



Visitatierapport

De Zes Kernen

2019-2022



WOONSTICHTING
DE ZES KERNEN

4 december 2023

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Michel de Visser, visitator

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

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

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

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

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen over de periode 2019-2022.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Woonstichting De Zes Kernen	6
1.2 Terugblik op de vorige visitatie	7
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	10
1.5 Samenvatting	10
1.6 SWOT	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	13
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
2.1 Beoordelingskader	14
2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken	14
2.2 Relevante ontwikkelingen	15
2.3 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	15
2.4 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden	17
2.5 Beoordeling feitelijke prestaties	19
2.6 Beoordeling van de ambities	21
2.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	23
2.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	23
3 Presteren volgens Belanghebbenden	24
3.1 Beoordelingskader	24
3.2 Werkwijze	24
3.3 Belanghebbenden in het werkgebied	24
3.4 Belanghebbenden over Woonstichting De Zes Kernen	26
3.5 De reputatie van Woonstichting De Zes Kernen	26
3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woonstichting De Zes Kernen	27
4 Presteren naar vermogen	31
4.1 Beoordelingskader	31
4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders	31
4.3 De ontwikkeling en inzet van het beschikbare vermogen	32
4.4 De motivering en verantwoording van de inzet van het vermogen	32
4.5 Bewonder- en verwonderpunten	32
5 Governance	33
5.1 Beoordelingskader	33
5.2 Korte beschrijving governance-structuur	33
5.3 Relevante ontwikkelingen	33
5.4 Strategievorming en sturing op prestaties	33
5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	35
5.6 Externe legitimering en verantwoording	35
5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	36

5.8	Totale beoordeling Governance	37
6	Bijlagen	38
	Positionpaper	39
	Factsheet maatschappelijke prestaties	44
	Overzicht geraadpleegde personen	53
	Korte cv's visitatoren	55
	Onafhankelijkheidsverklaringen	56
	Meetschaal	57
	Werkwijze visitatiecommissie	58
	Bronnenoverzicht	59
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	60
	Reputatie-Quotient	61
	Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	62
	Uitgebreid overzicht prestaties	63

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Woonstichting De Zes Kernen

Woonstichting De Zes Kernen is opgericht op 7 april 1994 mede door de wens een gemeentelijk Woningbedrijf te verzelfstandigen. Woonstichting De Zes Kernen bestaat dus al bijna 30 jaar en zij spant zich vanouds in om goede, betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden. Ze besteedt extra aandacht aan mensen voor wie het niet zo makkelijk is om hun woonwensen te realiseren. Prettig wonen houdt niet op bij de voordeur. Woonstichting De Zes Kernen is bereikbaar, toegankelijk en betrokken en levert, waar mogelijk, maatwerk.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een kleine 1.400 woningen in haar bezit in de voormalige gemeente Bernisse, nu onderdeel van de fusiegemeente Nissewaard en na de overname van voormalige Vestia woningen in de kern Zwartewaal in de gemeente Voorne aan Zee. De Woonstichting ontleent haar naam aan de zes dorpen waarin zij werkzaam is, de voormalige zes kernen van de gemeente Bernisse: Abbenbroek, Zuidland, Simonshaven, Geervliet, Heenvliet en Oudenhoorn. Feitelijk werkt ze nu sinds juli 2022 na de overname van het Vestia bezit in Zwartewaal in zeven kernen. Bij Woonstichting De Zes Kernen werken 11 medewerkers, 8,94 Fte.



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

86.857. Door een grenscorrectie valt het dorp Oudenhoorn sinds 1 januari 2018 echter onder de gemeente Hellevoetsluis. Hellevoetsluis is een gemeente op Voorne-Putten en is vanaf 1 januari 2023 onderdeel van de nieuwe gemeente Voorne aan Zee. Deze gemeente telt per 1 januari 2023 73.993 inwoners. Beide gemeenten maken deel uit van het samenwerkingsverband Stadsregio Rotterdam en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

De missie van Woonstichting De Zes Kernen luidt als volgt: 'Dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving. Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen. We zijn betrokken, lokaal verankerd, duurzaam en verbonden met bewoners en lokale partners. We zijn gericht op samenwerking met die partners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en haar bewoners'.

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

1.2 Terugblik op de vorige visitatie

In de vorige visitatie over 2015 – 2018 constateerde de commissie dat de corporatie een juiste opvatting had over het huisvesten van sociaal zwakkeren. Binnen de speelruimte die zij heeft, doet zij er alles aan om te voorkomen dat de positie van deze groep door maatregelen van de corporatie verzwakt zou worden of achteruit zou gaan. Haar samenwerkingsbereidheid met de gemeenten en collega-corporaties, maar ook de plaatselijke welzijns- en zorgpartners, was groot en wederzijds inspirerend. De commissie gaf aan dat de bedrijfsvoering van De Zes Kernen van realiteitszin getuigde, maar ook om in de toekomst wellicht iets meer de nek uit te steken en kansen te pakken. Er was sprake van genoeg balans binnen de organisatie om de juiste beslissingen te nemen. De Zes Kernen werd getypeerd als open, transparant, (lokaal) zeer betrokken en gericht op samenwerking. Ook was zij laagdrempelig van hoog tot laag met het hart voor de bewoners en communicatief sterk. Er was sprake van een competente, doelgerichte en betrokken raad van commissarissen naast een sterk en vooral sociaal geïnspireerd leiderschap van de bestuurder. Er was sprake van een actieve en medeverantwoordelijke opstelling in realisatie van projecten in de combinatie wonen, zorg en welzijn. Daarnaast werden eenvoudige dagelijkse voorzieningen in de dorpen t.b.v. de leefbaarheid gefaciliteerd. Er was eigenlijk maar een beperkt aantal verbeterpunten, maar het zou aldus de commissie, moeilijk genoeg zijn de bestaande goede kwaliteit op alle fronten vast te houden en te continueren. Wel konden zaken nog meer smart gemaakt worden in de prestatieafspraken. Ook kon de goed ingevulde maatschappelijke rol van de raad van commissarissen nog meer expliciet worden gemaakt in documenten en zelfevaluaties. Gepleit werd voor een sterkere profilering door kansen in de markt te pakken. Het tempo van de digitalisering en automatisering moest omhoog.

De huidige visitatiecommissie heeft kunnen constateren dat De Zes Kernen de aanbevelingen heeft opgepakt. Zij heeft daadwerkelijk haar nek ook uitgestoken in het met collega corporaties overnemen van voormalig Vestia bezit in de kern Zwartewaal in (toen nog) Brielle. Op diverse onderdelen van de bedrijfsvoering is sprake geweest van een verdere professionalisering. Er is daarnaast eind 2022 goed werk gemaakt van het verder onderzoeken van samenwerking met een collega corporatie.

1.3 Recensie

De Zes Kernen wordt door alle belanghebbenden die de commissie gesproken heeft, gezien als een zeer betrokken woningcorporatie: duidelijk, kleinschalig, meedenkend, pragmatisch en klantgericht. Daarbij heeft ze in vergelijking met de vorige visitatie stappen gezet. Zoals ook blijkt verderop in dit rapport is haar reputatie erg goed. Op alle onderdelen wordt beter gescoord dan vier jaar geleden waarbij de emotionele aantrekkelijkheid, de maatschappelijke verantwoordelijkheid en visie en leiderschap opvallen.

Maatschappelijke prestaties zijn goed

De Zes Kernen presteert goed en heeft ambities op velerlei terrein. Nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid, betaalbaarheid en sector solidariteit krijgen alle ruimschoots de aandacht. Veel is vastgelegd in prestatieafspraken. De verhouding en afspraken met de gemeente Nissewaard waren alle jaren goed. Met Hellevoetsluis (nu Voorne aan Zee) is na de fusie per 2023 duidelijk sprake van een opgaande lijn na de wat moeizame jaren in de visitatieperiode waarbij het vooral bij de gemeente bij intenties bleef. Met de manier waarop zowel de nieuwbouw gerealiseerd is en wordt en verduurzaming is opgepakt, is het goed om te zien dat de schaal geen belemmering hoeft te vormen.

Toch is in 2022 bewust gekozen om de samenwerking met collega corporatie Ressor Wonen serieus te onderzoeken. Met de overname van het voormalig Vestia bezit zijn er ook kansen in het realiseren van nieuwbouw in Voorne aan Zee. Omdat Resort Wonen daar ook bezit heeft, is zoeken van vormen van samenwerking een reële optie, die mogelijk voordelen gaat opleveren. De wijze waarop de overname van het voormalige Vestia bezit vorm en inhoud heeft gekregen, is een mooi proces. Er werd goed samengewerkt en er werden keuzes gemaakt in de plussen en minnen van zo'n overname. Locatie en technische staat waren richtinggevend. De woningen die zijn overgenomen, worden nu verduurzaamd en er is ruimte voor hernieuwde klantencontacten. Voor de bewoners hoopgevend na al die jaren van weinig

mogelijkheden en weinig onderhoud. Voor wat betreft de verduurzaming worden in het bestaande bezit 'no regret' maatregelen toegepast gericht op zowel verduurzaming als comfortverbetering. Bij nieuwbouw zijn gasloos bouwen en minimaal de BENG norm uitgangspunten.

Naast de nieuwbouw van 32 woningen in de visitatieperiode zijn 57 woningen aangekocht. Door verkoop en sloop is in de visitatieperiode het bezit met 12 woningen afgenomen, maar per saldo is het woningbezit in de visitatieperiode gegroeid met 81 woningen. Voor de komende jaren liggen de ambities hoog om nieuwbouw te realiseren en lijken de slaagkansen daarvan goed. Het presteren naar opgaven en ambities is dan ook met een 7,9 gemiddeld goed te noemen. Punt van zorg bij nieuwbouw is de tot nu toe starre houding van de provincie bij de mogelijkheden van nieuwbouw in de kernen. Mogelijk dat het rijksbeleid op dit punt van waar nieuwbouw te plegen, nog positieve invloed kan hebben. De Zes Kernen zet duidelijk in op bouwen voor de doorstroming en dat wordt gewaardeerd door gemeenten, maatschappelijke partners en huurdersvertegenwoordiging.

Kerngericht werken

De Zes Kernen heeft veel aandacht voor de leefbaarheid in de verschillende kernen maar ook voor de diversiteit tussen de kernen. Dat wordt ook door iedereen gezien en gewaardeerd. Mooi voorbeeld van de maatschappelijke oriëntatie en betrokkenheid van de raad van commissarissen vond de commissie dat de leden van de raad van commissarissen op kernbezoek gaan. Dat zijn bezoeken per kern die door de huurdersvereniging worden georganiseerd. De raad heeft daardoor goede voeling met wat in de verschillende kernen leeft. Hierdoor en door de actieve opstelling van de bestuurder in veel maatschappelijke netwerken kan De Zes Kernen snel en effectief handelen. De lijnen zijn kort en de verhoudingen open en transparant.

De huurdersvereniging van De Zes Kernen geeft aan dat zij het mooi vindt om te zien hoe medewerkers van De Zes Kernen ook achter de voorkeur kijken. Daardoor is proactief handelen mogelijk in geval van potentiële overlast en of stapeling van problemen. In de ook goede samenwerking met beide gemeenten kan dan ook doeltreffend gehandeld worden. Een ander goed voorbeeld voor de aandacht wat speelt in de kernen, is het beleid dat De Zes Kernen voert bij het bewaken van de kwaliteit van uitvoerders bij projecten. Een punt van zorg voor De Zes kernen en haar formele huurdersvertegenwoordiging is het op peil kunnen houden van de bestuurlijke kwaliteit die nu zeker aanwezig is in de ogen van de commissie.

Wonen, zorg en leefbaarheid

Het beeld op het samenwerkingsterrein van wonen en zorg is divers. Ook hier is tussen bestuurders sprake van korte lijnen. Toch geven diverse belanghebbenden aan dat een netwerk met duidelijke verdeling van posities en verantwoordelijkheden wenselijk is. Er is nog te veel sprake van een onduidelijke rolverdeling. Zo huurt een onderwijsinstelling via de gemeente van De Zes Kernen, doet een kinderdagverblijf instelling dat rechtstreeks en wordt op de school veel waargenomen door een vrijwilliger als conciërge. Het is een multifunctioneel gebouw, maar kent geen centraal meldpunt als er wat is. Tegelijk heeft De Zes Kernen aangetoond bij een brand in aanleunwoningen bij een zorgcomplex dat zij daar razendsnel herhuisvesting wist te realiseren. Zij wist echter weer wel snel te handelen bij de noodzakelijke uitbreiding van de school met vier lokalen.

Het beeld is dat van een zeer sociaal verhuurder met een grote maatschappelijke betrokkenheid. De Zes Kernen staat open voor signalen van partners en dat beeld wordt door eenieder herkend. Maar tegelijk zijn er stappen te zetten. Ontwikkel een duidelijke visie op het netwerk en daarbinnen van posities en verantwoordelijkheden van partijen in dat netwerk. Faciliteer de gemeente in het ontwikkelen van een woonzorg visie. Zorg voor meer informeel contact tussen de verschillende partijen. Van belang is ook het vinden van een antwoord dat langer zelfstandig wonen een mooi uitgangspunt is, maar dat er bezorgdheid bestaat of de zorg wel te leveren is. Het ene is wel cruciaal voor het andere. Daar ligt nog een uitdaging.

Vanuit de laagdrempeligheid en beperkte schaal was De Zes Kernen actief in allerlei vormen van ondersteuning van andere maatschappelijke organisaties. Zaken werden gefaciliteerd en financieel gesteund. Vanuit de mogelijkheden van de huidige Woningwet was dit echter door De Zes Kernen ruimer opgezet dan de wetgever had beoogd. De wet is duidelijk en tegelijk waren de door De Zes Kernen gesteunde initiatieven van belang voor de leefbaarheid. Het is te hopen dat in de nabije toekomst op dit vlak weer iets meer mogelijk gaat worden in kleine kernen en buurten. Voorwaarde is wel dat dit transparant en in een duidelijk afwegingsproces dient te gebeuren. Vanuit governance is het mooi om te zien dat bestuurder en raad van commissarissen veel werk maken van verantwoording afleggen en informatie ophalen uit de verschillende kernen via onder meer de kernplatforms. Deze worden door de huurdersorganisatie georganiseerd en trekken terecht, zo denkt de commissie, veel aandacht.

Schaal en boegbeeld

De huidige directeur-bestuurder van De Zes Kernen is het boegbeeld van de organisatie. Daar verdient zij grote waardering voor. Terecht zo denkt de commissie. Maar het zou ook mooi zijn als dat boegbeeld breder wordt en andere gezichten gaat kennen van andere mensen uit de organisatie. De organisatie blijft anders te kwetsbaar. Duidelijk is dat de huidige bestuurder in de loop van 2025 met pensioen gaat. De in 2022 in gang gezette analyse van een mogelijke samenwerking met R ressort Wonen is goed, zo denkt de commissie. Tegelijk is zo'n stap kwetsbaar omdat al snel opvattingen over wat er gaande is, de boventoon kunnen gaan voeren. Onderzocht wordt welke vormen van samenwerking profijt kunnen gaan opleveren, dat is een terechte vraag.

De commissie hoopt dat De Zes Kernen inhoudelijk het traject blijft volgen van waar samen te werken is en dat het vinden van de volkshuisvestelijke meerwaarde de boventoon blijft voeren. Ook de commissie ziet op een aantal onderdelen strategische kansen waarbij een wat grotere slagkracht van belang kan zijn, zowel in termen van financiële capaciteit als organisatorisch. De raad van commissarissen en ook de huidige bestuurder zijn daarvan doordrongen. Zij zijn zich ook goed bewust van de meerwaarde van De Zes Kernen: de positie en het imago van de organisatie in de verschillende kernen, de hoge tevredenheid bij huurders en stakeholders en het welhaast functioneren als een Zwitsers uurwerk van de hele organisatie. In de organisatie heerst een sterk 'wij-gevoel' en worden taken snel opgepakt vanuit een laag in de organisatie neergelegd verantwoordelijkheidsgevoel. Dat zijn punten die in de ogen van de commissie wel overeind moeten blijven. In dat soort zaken zit nu juist de meerwaarde en slagkracht van De Zes Kernen.

Aandachtspunten:

1. Behoud de sterke punten van betrokkenheid, laagdrempeligheid en slagkracht overeind in een samenwerking
2. Besteed aandacht aan het vergroten van de strategische denkkraft in en rond de organisatie;
3. Faciliteer de gemeenten in het ontwikkelen van een beleid op wonen en zorg en zoek de samenwerking met andere partijen
4. Ontwikkel een duidelijke visie op het zijn van partner in een netwerk en omschrijf doelen, posities en verantwoordelijkheden
5. Houd vast aan de ontwikkelde lijn om de kernen ieder voor zich te waarderen en activiteiten te ontplooiën

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer	
	1	2	3	4	5				
Prestaties in het licht van de opgaven	8	8	8	7	8	7,8	75%	7,9	
Ambities in relatie tot de opgaven	8						25%		
Presteren volgens belanghebbenden									
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer	
	1	2	3	4	5				
Maatschappelijke prestaties	8,8	9,1	8,9	8,4	9,0	8,8	50%	8,9	
Relatie en communicatie						9,2	25%		
Invloed op beleid						8,7	25%		
Presteren naar vermogen									
									eindcijfer
Vermogensinzet									8
Governance									
						gemiddelde	weging	eindcijfer	
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				7	7,0	33%	7,7	
	Prestatiesturing				7				
Maatschappelijke oriëntatie RvC						8	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				8	8,0	33%		
	Openbare verantwoording				8				

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

1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen
2. Betaalbaarheid van sociale huurwoningen
3. Duurzaamheid en woonkwaliteit
4. Maatschappelijke opgave
5. Inzet in kernen, wijken & buurten: leefbaarheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Woonstichting De Zes Kernen over de periode 2019-2022 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in oktober 2023. In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities:

De prestatieafspraken tussen de gemeente Nissewaard en de daar werkzame woningcorporaties zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie en zijn deels per corporatie gespecificeerd en deels SMART beschreven. Er zijn echter ook algemene beschrijvingen waardoor de afspraken niet voldoende gespecificeerd zijn. In Hellevoetsluis zijn de prestatieafspraken ook gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie en zijn de prestaties veelal SMART omschreven. Over de jaren 2019 t/m 2020 zijn er door De Zes Kernen en haar huurdersorganisatie specifiek prestatieafspraken gemaakt voor de kern Oudenhorn in Hellevoetsluis. Vanwege de toen aanstaande fusie – per 1 januari 2023 - met de gemeenten Brielle en Westvoorne tot de nieuwe gemeente Voorne aan Zee, is er in 2022 voor gekozen om geen afspraken voor een langere periode vast te leggen en werden de afspraken zoveel als mogelijk afgestemd met de gemeenten Brielle en Westvoorne. De afspraken kennen voldoende wederkerigheid. Op de feitelijke prestaties scoort De Zes Kernen op vier een 8 en op het thema bijzondere doelgroepen een 7. De kernbezoeken die door de huurdersorganisatie worden georganiseerd vond de commissie een goede manier om de verbinding te maken tussen de diverse geledingen van de corporatie en de bewoners in de kernen. Daarnaast was de samenwerking om tot overname van bezit van voormalig Vestia te komen, een mooie prestatie. De samenwerking op het terrein van wonen en zorg kan beter in de ogen van de commissie. Zo bleek tijdens een incident dat de samenwerking niet optimaal was. Dit lag ook deels bij de zorgverlener. Gemaakte afspraken zijn soms lastig te continueren, vanwege vele personele wisselingen. De Zes Kernen heeft dit opgepakt en nadrukkelijk contact gezocht met de zorgpartij. Voor de ambities scoorde De Zes Kernen een 8.

Presteren volgens Belanghebbenden:

De belanghebbenden zijn tevreden over de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen. Op alle vijf de prestatievelden worden goede cijfers gegeven. Het thema betaalbaarheid scoort met een gemiddeld cijfer van een 9,1 het hoogst. Het thema huisvesting van bijzondere doelgroepen krijgt met een mooie 8,4 de laagst score. De overige thema's: beschikbaarheid (8,8), duurzaamheid (8,9) en leefbaarheid (9,0) scoren hier tussenin. We kunnen stellen dat de belanghebbenden erg tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen. Ook over de mate van invloed op het beleid (8,7) en de relatie en wijze van communicatie met Woonstichting De Zes Kernen (9,2) zien we veel tevredenheid bij de belanghebbenden. Ze voelen zich gehoord en gezien. Het is dan ook niet voor niets dat de belanghebbenden vooral graag willen dat Woonstichting De Zes Kernen blijft zoals ze is.

Presteren naar Vermogen:

De Zes Kernen heeft haar ambities op hoofdlijnen samengevat in het Bedrijfsplan 2022 – 2026. Tijdens de coronaperiode de omslag is gemaakt van krimp naar groei in het verzorgingsgebied. Daar heeft De Zes Kernen goed op ingespeeld. Uit het verloop van de financiële ratio's komt een gezonde financiële corporatie naar voren met de focus op een sterke operationele kasstroom. Voor de komende tijd verslechteren de ratio's voor de solvabiliteit en de schuldpositie. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties, mede gelet op de kleinschaligheid, voldoen aan het ijkpunt en geeft pluspunten voor de ontwikkelde activiteiten op gebied van nieuwbouw, van verduurzaming en de overname van het voormalig Vestia bezit alsmede het continueren daarvan in overleg om ook een volgende tranche over te nemen. Dit onderdeel scoort een 8.

Governance:

De strategievorming en sturing zijn op orde en zijn beide met een 7 beoordeeld. De raad van commissarissen is zich bewust van zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk. Over de gehele visitatieperiode bezien heeft de raad op actieve wijze invulling gegeven aan deze taak, bijvoorbeeld middels het voeren van bezoeken aan alle kernen samen met de huurdersvereniging. Dat is met een 8 beoordeeld. In zijn 'Visie op besturen en toezicht' uit 2022 staat onder meer dat van de leden van de raad een sterke betrokkenheid bij en passie voor de maatschappelijke doelstellingen verwacht mag worden. De raad reflecteert ook op zijn maatschappelijke rol. Ook ten aanzien van duurzaamheid en de verwerving van het Vestia-bezit heeft de raad een actieve rol gepakt, die verder gaat dan alleen het toetsen van plannen. De raad heeft actief meegedacht en verschillende scenario's

ingebracht en verkend. De verantwoording en externe legitimatie zijn goed op orde zoals onder meer blijkt uit de grote diversiteit aan middelen om duidelijk te maken dat De Zes Kernen als het sociale gezicht midden in de kernen staat.

1.6 SWOT

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

Verbeterpunten	Sterke punten
<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen van een visie op netwerksamenwerking • Strategische denkkraft in en om de organisatie • Digitalisering 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale verankering • Sterk “achter de voordeur” • Overname voormalig Vestia bezit • Bewust zoeken van samenwerking • Versnelling bij verduurzaming
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking met collega corporatie(s) • Nieuwbouwlocaties • Samenwerking met zorgpartijen en gemeente in uitwerking van visie en beleid op gebied van wonen en zorg 	<ul style="list-style-type: none"> • Op peil kunnen houden van bestuur huurdersvereniging • Provinciaal beleid ten aanzien van nieuwbouw • Schaal blijft kwetsbaar

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het (tripartite) overleg met de gemeente(n) en huurdersorganisaties in het werkgebied. Aanvullend daarom kunnen, wanneer deze relevant zijn, afspraken met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, worden meegenomen in de beoordeling. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0, in de bijlage treft u de bij deze methodiek behorende meetschaal aan.

De opgaven en de geleverde prestatie(s) zijn weergegeven in de prestatie-monitor, die eveneens als bijlage is bijgevoegd. Deze prestatie-monitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

De Zes Kernen heeft prestatieafspraken met de gemeenten:

- Nissewaard en
- Hellevoetsluis.

Het bezit van De Zes Kernen ligt in de gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee. In deze gemeenten heeft De Zes Kernen bezit in het Bernissegebied op Voorne-Putten. De Zes kernen ontleent haar naam aan het woongebied met de middeleeuwse plaatsjes Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudenhoorn, Simonshaven en Zuidland. Dat zijn de zes kernen van de (voormalige) gemeente Bernisse. Op 1 januari 2015 is de gemeente Bernisse opgegaan in de nieuwe gemeente Nissewaard. Een gedeelte van het bezit ligt ook in de plaats Hellevoetsluis. Sinds 1 januari 2023 maakt Hellevoetsluis deel uit van de gemeente Voorne aan Zee. Tot die tijd was Hellevoetsluis een zelfstandige gemeente. In 2022 werd in de kern Zwartewaal (gelegen in de gemeente Brielle, per 1 januari 2023 gemeente Voorne aan Zee) voormalig Vestia-bezit aangekocht van 53 woningen. In feite is dit een zevende kern.

Met de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid;
2. Betaalbaarheid;
3. Duurzaamheid;
4. Bijzondere doelgroepen; en
5. Leefbaarheid.

Voor corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd die corporaties in hun bod op de woonvisie en dus in de prestatieafspraken verplicht in overweging moeten nemen. Corporaties kunnen, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor één of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd. De vier rijksprioriteiten voor de periode t/m 2020 zijn:

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

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 30 november 2020 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);

- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Deze prioriteiten overlappen deels de eerder vastgestelde prioriteiten. De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken meegenomen.

Ook functioneert De Zes Kernen nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het Klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door De Zes Kernen binnen kaders toegevoegd.

De Zes Kernen heeft regionale woningmarktafspraken: Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030. Dit akkoord is ondertekend door veertien gemeenten en vijftwintig woningcorporaties in de regio Rotterdam. Uitgangspunt daarbij is een betere balans van het woningaanbod in de regio. De regionale doelen zijn vastgesteld en de afspraken laten zien welke bijdrage iedere gemeente daaraan levert. Gericht op realisatie van voldoende woningen en een betere spreiding van de sociale woningvoorraad. Ook ten aanzien van betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de corporatiewoningen zijn aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn meegenomen in de prestatieafspraken.

2.2 Relevante ontwikkelingen

Op 1 januari 2018 heeft een grenscorrectie gezorgd dat Oudendoorn niet meer onder Nissewaard viel, maar onder de gemeente Hellevoetsluis. Hierdoor moest De Zes Kernen in deze visitatieperiode met twee gemeenten (Nissewaard en Hellevoetsluis) prestatieafspraken maken. Een andere ontwikkeling was de fusie per 1 januari 2023 van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne tot de nieuwe gemeente Voorne aan Zee. Door de voorbereiding van deze fusie is met name in 2022 de samenwerking met de gemeenten Hellevoetsluis en Brielle wat beperkter geweest dan normaal en zijn er geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2023. In 2023 is met de nieuwe gemeente de draad weer goed opgepakt.

De coronapandemie viel midden in de visitatieperiode. Dit maakte het werk moeilijk en anders en had een tijdelijk negatief effect op de dienstverlening en uiteindelijk ook de klanttevredenheid.

Een positieve ontwikkeling was per 1 juli 2022 de overname van 53 woningen van Vestia. Op de visitatieperiode als geheel had dit niet zo veel invloed maar voor de toekomst van de corporatie was dit een belangrijke gebeurtenis.

2.3 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De Zes Kernen maakte prestatieafspraken in beide gemeenten waarin zij bezit heeft. De visitatiecommissie beschouwt onder andere de wederkerigheid van de gemaakte afspraken; hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken? Ook heeft de visitatiecommissie vastgesteld of alle relevante en essentiële onderwerpen zijn opgenomen in de prestatieafspraken en of deze vervolgens concreet en onderbouwd zijn. In andere woorden: zijn de prestatieafspraken SMART? Daarnaast is gekeken of de prestatieafspraken actueel zijn en of ze tijdig worden geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd. Ook kijkt de visitatiecommissie naar de betrokkenheid van de partijen: waren er andere partijen dan de gemeente(n), corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigd?

Ook keek de visitatiecommissie naar de inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen; bijvoorbeeld welke initiatieven de corporatie heeft genomen bij de totstandkoming van een woonvisie?

De afspraken in beide gemeenten zijn wederkerig. In Nissewaard wordt bijvoorbeeld bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen de gedeelde verantwoordelijkheid erkend: de gemeente aan de vraagkant en de corporaties aan de aanbodkant. In Hellevoetsluis worden per thema de ambities kort omschreven en per partij wordt de te leveren prestatie geduid.

De prestatieafspraken tussen de gemeente Nissewaard en de in de gemeente werkzame woningcorporaties zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie (voor 2019/2020: “Nissewaard woont” en voor 2021/2022 “Nissewaard een plek voor iedereen”). Tevens wordt er rekening gehouden met de regionaal gemaakte woningmarktafspraken en de landelijke speerpunten. De afspraken zijn naast de duiding van het vierjaarlijks perspectief op jaarbasis deels per corporatie gespecificeerd en deels SMART beschreven. Er zijn echter ook algemene beschrijvingen als “de corporaties” waardoor de afspraken niet voldoende gespecificeerd zijn. In Hellevoetsluis zijn de prestatieafspraken gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie 2016-2020 en 2020-2030 en de regionale woningmarktafspraken. De landelijke speerpunten zijn eveneens onderdeel van de prestatieafspraken. De prestaties zijn veelal SMART omschreven.

De Nissewaardse prestatieafspraken zijn actueel. Steeds wordt op basis van een vierjaarlijkse doorkijk een jaarschijf uitgewerkt in de voor het betreffende jaar specifieke onderwerpen.

Over de jaren 2019 t/m 2020 zijn er door De Zes Kernen en haar huurdersorganisatie specifiek prestatieafspraken gemaakt voor de kern Oudenhorn in Hellevoetsluis (daar is het bezit van De Zes Kernen gelegen). Voor 2022 zijn gemeente brede afspraken gemaakt met ook de overige woningcorporaties en huurdersorganisaties. Vanwege de toen aanstaande fusie – per 1 januari 2023 - met de gemeenten Brielle en Westvoorne tot de nieuwe gemeente Voorne aan Zee, is er in 2022 voor gekozen om geen afspraken voor een langere periode vast te leggen en werden de afspraken zoveel als mogelijk afgestemd met de gemeenten Brielle en Westvoorne.

De woningcorporaties zijn in Nissewaard nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonvisie. Periodiek wordt er door partijen over tal van onderwerpen in het woondomein gesproken. Daarbij worden ook marktpartijen en zorg- en welzijnspartners betrokken. De Zes Kernen en de huurdersorganisatie zijn tevens betrokken geweest bij de opstelling van de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Hellevoetsluis.

Ter ondersteuning van de beleidsvorming en mede als onderlegger voor de gemeentelijke woonvisies heeft De Zes Kernen in 2022 een toekomstverkenning laten opstellen (uitvoering door Ruimtevolk). Deze is gericht op het voorkomen van leefbaarheids- en vitaliteitsproblemen. De Zes Kernen wil op basis daarvan samen met overheden, maatschappelijke partners, marktpartijen en inwoners actief aan de slag om te werken aan een toekomstbestendige en sociale leefomgeving in haar werkgebied. Blijkens het voorwoord van de woonvisie 2020-2030 voert de gemeente Nissewaard periodiek overleg met alle partijen binnen het woondomein (de woningcorporaties, marktpartijen en zorg- en welzijnspartners). Bij de prestatieafspraken zijn deze partijen echter niet betrokken.

Over de visitatieperiode zijn in de gemeente Hellevoetsluis geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken. In 2023 zal voor de nieuwe gemeente Voorne aan Zee een Wonen-, welzijn- en zorgvisie worden opgesteld. Het voorbereidende proces, waarbij de corporaties en huurdersorganisaties ook betrokken worden, is gestart in 2022.

De huurders zijn uiteraard wel zeer nadrukkelijk en op constructieve wijze betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken bij beide gemeenten.

2.4 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Na de beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken wordt in deze paragraaf ingegaan op de eigen beoordeling van de bij prestatieafspraken betrokken partijen: de gemeente(n), huurdersorganisatie(s) en eventueel collega corporaties. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de betrokken partijen gevraagd naar hoe zij aankijken tegen enerzijds de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aanvulling hierop is in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) aan partijen gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze laatste, cijfermatige, beoordeling maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar is toegevoegd om extra inzicht te krijgen en verstrekken in de opvattingen van de betrokken partijen. In de opzet van de enquête is onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken. De uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

Allereerst heeft de visitatiecommissie aan de partners in het overleg gevraagd de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken te typeren. Dit leverde de volgende woordwolk op:



Vervolgens is de betrokken partijen gevraagd hoe zij de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken vinden.

De gemeenten

De gemeente Nissewaard is tevreden over hoe het gaat met de prestatieafspraken. Er zit duidelijk een evolutie in. In het begin was het heel gedetailleerd. De laatste jaren is het meer op hoofdlijnen en zijn veel details die een interne verantwoordelijkheid zijn van elk van de partners, geëlimineerd. Zowel over inhoud als proces is men zeer te spreken. De afspraken worden goed gemonitord en over het algemeen ook goed gehaald (meer dan 90% staat meestal wel op groen). De gemeente Voorne aan Zee (voorheen Hellevoetsluis) ervaart een grote betrokkenheid van De Zes Kernen bij de prestatieafspraken. Ze is tevreden over het proces. Op inhoud kan het soms wat beter maar dat ligt eerder aan de gemeente dan aan De Zes Kernen. Sommige dingen staan er erg concreet en dan blijkt het onhaalbaar, ondanks dat iedereen zijn best heeft gedaan. Een voorbeeld is de oude school in Oudenhorn.

De huurders:

De huurders zijn tevreden met zowel de kwaliteit als het proces van de prestatieafspraken in beide gemeenten. Er zijn veel momenten van invloed (biedingen schrijven ze aan mee, tripartite overleg over implementatie, jaarlijkse update). In Nissewaard is er bovendien jaarlijks een overleg tussen de wethouder en alle huurdersorganisaties uit de gemeente. De huurders vinden dat de prestatieafspraken een compleet palet vormen. In algemene zin vinden ze ook dat er voldoende wederkerigheid in de afspraken zit. Zeker ten opzichte van andere corporaties (wat ze horen van andere huurdersorganisaties) gaat het goed. Waar de gemeente soms minder levert dan ze zouden willen, komt dat vaak door landelijke en provinciale restricties.

De corporaties

Over de prestatieafspraken met Nissewaard zijn zowel De Zes Kernen als de andere corporaties uit de regio tevreden. Het proces verloopt soepel. Er is een goede ambtelijke en bestuurlijke inzet. Kwalitatief zijn de afspraken goed en volledig. Door de jaren heen zijn ze meer SMART en meerjarig geworden. Er zit voldoende wederkerigheid in. Er zouden nog wel iets meer afspraken gemaakt kunnen worden over toegankelijkheid van de zorg. Met Hellevoetsluis zijn eveneens jaarlijks afspraken gemaakt. Het proces verliep de afgelopen jaren wat moeizamer dan in Nissewaard en met een beperktere wederkerigheid. Sommige afspraken blijken moeilijk na te komen te zijn en komen dan weer opnieuw terug in de prestatieafspraken. Voorbeelden zijn de Patatweg en ontwikkeling van de oude school in Oudenhorn.

De cijfermatige beoordeling van de drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. Dit oordeel is geen onderdeel volgens de visitatiemethodiek, maar geeft wel een helder beeld over het oordeel van de betrokken partijen op de diverse fasen en condities. In de onderstaande tabel zijn de scores per partij en per zogenaamde resultaatconditie weergegeven.

- Hierbij staan de initiële condities voor de aanwezigheid van een ‘gezamenlijk willen’ en de niveaubepalende condities voor een ‘gezamenlijk handelen’.
- De effectuerende condities gaan over de loyaliteit en de verbinding tussen de betrokken partijen.
- De faciliterende condities tenslotte gaan over het beschikbaar stellen van voldoende middelen.

Een meer uitgebreide uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

	Gemeente(n)	Huurdersorganisatie	Corporaties	Gemiddelde
Initiële condities	7,4	7,3	9,4	8,1
Niveaubepalende condities	8,2	8,0	9,6	8,6
Effectuerende condities	8,7	8,0	9,6	8,7
Faciliterende condities	6,5	8,0	8,8	7,8
Gemiddelde	7,7	7,8	9,3	8,3

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 8,3. Dat is een goede score. De corporaties hebben wat hogere waarderingen gegeven dan de gemeenten en de huurdersorganisatie. Met name voor de loyaliteit en het gezamenlijk handelen zijn de scores bijzonder goed. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

2.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht. Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

Thema 1: Beschikbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Naast enkele concrete nieuwbouwplannen, zoals de bouw van 3 nul-tredenwoningen aan de Wasastraat in Nissewaard en de voorbereiding van 24 sociale huurwoningen in het plangebied Akkerranden in Hellevoetsluis, zijn er binnen het thema beschikbaarheid afspraken gemaakt over het opstellen van een ontwikkelperspectief kleine kernen in Nissewaard en een voorrangregeling voor woningzoekenden in Oudendoorn (Hellevoetsluis). Zoals bij vele ontwikkelplannen in den lande blijken ontwikkelplannen vaak lastig tot stand te komen. Voor het overige zijn de prestatieafspraken binnen dit thema nagekomen. Met de gemeenten verloopt de samenwerking ten aanzien van ontwikkellocaties vrij goed. Daarnaast neemt de corporatie ook zelf initiatief door bijvoorbeeld actief een boer te benaderen voor een mogelijke ontwikkelmogelijkheid. Een bijzonder compliment en een bonuspunt geeft de commissie voor de overname van 53 woningen van Vestia in Zwartewaal. De corporatie heeft hiermee echt haar nek uitgestoken, een brede verantwoordelijkheid genomen en in goede afstemming met de andere betrokken corporaties op het thema Beschikbaarheid een mooie stap gezet.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en dat er een pluspunt gegeven moet worden voor de overnamen van Vestia en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

Thema 2: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Binnen het thema betaalbaarheid richten de afspraken zich op de woonlasten (o.a. beperkte huurverhoging in verband met energie-investeringen) en beperken/voorkomen huurachterstanden. In beide gemeenten wordt intensief samengewerkt in het kader van schuldhulpverlening en in de gemeente Nissewaard biedt het Leger des Heils extra ondersteuning bij betalingsachterstanden. De gemaakte afspraken zijn nagekomen. Daarnaast is in meerdere gesprekken naar voren gekomen dat De Zes Kernen zeer proactief handelt ten aanzien van huurachterstanden en andere problematiek. "De medewerkers zitten achter de voordeur." werd gezegd en daardoor weten ze in een vroeg stadium wat er speelt en daar acteren ze op. Ze hebben daarbij korte lijntjes naar bijvoorbeeld schuldhulpverlening om tijdig de juiste ondersteuning te kunnen bieden. De visitatiecommissie waardeert dit met een bonuspunt.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en dat de bijzonder proactieve insteek van de corporatie een pluspunt waard is en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

Thema 3: Duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Duurzaamheid is in de afspraken niet alleen gericht op investeringen in verduurzaming van het bezit. Ook is er aandacht voor Klimaatadaptie en circulariteit. Naast gasloze nieuwbouw (o.a. project 32 woningen Koninginnehof) en vervanging cv-installatie door Hr-ketels is de verduurzaming mede gericht op anticipatie op de warmtetransitie. In het kader van klimaatadaptie wordt klimaat adaptief tuinieren gestimuleerd (via tuincontract en stimulering minder versteende oppervlakte in de tuin). Bij het nieuwe Vestia-bezit is meteen een inhaalslag gemaakt en is bijvoorbeeld al het enkelvoudige glas vervangen. De afgelopen jaren heeft de corporatie een imposante versnelling gemaakt ten aanzien van de verduurzaming. Er is veel capaciteit georganiseerd, er is ruimte voor pilots (zoals de drie woningen met biobased houtbouw), ze is voorloper op het gebied van warmtepompen en er worden in hoog tempo woningverbeteringen doorgevoerd, waarbij elke kern aan bod komt. Dit alles in goede communicatie met de bewoners.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en geeft een pluspunt voor de ingezette versnelling en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

Thema 4: Bijzondere doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Binnen het thema bijzondere doelgroepen hebben partijen aandacht voor levensloopbestendigheid, doorstroming vanuit intramuraal wonen en bijzondere doelgroepen. De gemeenten en De Zes Kernen hebben afspraken gemaakt om het aanpassen van woningen (mede binnen de kaders van de Wmo) op verzoek mogelijk te maken. Deze afspraken worden toegepast en bieden mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Ten behoeve van de uitstroom uit de intramurale zorg worden door de Zes Kernen woningen beschikbaar gesteld aan zorgorganisaties Bernisser Handen, Careyn en Westerijck.(woonboerderij). Aandachtspunt is wel de organisatie van de begeleiding door de zorgpartijen en de gemeente. Zo is in de gemeente Hellevoetsluis een initiatief om te komen tot de mogelijkheden van beschermd wonen in Oudenhorn, niet tot stand gekomen omdat de organisatie van de begeleiding niet lukte. De opgaven met betrekking tot het plaatsen van statushouders zijn in de visitatieperiode in voldoende mate gehaald.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 5: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

De Zes Kernen participeert in de kernplatforms. In Nissewaard is er regelmatig overleg tussen de bestuurder en de kernplatforms en in Zuidland en Abbenbroek wordt een buurtpreventieteam dat is ontstaan op initiatief van het kernplatform, mede gefinancierd. In Hellevoetsluis wordt onder andere bijgedragen aan het in stand houden van voorzieningen zoals de ontmoetingsplek Oude Heijn in Oudenhorn. Binnen het thema leefbaarheid zijn er in de gemeente Hellevoetsluis afspraken gemaakt over de aanpak van woonoverlast (actieplan). In dat kader worden bewoners die ernstige woonoverlast veroorzaken, uitgesloten van actief schuldhulpbeleid en actief uit huis gezet. In het bewonersblad is er periodiek aandacht voor tuinonderhoud. Het in de gemeente Nissewaard afgesproken onderzoek naar de mogelijkheden van ondersteuning van huishoudens die zelf niet in het tuinonderhoud kunnen voorzien, is nog niet opgestart.

Het is opgefallen in de gesprekken dat er een breed gedragen beeld is over de grote betrokkenheid van De Zes Kernen in de kernen. Zij weet wat er speelt, kent de mensen en weet heel goed de issues op te halen waar iets aan gedaan moet worden. Soms doet ze dat zelf (verlichting bij een onveilig pad na een signaal uit buurtpreventiegroep) en soms weet ze namens de bewoners een goede lobby in te zetten richting de gemeente voor bijvoorbeeld een aanpassing in de buitenruimte (parkeerplekken). De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken overtreffen vanwege haar betrokkenheid in de haarvaten van De Zes Kernen en de wijze waarop zij daardoor zelf, maar ook in haar lobby richting de gemeente de leefbaarheid weet te bevorderen. De commissie beoordeelt dit thema daarom met een 8.

2.6 Beoordeling van de ambities

Beschrijving van de ambities

Gedurende de visitatieperiode had De Zes Kernen twee bedrijfsplannen.

Vitaal Vooruit Bedrijfsplan 2016-2020

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

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

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

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

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

Voor 2021 werd afgesproken dat het jaarplan 2021 de brug tussen het oude en het nieuwe bedrijfsplan zou vormen.

Samenwerken aan vitale kernen Bedrijfsplan 2022-2026:

De missie luidt: “Woonstichting De Zes Kernen is dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving. Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen. We zijn betrokken, lokaal verankerd, duurzaam en verbonden met bewoners en lokale partners. We zijn gericht op samenwerking met die partners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en haar bewoners.”

De Zes Kernen is meester in het duurzaam exploiteren van nabijheid en gebruikt die kracht om letterlijk en figuurlijk te bouwen aan sterke dorpsgemeenschappen.

Zwartewaal zal als zevende kern aan het werkgebied worden toegevoegd, mede gelet op de opgaven in de regio. Samen met gemeenten en andere relevante belanghebbenden zal worden opgetrokken bij het ontwikkelen van het kernenbeleid en bij het invulling geven aan de regionale opgaves.

De doelstelling voor de periode van het bedrijfsplan zijn verwoord in drie samenhangende thema's:

- Beschikbaarheid: Op basis van de regiodeal moeten er meer woningen beschikbaar komen voor de sociale doelgroep. De Zes Kernen wil daaraan bijdragen. Daarbij is er afhankelijkheid van de markt, initiatieven in de kernen zelf en van de locaties en randvoorwaarden van de gemeenten. Prioriteit is nieuwbouw voor starters en senioren in alle kernen. Om de beschikbaarheid van de bestaande voorraad te borgen wordt de verduurzaming van woningen in de periode tot 2026 doorgezet op dezelfde voet als in de voorgaande jaren en uitgebreid met aanvullende maatregelen.
Aandachtspunten: voldoende sociale voorraad (nieuwbouw en 95% van bezit, waarvan 70% tot de huurtoeslaggrens); inzet volkshuisvestelijke opgave in Brielle (Zwartewaal: overname bezit Vestia en nieuwbouw); aandacht voor middenhuur; focus op senioren, jongeren en 1-2persoonshuishoudens; beperkte verkoop; woonruimtebemiddeling (lokale voorrang inwoners Bernisser woongebied).
- Betaalbaarheid: Woonlasten bepalen voor een groot deel wat een huurder overhoudt om van te leven. Betaalbaarheid is daarmee een belangrijke doelstelling en daar wil De Zes kernen op verschillende manieren invulling aan geven.
Aandachtspunten: toepassen Sociaal Akkoord (mits financiële continuïteit gewaarborgd is inclusief ambitie op beschikbaarheid en duurzaamheid); bij doorberekenen duurzaamheidsinvesteringen huurverhoging gekoppeld aan energiebesparing (spouwmuurisolatie en vervanging cv door hybride ventilatiepomp geen huurverhoging); samenwerking bij schuldbemiddeling en -begeleiding.
- Duurzaamheid: In de bestaande voorraad (complexmatig verduurzamen) zijn de maatregelen gericht op anticipatie op de energietransitie. Acties (o.a. uitbreiding) zonnepanelen zijn gericht op isoleren in samenhang met vermindering energieverbruik en CO₂-uitstoot (CO₂-neutraal in 2050).
Aandachtspunten: no-regret; vervanging aardgas; sloop versus nieuwbouw; toepassen circulariteit.

Per kern is de voorgenomen inzet nader geduid in de rol, passend in de geformuleerde actieplannen van de kernplatforms en inzet kennis en kunde voor behoud van maatschappelijke voorzieningen.

Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van De Zes Kernen met een 8

De Zes Kernen heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. De bedrijfsplannen waren concreet en passend bij de opgave in het gebied. De ambities uit de bedrijfsplannen zijn door vertaald naar jaarplannen. De corporatie zoekt de grenzen op van haar kunnen en neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. In het bijzonder is dat gebleken ten aanzien van de overname van het Vestia-bezit en de versnelling met de verduurzaming. Zij doet dit alles in goede afstemming met bewoners en stakeholders.

De commissie is van mening dat de ambities uitstekend aansluiten bij de opgaven in de regio en kernen en dat de ambities vertaald worden in prestaties en geeft op grond van de volgende overwegingen een 8:

- De overname van 53 woningen van Vestia
- De op het gebied van leefbaarheid geformuleerde ambities en plannen
- De versnelling die is gemaakt ten aanzien van duurzaamheid.

2.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De opvang en nazorg voor de 16 bewoners die bij de brand in februari 2022 hun woning kwijtraakten, heeft bij veel betrokkenen een grote indruk gemaakt. De Zes Kernen heeft in deze moeilijke situatie op een goede manier haar sociale gezicht laten zien.
- De kernbezoeken die door de huurdersorganisatie worden georganiseerd. Een goede manier om de verbinding te maken tussen de diverse geledingen van de corporatie en de bewoners in de kernen.
- Goede samenwerking met andere corporaties op het eiland bijv. bij overname van Vestia-aanbod maar ook het onderling delen en afstemmen van ondernemingsplannen en biedingen voor prestatieafspraken.

Verwonderpunten

- Samenwerking met Careyn en ontwikkeling van woon-zorgaanbod (Bernissesteyn) verloopt via diverse oorzaken (wisselingen projectleiders, stroperige besluitvorming, e.d.) traag.

2.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,9 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen. Hierbij telt de score op de maatschappelijke prestaties voor 75% en de score op de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Beschikbaarheid	8	
Thema 2: Betaalbaarheid	8	
Thema 3: Duurzaamheid	8	
Thema 4: Bijzondere doelgroepen	7	
Thema 5: Leefbaarheid	8	
Oordeel	7,8	8
Gewogen oordeel	7,9	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Beoordelingskader

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

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

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep. Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten.

3.2 Werkwijze

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

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken. Daarnaast is een beoordeling door de betrokken partijen toegevoegd van het functioneren van het overleg over de prestatieafspraken. Ook dit maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek.

3.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Woonstichting De Zes Kernen is werkzaam in de gemeente Nissewaard en de gemeente Voorne aan Zee. In beide gemeenten werkt zij samen met diverse belanghebbenden om de maatschappelijke opgaven en overige uitdagingen zo goed mogelijk op te pakken. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd over de wijze waarop zij de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen beoordelen. Daarnaast is hen gevraagd hoe tevreden zij zijn over de relatie en communicatie met Woonstichting De Zes Kernen en de mate van invloed die zij hebben op het beleid. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeenten

Gemeente Nissewaard

Het grootste deel van het bezit van Woonstichting De Zes Kernen ligt in de gemeente Nissewaard. De gemeente Nissewaard is ontstaan op 1 januari 2015 door de fusie van de voormalige gemeenten Spijkenisse en Bernisse. Anno 2023 telt de gemeente Nissewaard ruim 86.000 inwoners. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer L. Mijmans, beleidsmedewerker bij de gemeente Nissewaard.

Gemeente Voorne aan Zee

De gemeente Voorne aan Zee is ontstaan op 1 januari 2023 door de fusie van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne. Door de grenscorrectie op 1 januari 2018 ging de kern Oudendoorn, waar Woonstichting De Zes Kernen bezit heeft, van de gemeente Nissewaard over naar de voormalige gemeente Hellevoetsluis. Vanaf dat moment had Woonstichting De Zes Kernen bezit in twee gemeenten. Door de overname van het Vestia-bezit in Zwartewaal, dat tot voor de fusie viel onder de gemeente Brielle, heeft Woonstichting de Zes Kernen nu bezit in twee kernen die vallen onder de nieuwe gemeente Voorne aan Zee. De gemeente Voorne aan Zee heeft anno 2023 bijna 80.000 inwoners. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer A. Spoon, wethouder in de gemeente Voorne aan Zee en voorheen in de gemeente Hellevoetsluis. Ook heeft de visitatiecommissie gesproken met mevrouw L. Veenstra, beleidsmedewerker bij de gemeente Voorne aan Zee, voorheen was zij werkzaam bij de gemeente Brielle.

Zorg en Welzijnspartijen

Woonstichting De Zes Kernen werkt samen met diverse zorg- en welzijnspartijen in haar werkgebied. De samenwerking gaat over de huisvesting van ouderen, maar ook is Woonstichting De Zes Kernen de verhuurder van de Brede School in Zuidland. Naast basisonderwijs zijn hier diverse maatschappelijke voorzieningen ondergebracht. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw Spoelstra-Noordam en mevrouw Andeweg, beiden werkzaam bij Careyn. Dit is een zorgorganisatie die zich voornamelijk inzet voor kwetsbare ouderen. Ook heeft de visitatiecommissie gesproken met mevrouw A. Vermeer, van Stichting Kinderopvang Nissewaard en de heer D. van Rijs, directeur van de Brede School in Zuidland.

Maatschappelijke partners

Woonstichting De Zes Kernen is erg betrokken in haar werkgebied en werkt daarin ook samen met diverse maatschappelijke partners. Zo bezoekt de directeur-bestuurder eigenlijk altijd de vergaderingen van de diverse kernplatforms. Kernplatforms zijn er in alle kernen. Zij zijn een initiatief voor en door bewoners om belangrijke maatschappelijke en sociale vraagstukken met elkaar te bespreken. De visitatiecommissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de kernplatforms van Zuidland, Abbenbroek en Simonshaven. Daarnaast zijn er ook diverse seniorenverenigingen actief in het werkgebied van Woonstichting De Zes Kernen. De visitatiecommissie sprak met vertegenwoordigers van seniorenvereniging Bernisse en de PCOB.

Huurdersraad

De huurders van Woonstichting De Zes Kernen worden vertegenwoordigd door de huurdersvereniging Bernisse. Zij zijn de wettelijke huurdersvertegenwoordiging in de zin van de Overlegwet. Zij geven gevraagd en ongevraagd hun mening over de plannen van Woonstichting De Zes Kernen. Daarnaast zijn zij betrokken bij de prestatieafspraken die de corporatie maakt met beide gemeenten waarin zij bezit heeft.

Collega-corporaties

Woonstichting De Zes Kernen werkt actief samen met haar collega corporaties. De visitatiecommissie heeft gesproken met drie corporaties waarmee de samenwerking het meest intensief is: Ressort Wonen, De Leeuw van Putten en Maasdelta.

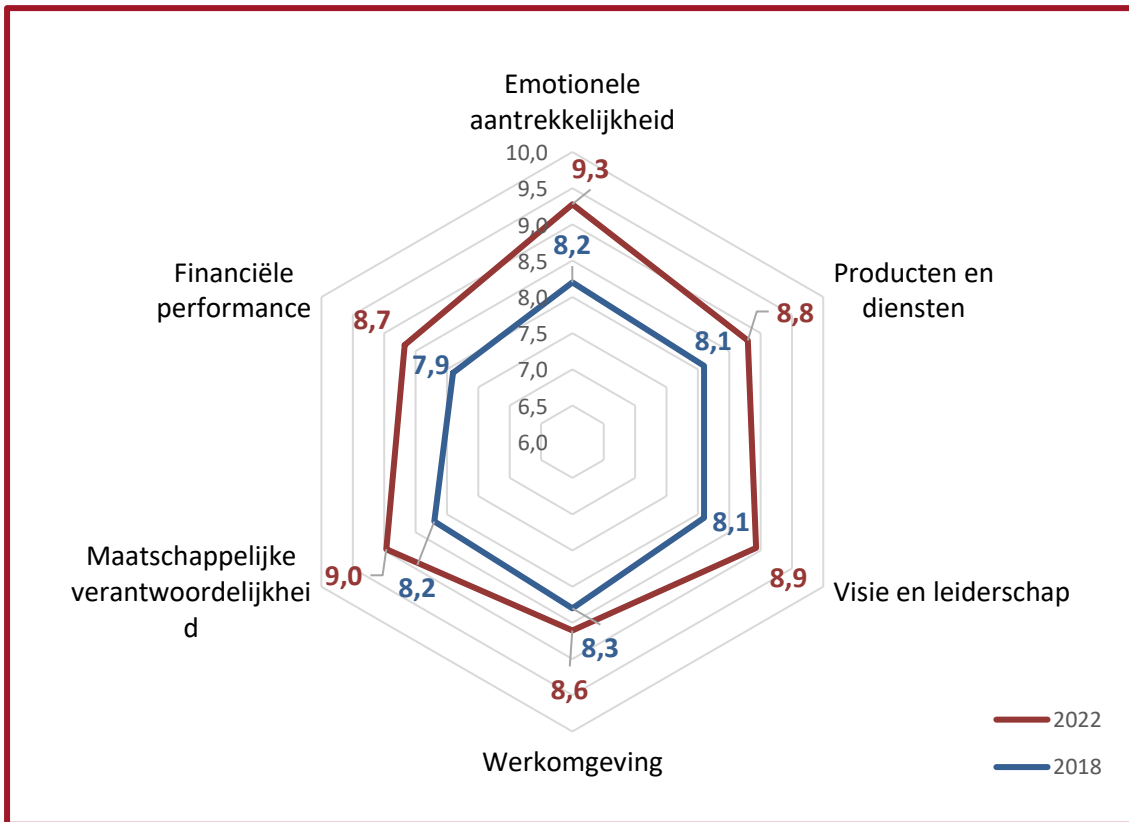
3.4 Belanghebbenden over Woonstichting De Zes Kernen

Aan de belanghebbenden is gevraagd Woonstichting De Zes Kernen in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Woonstichting De Zes Kernen wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, sociaal, duidelijk en kleinschalig. Ook typeringens als pragmatisch, klantgericht, open en verbindend worden genoemd.



3.5 De reputatie van Woonstichting De Zes Kernen

In de volgende paragraaf 3.6 staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Woonstichting De Zes Kernen. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend. Omdat Cognitum ook 4 jaar geleden de visitatie mocht doen is het mogelijk om het verschil met 2018 te laten zien. In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt.



We zien dat de reputatie van Woonstichting De Zes Kernen, die in 2018 al goed was, de afgelopen vier jaar nog verder is verbeterd. Dit is een prachtige prestatie. Gemiddeld scoort Woonstichting De Zes Kernen een 8,9 voor haar reputatie. In 2018 was de gemiddelde score een 8,1. Opvallend zijn de hoge scores voor de dimensies emotionele aantrekkelijkheid (9,3) en maatschappelijke verantwoordelijkheid (9,0). Dit sluit tegelijkertijd wel erg aan bij de informatie die de visitatiecommissie heeft gekregen van belanghebbenden in de gesprekken. Woonstichting De Zes Kernen is een zeer gewaardeerde en betrokken partner en verhuurder waarmee het contact erg laagdrempelig is en het waar het verantwoordelijkheidsgevoel ruim voldoende aanwezig is.

3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woonstichting De Zes Kernen

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 8,8

De belanghebbenden zijn over het algemeen genomen zeer tevreden over de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen. Ze beoordelen deze met een 8,8 gemiddeld. Het meest tevreden zijn zij over de prestaties op het gebied van betaalbaarheid. Hiervoor geven zij gemiddeld een 9,1. Voor de prestaties op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt gemiddeld het laagste cijfer gegeven, namelijk een 8,4. Dit is op zichzelf ook een goede score.

Wanneer we kijken naar de verschillende categorieën belanghebbenden, zien we dat de huurders op alle prestatievelen gemiddeld een 9,0 geven. Dit maakt automatisch dat zij de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen gemiddeld beoordelen met een 9,0. Bij de gemeenten zien we een wat grotere spreiding. Zij geven gemiddeld een 8,6 voor de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen. Hierbij zijn zij het meest tevreden over de prestaties op het gebied van betaalbaarheid (9,0), duurzaamheid (9,0) en leefbaarheid (9,0). Het minst tevreden zijn zij over de huisvesting van bijzondere doelgroepen (7,3). Dat gaat dan vooral over huisvesting van statushouders, waarbij beeldvorming en realiteit uit elkaar lopen. Op jaarbasis gaan slechts 3 woningen naar statushouders. De categorie overige belanghebbenden geeft gemiddeld een 8,9 voor de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen. Zij zijn het meest tevreden over de prestatie op het gebied van betaalbaarheid (9,4). Het minst tevreden zijn zij over de prestaties op het gebied van duurzaamheid (8,4).

Thema 1: Beschikbaarheid (8,8)

De belanghebbenden zijn over het algemeen genomen tevreden over de prestaties van Woonstichting De Zes Kernen op het gebied van beschikbaarheid van voldoende woningen. Ze geven gemiddeld dan ook een 8,8. Waarbij de huurders met een gemiddelde beoordeling van een 9,0 het hoogste cijfer geven. Ze zijn tevreden met de inspanningen van Woonstichting De Zes Kernen. Dit neemt niet weg dat er nog steeds niet voldoende woningen beschikbaar zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Het besef dat Woonstichting De Zes Kernen dit niet alleen kan oplossen, is er echter ook. De gemeenten zijn ook tevreden, zij geven gemiddeld een 8,7. Vooral de inspanningen in de overname van het Vestia-bezit om zo woningen te behouden voor de sociale doelgroep, wordt zeer gewaardeerd. De gerealiseerde nieuwbouw wordt door de gemeenten ook gewaardeerd. De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 8,8 voor de prestaties op het gebied van beschikbaarheid. Ook bij deze categorie belanghebbenden worden de inspanningen van Woonstichting De Zes Kernen bij de overname van het Vestia bezit genoemd. Verder wordt aangegeven dat “De Zes Kernen doet wat van haar verwacht mag worden”. Al met al dus tevreden belanghebbenden waar het gaat om de prestaties van Woonstichting De Zes Kernen op het gebied van beschikbaarheid.

Thema 2: Betaalbaarheid (9,1)

Het thema betaalbaarheid wordt gemiddeld genomen het hoogst beoordeeld door de belanghebbenden als geheel: een 9,1. Hierbij geven de huurders en gemeenten beide gemiddeld een 9,0. De inspanningen van Woonstichting De Zes Kernen om wonen betaalbaar te houden, worden gezien en gewaardeerd. De categorie overige belanghebbenden geeft gemiddeld een nog hoger cijfer, namelijk een 9,4. Men is tevreden met de huurprijzen en men ziet dat Woonstichting De Zes Kernen hier echt oog voor heeft. Ook ten tijde van corona zette Woonstichting De Zes Kernen zich maximaal in om haar huurders te ondersteunen wanneer betaalbaarheid in het gedrang kwam.

Thema 3: Duurzaamheid (8,9)

Belanghebbenden geven op het gebied van duurzaamheid aan dat ze om zich heen zien dat er door Woonstichting De Zes Kernen volop wordt gerenoveerd en verduurzaamd. Hierbij durft Woonstichting De Zes Kernen ook vernieuwend te werk te gaan, bijvoorbeeld door biobased te bouwen. Ook de houtbouw wordt genoemd als prachtig voorbeeld van de duurzame werkwijze van Woonstichting De Zes Kernen. Daarnaast wordt er hard gewerkt aan het gasloos maken van woningen. Ook het plaatsen van zonnepanelen wordt veel gedaan. Het is dan ook niet voor niets dat de belanghebbenden gemiddeld een 8,9 geven voor de prestaties van Woonstichting De Zes Kernen op het gebied van duurzaamheid. De huurders en gemeenten geven beide wederom een prachtige 9,0 gemiddeld en de overige belanghebbenden geven met een gemiddelde score van een 8,6 ook een hele ruime voldoende.

Thema 4: Bijzondere doelgroepen (8,4)

Het thema huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt door de belanghebbenden gemiddeld het laagst beoordeeld. Gemiddeld geven zij een 8,4. Dit is op zichzelf natuurlijk nog een goed cijfer. Belanghebbenden geven mee dat ze wel zien dat Woonstichting De Zes Kernen goed samenwerking zoekt op bijvoorbeeld de huisvesting van ouderen. Zo werken zij samen met Careyn die aangeeft de samenwerking fijn te vinden. Tegelijkertijd is er vraag naar nog meer geschikte woningen, niet alleen voor senioren, maar ook voor andere bijzondere doelgroepen. Vanuit de gemeente Voorne aan Zee klinkt het geluid dat de welwillendheid om iets te betekenen voor de bijzondere doelgroepen bij Woonstichting De Zes Kernen zeker wordt gezien. Tegelijkertijd is er een lage mutatiegraad, waardoor het niet altijd mogelijk is om ook daadwerkelijk iets te doen. De gemeenten geven gemiddeld dan ook een 7,3 voor de prestaties van Woonstichting De Zes Kernen op dit thema. De huurders geven gemiddeld een 9,0. De overige belanghebbenden, waaronder ook zorg- en welzijnspartijen, geven gemiddeld een 8,8.

Thema 5: Leefbaarheid (9,0)

De inspanningen van Woonstichting De Zes Kernen op het gebied van leefbaarheid worden gemiddeld hoog beoordeeld door de belanghebbenden. Ze geven hiervoor gemiddeld een 9,0. Dit is ook het cijfer dat alle drie de categorieën belanghebbenden geven. Ze zien dat Woonstichting De Zes Kernen zich maximaal inzet om de kernen leefbaar te houden. Waar het binnen de regels mag, draagt zij bij. Deze regelgeving is ook direct hetgeen dat genoemd wordt als minpunt. Vroeger mocht Woonstichting De Zes Kernen namelijk meer doen. Dat dit nu niet meer mag, wordt zeker door de huurders en overige belanghebbenden (met name de kernplatforms en Oranjevereniging) zeer betreurd. Tegelijkertijd is er alle begrip voor dat Woonstichting De Zes Kernen deze regels ook niet zelf bedacht heeft.

Tevredenheid over de relatie en communicatie:

De belanghebbenden zijn unaniem tevreden over de relatie en communicatie met Woonstichting De Zes Kernen. Medewerkers zijn goed bereikbaar. Daarnaast neemt Woonstichting De Zes Kernen actief deel aan diverse samenwerkingsverbanden in de regio. Ook de betrokkenheid bij o.a. de kernplatforms wordt gezien. Vooral de naam van de directeur-bestuurder wordt erg vaak genoemd als zijnde zeer betrokken en benaderbaar. Het is dan ook niet voor niets dat de belanghebbenden gemiddeld een 9,2 geven voor de mate van tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met Woonstichting De Zes Kernen.

Tevredenheid over de invloed op beleid:

Belanghebbenden zien dat Woonstichting De Zes Kernen actief tracht de input die zij leveren mee te nemen in haar beleid. Er mag actief worden meegedacht en er wordt wat gedaan met de input die belanghebbenden geven. Met de huurdersvertegenwoordiging is regelmatig overleg. Daarnaast wordt er via de kernplatforms en overleggen veel input opgehaald op wat er speelt in de leefomgeving van de bewoners in het werkgebied. Dit wordt vervolgens meegenomen in het beleid van Woonstichting De Zes Kernen. Ook met de gemeenten wordt regelmatig overlegd en de gemaakte prestatieafspraken worden meegenomen in het beleid van Woonstichting De Zes Kernen. De belanghebbenden geven aan hier tevreden over te zijn. Ze geven daarom ook gemiddeld een 8,7 voor de mate van tevredenheid over de invloed op het beleid van Woonstichting De Zes Kernen.

Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend

Prestatievelden		huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: beschikbaarheid	9,0	8,7	8,8	8,8
	Thema 2: betaalbaarheid	9,0	9,0	9,4	9,1
	Thema 3: duurzaamheid	9,0	9,0	8,6	8,9
	Thema 4: bijzondere doelgroepen	9,0	7,3	8,8	8,4
	Thema 5: leefbaarheid	9,0	9,0	9,0	9,0
	Gemiddelde	9,0	8,6	8,9	8,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		9,0	9,0	9,5	9,2
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		9,0	8,7	8,5	8,7

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

Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes heeft de commissie belanghebbenden (individueel) gevraagd naar mogelijke verbeterpunten voor Woonstichting De Zes Kernen. Wat vooral wordt aangegeven is dat belanghebbenden hopen dat Woonstichting De Zes Kernen doorgaat zoals ze nu doet. Een betrokken en laagdrempelige organisatie blijven die zich met hart en ziel inzet voor haar bewoners en de overige inwoners van haar werkgebied. Een organisatie die lef durft te tonen door het Vestia-bezit over te nemen en vernieuwingen en innovatie niet uit de weg gaat.

Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De flinke stijging op de reputatie ten opzichte van 2018. Dit terwijl de reputatie in 2018 ook al goed te noemen was.
- De enorme tevredenheid van belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van Woonstichting De Zes Kernen.

4 Presteren naar vermogen

4.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of De Zes Kernen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De Zes Kernen verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders

De wereld waarin corporaties opereren, blijft zich maar wijzigen. De aanvankelijk na 2015 ingezette sterke regulering van en normstelling in de sector werd in de loop van de visitatieperiode afgezwakt, zoals de afschaffing van de Verhuurdersheffing in 2023 en het zwaardere accent op het uitbreiden van de nieuwbouw en de verduurzaming. Tegelijk lijkt voor de komende jaren de uitvoering van de nationale prestatieafspraken weinig ruimte te bieden voor corporaties om met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging de prestatieafspraken zelf in te vullen. Daar was in deze visitatieperiode echter nog geen sprake van.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) concludeerde in 2019 dat de basisbeoordeling geen aanleiding gaf voor een verdiepende beoordeling. De risico's waren laag, de financiële positie gezond en in het risicomanagement waren acht risico's benoemd, die werden gemonitord. Het risicobewustzijn was vergroot. In 2021 constateerde hij het onderdeel Rechtmatigheid om per direct alle onrechtmatige bijdragen te stoppen en de desbetreffende tekst op de website in overleg met de Aw te rectificeren. In 2022 concludeerde de Aw op basis van het basisonderzoek en de verdiepende inspectie dat De Zes Kernen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance en dat de risico-inschatting laag is op alle onderdelen. De Aw vraagt periodiek te worden geïnformeerd over de volkshuisvestelijke bijdrage aan Zwartewaal (zekerstellen kwaliteit van het niet-overgenomen bezit van Vestia). De Zes Kernen is een financieel gezonde corporatie, die sober en doelmatig opereert. Zij hanteert intern scherpere normen en legt een nieuw accent op de nieuwbouw en er is aandacht voor de verdere ontwikkeling en uitbreiding van het personeelsbestand. Groot belang wordt gehecht aan een positieve operationele kasstroom. De drie gemeenten op Voorne fuseerden per 1 januari 2023. De Zes Kernen zocht in 2022 mede daarom professionele samenwerking met andere corporaties om in uitvoeringskracht te groeien en volkshuisvestelijk goed te blijven presteren.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) concludeerde in 2019 dat de financiële ratio's gezond bleven met voldoende aandacht voor de risico's. De toekomstbestendigheid van het vastgoed was een aandachtspunt. In 2020 bleef het risicoprofiel laag. In de prognose verslechterden de vermogensratio's, hetgeen een strakke sturing en aandacht voor de financieringsstrategie vroeg. De Portefeuillestrategie sloot niet meer aan op de ontwikkelingen en ambities en moest worden geactualiseerd en van een scenario-analyse voorzien. De krimp was niet meer aan de orde en De Zes Kernen streeft naar een groei naar 1445 eenheden, verlaging van de maximaal haalbare huren en hogere investeringen in de duurzaamheid. Het WSW vroeg tevens een visie op de verdien capaciteit en aandacht voor een financieringsstrategie en een acceptabel schuldniveau. In 2022 komt uit de financiële analyse naar voren dat de operationele kasstromen een positieve ontwikkeling vertoonden en dat de vermogenspositie toereikend was. Het effect van de overname van leningen van Vestia op het risicoprofiel is gering.

De accountant komt mede gelet op de kleinschaligheid tot de conclusie dat de corporatie investeert in de interne beheersingsomgeving en dat deze in voldoende mate is geregeld.

De jaarlijkse Aedes benchmark levert inzicht in de bedrijfs- en onderhoudslasten en de duurzaamheid. De Zes Kernen is ingedeeld in grootteklasse XS (Extra Small): 1.001- 2.500 verhuureenheden. Bij de bedrijfslasten werd overall een score C ontvangen, slechter dan het gemiddelde van de referentiegroep. In de visitatieperiode tot het verslagjaar 2022 zijn de bedrijfslasten met 18% gestegen. Van de duurzaamheid zijn geen gegevens bekend, evenals onderhoud/ verbetering tot 2021. In 2021 was de score een C.

4.3 De ontwikkeling en inzet van het beschikbare vermogen

Nader inzicht in de financiële positie wordt verkregen door het verloop van enkele financiële met elkaar te vergelijken. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. De normen zijn in 2020 geactualiseerd: enkele continuïteitsratio's zijn toegevoegd en de normen voor de solvabiliteit en Loan to Value (LtV) zijn verruimd.

Prestatievelden	2019	2020	2021	2022	2023	2026	2027
Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %	51	58	59	49,2	41,8	35,6	37,5
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	1,6	1,6	2,3	2,24	2,45	2,30	2,48
Loan to value (norm WSW < 75/85) in %	46	42	40	46,8	58,7	63,5	61,6

Bron: accountantsverslagen 2020 en 2021, MJB 2022/2027. Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LtV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.

Uit de tabel komt een gezonde financiële positie naar voren in de visitatieperiode, maar met sterke verslechtering van de prognose voor de solvabiliteit en een stabiliseren van de ICR. De dip in de beginjaren voor de ICR is het gevolg van een incidentele last vanuit de VPB. Het ontbreken van een scenario-analyse op macro-economische variabelen in de begroting kan een manco worden genoemd. Een perspectief voor de langere termijn, tot 2033, waarmee een beeld scherp zou kunnen worden gesteld voor de doorontwikkeling van de solvabiliteit en LtV rond de jaren 2030 ontbrak, maar is in 2023 opgepakt waarmee in de begroting van 2024 scenario's zijn opgenomen..

4.4 De motivering en verantwoording van de inzet van het vermogen

De Zes Kernen heeft haar ambities op hoofdlijnen samengevat in het Bedrijfsplan 2022 – 2026. Tijdens de coronaperiode is gebruik gemaakt van de jaarplannen. De verantwoording wordt geleverd in de jaarverslagen met een accent op de geleverde resultaten. Uit de beoordelingsbrieven van de externe toezichthouders Aw en WSW komt naar voren dat tijdens de coronaperiode de omslag is gemaakt van krimp naar groei in het verzorgingsgebied, waar De Zes Kernen op heeft ingespeeld. Zowel uit het oordeel van de Aw als het WSW als het verloop van de financiële ratio's komt een gezonde financiële corporatie naar voren met de focus op een sterke operationele kasstroom, maar met verslechterende ratio's voor de solvabiliteit en de schuldpositie. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties, mede gelet op de kleinschaligheid, voldoen aan het ijkpunt en geeft pluspunten voor de ontwikkelde activiteiten op gebied van nieuwbouw, van verduurzaming en de overname van het voormalig Vestia bezit alsmede het continueren daarvan in overleg om ook een volgende tranche over te nemen.

4.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het inspelen op de groei in de beschikbaarheid;
- De activiteiten op gebied van de verduurzaming
- De overname van voormalig Vestia bezit

Verwonderpunt

- Het ontbreken van scenario-analyses en een beeld voor de lange termijn.

5 Governance

5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

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

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

5.2 Korte beschrijving governance-structuur

De Zes Kernen wordt geleid door een eenhoofdig bestuur. De directeur-bestuurder is, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de woonstichting, de strategie, het (meerjaren)beleid en de jaarlijks te behalen resultaten. De bevoegdheden, verantwoordelijkheden en taken van de bestuurder staan beschreven in het bestuursreglement.

Er is sprake van een platte organisatie met korte lijnen, waarin de bestuurder wordt ondersteund door een directie- en bestuur secretaresse en een manager bedrijfsvoering. Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen met vier leden. De raad werkt met één commissie: de Renumeratie Commissie. De huurders zijn formeel vertegenwoordigd in de Huurdersvereniging Bernisse. Er is geen ondernemingsraad vanwege de kleinschaligheid met (in 2022) 11 medewerkers en ruim 8 fte. Als lid van Aedes en de VTW is en voelt De Zes Kernen zich verbonden aan de Governance Code.

5.3 Relevante ontwikkelingen

Gedurende de visitatieperiode heeft de Aw verschillende inspecties uitgevoerd. In 2019 was daarbij alles in orde. Bij een reguliere governance-inspectie in 2020 concludeerde de Aw dat op het merendeel van de beoordeelde onderdelen er geen verhoogd risico was. Wel was hij van mening dat er op onrechtmatige wijze geld ter beschikking werd gesteld aan een aantal leefbaarheidsinitiatieven, zoals activiteiten van Oranjeverenigingen en een seniorenreis. De corporatie heeft deze subsidiëringen daarop stopgezet. In 2022 was de inspectieconclusie dat op hoofdlijnen voldaan werd aan de criteria voor good governance. Wel was er een vraag over de toekomstige leefbaarheid in Zwartewaal bij het niet overgenomen Vestia-bezit. Inmiddels is de corporatie bezig met enkele andere corporaties om een tweede tranche in Zwartewaal voor te bereiden met als doel om het resterende Vestia-bezit eveneens aan te kopen. Belangrijke relevante ontwikkelingen in de visitatieperiode waren voorts de eerdergenoemde overname van 53 woningen van Vestia en de coronapandemie. De corporatie heeft in 2022 een nieuw Bedrijfsplan vastgesteld. Eind 2022 is een onderzoek gestart naar de meerwaarde van samenwerking met een collega corporatie Ressort Wonen passend bij de veranderende omgeving na de fusie van de drie gemeenten Hellevoetsluis, Westvoorne en Brielle, waarin beide actief zijn.

5.4 Strategievorming en sturing op prestaties

Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Zes Kernen heeft een actuele (middel-) lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Zij heeft deze visie redelijkerwijs voor haar omvang en traditionele werkaanpak vertaald naar te monitoren doelen en activiteiten.

In het Bedrijfsplan 2022/2026 “Samenwerken aan Vitale Kernen” schetst De Zes Kernen op beknopte wijze een perspectief, dat inspeelt op de gemeentelijke herindeling van Voorne Putten en profileert zij zich als

een kleinschalige, lokaal sterk verankerde, financieel gezonde, corporatie: "dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke omgeving". Groei is het credo en de zorg voor de vitale kernen staat voorop. Het Bedrijfsplan is vertraagd door de coronaproblematiek, zonder corona zou het al in 2020 zijn afgerond. In de tussentijd zijn de Jaarplannen leidend geweest. Het Jaarplan 2021 vormt de brug tussen het oude en nieuwe Bedrijfsplan, inclusief een concrete actielijst ter afsluiting.

In 2022 is een onderzoek gestart naar de meerwaarde van de samenwerking met Ressort Wonen in Rozenburg. Uitsluitel over de resultaten wordt eind 2023 verwacht. Er is sprake van een versnelling van activiteiten op met name de verduurzaming. De corporatie heeft in 2016 haar Strategisch Voorraadbeleid herijkt met een planningshorizon tot 2025. Deze strategie is uitgewerkt tot op complexniveau, jaarlijks geactualiseerd en wordt om de vijf jaar volledig geüpdatet. De beschikbare actualisatie is van 2021 - 2026. De Portefeuillestrategie 2021 - 2026 bevat een wensportefeuille met een summier financieel hoofdstuk, met verwijzing naar het voorzichtigheidsprincipe en de eigen interne norm voor de LtV < 75%. De Portefeuillestrategie bevat geen scenario-analyse en geen doorkijk naar bijvoorbeeld 2031. Gesteld wordt dat de beschikbaarheid gaat voor de duurzaamheid.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties, mede gelet op de kleinschaligheid, in redelijke mate voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt voor de wijze waarop de corporatie heel bewust kiest om lokaal verankerd te zijn in de kernen en dat consequent in haar doen en laten doorvoert. Een voorbeeld daarvan is de overzichtelijke wijze waarop in het nieuwe bedrijfsplan de resultaten uit het oude bedrijfsplan per kern zijn weergegeven en wat op basis daarvan de nieuwe resultaten moeten worden voor de komende periode.

Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Zes Kernen volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). De Zes Kernen hanteert de normen van Aw en WSW als uitgangspunt voor de financiële sturing en verantwoording en heeft een scherpere, interne norm voor het opvangen van onvoorziene tegenslagen in de Daeb tak. De interne signaleringsnorm is voor de LtV < 75 i.p.v. 85%

De Zes Kernen beschikt over een rapportagesysteem en gebruikt dat voor het meten van voornamelijk de financiële en enkele volkshuisvestelijke doelen. Het rapportagesysteem bestaat uit de 4-maandelijke tertiaalrapportages. Het management overzicht kan bij de financiële resultaten meer aandacht geven aan de belangrijkste knelpunten en beheersmaatregelen. Ook in de jaarverslagen kan meer worden gerapporteerd over de mate waarin het behaalde resultaat afwijkt van het oorspronkelijke doel en hoe indien van toepassing, wordt bijgestuurd en/ of doelen worden bijgesteld. In dit opzicht kan de PDCA-cyclus nog aan scherpere winsten door dit proces van bijstellen en bijsturen ook op andere terreinen dan financieel een plek te geven.. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties, mede gelet op de kleinschaligheid, voldoen aan het ijkpunt en dat voldoende sturing wordt gegeven en geeft daarom een pluspunt.

Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7,0.

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	7
Sturing op prestaties	7
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7,0

5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad zijn maatschappelijke rol? Heeft hij een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft hij het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk? De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelsvorming.

Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk. Over de gehele visitatieperiode bezien heeft de raad op actieve wijze invulling gegeven aan deze taak, bijvoorbeeld middels het voeren van bezoeken aan alle kernen samen met de huurdersvereniging. Ook is viermaal per jaar een vertegenwoordiger van de raad aanwezig bij de gesprekken met de huurdersorganisatie. De raad werkt met een 'Visie op besturen en toezicht' die in 2022 is geactualiseerd. Hierin staat onder meer dat van de leden van de raad een sterke betrokkenheid bij en passie voor de maatschappelijke doelstellingen verwacht mag worden.

De raad reflecteert ook op zijn maatschappelijke rol. Zo heeft hij naar aanleiding van de zelfevaluatie 2020 de bestuurder om structureel inzicht gevraagd in de stakeholders waarmee gesproken wordt over de strategische plannen. Ook ten aanzien van duurzaamheid en de verwerving van het Vestia-bezit heeft de raad een actieve rol gepakt, die verder gaat dan alleen het toetsen van plannen. Hij heeft actief meegedacht en verschillende scenario's ingebracht en verkend.

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

- de actieve rol van de raad in het meedenken ten aanzien van de verwerving van het Vestia-bezit
- de actieve rol van de raad bij het samen met de huurdersorganisatie bezoeken van alle kernen.

5.6 Externe legitimering en verantwoording

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

Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De Zes Kernen zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Zij betreft haar huurders en stakeholders actief bij haar beleid. Zo werd ten behoeve van het nieuwe Beleidsplan een stakeholderbijeenkomst gehouden. De totstandkoming van het nieuwe beleidsplan viel tijdens de coronaperiode en om de belanghebbenden in voldoende mate te kunnen betrekken, is de vaststelling uitgesteld. Ook over de verduurzamingsopgave wordt intensief gecommuniceerd met de bewoners. Daarnaast participeert De Zes Kernen actief in de wijkplatforms om op die manier te horen wat er leeft en zelf ook de eigen koers toe te lichten. De kernbezoeken die georganiseerd worden door de huurdersvereniging, zijn ook een mooie vorm van interactie met bewoners en belanghebbenden.

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

- de actieve en passende manier waarop de corporatie zelf de stakeholders en de bewoners opzoekt via kernbezoeken en de deelname aan de kernplatforms.
- De wijze waarop de bestuurder van de corporatie actief overlegt met collega-bestuurders over biedingen voor prestatieafspraken en het beleidsplan.

Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie. De corporatie verantwoordt zich actief via jaarstukken, haar website, social media en de nieuwsbrief BuitengeWoon. Deze nieuwsbrief ziet er aantrekkelijk uit, is informatief en zowel digitaal als in hard copy beschikbaar. Daarnaast neemt de corporatie deel aan de kernplatforms, waar eveneens de verrichtingen van de corporatie richting de bewoners en ondernemers van de kernen kunnen worden uitgelegd en verantwoord. Ook de leden van de raad van commissarissen nemen daar aan deel. De bestuurder is naast de kernplatforms zeer actief in de verschillende andere maatschappelijke activiteiten, ook van andere organisaties die actief zijn in de kernen. Zij wordt daar zeer om gewaardeerd en dat straalt ook af op de corporatie zelf. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft op basis van de manier waarop verantwoording wordt afgelegd en betrokkenheid wordt gecreëerd twee pluspunten.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8,0.

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	8
Openbare verantwoording	8
Oordeel	8,0

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De raad van commissarissen is zeer betrokken bij de kernen, wat daar speelt en bij de huurdersorganisatie.
- Actieve bestuurder en raad van commissarissen die goed de strategische punten bespreken, zonder op elkaars stoel te zitten
- De volhardende wijze waarop de corporatie de gedeputeerde van Zuid-Holland voor een werkbezoek heeft uitgenodigd om zo inzicht te bieden in wat ze doet en wat er nodig is.

Verwonderpunten

- De PDCA-cyclus kan explicieter vorm krijgen door te rapporteren over afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke doelen en de consequenties die daaraan worden verbonden

5.8 Totale beoordeling Governance

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

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

6 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Waardering netwerk
- Reputatie-Quotiënt
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position Paper De Zes Kernen

We kijken uit naar de visitatie door een onafhankelijke commissie die ons ongetwijfeld inspiratie op gaat leveren en een goed beeld geeft van hoe er in de visitatie (en specifiek door onze belanghebbenden) naar onze strategie, ambities en prestaties in de afgelopen vier jaar wordt gekeken.

Visitatie 2018

De vorige visitatie leverde ons de nodige bewonder- en verwonderpunten op. Onze natuurlijke houding is erop gericht om vooral met de aandachts- en verbeterpunten aan de gang te gaan, maar we hebben de vorige keer ook zeker stil gestaan bij de sterke punten, uiteraard zonder daar in te berusten. Gelet op alle uitdagingen is een actieve houding, lef en oog voor kansen immers gewenst.

Waardering voor de lokale verankering, de prestaties op duurzaamheid inclusief de persoonlijke communicatie met huurders in deze projecten, de actieve en medeverantwoordelijke opstelling in wonen, zorg en welzijn, het gematigde huurbeleid, het leiderschap, de samenwerking met collega-corporaties, de goede vertrouwensrelatie met de belanghebbenden in de kernen van verenigingen tot actieve bewoners en de gemeente Nissewaard, vielen de vorige periode in positieve zin op en dat hebben we in de afgelopen jaren kunnen vasthouden en waar mogelijk uitgebouwd.

Digitalisering en verdere automatisering kregen de gewenste start, met als grote ingreep de vervanging van het basissysteem. De aanmoediging van de vorige visitatiecommissie op het gebied van leefbaarheid kwam slechts beperkt uit de verf, omdat een deel van de activiteiten niet binnen de kaders van de Woningwet konden worden uitgevoerd. De (lobby voor) huisvesting van een ontmoetingsplek in Heenvliet voor verenigingen en actieve bewoners is wel een geslaagd voorbeeld. In goed overleg met de gemeente kon de kantine van de voormalige tennisvereniging in 2022 worden betrokken.

De klanttevredenheid wordt inmiddels jaarlijks gemeten en de opvolging van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen is beter zichtbaar en wordt gemonitord als onderdeel van het jaarplan.

Samenwerking

Met de gemeente Hellevoetsluis werd in de afgelopen jaren een goede relatie opgebouwd. Dit leidde echter nauwelijks tot voortgang van een aantal gewenste ontwikkelingen in Oudendoorn. We hebben zodoende met de nieuwe gemeente Voorne aan Zee vanaf 1 januari 2023 een nieuwe aanloop genomen, onder andere voor wat betreft de prestatieafspraken. Daarbij heeft de nieuwe gemeente, mede op ons aangeven, kunnen profiteren van de gidsfunctie van de gemeente Nissewaard. De eerste resultaten geven een positief beeld voor de komende jaren.

Met de gemeente Nissewaard bleef de relatie onveranderd positief en werd vanaf 2022 met prestatieafspraken voor een termijn van twee jaar een nieuwe fase ingeluid met nog meer focus op prestaties. Aandachtspunt is nog het beter inregelen van de toegang en ingang van het sociaal domein, maar daar wordt aan gewerkt en dat laat al de eerste resultaten zien.

Met onze huurdersvereniging Bernisse is goede afstemming en overleg. Ze volgen ons beleid en onze dienstverlening kritisch én met realiteitszin.

Ze leveren hun bijdrage aan de totstandkoming en monitoring van de prestatieafspraken waarin ze vanuit het perspectief van de leefwereld in de kernen opereren. Hetgeen onze positionering en die van de kernen en haar bewoners ten goede komt. Door de kernbezoeken die georganiseerd worden door de huurdersvereniging, wordt mede invulling gegeven aan de lokale verankering van ook onze Raad van Commissarissen. Bij deze bezoeken zijn diverse (actieve) bewoners aanwezig die hun ervaring en kennis delen en aangeven wat hen zorgen baart en bezighoudt. Voor de toevoeging van de kern Zwartewaal is een actie gepland om huurders te werven voor het bestuur van de huurdersvereniging dan wel voor activiteiten.

De organisatie is in de afgelopen periode in meerdere opzichten gegroeid. We presteren volkshuisvestelijk meer en zetten in op een toename van de robuustheid van de organisatie. Dat laatste komt niet voor niets terug in onze kernwaarde 'samenwerking', dat we op diverse onderwerpen al doen. Voor een kleinschalige corporatie als de onze, een noodzakelijke grondhouding. Eind 2022 is een onderzoek gestart naar de meerwaarde van samenwerking met een collega corporatie; passend bij de veranderde omgeving na de fusie van de drie gemeenten Hellevoetsluis, Westvoorne en Brielle, waarin we beiden actief zijn.

Coronaperiode

Niet onbenoemd kan blijven dat de visitatie een bijzondere periode beslaat, waarin we door de impact van de coronabesmettingen onze vertrouwde manier van werken moesten bijstellen. Dat was ook zichtbaar in de klanttevredenheid. We kwamen immers minder achter de voordeur en moesten inleveren op ons niveau van dienstverlening. Gelukkig bleef het merendeel van de medewerkers overeind. Met onze belanghebbenden in de kernen en met instanties als de gemeenten was minder contact en moest de verbintenis op afstand worden onderhouden. Van beide kanten is dat goed vormgegeven. Toen het 'gewone' leven weer opgepakt kon worden, is dit weer met verve opgevoerd, hoewel ook wij te maken kregen met tekorten aan personeel, werklieden en materiaal.

Ons nieuwe beleidsplan kwam met vertraging tot stand. Dit kwam met name door het in coronatijd niet behoorlijk kunnen raadplegen van belanghebbenden en de wens om samenwerking strategisch en organisatorisch meer invulling te geven. Dat hield echter niet tegen dat er intussen meters werden gemaakt. Het nieuwe beleidsplan werd uiteindelijk vastgesteld en een traject voor meer samenwerking werd eind 2022 ingezet.

In de afgelopen periode maakten we ons met twee collega-corporaties sterk voor het behoud van de Vestia voorraad in de voormalige gemeente Brielle. Per 1 juli 2022 werd gezamenlijk de helft van de totale voorraad van Vestia overgenomen. Dit besluit werd door onze belanghebbenden in de zes kernen positief beoordeeld, mede omdat het niet ten koste ging van de inzet in de zes kernen. Zodoende voegden wij 53 sociale huurwoningen in Zwartewaal toe aan onze voorraad. Er werd kennis gemaakt met de nieuwe bewoners. Ook stelden we een plan op om het achterstallig onderhoud weg te werken in een periode van 5 jaar. Hierin is inmiddels een versnelling aangebracht.

Missie nieuwe Beleidsplan

Onze missie in het nieuwe beleidsplan geeft de komende jaren richting aan onze inzet. Nog nadrukkelijker willen we ons manifesteren als

Dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving.

Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen. We zijn betrokken, lokaal verankerd, duurzaam en verbonden met bewoners en lokale partners. We zijn gericht op samenwerking met die partners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en haar bewoners.

Doelstellingen

Onze volkshuisvestelijke doelen zijn vastgesteld voor de komende jaren. Met de lokale verankering als leidend principe geven we invulling aan de beschikbaarheid, wonen en zorg, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

1. Beschikbaarheid

Groei is het motto. Dat betekent voor ons betekent dat we de geboden kansen moeten benutten én op zoek zijn naar nieuwe mogelijkheden met name aan de randen van de kernen met behoud van het karakter. We focussen daarbij nog steeds op jongeren en senioren. Dat hebben we ook gedaan in de nieuwbouwprojecten die in de afgelopen jaren zijn (en nu worden) gerealiseerd. Voor de senioren met een goed pensioen moet er aanbod komen in de middeldure huur. De markt heeft dat perspectief tot nu toe niet of nauwelijks geboden. Ook hiervoor is groei essentieel.

2. Wonen en Zorg

Wonen en zorg is in de kernen een belangrijke opgave. De vergrijzing zet alleen maar meer door en door het hoge aantal eengezinswoningen met tuin, lopen sommige huurders met een zorgbehoefte (en hun mantelzorgers) tegen de grenzen aan van de (te grote) bewerkelijke woning. Toch wordt vaak niet voor verhuizen gekozen om maar niet uit de vertrouwde omgeving te hoeven vertrekken. Zodoende wordt er nauwelijks gebruik gemaakt van ons maatwerk aanbod 'van groot naar beter'. Naast dit aanbod, bieden we onder andere ook aanpassingen aan de woning aan.

3. Betaalbaarheid

In de afgelopen jaren hebben we ons gematigde huurbeleid voortgezet en bij de jaarlijkse huurverhoging een afslag gehanteerd. We zijn daarin opgetrokken met de huurdersvereniging die ons beleid onderschreef. Door de stijgende energieprijzen is de maatschappelijke aandacht en die van onze huurders op de totale woonlasten komen te liggen. Reden te meer om een versnelling van de verduurzaming na te streven. Hetgeen we inmiddels in een hoog tempo (laten) uitvoeren.

4. Duurzaamheid

De versnelling is in volle gang. Zonnepanelen, hybride warmtepompen, spouwisolatie, binnenin de woning extra isoleren, complexgewijze verduurzaming, enkel glas vervangen door dubbel glas en zolderisolatie aanbrengen vormen een stevig programma dat verspreid over alle kernen wordt uitgevoerd. Alle extra maatregelen en regelgeving bijvoorbeeld inzake de E, F en G labels zijn voor ons inmiddels gesneden koek. We zien dit dan ook als een doelstelling waarin we volkshuisvestelijk optimaal presteren doordat we extra capaciteit in huren, zowel intern als aan de uitvoerende kant. Ons duurzaamheidsbeleid zet ook voor de betaalbaarheid zoden aan de dijk. Voor de laatste stap zullen de infrastructuur en de technische ontwikkelingen het verschil moeten gaan maken.

5. Leefbaarheid

Na de afschaffing van de bijdrage aan activiteiten in de kernen zijn we ons gaan bezinnen op wat er op het gebied van leefbaarheid wel mogelijk was. Zo hebben we ons tuinenbeleid aangepast. En is bestuurlijk ingezet op de totstandkoming van de Ontwikkelvisie voor de kernen in de gemeente Nissewaard. Onze bijdrage is goed zichtbaar en we hebben eveneens ons netwerk betrokken bij de

totstandkoming van deze visie. Een bijeenkomst met belanghebbenden over dit onderwerp leverde alom draagvlak voor onze inzet en bijdrage op. Deze visie wordt nu verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie waaraan we wederom een significante bijdrage hebben geleverd. Onze profilering is daarmee verbeterd, hetgeen ook heeft opgeleverd dat de sociale opgave in nieuwbouwprojecten beter verankerd is. Dit was een zeer wenselijk en noodzakelijke ontwikkeling, zeker nadat we bij een tweetal ontwikkelingen om verschillende redenen buiten de boot vielen.

Onze kernwaarden zijn onveranderd. Klantgericht, resultaatgericht, betrokken en samenwerken zit ons als gegoten en is bij de selectie van nieuwe medewerkers gehanteerd om een uitbreiding van de formatie te realiseren die benodigd was om meer projecten en activiteiten aan te kunnen.

Nu en verder

Zoals hierboven aangegeven bevinden we ons op dit moment middenin een versnelling van activiteiten met name op het gebied van verduurzaming. Bovendien zijn we actiever op zoek naar nieuwe locaties voor nieuwbouw. De woningnood in combinatie met de noodzakelijke vitaliteit van de kernen en de vergrijzing zijn belangrijke drijfveren. Bewoners maken zich zorgen om (het verlies van) voorzieningen als winkels en basisonderwijs en zien het belang van beter passende huisvesting bij de zorgbehoefte en voor jongeren.

Na de realisatie van 32 huurwoningen in het project Koninginnehof in Zuidland in 2021 volgde in 2023 de oplevering van 3 sociale huurwoningen in Abbenbroek. Dit betrof een speciale pilot met biobased houtbouw. Er werd specifiek voor senioren en jongeren gebouwd, teneinde deze doelgroepen te behouden voor de kernen, dan wel in de kern waar ze hun hele leven hebben gewoond door te kunnen stromen naar een levensloopbestendige woning. In Zwartewaal is de realisatie van zo'n 25 nieuwe sociale huurwoningen in voorbereiding. In Oudendoorn is de eerste paal geslagen in het nieuwbouwproject Akkerranden voor de bouw van 24 sociale huurappartementen. In Nissewaard is, na het afvallen van een tweetal potentiële deelnames op locaties in Abbenbroek en Simonshaven, het oog gericht op diverse locaties, deels aan de randen van de kernen.

Hiervoor is instemming en medewerking van de gemeenten benodigd. De aanzetten daartoe worden reeds gedaan en onze samenwerking met een tweetal marktpartijen geeft perspectief.

We hopen daar in de komende tijd meer zekerheid over te krijgen teneinde voor 2030 aan de Nationale Prestatieafspraken invulling te kunnen geven. Voor deze een uitdaging wordt samenwerking gezocht om een kwalitatief sterke lobby te kunnen gaan voeren.

Ambities en uitdagingen

Onze belangrijkste uitdagingen zijn grote opgaven in een maatschappij waarin de complexiteit toeneemt maar ook de behoefte aan mensgerichte organisaties die de leefwereld in de kernen als uitgangspunt beschouwen, zonder overigens over onze financiële reikwijdte te springen. Krijgen we het voor elkaar om met de gemeenten en marktpartijen voldoende locaties te verwerven voor de sociale opgave? Slagen we erin om onze woningvoorraad en -kwaliteit nog meer aan te laten sluiten bij de toenemende zorgbehoefte? Houden we het tempo erin en kunnen we huurders blijven faciliteren bij de vermindering van energieverbruik en verlaging van woonlasten op weg naar de energietransitie? Met transparantie, brede lokale betrokkenheid, intensieve samenwerking en grote inzet, lef en ondernemerszin zullen we die vragen tegemoet treden.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet maatschappelijke prestaties

2019 t/m 2022



WOONSTICHTING
DE ZES KERNEN

Missie

Woonstichting De Zes Kernen is dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving. Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen.



Overzicht van onze prestaties

In deze factsheet treft u per thema in het kort aan wat woonstichting De Zes Kernen de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd. Het gaat om de volgende thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Bijzondere doelgroepen
- Leefbaarheid

Beschikbaarheid

	2019	2020	2021	2022
Aantal huurwoningen	1.302	1.299	1.330	1.383

	2019	2020	2021	2022
Nieuwbouw	0	0	32	0
Aankoop	1	1	2	53
Totale toename bezit	1	1	34	53

	2019	2020	2021	2022
Sloop	0	0	1	0
Verkoop	4	4	1	2
Totale afname bezit	4	4	2	2

Sinds 1 juli 2022 heeft woonstichting De Zes Kernen 53 woningen in Zwartewaal overgenomen van Vestia. Daarmee is woonstichting De Zes Kernen niet langer actief in zes, maar in zeven kernen.



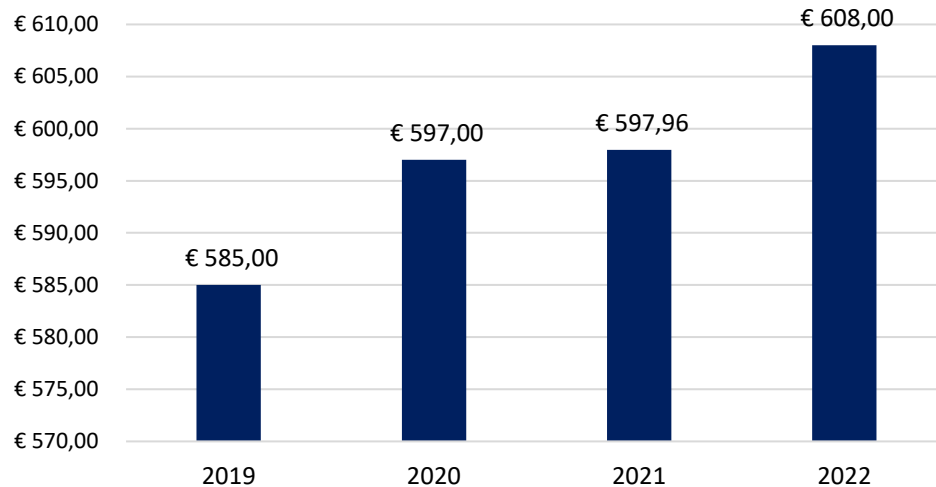
Nieuwbouw de Akkerranden in Oudenhoorn



Nieuwbouw Koninginnehof in Zuidland

Betaalbaarheid

Gemiddelde huurprijs



Een gematigd huurbeleid is met name voor de primaire doelgroep van belang. De Zes Kernen topt huren af, daar waar het nodig en wenselijk is, gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De Zes Kernen wil voorkomen dat haar huurders in financiële problemen komen. Dit vraagt zowel aandacht voor de huurprijs, als voor de totale woonlasten.

Huurverhoging	2019	2020	2021	2022
De Zes Kernen	1,60%	1,90%	0%	1,29%
Rijk*	2,40%	2,60%	0%	1,40%

* Maximale huursomstijging (sociale huur) incl. harmonisatie.

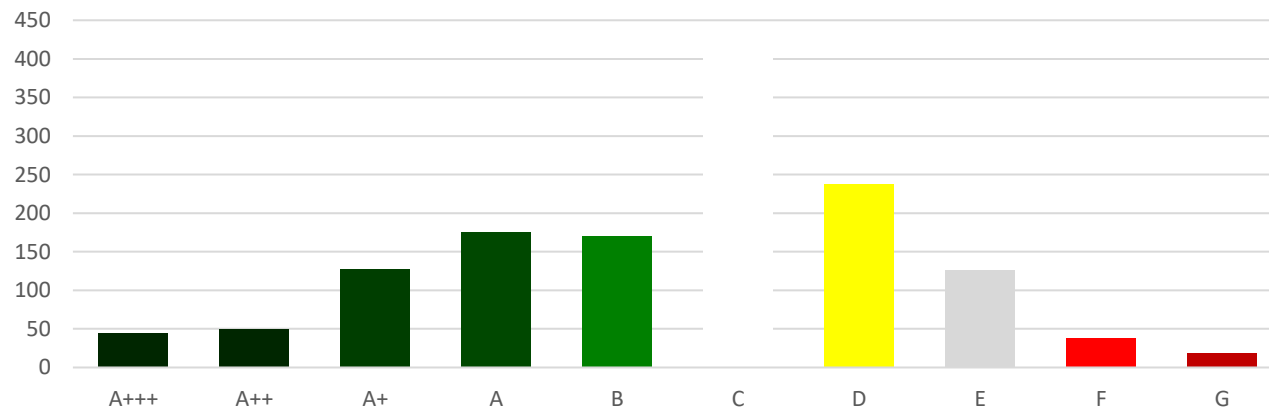


Duurzaamheid

De Zes Kernen zet zich in voor het verduurzamen van haar woningvoorraad. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten én de kwaliteit van de woningvoorraad wordt verhoogd én tegelijkertijd worden woonlasten voor de huurders beperkt. Verduurzamen wordt gezien als breder dan energetische maatregelen alleen. Mede door te investeren in levensloopbestendige woningen, wordt de woningportefeuille nu en in de toekomst passend op de behoeften per kern gemaakt. De verduurzaming is in volle gang, mooie voorbeelden zijn het plaatsen van zonnepanelen, spouwisolatie en hybride warmtepompen.



Energie labels 2022



Bijzondere doelgroepen

Woonstichting De Zes Kernen zet zich actief in om wonen met zorg beschikbaar te maken in de kernen waarin zij actief is. Er is goede samenwerking met zorgpartijen. Ook worden steeds meer woningen levensloopbestendig gemaakt, dit alles in nauw overleg met de bewoners.



Ook voor mensen met een beperking is plek bij woonstichting De Zes Kernen. Samen met bijvoorbeeld Woonboerderij Westenrijck, een zorgvoorziening voor jongeren met een handicap, zijn al een aantal mooie projecten gerealiseerd. Niet enkel op het gebied van huisvesting, waar De Zes Kernen zich natuurlijk ook voor inzet, maar ook door het helpen realiseren van een buurtsuper waar de jongeren kunnen werken: Ouden-Heijn in Oudendoorn.

Leefbaarheid

De Zes Kernen zet zich in voor leefbaarheid in de kernen door kerngerichte ondersteuning. De wettelijk inperking van de ruimte op het terrein van leefbaarheid is daarbij een aandachtspunt. Binnen de beschikbare ruimte wordt samen met de bewoners en partners (waaronder de kernplatforms) een passende oplossing gezocht om in de vitaliteit van de kernen te blijven investeren.



Kerngericht werken is voor De Zes Kernen al tijden leidraad voor het werken met bewoners. Ook de gemeente Nissewaard werkt kerngericht, waarbij initiatieven van en participatie door bewoners centraal staan. De kernplatforms zijn per kern gevormd en opereren nu al enige tijd. Per kern is de inzet verschillend.

Ook woonstichting De Zes Kernen wil zich, samen met omwonenden, de gemeenten, politie en belangenorganisaties, inzetten voor een (nog) betere woonomgeving. Hier hoort zeker ook het (mede) mogelijk maken van diverse activiteiten bij vooral voor onze doelgroepen jeugd en ouderen.

Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. Tevens hebben de externe belanghebbenden een digitale enquête ontvangen.

Raad van commissarissen Woonstichting De Zes Kernen

De heer S. Duijmaer van Twist, voorzitter

De heer R. Geelgoed

Mevrouw M. Mulder

De heer W. Stikkelman

De heer E. Wijze, stagair

Directeur-bestuurder Woonstichting De Zes Kernen

Mevrouw A. van der Sijde

Managementteam Woonstichting De Zes Kernen

Mevrouw G. Kraaijenbrink-Zevenbergen, bestuurs- en directiesecretaresse

De heer G. van Nikkelen Kuiper, projectmanager

De heer E. Nijman, manager bedrijfsvoering

Gemeente

De heer A. Spoon, wethouder gemeente Voorne aan Zee

Mevrouw L. Veenstra, beleidsmedewerker gemeente Voorne aan Zee

De heer L. Mijmans, beleidsmedewerker gemeente Nissewaard

Huurdersraad

de heer A. Rosendaal, voorzitter

Mevrouw L. Man in 't Veld

Mevrouw A. den Hartog

Maatschappelijke partners

De heer D. Barten, kernplatform Abbenbroek

De heer G. Kabbedijk, kernplatform Zuidland

De heer P. Moree, kernplatform Simonshaven

mevrouw M. de Vries, Seniorenvereniging Bernisse

de heer M. Pellegrom, Seniorenvereniging Bernisse

mevrouw L. van Loo, PCOB

mevrouw L. van Seventer, PCOB

Zorg- en welzijnsinstellingen

Mevrouw M. Spoelstra-Noordam, Careyn

Mevrouw J. Andeweg, Careyn

Mevrouw A. Vermeer, SK Nissewaard

De heer D. van Rijs, Brede School

Collega-corporaties

De heer F. Desloover, directeur-bestuurder Ressort Wonen

De heer F. van Velzen, directeur Wonen Maasdelta Groep

De heer M. de Boij, directeur-bestuurder De Leeuw van Putten

Onderstaande personen hebben niet deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie, maar hebben door het invullen van de digitale enquête wel input geleverd voor de visitatie.

Gemeente

De heer R. van Eck, beleidsadviseur Wonen gemeente Voorne aan Zee
Mevrouw G. Yanik, regisseur woonoverlast gemeente Nissewaard

Collega corporatie

De heer P. Manders, directeur-bestuurder Patrimonium Barendrecht
De heer M. Korthorst, directeur-bestuurder WWH

Overige partners

De heer K.W. Kik, directeur Kik ongediertebestrijding
De heer P. Dijkstra, bedrijfsleider Breijer Schilders
De Heer S. van Koolwijk, voorzitter dorps huis Abbenbroek
De heer P. van Horik, eigenaar Van Horik voegwerken
De heer J. Korevaar, commercieel directeur bouwonderneming Stout
De heer K. van Boven, voorzitter Service Bureau Ouderen Bernisse
De heer J. van der Wal, conciërge Brede School Zuidland
Mevrouw A. van der Plaat, Wouters Gerechtsdeurwaarder
De heer J. Geluk, Bewonersplatform Ouderenhoorn
De heer M. Boereboom. Projectmanagement Herkon
De heer E. van Alphen, projectleider Omme & de Groot
De heer H. Brinkman, penningmeester dorps huis Abbenbroek
Mevrouw J. van den Bos, wijkagent
De heer J. Schoordijk, directeur Onderhoudsbedrijf de Toekomst b.v.
De heer S. Willems, directeur Willems VGO

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken en sinds 2018 voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 14 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. Daarnaast is hij nog vereffenaar en gastdocent bij o.a. Erasmus universiteit. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld bij twee woningcorporaties (Lefier en SSH) en in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij lokaal en landelijk bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur

Michel de Visser (visitor) is bedrijfseconoom en werkzaam als zelfstandig adviseur op het raakvlak tussen wonen, zorg, en welzijn. Hij adviseert op het gebied van strategie en bedrijfsvoering. Recentelijk deed hij verschillende opdrachten in relatie tot de decentralisaties van de zorg, zowel voor lokale overheden, als voor het ministerie van VWS. Eerder was hij deelgemeentewethouder in Kralingen-Crooswijk, Rotterdam. Hij bekleedde er de portefeuilles ruimtelijke ordening, welzijn en financiën. Daarvoor was hij werkzaam als managementconsultant bij Cap Gemini Ernst & Young, waar hij zich bezighield met bedrijfsvoerings- en organisatievraagstukken in de publieke sector. Michel de Visser is acht jaar toezichthouder geweest bij een woningcorporatie. Momenteel is hij voorzitter van het bestuur van een kinderopvangorganisatie en voorzitter van de Raad van Toezicht van een instelling in de ouderenzorg (VVT).

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

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting De Zes Kernen** in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Geldermalsen, 27 februari 2023, de heer J. Haagsma | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Bussum, de heer J. van der Moolen | voorzitter visitatiecommissie

Rotterdam, de heer M. de Visser | visitator visitatiecommissie

Strijen, mevrouw E. Haagsma | secretaris visitatiecommissie

Meetschaal

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

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

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

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

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

Pluspunten

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

Minpunten

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper.

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

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

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2019 t/m 2022
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2019 t/m 2022

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2019 t/m 2022
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2019 t/m 2022
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2019 t/m 2022
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2019 t/m 2022
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg met gemeenten 2019 t/m 2022
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersorganisatie 2019 t/m 2022
- Aantal adviezen van de huurdersorganisatie + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2019 t/m 2022
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2019 t/m 2022
- dVi 2015, 2017 en 2019
- Oordeelsbrieven AW 2019 t/m 2022
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2019 t/m 2022
- Begroting 2019 t/m 2022
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2019 t/m 2022
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurlersorganisatie		Corporaties	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	De doelstellingen voor dit samenwerkingsverband zijn door de partners gezamenlijk vastgesteld	8,0	7,4	8,0	7,3	10,0	9,4
	Er is een duidelijke regie bij deze samenwerking	8,7		8,0		9,3	
	Indien nodig worden extra middelen en/of menskracht beschikbaar gesteld	5,7		6,0		9,0	
Niveaubepalende condities	Er wordt in de praktijk goed samengewerkt door de vertegenwoordigers van de deelnemende organisaties	8,0	8,2	8,0	8,0	9,3	9,6
	Er wordt door de bestuurders goed gestuurd op de praktische samenwerking	8,7		8,0		10,0	
	Er wordt effectief feedback gegeven tussen de partners	8,0		8,0		9,3	
Effectuerende condities	Alle relevante partners nemen deel aan deze samenwerking	8,0	8,7	8,0	8,0	8,7	9,6
	De relaties tussen de vertegenwoordigers van de deelnemende organisaties zijn goed en open	9,3		8,0		10,0	
	Er is duidelijk vertrouwen tussen de partners	8,7		8,0		10,0	
Faciliterende condities	Er zijn voldoende middelen beschikbaar om de doelen te bereiken	7,3	6,5	8,0	8,0	8,7	8,8
	Er is voldoende menskracht beschikbaar om de doelen te bereiken	5,7		8,0		9,0	

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			9,3
Sympathie	9,5		
Waardering en respect	8,9		
Vertrouwen	9,4		
Producten en diensten			8,8
Staat garant voor haar producten en diensten	9,1		
Kwaliteit	8,6		
Innovatief	8,4		
Prijs/ waardeverhouding	9,1		
Visie en leiderschap			8,9
Sterk leiderschap	9,2		
Inspirerende visie	8,9		
Herkent en benut marktkansen	8,7		
Werkomgeving			8,6
Goed georganiseerd	8,4		
Aantrekkelijke werkgever	8,7		
Goed gekwalificeerd personeel	8,7		
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			9,0
Milieubewust	8,8		
Hoge standaard voor omgang met personeel	9,2		
Financiële performance			8,7
Financiën op orde	8,9		
Presteert beter dan collega corporaties	8,8		
Goede vooruitzichten voor de toekomst	8,3		

Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangepane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woonstichting De Zes Kernen is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities. De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2019-2022.



Woonstichting De Zes Kernen

L2090

Woningmarktregio: Haaglanden, Midden Holland, Rotterdam

Inleiding

In de prestatiemonitor van De Zes Kernen wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van De Zes Kernen.

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

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

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

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

Het werkgebied van De Zes Kernen

Het bezit van De Zes Kernen ligt in de gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee. In deze gemeenten heeft De Zes Kernen bezit in het Bernissegebied op Voorne-Putten.



	Woningen ultimo 2022
Nissewaard	1.227
Hellevoetsluis/Brielle (per 01-01-2023 Voorne aan Zee)	188
Totaal	1.415

Bron: gegevens corporatie

De Zes kernen ontleent haar naam aan het woongebied met de middeleeuwse plaatsjes Abbenbroek, Geertvliet, Heenvliet, Oudenhoorn, Simonshaven en Zuidland. Dat zijn de zes kernen van de (voormalige) gemeente Bernisse.

Op 1 januari 2015 is de gemeente Bernisse opgegaan in de nieuwe gemeente Nissewaard. Een gedeelte van het bezit ligt ook in de plaats Hellevoetsluis. Sinds 1 januari 2023 maakt Hellevoetsluis deel uit van de gemeente Voorne aan Zee. Tot die tijd was Hellevoetsluis een zelfstandige gemeente. In 2022 werd in de kern Zwartewaal (gelegen in de gemeente Brielle, per 1 januari 2023 gemeente Voorne aan Zee) voormalig Vestia-bezit aangekocht, zijnde 53 woningen.

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

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

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

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

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

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

1.2 Regionale afspraken

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

De Zes Kernen heeft regionale woningmarktafspraken: Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030. Dit akkoord is ondertekend door veertien gemeenten en vijftientig woningcorporaties in de regio Rotterdam. Uitgangspunt daarbij is een betere balans van het woningaanbod in de regio. De regionale doelen zijn vastgesteld en de afspraken laten zien welke bijdrage iedere gemeente daaraan levert. Gericht op realisatie van voldoende woningen en een betere spreiding van de sociale woningvoorraad. Ook ten aanzien van betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de corporatiewoningen zijn aanvullende afspraken gemaakt.

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

	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam				
Convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen				
Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam				

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van De Zes Kernen ligt in de gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee. In deze gemeenten heeft De Zes Kernen bezit in het Bernissegebied op Voorne-Putten.

De Zes kernen ontleent haar naam aan het woongebied met de middeleeuwse plaatsjes Abbenbroek, Geertvliet, Heenvliet, Oudenhorn, Simonshaven en Zuidland. Dat zijn de zes kernen van de (voormalige) gemeente Bernisse.

Op 1 januari 2015 is de gemeente Bernisse opgegaan in de nieuwe gemeente Nissewaard. Een gedeelte van het bezit ligt ook in de plaats Hellevoetsluis. Sinds 1 januari 2023 maakt Hellevoetsluis deel uit van de gemeente Voorne aan Zee. Tot die tijd was Hellevoetsluis een zelfstandige gemeente. In 2022 werd in de kern Zwartewaal (gelegen in de gemeente Brielle, per 1 januari 2023 gemeente Voorne aan Zee) voormalig Vestia-bezit aangekocht, zijnde 53 woningen.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Nissewaard*				
Hellevoetsluis**				

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

**2019 t/m 2021: Huurdersvereniging Bernisse; Wst De Zes Kernen en de gemeente Hellevoetsluis; 2022: Huurdersvereniging Bernisse; Wst De Zes Kernen; Huurdersvereniging De Koepel; St. Maasdelta Groep; St. Woonzorg Nederland en de gemeente Hellevoetsluis.

De Zes Kernen is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Actieplan aanpak woonoverlast gemeente Nissewaard 2020-2023				
Woonruimtebemiddeling Hellevoetsluis				
Woonruimtebemiddeling Nissewaard				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

Nissewaard:

De prestatieafspraken tussen de gemeente Nissewaard en de in de gemeente werkzame woningcorporaties zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie (voor 2019/2020: "Nissewaard woont" en voor 2021/2022 "Nissewaard een plek voor iedereen"), tevens wordt er rekening gehouden met de regionaal gemaakte woningmarktafspraken en de landelijke speerpunten.

De afspraken zijn naast de duiding van het vierjaarlijks perspectief op jaarbasis deels per corporatie gespecificeerd en deels SMART beschreven. Echter ook zijn er algemene beschrijvingen als "de corporaties" waardoor de afspraken niet voldoende gespecificeerd zijn.

Hellevoetsluis:

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie 2016-2020 en 2020-2030 en de regionale woningmarktafspraken. De landelijke speerpunten zijn eveneens onderdeel van de prestatieafspraken. De prestaties zijn veelal SMART omschreven.

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

Nissewaard:

De afspraken zijn wederkerig. Bijvoorbeeld bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt de gedeelde verantwoordelijkheid erkend: de gemeente aan de vraagkant en de corporaties aan de aanbodkant.

Hellevoetsluis:

De afspraken zijn wederkerig. Per thema worden de ambities kort omschreven en per partij wordt de te leveren prestatie geduid.

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

Nissewaard:

De woningcorporaties zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonvisie. Periodiek wordt er door partijen over tal van onderwerpen in het woondomein gesproken. Daarbij worden ook marktpartijen en zorg- en welzijnspartners betrokken.

Specifieke inzet DZK: Zie de studie van Ruimtevolk

Hellevoetsluis:

De Zes Kernen en de huurdersorganisatie zijn betrokken bij de opstelling van de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030.

Specifieke inzet DZK: Zie de in onze opdracht gemaakte studie van Ruimtevolk

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

Nissewaard:

Blijkens het voorwoord van de woonvisie 2020-2030 voert de gemeente periodiek overleg met alle partijen binnen het woondomein (de woningcorporaties, marktpartijen en zorg- en welzijnspartners). Bij de prestatieafspraken zijn deze partijen echter niet betrokken.

Hellevoetsluis:

Over de visitatieperiode zijn geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken. De nieuwe gemeente Voorne aan Zee is voornemens om in 2023 een Wonen-, welzijn- en zorgvisie op te stellen (zie onder 2.6).

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

Nissewaard:

De prestatieafspraken zijn actueel. Steeds wordt op basis van een vierjaarlijkse doorkijk een jaarschijf uitgewerkt in de voor het betreffende jaar specifieke onderwerpen.

Hellevoetsluis:

Over de jaren 2019 t/m 2020 zijn er door De Zes Kernen en haar huurdersorganisatie specifiek prestatieafspraken gemaakt voor de kern Oudenhorn in Hellevoetsluis (daar is het bezit van De Zes Kernen gelegen. Voor 2022 zijn gemeentebrede afspraken gemaakt met ook de overige woningcorporaties en huurdersorganisaties.

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

Hellevoetsluis: vanwege de aanstaande fusie – per 01-01-2023 - met de gemeenten Brielle en Westvoorne tot de nieuwe gemeente Voorne aan Zee is er in 2022 voor gekozen om geen afspraken voor een langere periode vast te leggen en werden de afspraken zoveel als mogelijk afgestemd met de gemeenten Brielle en Westvoorne. In 2023 zal voor de nieuwe gemeente Voorne aan Zee een Wonen-, welzijn- en zorgvisie worden opgesteld. Het voorbereidende proces, waarbij de corporaties en huurdersorganisaties ook betrokken worden, is gestart in 2022.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Gemeente Nissewaard

Indeling / thema's		
2019	2020	2021 en 2022
*Organisatie en samenwerking; *Beschikbaarheid van woningen; *Wonen met zorg en ondersteuning; *Leefbaarheid en veiligheid.	*Organisatie en samenwerking; *Beschikbaarheid; *betaalbaarheid; *Sociaal domein; *Leefbaarheid en veiligheid.	*Aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid; *Een toekomstbestendig sociaal domein: -Langer zelfstandig thuis wonen; -Huisvesting bijzondere doelgroepen; -Wonen en armoede; -Thuis in de wijk / sociale cohesie. *Leefbare dorpen en wijken; *Een duurzaam Nissewaard.

Gemeente Hellevoetsluis

Indeling / thema's
2019 t/m 2022
*Voldoende en betaalbare woningen; *Kwaliteit en duurzaamheid; *Sociale opgaven; *Samenwerking en verbinding.

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2019 t/m 2022 als volgt weergegeven:

Beschikbaarheid;
Betaalbaarheid;
Duurzaamheid;
Bijzondere doelgroepen; en
Leefbaarheid.

3.2 Realisatie van de afspraken

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

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid		
2019	Prestatie	
Nissewaard:		
Vorbereiding bouw 3 sen.won. aan de Wasastraat (Abbenbroek)	Geen doorgang (zie PA 21)	X
Hellevoetsluis:		
Met gemeente onderzoek doen naar mogelijkheid voorrangsregeling voor woningzoekenden uit Oudendoorn tbv woning in Oudendoorn	Met de wethouder is afgesproken dat gekeken wordt of en zo ja hoe dit in de gemeentelijke huisvestingsverordening vorm kan worden gegeven (jaarplan 19) Resultaat: Dit is geregeld	✓
2020	Prestatie	
Nissewaard:		
Bepalen haalbaarheid bouw 3 eengezinswoningen aan de Wasastraat (Abbenbroek)	Uitgesteld naar 2021 (PA21)	X
Hellevoetsluis:		
25% van de mutatiegraad in Oudendoorn toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Oudendoorn	Voorrang wordt toegepast	✓
2021	Prestatie	
Nissewaard:		
Met gemeente opstellen ontwikkelperspectief kleine kernen	Zie Ontwikkelperspectief kleine kernen	✓
Bepalen haalbaarheid bouw 3 eengezinswoningen aan de Wasastraat (Abbenbroek)	Geen doorgang (zie PA 22)	X
Opleveren 32 huurwoningen in project Koninginnehof in Zuidland	Bouw gestart in 2020; eerste woningen begin 2021 opgeleverd (JV21)	✓
Hellevoetsluis:		
Vorbereiding realisatie 27 sociale huurwoningen in plangebied Akkerranden	Gesprekken met gemeente en ontwikkelaar over ontwerp gevoerd (jv21)	✓
2022	Prestatie	
Nissewaard:		
Voornemen bouw 3 nultredenwoningen aan de Wasastraat	Besluit genomen om 2 woningen te bouwen en dit tevens als pilot voor houtbouw te beschouwen; realisatie in 2023 (jv22)	✓
Vorbereiding bouwplannen:		
- 8 won Van Hamburgterrein;	Niet i.v.m. extra kosten vervuiling bodem	X
- 5 won Plan Biesheuvel;	Niet, gemeente geen randvoorwaarde gesteld	X
- 12 won Kreken van Nibbeland Eekhout	Vorbereiding op verzoek schoolbestuur en gemeente gestart (jv22)	✓
Hellevoetsluis:		
In urgente gevallen bij senioren of eenoudergezinnen met schoolgaande kinderen in Oudendoorn gebruik maken van directe bemiddeling.	Dit is beleid	✓
Start bouw 24 sociale huurwoningen in Akkerranden (Q3)	Vorbereiding gestart; oplevering 2023 (jv22)	✓

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
2019	Prestatie	
Nissewaard:		
Bij energie-investering maximaal 70% van de te verwachten energiebesparing doorberekenen in de huurprijs	Is gemaximeerd om een concreet bedrag dat de energielastenbesparing niet overstijgt (monitor)	X
Hellevoetsluis:		
Bij energie-investering blijven de totale woonlasten minimaal gelijk.	Is gemaximeerd om een concreet bedrag dat de energielastenbesparing niet overstijgt	✓
2020	Prestatie	
Nissewaard:		
Bij energie-investering maximaal 70% van de te verwachten energiebesparing doorberekenen in de huurprijs	Dit is vertaald in een vaste bijdrage van € 16,50 per maand huurverhoging.	✓
Hellevoetsluis:		
Verbetering traject schulddienstverlening (o.a. middels participatie gebiedsteam)	In Nissewaard en Hellevoetsluis is er geen gebiedsteam, maar wel intensieve samenwerking ambtelijk.	X/✓
2021	Prestatie	
Nissewaard:		
Toepassen strikt huurincasso beleid gericht op beperken huurachterstanden zittende huurders	Strikt en sociaal incassobeleid wordt toegepast (jv21)	✓
Hellevoetsluis:		
Huurverhoging maximaal inflatiepercentage	0% (rijksbeleid)	-
2022	Prestatie	
Nissewaard:		
Blijvende inzet instrument "Grip op je huis"	Kan via de wmo worden ingezet; het leger des heils biedt dan extra ondersteuning bij betalingsachterstanden (jv22)	✓
Hellevoetsluis:		
Huurverhoging maximaal inflatiepercentage	Gemiddeld 1,29% (tabel 6)	✓

Afspraken m.b.t. duurzaamheid		
2019	Prestatie	
Nissewaard:		
Bij vervanging cv-installatie HR-ketel plaatsen	Wordt conform toegepast (monitor)	✓
Hellevoetsluis:		
Bij vervanging cv-installatie HR-ketel plaatsen	Wordt conform toegepast	✓
2020	Prestatie	
Nissewaard:		
Bij vervanging cv-installatie HR-ketel plaatsen	Is onderdeel duurzaamheidsbeleid (jv 20)	✓
Bij kerninwoners klimaatadaptief tuinieren stimuleren	Via tuincontract	✓
Hellevoetsluis:		
Participatie klimaatdialogen op Voorne Putten	Gedaan	✓
2021	Prestatie	
Nissewaard:		
Opleveren 32 gasloze duurzame huurwoningen Koninginnehof (Zuidland)	Woningen zijn gasloos opgeleverd	✓
Voor nieuw verhuurder woningen – daar waar mogelijk – het versteende oppervlak beperken tot 40% van de tuinoppervlakte.	Tuincontract maatwerk	✓
Hellevoetsluis:		
Voor nieuw verhuurder woningen – daar waar mogelijk – het versteende oppervlak beperken tot 30% van de tuinoppervlakte.	Tuincontract maatwerk	✓
2022	Prestatie	
Nissewaard:		-
Invulling aan circulariteit door bij onderhoud en sloop het afval gescheiden aan te bieden en herbruikbaar materiaal aan te laten leveren bij materiaalbanken	Is onderwerp van gesprek in de Directeurenkring van kleine corporaties (jv22); toepassing door DZK middels Afspraak met aannemers en sloper	✓
Hellevoetsluis:		
Anticiperen op warmtetransitie door inzet op energiezuiniger maken huidige woningvoorraad	Via uitvoering duurzaamheidsprogramma (mede gericht op betaalbaarheid) (jv22)	✓

Afspraken m.b.t. bijzondere doelgroepen		
2019	Prestatie	
Nissewaard:		
Tbv levensloopbestendigheid op verzoek woningen aanpassen (naar verwachting 20 per jaar in Nissewaard)	Wordt conform afspraak uitgevoerd (monitor)	✓
Opstellen rapportage over woningtoewijzing via Woonnet Rijnmond in relatie tot effecten op leefbaarheid en vitaliteit in de kernen.	Verhuisrapportage 2016-2018 is opgesteld. Op basis daarvan is voorgesteld om de bindingseisen in de verordening te handhaven (monitor)	✓
Hellevoetsluis:		
Tbv doorstromers uit intramuraal wonen woningen beschikbaar stellen (specifiek uit zorginstellingen Bernisser Handen en Westenrijck).	Aan Bernisser handen worden corporatiebreed twee woningen tbv uitstroom jongeren beschikbaar gesteld. Ook de samenwerking met Westenrijck (middels verhuur 12 woningen) is gecontinueerd.	✓
Tbv levensloopbestendigheid op verzoek woningen aanpassen (naar verwachting 2 per jaar in Oudendoorn)	Wordt conform afspraak uitgevoerd	✓
2020	Prestatie	
Nissewaard:		
Ter beschikking stellen woningen voor doorstromers uit de zorginstellingen Bernisser Handen en Westenrijck en vergunninghouders.	Is onderdeel afspraken met Bernisser Handen (twee woningen beschikbaar); Ook de samenwerking met Westenrijck (middels verhuur 12 woningen) is gecontinueerd. In 2020 geen woningen tbv statushouders beschikbaar gesteld omdat er geen geschikte kandidaten passend bij de vrijgekomen woning geleverd konden worden door het COA	✓ X
Hellevoetsluis:		
Met gemeente vastleggen afspraken over kwetsbare doelgroepen.	Zie prestatieafspraken begeleiding	
2021	Prestatie	
Nissewaard:		
In samenwerking met kernplatforms en zorg- en welzijnsorganisaties onderzoeken op welke wijze er voor de bijzondere doelgroepen een bijdrage kan worden geleverd (voorzieningen en dagbesteding).	Afspraken met woonboerderij Westenrijck, Bernisser Handen en Careyn (Hart van Zuidland)	✓
Hellevoetsluis:		
Participatie onderzoek mogelijkheden om doorstroming vanuit de zorg te kunnen realiseren.	Begeleiding vanuit de zorg is een knelpunt.	X/✓
2022	Prestatie	
Nissewaard:		
Beschikbaar stellen 1 won tbv versnelde uitstroom huishouden uit opvanginstelling	Dit is geregeld met woonboerderij Westenrijck	✓
Hellevoetsluis:		
Doorstroming gericht bevorderen door maatwerk-aanbod "van groot naar beter"	Aanbod gericht	✓
Met gemeente gesprek aangaan over mogelijkheden voor beschermd wonen in Oudendoorn	Niet, gemeente heeft geen initiatief genomen. Begeleiding lukt niet.	X/✓

Afspraken m.b.t. leefbaarheid		
2019	Prestatie	
Nissewaard:		
Met gemeente en Careyn een MKBA uitvoeren voor het Hart van Zuidland en dit combineren in samenwerking met ressort Wonen en de gemeente Rotterdam met de MKBA voor het "zusterproject" in Rozenburg.	MBKA onderzoek is afgerond (monitor) Opgenomen in RIGO rapport MKBA	✓
Participatie Thuis-in-de-wijk-concept	Wordt aan deelgenomen en middels thema-sessies met betrokken partijen besproken (monitor)	✓
Hellevoetsluis:		
Met gemeente afspraken maken over woonoverlast	In actieplan aanpak woonoverlast	✓
2020	Prestatie	
Nissewaard:		
Faciliteren bestaande kernplatforms.	De kernplatforms worden gefaciliteerd (monitor); er is regelmatig overleg tussen de bestuurder en de kernplatforms en in Zuidland wordt een buurtpreventieteam dat is ontstaan op initiatief van het kernplatform mede gefinancierd (jv20)	✓
Hellevoetsluis:		
Bewoners die ernstige woonoverlast veroorzaken uitsluiten van actief schuldhulpbeleid en actief uit huis zetten.	Dit is toegepast beleid	✓
2021	Prestatie	
Nissewaard:		
Aandacht voor tuinenonderhoud (o.a. via bewonersblad)	Opgenomen in bewonersbladen en het tuinenbeleid	✓
Hellevoetsluis:		
Aandacht voor tuinenonderhoud (o.a. via bewonersblad)	Opgenomen in bewonersbladen en het tuinenbeleid	✓
2022	Prestatie	
Nissewaard:		
Onderzoek mogelijkheden ondersteuning huishoudens die niet zelf in tuinonderhoud kunnen voorzien	Nog te doen; wel ondersteuning vanuit kerk en Pameijer individuele bewoners.	✗
Hellevoetsluis:		
Ondersteunen Platform bewoners Oudendoorn gericht op behoud authentieke karakter Oudendoorn	O.a. door bijdrage aan in stand houden voorzieningen zoals de ontmoetingsplek Ouden-Heijn in Oudendoorn (jv22)	✓

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

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

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Vitaal Vooruit Bedrijfsplan 2016-2020				
Samenwerken aan vitale kernen Bedrijfsplan 2022-2026				

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

Vitaal Vooruit Bedrijfsplan 2016-2020

De missie luidt:

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

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

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

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

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

Voor 2021 werd afgesproken dat het jaarplan 2021 de brug tussen oud en nieuw bedrijfsplan zou vormen.

Samenwerken aan vitale kernen Bedrijfsplan 2022-2026:

De missie luidt:

“Woonstichting De Zes Kernen is dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving. Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen.

We zijn betrokken, lokaal verankerd, duurzaam en verbonden met bewoners en lokale partners. We zijn gericht op samenwerking met die partners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en haar bewoners.”

De Zes Kernen is meester in het duurzaam exploiteren van nabijheid en gebruikt die kracht om letterlijk en figuurlijk te bouwen aan sterke dorpsgemeenschappen.

Zwarte Waal zal als zevende kern aan het werkgebied worden toegevoegd, mede gelet op de opgaven in de regio. Samen met gemeenten en andere relevante belanghebbenden zal worden opgetrokken bij het ontwikkelen van het kernenbeleid en bij het invulling geven aan de regionale opgaves.

De doelstelling voor de periode van het bedrijfsplan zijn verwoord in drie samenhangende thema's: Beschikbaarheid:

Op basis van de regiodeal moeten er meer woningen beschikbaar komen voor de sociale doelgroep. De Zes Kernen wil daar aan bijdragen. Daarbij is er afhankelijkheid van de markt, initiatieven in de kernen zelf en van de locaties en randvoorwaarden van de gemeenten. Prioriteit is nieuwbouw voor starters en senioren in alle kernen. Om de beschikbaarheid van de bestaande voorraad te borgen wordt de verduurzaming van woningen in de periode tot 2026 doorgezet op dezelfde voet als in de voorgaande jaren en uitgebreid met aanvullende maatregelen.

Aandachtspunten: voldoende sociale voorraad (nieuwbouw en 95% van bezit, waarvan 70% tot de huurtoeslaggrens); inzet volkshuisvestelijke opgave in Brielle (Zwartewaal: overname bezit Vestia en nieuwbouw); aandacht voor middenhuur; focus op senioren, jongeren en 1-2persoonshuishoudens; beperkte verkoop; woonruimtebemiddeling (lokale voorrang inwoners Bernisser woongebied).

Betaalbaarheid:

Woonlasten bepalen voor een groot deel wat een huurder overhoudt om van te leven.

Betaalbaarheid is daarmee een belangrijke doelstelling en daar wil De Zes kernen op verschillende manieren invulling aan geven.

Aandachtspunten: toepassen Sociaal Akkoord (mits financiële continuïteit gewaarborgd is inclusief ambitie op beschikbaarheid en duurzaamheid); bij doorberekenen duurzaamheids-investeringen huurverhoging gekoppeld aan energiebesparing (spouwmuurisolatie en vervanging cv door hybride ventilatiepomp geen huurverhoging); samenwerking bij schuldbemiddeling en -begeleiding.

Duurzaamheid:

In de bestaande voorraad (complexmatig verduurzamen) zijn de maatregelen gericht op anticipatie op de energietransitie. Acties (o.a. uitbreiding) zonnepanelenzijn gericht op isoleren in samenhang met vermindering energieverbruik en CO2-uitstoot (CO2-neutraal in 2050).

Aandachtspunten: no-regret; vervanging aardgas; sloop versus nieuwbouw; toepassen circulariteit.

Per kern is de voorgenomen inzet nader geduid in de rol, passend in de geformuleerde actieplannen van de kernplatforms en inzet kennis en kunde voor behoud van maatschappelijke voorzieningen.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

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

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

1. Prestaties van De Zes Kernen

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)

# = aantal woningen	2019	2020	2021	2022
# Huurwoningen	1.302	1.299	1.330	1.383
# Onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	***
# Intramuraal (zorgvastgoed)	32	32	32	32
# Totaal woongelegenheden	1.334	1.331	1.362	1.415
# Garages	13	13	12	12
# Maatschappelijk vastgoed	4	4	4	3
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	***
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	1	1	1	1
# Overig bezit	0	0	0	***
# Verhuureenheden ongewogen	1.352	1.349	1.379	1.431

Bronnen: gegevens corporatie.

TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)

	2019	2020	2021	2022
Individueel verkocht	4	4	1	2
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	1	0
Nieuwbouw	0	0	32	0
Aankoop	1	1	2	53

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB;

	2019	2020	2021	2022
goedkoop	106 (8%)	106 (8%)	117 (9%)	116 (8%)
betaalbaar	665 (50%)	659 (50%)	795 (58%)	700 (49%)
duur t/m lib.grens	428 (32%)	447 (34%)	389 (29%)	531 (38%)
duur boven lib.grens	135 (10%)	119 (8%)	61 (4%)	68 (5%)
totaal	1.334 (100%)	1.331 (100%)	1.362 (100%)	1.415 (100%)

Bron: gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)**Staatssteennorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14; 2021: € 752,33

Per 1 januari 2022 verandert de 80-10-10% regel in 92,5-7,5%; Daarvan mag in de prestatieafspraken worden afgeweken tot 85-7,5-7,5%.

	2019	2020	2021	2022
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	76	55	103	55
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	69 (91%)	54 (99%)	97 (95%)	55 (100%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	6 (8%)	1 (1%)	4 (4%)	0 (0%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	1 (1%)	0 (0%)	1 (1%)	0 (0%)
Oordeel Aw	akk	akk	akk	n.n.b.

Bronnen: gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)**Passend toewijzen**

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

	2019	2020	2021	2022
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	45	38	59	55
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	45 (100%)	38 (100%)	59 (100%)	55 (100%)
Oordeel Aw	akk	akk	akk	n.n.b.

Bronnen:dvi 19 t/m 21, gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw

TABEL 6: Huurverhoging

	2019	2020	2021	2022
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,4%	2,6%	2,6%	1,4%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,6%	1,9%	0,0%/1,3%	1,29%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ 585	€ 597	€ 597,96	€ 608

Bronnen: Huursomstijging = rijksbeleid; de huurgemiddelde huurverhoging en huurprijs: gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming (DAEB en niet-DAEB)

	2019	2020	2021	2022
Norm huurachterstand (%)	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur	0,51%	0,35%	0,61%	0,57%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	0	0	0	0

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 08: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2019	2020	2021	2022
Letter Onderhoud & Verbetering	X	X	X	X
Instandhoudingsindex	B	B	X	C
Technische woningkwaliteit	X	X	X	X
Ervaren woningkwaliteit	B	X	C	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2019-2022; X = geen deelname

TABEL 09: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2019	2020	2021	2022
Letter Huurdersoordeel	B	X	B	B
Deelscore nieuwe huurders	A	X	A	A
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	B	X	C	C
Deelscore vertrokken huurders	C	X	A	X

Bronnen: Aedes Benchmark 2019-2022; X = geen deelname

TABEL 10: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2019	2020	2021	2022
Label A+++			1 0%	45 3%
Label A++			29 2%	50 4%
Label A+			132 10%	128 9%
Label A (EI= 0,6-1,2)			138 10%	175 12%
Label B (EI= 1,2-1,4)			160 12%	170 12%
Label C (EI= 1,4-1,8)			380 28%	427 30%
Label D (EI= 1,8-2,1)			293 22%	237 17%
Label E (EI= 2,1-2,4)			171 13%	126 9%
Label F (EI= 2,4-2,7)			40 3%	38 3%
Label G (EI > 2,7)			18 1%	19 1%
Onbekend				

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2019	2020	2021	2022
Letter Duurzaamheid	X	X	X	X
Deelletter energetische prestatie	X	X	X	X
Deelletter CO 2 uitstoot	X	X	X	X
Deelletter Isolatieprestatie	*	*	X	X

Bronnen: Aedes Benchmark 2019-2022 (X = geen deelname; *=deelletter sinds 2021)