau gesprekken zijn over de wijkplannen tussen gemeente en corporaties. Het is daarom wenselijk een sturingsoverleg te hebben, bestaande uit de tussenlaag tussen bestuurlijk- en uitvoeringsniveau, om concrete afspraken te maken die werkbaar zijn in de praktijk. In de praktijk is er namelijk soms een gat tussen wat er bestuurlijk wordt toegezegd, en wat er volgens de (technische) projectleiders haalbaar en uitvoerbaar is.

Met betrekking tot energiearmoede heeft de gemeente Helmond veel financiële middelen vrijgemaakt voor de doelgroep die binnen de criteria van energiearmoede vallen. Dit is voor duurzaamheidsmaatregelen zoals isolatie en zonnepanelen, maar dat betreft vooral koopwoningen. De gemeente wil daarom graag in overleg over manieren om tijdigere aan te haken. In de praktijk is de inzet bij particuliere eigenaren namelijk lastig te matchen in tijd met de renovatie/duurzaamheidsprojecten van de corporaties, waardoor soms 'aanhaak' kansen verloren gaan.



Sociale Teams Helmond

Een praktische verbetering is het managen van verwachtingen bij reparaties/renovaties. Als een aannemer bij een bewoner op bezoek komt, constateert hij een aantal zaken. De verwachting bij de bewoner is daarna dat al deze zaken worden aangepakt, terwijl er nog een assessment moet plaatsvinden of dit ook gebeurt. Dit zorgt voor (onnodige) frustratie en onrust bij de bewoner. Een mogelijke oplossing is om aannemers te instrueren om minder 'hardop' hun bevindingen te delen.

Daarnaast staat een aantal complexen in 'oude' wijken op de nominatie om gesloopt of gerenoveerd te worden. De keuze voor een van de opties laat relatief lang op zich wachten, terwijl de woningen technisch 'op' lijken te zijn.

Collega-corporaties

Er wordt enige voorzichtigheid in de benadering naar de Helmondse politiek ervaren. Bijvoorbeeld met de woonvisie, waarbij het soms wat stilliger en helder kon worden opgetreden.

Er wordt geadviseerd dat Woonpartners zich qua bezit beperkt tot de gemeente Helmond. Het is immers juist een voordeel voor Woonpartners dat zij enkel in Helmond actief is, en niet met verschillende gemeenten hoeft af te stemmen. Ook zijn de opgaven in Helmond groot en kan Woonpartners hier voldoende invulling aan geven.

De boodschap wordt meegegeven dat er *veel waarde te halen is door ervaring/kennis van buiten naar binnen te brengen*. Het is een uitnodiging nog meer met elkaar op te trekken bij strategische besluitvorming en kennis en ervaring nog meer te delen.

De collega-corporaties wensen een toekomstscenario waarin beleid van woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en beleid van de gemeenten harmonieus op elkaar aan sluit. Daarnaast is het zaak om niet dingen voor de buurt te bedenken, maar samen met de bewoners af te stemmen tijdens de visie- en planvorming. De buurt weet immers goed/beter wat er nodig is en wat zij willen. Dit is een uitdagend proces, maar zou kunnen resulteren in een zachtere landing van initiatieven.

Collega-corporaties medewerkers

Een ontwikkelpunt voor alle corporaties is meer samen te werken op het gebied van de projectorganisatie. Iedere woningcorporatie brengt bij een gezamenlijk project een eigen afvaardiging, waar dit efficiënter kan door bijvoorbeeld te

werken met één projectleider in plaats van drie. Het onderling vertrouwen is goed, maar deze stap vergt nog meer vertrouwen.

Daarnaast kan er nog verder worden gewerkt aan de robuustheid van de samenwerking. Op dit moment is de samenwerking goed, maar moet er nog beter geborgd worden dat deze samenwerking onafhankelijk van bestuurswisselingen zo blijft. Ook is het volgens de geïnterviewden van belang om elkaar de ruimte geven om te groeien. Het is namelijk onwenselijk dat één corporatie alles realiseert. Naast de gezamenlijke ambitie is er namelijk ook de eigen ambitie van de corporatie die ingevuld moet worden.

Ook op het gebied van middenhuur ligt er nog een uitdaging voor de corporaties. Steeds meer wordt er voor dit segment ook naar woningcorporaties gekeken. Op dit moment moet de onderlinge samenwerking voor middenhuur nog nader verkend worden.

De geïnterviewden willen Woonpartners complimenteren voor de prestaties en samenwerking. Daarbij wordt meegegeven dat de corporatie niet te veel hooi op de eigen vork moet nemen. 'Doe de dingen die je nu doet, die gaan goed, houd dat vast.'. Vanuit hun vooruitstrevendheid is het aandachtspunt om niet te veel te doen.

Ketenpartners Maatschappelijk domein

Voor de toekomst geven de geïnterviewden aan dat Woonpartners moet doorgaan met haar open houding en haar positieve inzet binnen de samenwerkingsverbanden. Daarnaast werden een aantal aandacht-/verbeterpunten aangedragen:

- Vanuit het management wordt de intrinsieke motivatie gevoeld de rest van de organisatie mee te nemen. Een risico is wel dat als de 'kartrekkers' binnen de managementlaag wegvallen, het draagvlak voor sociaal ondernemen kan wegebben. Borging in de organisatie is daarom belangrijk om het voor de lange termijn vast te houden. Door een van de geïnterviewde wordt de bevlogenheid ook gezien bij (nieuwe) medewerkers 'alsof het bij het starterspakket is inbegrepen'.
- Een verbeterpunt met betrekking tot het aannemen van mensen met afstand tot arbeidsmarkt is het bestaande team uitgebreid voorbereiden. De organisatie binnen Woonpartners staat open, verbinding is er, het leeft binnen de organisatie, maar er is nog winst te behalen op de voorbereiding ('er komt iemand, wat moeten we allemaal doen').

- Blijf je succes- en leerverhalen goed uitdragen. Zo blijft de organisatie open over het ontwikkelingspad.
- Met betrekking tot de uitvoering van het aanbieden van woningen is er een verbetering mogelijk in de laatste check voordat de woning wordt aangeboden. Woningcorporaties bieden een woning aan voor bijvoorbeeld statushouders. Voor Corona was er een vooropname 'is de woning klaar of moeten er nog aanpassingen plaatsvinden'. Nu is die check er niet meer, maar krijgt de gemeente Helmond de waarschijnlijke beschikbaarheid van woningen te horen. Dit heeft in een beperkt aantal gevallen ertoe geleid dat een gezin de woning inging, maar dat er een renovatie moest plaatsvinden (bijvoorbeeld asbest). Het advies is om de vooropname check te verbeteren door contact op te nemen met de aannemer of zelf de woning te bekijken.
- De focus van Woonpartners lag eerder vooral op de opgaven met betrekking tot duurzaamheid en beschikbaarheid. De focus is nu breder getrokken naar het sociale domein met de wijkgerichte aanpak en projecten met zorg- en welzijnspartijen. Binnen het MT is de open houding met betrekking tot het sociaal domein goed verankerd, maar in bijvoorbeeld de management/uitvoeringslaag van de organisatie is ruimte voor verbetering. Er wordt namelijk nog soms een beetje sceptische houding ervaren: meer flexibiliteit en het denken in kansen is daarom wenselijk. Woonpartners heeft hierin al een ontwikkeling gemaakt, maar dit zou nog verbeterd kunnen worden.
- Woonpartners is duidelijk meer een kartrekker dan voorheen en de verantwoordelijkheid ligt hiervoor ook bij het collectief. Desondanks heeft Woonpartners door haar goede prestaties en coöperatieve houding de positie opgebouwd dat er meer naar hen geluisterd wordt. Adel verplicht.

Ketenpartners Zorg en Welzijn

Voor de toekomst geven de geïnterviewden een aantal zaken aan die wenselijk zijn. Het is handig meer en eerder zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij renovatie- en nieuwbouwprojecten. Hierdoor kan er gezamenlijk gewerkt worden aan het verbeteren van de leefbaarheid en ontmoetingen door de aanleg van faciliteiten. De resultaten van de samenwerking worden hierdoor ook nog beter.

Verder werd aangedragen om beter de planning van renovatieprojecten en de aanwezigheid van zorg- en welzijnspersoneel op elkaar af te stemmen. Zo worden de schaarse middelen en personeel in de wijk efficiënter ingezet en worden processen gestroomlijnd. Dit gebeurt bijvoorbeeld al bij plaatsing van

kwetsbare personen in een buurt. Woonpartners stemt hierbij af met de welzijnsparitijen, en voert samen met hen het kennismakingsgesprek met de nieuwe kwetsbare bewoner.

Daarnaast was er de suggestie om medewerkers in de uitvoering te betrekken bij de strategische/bestuurlijke gesprekken. Zo worden knelpunten uit de praktijk eerder zichtbaarder en preventief aangepakt.

Tot slot gaven de geïnterviewden aan dat er behoefte is om samen door te pakken, en de goede samenwerking te verzilveren in (structurele) leefbaarheidsinitiatieven.

Ketenpartners Vastgoed

De ketenpartners hebbe vooral behoefte aan transparantie en duidelijkheid. Wat is jouw toegevoegde belang en wat kunnen we voor elkaar betekenen? Dat moet complementair aan elkaar zijn. Als je transparant bent in het delen van moeilijkheden, weet je van elkaar waar hulp nodig is.

Om de kwaliteit van de samenwerking te objectiveren werd het idee geopperd meer data en KPI's te betrekken in het aanbestedingsproces. Dit biedt voordelen ten behoeve van de transparantie intern (bijv. onderbouwing aan de RvC), maar ook extern naar andere gegadigden.

Een aandachtspunt is dat de 'knowhow' over hoe de vastgoedwereld werkt lijkt te verminderen bij de woningcorporaties. In algemene zin kennen onderhoud- en reparatiebedrijven soms beter de complexen dan de woningcorporaties. Door uitbesteding en het 'project naar project' werken gaat kennis en ervaring verloren. De uitdaging is elkaars taal te blijven spreken en een gelijkwaardige kennis hebben van elkaars wereld. Dan ben je ook een betere sparringpartner.





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GC Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl