

Visitatierapport

Woonkwartier

periode 2017-2020

woon[^]
kwartier

Rapportinformatie

Auteur : Visitatiecommissie
Versie : 1.0
Status : definitief
Datum : 8-6-2021

Versiebeheer

Versie	Gewijzigd door	Opmerking
0.9	Opgesteld door visitatiecommissie	Concept ter bespreking met corporatie Niet bestemd voor publicatie
1.0 concept	Visitatiecommissie	Versie beoordeling aan Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Niet bestemd voor publicatie
1.0 definitief	Visitatiecommissie	Definitief rapport na controle van SVWN op het correct toepassen van de geldende methodiek en de transparantie van de beoordeling Bestemd voor publicatie

Visitatiecommissie

Joos Jacobs (voorzitter)
 Theo Dijt
 Eef Nibbelink

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Woonkwartier, haar ambities, bestuur en toezicht en werkgebied	6
1.1 Woonkwartier	6
1.2 Interne organisatie en toezicht	6
1.3 Het werkgebied	7
Deel I Maatschappelijk presteren in het kort	9
2 Het maatschappelijk presteren van Woonkwartier	11
2.1 Recensie: doe het vooral samen!.....	11
2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties	14
2.3 Samenvatting per perspectief	15
Deel II Toelichting per perspectief	19
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	21
3.1 De opgaven in het werkgebied.....	22
3.2 Kwaliteit van prestatieafspraken	23
3.3 Betaalbaarheid	25
3.4 Beschikbaarheid	26
3.5 Woningkwaliteit en duurzaamheid	28
3.6 Wonen, zorg en ondersteuning	29
3.7 Inzet in kernen, wijken en buurten	30
3.8 Ambities.....	31
3.9 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar Opgaven en Ambities	32
4 Presteren volgens belanghebbenden	33
4.1 De belangrijkste belanghebbenden van Woonkwartier.....	34
4.2 Betaalbaarheid volgens belanghebbenden	34
4.3 Beschikbaarheid volgens belanghebbenden	35
4.4 Woningkwaliteit en duurzaamheid volgens belanghebbenden	36
4.5 Wonen, zorg en ondersteuning volgens belanghebbenden.....	37
4.6 Inzet in kernen, wijken en buurten volgens belanghebbenden	38
4.7 Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie volgens belanghebbenden	38
4.8 Tevredenheid over de mate van invloed op het corporatiebeleid volgens belanghebbenden	39
4.9 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek	40
4.10 Verbeterpunten voor de corporatie volgens belanghebbenden	41
4.11 Oordeel presteren volgens belanghebbenden	42
5 Presteren naar vermogen	43
5.1 Visie op inzet van het vermogen	43
5.2 Oordeel over inzet van het vermogen	44
6 Governance	46
6.1 Strategievorming en sturing op maatschappelijke prestaties.....	46
6.2 Maatschappelijke oriëntatie Raad van Commissarissen	48
6.3 Externe legitimatie en verantwoording	49
6.4 Oordeel over Governance	50

Deel III Bijlagen.....	51
Bijlage 1 Visiterend bureau en visitatiecommissie.....	53
Bijlage 2 CV's visitatoren	55
Bijlage 3 Bronnenlijst.....	63
Bijlage 4 In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen	65
Bijlage 5 Position Paper Woonkwartier	67
Bijlage 6 Tabellen bij hoofdstuk 3	72
Bijlage 7 Visitatieaanpak	101
Bijlage 8 Wijze van beoordeling	106

Inleiding

Voorwoord

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woonkwartier. De visitatie is uitgevoerd door Pentascop in de periode van februari tot en met mei 2021. In verband met de aanhoudende maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus hebben alle activiteiten digitaal plaatsgevonden. Ook digitaal waren de gesprekken constructief en informatief, bijna net zoals bij live gesprekken en dialogen.

Woonkwartier heeft er veel aan gedaan om de visitatiecommissie haar werk te laten doen. Ze heeft documenten geleverd, ze heeft ons in contact gebracht met haar medewerkers en belanghebbenden en heeft het proces uitstekend gefaciliteerd. De visitatiecommissie waardeert Woonkwartier voor haar medewerking tijdens de visitatie en wenst haar veel succes bij de realisatie van haar ambities.

De visitatie

Woonkwartier gebruikt de visitatie mede als input voor een nieuw ondernemingsplan voor de komende periode. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van versie 6.0 van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland). Voor de beoordeling hanteren we de normen zoals die in het visitatiekader zijn vastgelegd voor corporaties groter dan 1.000 verhuureenheden.

In november 2020 heeft Woonkwartier Pentascop opdracht gegeven om een visitatie uit te voeren. De visitatiecommissie bestond uit Joos Jacobs (voorzitter), Theo Dijt en Eef Nibbelink (visitatoren). In bijlage 1 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie omvat de periode 2017 tot en met 2020.

De methodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bevat voorschriften ten aanzien van de beoordeling en de minimale eisen om te voldoen aan het ijkpunt. Voor de beoordelingen hanteert Pentascop conform deze eisen een 10-puntschaal waarbij het ijkpunt een 6 is. Deze schaal is opgenomen in bijlage 8. De wijze van beoordeling wordt in bijlage 8 verder toegelicht. Het proces, de stappen en het kader van de visitatie zijn in bijlage 7 beschreven.

Opbouw van het rapport

De opbouw van dit rapport is als volgt.

- In hoofdstuk 1 wordt een beschrijving gegeven van Woonkwartier, de organisatie en het werkgebied.
- In Deel I wordt het maatschappelijk presteren in het kort weergegeven.
 - In hoofdstuk 2 staat een samenvatting van de oordelen in de vorm van de recensietekst en integrale scorekaart en een korte samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.
- In Deel II zijn de oordelen onderbouwd.
 - In hoofdstuk 3 worden de prestaties van Woonkwartier ten opzichte van de landelijke en lokale opgaven beoordeeld en tevens de mate waarin haar ambities in lijn zijn met deze opgaven.
 - In hoofdstuk 4 wordt het oordeel van de belanghebbenden van Woonkwartier weergegeven.
 - In hoofdstuk 5 wordt het oordeel gegeven over het presteren naar vermogen.
 - In hoofdstuk 6 staat het oordeel over governance.
- In Deel III zijn de bijlagen opgenomen.

1 Woonkwartier, haar ambities, bestuur en toezicht en werkgebied

1.1 Woonkwartier

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant met 9.713 verhuureenheden in 18 (dorps-)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen (bron: concept jaarverslag 2020).

Woonkwartier is in 2016 ontstaan door de fusie van Bernardus Wonen, Brabantse Waard en Woningstichting Dinteloord. De fusie moest mogelijk maken om doelmatiger met middelen om te gaan en een professionaliseringsslag te kunnen maken in de dienstverlening en de organisatie, om zo meer slagkracht in de regio te kunnen realiseren. Dit is de eerste visitatie waarbij de rechtsvoorgangers geen rol meer spelen en Woonkwartier over de gehele periode beoordeeld wordt.

Het bezit van Woonkwartier bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen (75,5%). Daarnaast heeft Woonkwartier etagebouw met en zonder lift (19,7%), hoogbouw (2,1%) en onzelfstandige eenheden (2,7%) (bron: CIP 2017/Woonkwartier). Maar liefst 50% van het bezit is gebouwd in de periode 1961-1980.

In haar laatste ondernemingsplan 2020-2024 verwoordt Woonkwartier haar missie als volgt:
“Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid, in wijken en kernen met bewoners en onze partners.”

In het ondernemingsplan werkt Woonkwartier vanuit vijf pijlers:

1. *Onze klanten: Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.*
2. *Onze wijken en kernen: In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.*
3. *Ons vastgoed: Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.*
4. *Onze financiën: Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.*
5. *Onze organisatie: Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.*

Woonkwartier is door het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) ingedeeld in de grootteklasse 5.001-10.000 vhe's.

1.2 Interne organisatie en toezicht

Woonkwartier is een stichting. Het toezicht op Woonkwartier wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat eind 2020 uit 7 leden.

Bij Woonkwartier werken eind 2020 73 medewerkers in 65,3 fte. De corporatie wordt geleid door één directeur-bestuurder. Het MT werd eind 2020 gevormd door de bestuurder, de managers Frontoffice en Strategie & Beleid, de laatste is tevens manager Backoffice ad interim.

1.3 Het werkgebied

Het werkgebied van Woonkwartier betreft woningmarktregio West-Brabant en binnen dit werkgebied heeft ze bezit in de gemeenten Moerdijk, Halderberge en Steenbergen. In Woensdrecht heeft Woonkwartier één (zorg)complex.

Het werkgebied is divers. Woonkwartier heeft bezit verspreid over 18 (dorps)kernen, ieder met een eigen karakter. De woningmarkt is over het algemeen ontspannen, er wordt op korte termijn nog een kleine groei verwacht, op de lange termijn een kleine krimp.

In de gemeente Moerdijk zijn naast Woonkwartier de volgende corporaties actief: Woonvizier, Alwel, Stadlander, Vestia en Mooiland. In Halderberge is ook Thuisvester actief. De gemeente Moerdijk en Halderberge maken gezamenlijk prestatieafspraken met Woonkwartier en de huurdersvertegenwoordiging. In Steenbergen is naast Woonkwartier ook Stadlander actief. De prestatieafspraken met Steenbergen worden gemaakt in regionaal verband samen met de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht en Tholen en de daar actieve woningcorporaties. Vanwege de geringe omvang van het bezit in de gemeente Woensdrecht maakt Woonkwartier met deze gemeente geen prestatieafspraken.

In paragraaf 3.1 wordt verder ingegaan op de kenmerken van het werkgebied en de specifieke opgaven binnen het werkgebied.





Woorden externe belanghebbenden bij dialoog over de prestaties van Woonkwartier

2 Het maatschappelijk presteren van Woonkwartier

Dit hoofdstuk bevat het oordeel van de visitatiecommissie over het maatschappelijk presteren van Woonkwartier in het kort. Eerst volgt de recensie waarin de visitatiecommissie een beschouwing geeft over het maatschappelijk functioneren van de corporatie. Daarna is het oordeel in een scorekaart weergegeven. Tot slot volgt een samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.

2.1 Recensie: doe het vooral samen!

Voor Woonkwartier is dit de eerste visitatie die over de hele periode terugkijkt op Woonkwartier als gefuseerde organisatie. Ze vindt dat belangrijk en ze hoopt dat in deze visitatie zichtbaar is dat ze de doelen die ze met de fusie beoogde heeft gerealiseerd. En wat de visitatiecommissie betreft is dat inderdaad zichtbaar. In dit rapport is dat ook te lezen. Natuurlijk zijn er mogelijkheden tot verbetering, maar over de gehele linie kan Woonkwartier tevreden zijn over de groei en ontwikkeling die ze heeft doorgemaakt en de resultaten die ze heeft neergezet.

De drie oorspronkelijke corporaties waren verschillend: er lagen complexe (nieuwbouw-) plannen, het onderhoudsniveau was niet gelijk en de administratieve normen en uitgangspunten waren ook niet hetzelfde. In de afgelopen periode heeft Woonkwartier hard gewerkt om dit uit te lijnen en stappen te maken in de verbetering hiervan. Dat heeft ze gedaan door het verbeteren van de interne organisatie en de beloftes van de fusie waar te maken door het kwaliteitsniveau te verbeteren en de nieuwbouwplannen te realiseren. In deze periode heeft Woonkwartier 480 eenheden van WSG overgenomen, heeft ze een reorganisatie doorgemaakt, haar bedrijfslasten naar beneden gebracht en een gemiddeld label B op duurzaamheid gerealiseerd. Kortom: prestaties van formaat.

Er klopt een groot hart voor de volkshuisvesting in Woonkwartier. Er werken gedreven en gepassioneerde mensen en de bestuurder gaat daarin voorop. Ze staan voor de volkshuisvesting en de doelgroep in de brede zin van het woord. Het zijn oprechte intenties die ze uitspreken, waarin die passie en gedrevenheid voelbaar zijn. Het zijn professionals met het hart op de goede plek. Professionals die nadenken over hoe ze, in de plattelands-omgeving met een groot aantal diverse kernen waarin ze werken, een duurzame en toekomstbestendige sociale woningvoorraad kunnen realiseren, in een brede behoefte kunnen voorzien en hoe er, met alle verschillen die er ook zijn, op een fijne manier samen geleefd kan worden.

In de visitatieperiode heeft Woonkwartier de interne organisatie verder ontwikkeld en verbeterd. Er is veel aandacht uitgegaan naar het uitlijnen van de gegevens, de informatieverstrekking, sturing en betrouwbaarheid. Daarin is zeker verbetering zichtbaar. In de toon aan de top zijn het de idealen, de vergezichten, de visie die de ogen doen sprankelen. Termen als het Rijnlands model, werken volgens de bedoeling en het driekamermodel worden genoemd, maar lijken nog geen stevige verankering in de hele organisatie te hebben.

Met de huurdersorganisatie HV Fijn Wonen heeft Woonkwartier regelmatig en goed contact. Het is voor de huurdersorganisatie niet altijd gemakkelijk om de huidige ontwikkelingen te volgen, de achterban te betrekken en inhoudelijk bij te blijven. Dat is zichtbaar in de rol en bijdrage van de huurdersorganisatie in de prestatieafspraken. De afspraken zijn nu veelal voorstellen van Woonkwartier en de betreffende gemeente. HV Fijn Wonen heeft daarin nog geen grote rol. De huurdersorganisatie wordt ondersteund om hierin verder te ontwikkelen. Het anders inrichten van het proces om te komen tot prestatieafspraken, bijvoorbeeld door inhoudelijk oriënterende bijeenkomsten te organiseren met de gemeenten en HV Fijn Wonen, kan bijdragen aan meer inbreng en draagvlak bij de huurdersorganisatie. Naast de huurdersorganisatie werkt Woonkwartier met een Raad van Advies. Deze bestaat uit een aantal mensen met verschillende achtergronden. Woonkwartier legt aan deze Raad van Advies zaken voor waar ze kritische reflectie op wil of input op hoe ze invulling kan geven aan haar maatschappelijke opgaven. Zoals bijvoorbeeld de vraag naar de mogelijke wijze van samenwerken in het sociale domein met een kapel als fysieke locatie.

Hoog in het vaandel van Woonkwartier staat betaalbaarheid. Ze streeft naar maximaal 70% van de maximale huursom. In de praktijk is dit gemiddeld 65%. Woonkwartier ziet zichzelf als rentmeester, wat betekent dat ze het bezit voor de toekomst bewaart op een zorgvuldige manier. Haar bezit zijn vooral eengezinswoningen (75%). In de afgelopen periode heeft ze, naast verduurzaming, veel onderhoud aan de woningen gedaan. Deels om de kwaliteit van de woningen op hetzelfde niveau te krijgen, deels om de opgelopen achterstand uit 2016 en 2017 in te halen. Ze heeft in één jaar (2018) zoveel onderhoud uitgevoerd dat de ICR norm de grens overschreed. Daarom heeft ze haar onderhoudsplanning aangepast, meer projecten zijn als investering aangemerkt en daarmee is ze in de jaren erna binnen de normen gebleven. Woonkwartier is financieel gezond en heeft voldoende vermogen om de voor de komende jaren geplande investeringen binnen de normen van WSW/Aw in te vullen.

Een groot deel van de nieuwbouwprojecten (zoals Bosselaar-Zuid en Religieus Erfgoed) zijn projecten die door de rechtsvoorgangers geïnitieerd zijn en binnen Woonkwartier verder opgepakt zijn. Ingewikkelde projecten die binnen de huidige woningwet niet meer door een corporatie uitgevoerd worden. En waar Woonkwartier met veel inspanning en met openheid naar Aw en WSW haar uiterste best doet en heeft gedaan om deze op een verantwoorde manier te realiseren.

In het afgelopen jaar heeft Woonkwartier vier vaste onderhoudspartners geselecteerd. Met die partners werkt ze op een resultaatgerichte manier aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningen. Woonkwartier werkt met een portefeuilleplan en sinds kort heeft assetmanagement vorm gekregen. Haar portefeuilleplan en de kernvisies zijn nauw met elkaar verbonden.

Woonkwartier werkt in 18 verschillende kernen. Voor iedere kern heeft ze een visie ontwikkeld op de toekomstige woningbehoefte. Deze kernvisies zijn beschrijvend en analyserend. In de kernvisies, en ook in het portefeuillebeleid, zien we de uitgangspunten en de visie van Woonkwartier op de ontwikkeling van het vastgoed. In de ogen van de visitatiecommissie laat Woonkwartier hier een belangrijk aspect liggen. Ze zou met veel meer andere partijen samen kunnen kijken naar de gewenste ontwikkeling in de kernen. Met de bewoners, huurders, de gemeente en zorgpartijen. En daarmee ook een beeld geven van de toekomstige gewenste ontwikkeling op het gebied van leefbaarheid en wonen/zorg vraagstukken. Zodat de plannen van Woonkwartier input kunnen zijn voor anderen of plannen van anderen de gewenste richting van Woonkwartier kunnen versterken. Op ambtelijk niveau bij gemeenten worden deze plannen wel besproken, maar het is niet iets gezamenlijks. Die rol, het samenbrengen van een visie per kern, zou Woonkwartier veel meer kunnen oppakken.

Woonkwartier scoort, ook door de belanghebbenden, in dit rapport goed op haar activiteiten en bijdrage in wijken, kernen en buurten. Ze doet veel op dit gebied. De visitatiecommissie merkte in de gesprekken met medewerkers dat pas na veel doorvragen, voorbeelden van wát ze doet op tafel kwamen. Het leek vanzelfsprekender om het meer abstracte intentionele verhaal te vertellen dan te praten over dat wat ze aan concrete activiteiten doet. Medewerkers praten er meer óver dan dat ze de voorbeelden laten spreken. En die zijn er zeker wel.

Woonkwartier werkt in haar ondernemingsplan en de sturingsdocumenten met vijf strategische pijlers. Op ieder pijler heeft ze een lange termijn visie, een aantal doelen en ze werkt met KPI's (Kritische Prestatie Indicatoren), normen aan de hand waarvan ze bepaalt of ze haar doelen bereikt. Ze hanteert deze indeling consequent in al haar documenten. De manier waarop ze deze indeling in kaart brengt is mooi en overzichtelijk. Daarvan was de commissie onder de indruk. Minder onder de indruk was ze van de hoeveelheid documenten: een kaderbrief, ieder jaar een vernieuwd ondernemingsplan, jaarplannen enzovoorts. Het is niet altijd helder wat de volgorde en toegevoegde waarde van de verschillende documenten is. Dat kan compacter en efficiënter. Dat geldt ook voor het aantal strategische doelen en KPI's. Woonkwartier werkt met in totaal eenentwintig strategische doelen op de verschillende pijlers. Bij ieder doel horen een aantal KPI's. Deze veelheid aan doelen en KPI's maakt het onoverzichtelijk. Woonkwartier werkt naast strategische pijlers ook met programma's, dat zijn thema's die meerdere pijlers betreffen, zoals duurzaamheid. In de afgelopen jaren neemt het

aantal programma's toe. De rapportage vindt nog hoofdzakelijk langs de lijn van de strategische pijlers plaats. Als de ontwikkeling meer richting programma's gaat is het goed om de rapportages daarop aan te passen.

Woonkwartier is in haar opvattingen trouw aan de volkshuisvestelijke opgave. Zoals we al zeiden: ze staat voor de doelgroep. Sommige gemeenten voelen zich te weinig gehoord in de zorg over het kunnen huisvesten van mensen in de kern waar ze soms hun leven lang al wonen. Dat wringt. De visitatiecommissie waardeert dat Woonkwartier staat voor haar brede taak hierin, dat is wat ze hoort te doen. Ze ziet ook dat deze stellige opvatting soms in de weg staat om andere oplossingen te vinden. Belanghebbenden missen dan de openheid in het gesprek. Terwijl Woonkwartier ook, zonder haar eigen mening los te laten, het vraagstuk van de ander zou kunnen horen.

De visitatiecommissie herkent Woonkwartier in de position paper. Ook hierin staat betaalbaarheid voorop met direct daarna bereikbaar en benaderbaar zijn. De position paper eindigt met een zin waarin Woonkwartier aangeeft waar ze voor gaat en dat ze dat het liefst met anderen doet, maar dat als dat niet kan, ze het alleen doet. Dit typeert de standvastigheid waarmee Woonkwartier haar doelen wil bereiken en tegelijk laat het iets zien van het minder uitnodigende en de eigenzinnigheid waarmee ze er in staat. Deze houding zet de relatie, vooral met de gemeenten, soms onder druk. Opvallend is dat de andere belanghebbenden zoals de zorgorganisaties, heel positief zijn over de houding en bijdrage van Woonkwartier in projecten waar ze samenwerken.

De Raad van Commissarissen van Woonkwartier bestond in deze eerste periode uit leden van de rechtsvoorgangers. Zij hebben veel aandacht gevraagd voor de interne organisatie en processen. Dat botste soms met de ambities en de vergezichten van een bestuurder die voorop gaat in de visie en idealen. Het verdient waardering dat Woonkwartier staat waar ze nu staat en dat ze deze verschillen heeft weten te hanteren.

Tijdens de vorige visitatie was Woonkwartier amper een half jaar gefuseerd. Het verbeterpunt om te werken aan het worden van een geoliede machine heeft ze zeker opgepakt. Ook het zicht op het bezit, de vergelijkbaarheid is enorm verbeterd en er is een kwaliteitsslag in het onderhoud gemaakt. Het interne toezicht is doorontwikkeld en nu toe aan de volgende stap waarin de RvC zijn maatschappelijke rol nadrukkelijker neemt.

Verbeterpunten

- Werk aan het verbeteren van de relatie met de gemeenten door veel meer het inhoudelijke gesprek met elkaar te voeren over de visie in de kernen en de bijdragen die eenieder daarin kan en wil leveren. Blijf daarin luisteren naar de vraag van de ander.
- Werk aan het meer in positie brengen van de huurdersorganisatie, denk samen met HV Fijn Wonen na over wat er nodig is om inhoudelijk bij te dragen en hoe een bredere groep huurders betrokken kan worden bij specifieke onderwerpen.
- Deel en verrijk de kernvisies met iedereen die er aan kan bijdragen.
- Wees transparanter. Deel informatie en benut die voor het gezamenlijke doel.
- Maak de aanloop naar jaarplannen compacter en efficiënter.
- Maak zichtbaar wat je doet en bereikt met de programma's en geef dat een integrale plek in de verslaglegging.
- Maak op basis van de KPI's en acties in de rapportages de redenering terug naar de doelen en geef zo aan waar je staat en wat je te doen hebt.
- Maak de visie op de besteding van het vermogen explicieter. Door de vraag te stellen; doen we genoeg met ons vermogen. Of door de vraag te stellen hoeveel vermogen er maximaal ter beschikking is en welke visie er op de inzet daarvan is.
- Maak de transitieopgave explicieter. Analyseer de veranderende woningbehoefte en zoek nog meer naar creatieve manieren waarop het bezit hierbij kan blijven aansluiten.

2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties

De integrale scorekaart van Woonkwartier ziet er als volgt uit.

Perspectief						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Thema	1	2	3	4	5				
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,3	7,3	7,0	7,5	7,2	75%	7,2	
Ambities in relatie tot de opgaven	7					7	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden									
Thema	1	2	3	4	5				
Prestaties	7,5	6,8	7,1	7,2	6,9	7,1	50%	7,1	
Tevredenheid relatie en communicatie	7,3					7,3	25%		
Tevredenheid invloed op het beleid	7					7	25%		
Presteren naar Vermogen									
Vermogensinzet	7					7	100%	7	
Governance									
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming					8	7,5	33%	6,8
	Prestatiesturing					7			
Maatschappelijke oriëntatie RvC						6	6	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimering					6	7	33%	
	Openbare verantwoording					8			

* De thema's zijn:

1. betaalbaarheid;
2. beschikbaarheid
3. woningkwaliteit en duurzaamheid;
4. wonen, zorg en ondersteuning;
5. inzet in kernen, wijken en buurten.

Hierna volgt een samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.

2.3 Samenvatting per perspectief

Presteren naar Opgaven en Ambities

Voorafgaand aan de beoordeling van de prestaties is de kwaliteit van de prestatieafspraken beoordeeld. Woonkwartier maakte in 3 gemeenten prestatieafspraken. De relevante onderwerpen zijn allemaal opgenomen in de prestatieafspraken en door de jaarlijkse cyclus actueel. De concreetheid van de afspraken is per onderwerp wisselend. De positie van de huurdersvertegenwoordiging kan steviger, daar kunnen alle partijen aan bijdragen. Daarnaast verloopt het proces soms moeizaam door verschillen in de opvatting over de opgaven in het werkgebied.

De visitatiecommissie kent een 7,2 toe voor de prestaties naar Opgaven en Ambities.

Voor de prestaties op het gebied van Betaalbaarheid kent de visitatiecommissie een 7,0 toe. De streefhuren zijn laag en de werkelijke huren nog lager en waar de huren toch niet passend zijn levert Woonkwartier maatwerk. De corporatie zette flinke stappen in de verbetering van het incassoproces en vroegsignalering van huurachterstanden, maar dit leverde nog niet de gewenste terugloop in huissuitzettingen (veroorzaakt door huurachterstand) op.

Woonkwartier is voor haar prestaties op het gebied van Beschikbaarheid beoordeeld met een 7,3. Woonkwartier liet de voorraad netto met minder dan 20 woningen afnemen. Daarnaast werkte ze aan het toevoegen van woningen door een aantal nieuwbouwprojecten, in het verleden door rechtsvoorgangers gestart en in de huidige tijd ingewikkeld om uit te voeren. Ook nam Woonkwartier 486 wooneenheden over van WSG. De corporatie scherpte de urgentieregeling aan en nam een maatwerkadviseur aan om woningzoekenden en huidige huurders beter van dienst te kunnen zijn.

De prestaties op het gebied van Woningkwaliteit en duurzaamheid beoordeelt de visitatiecommissie met een 7,3. Woonkwartier heeft hard gewerkt aan onderhoud en kwaliteitsverbetering van woningen en realiseerde in 2020 gemiddeld label B. Daarnaast ondernam ze aan aantal activiteiten om huurders bewuster te maken van hun energieverbruik.

De inzet van Woonkwartier op Wonen, zorg en ondersteuning is gewaardeerd met een 7,0. Woonkwartier stelde volgens afspraak woningen beschikbaar voor het Regionaal Kompas en Housing First en doet mee aan het programma Langer Thuis - Inclusieve Wijk en Wonen met Gemak. Het voornemen om te onderzoeken welke bijzondere doelgroepen er in het werkgebied aanwezig zijn en welke behoefte er is qua ondersteunende woonvormen is Woonkwartier door de corona maatregelen nog niet aan toegekomen.

De visitatiecommissie kent een 7,5 toe voor de prestaties op het gebied van Inzet in kernen, wijken en buurten. De corporatie is actief aanwezig in de wijk, o.a. door haar deelname aan Huis in de Wijk, en heeft diverse convenanten met samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid. Daarnaast voert Woonkwartier veel leefbaarheidsprojecten uit waarbij de fysieke en de sociale kant van samenleven aandacht krijgen. Ook houdt Woonkwartier nauw contact met haar huurders door deelname aan landelijke en lokale initiatieven in buurten en wijken.

De ambities van Woonkwartier waardeert de visitatiecommissie met een 7. Woonkwartier heeft haar ambities beschreven in haar plannen en beleidsstukken, en deze passen bij de opgave in haar werkgebied. Er is soms een discrepantie tussen wat de gemeenten zien als opgave voor Woonkwartier en de volkshuisvestelijke taakopvatting. Woonkwartier ziet daarin een rol voor zichzelf voor alle (toekomstige) huurders, ook van buiten de regio. Een pluspunt wordt gegeven voor het regelmatig actualiseren van de ambities en doelstellingen.

Presteren volgens Belanghebbenden

De prestatie op dit perspectief wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,1. De huurders en overige belanghebbenden zijn in het algemeen tevreden over de prestaties van Woonkwartier. De gemeenten zijn kritischer en hebben met name behoefte aan meer strategische afstemming en partnerschap met Woonkwartier.

Betaalbaarheid is gewaardeerd met een 7,5. Alle belanghebbenden waarderen dit prestatieveld eensluidend het hoogst en herkennen betaalbaarheid als een sterk punt van Woonkwartier. De huurdersorganisatie had graag gezien dat de doorstroming nog meer wordt gefaciliteerd. Gemeenten Halderberge en Moerdijk willen graag dat Woonkwartier de huurprijzen in breder perspectief van woonlasten en andere doelen stelt.

De prestaties op het gebied van Beschikbaarheid worden gewaardeerd met een 6,8. Voor de huurdersorganisaties scoort dit prestatieveld ook hoog. Woonkwartier doet het goed vindt men, maar met het huidige woonaanbod is de slaagkans niet groot genoeg, zeker bij goedkopere woningen. De gemeenten scoren dit prestatieveld het laagst. Moerdijk en Halderberge zien de zoektijden oplopen en wensen een actievere rol van Woonkwartier in de kwalitatieve en kwantitatieve opgave. Moerdijk en Steenbergen willen graag samen met huurders en Woonkwartier de kernvisies delen en vormgeven. De overige partijen zijn redelijk tevreden en vragen aandacht voor meer seniorenwoningen.

Woningkwaliteit en Duurzaamheid is beoordeeld met een 7,1. De huurdersorganisatie vindt dat Woonkwartier goed op weg is, maar oudere huizen nog meer gerenoveerd/verduurzaamd moeten worden. De gemeenten Halderberge en Moerdijk zien dat Woonkwartier presteert op het gebied van duurzaamheid, maar vinden graag meer gezamenlijk met Woonkwartier nieuwe oplossingen voor een snelle en zorgvuldige energietransitie. Steenbergen is tevreden over de inzet op duurzaamheid. Overige partijen vinden dat Woonkwartier meer kansen op duurzaamheidsgebied kan pakken als er pro-actiever wordt gehandeld en gecommuniceerd.

Wonen, zorg en ondersteuning is gewaardeerd met een 7,2. De huurdersorganisatie is tevreden en vindt het van belang dat Woonkwartier goede relaties onderhoudt met gemeenten, thuiszorgorganisaties en andere partijen die een rol kunnen spelen bij langer thuiswonende ouderen. Moerdijk en Halderberge zijn tevreden en zien dat er goede afspraken worden gemaakt voor verschillende doelgroepen, ook in het kader van de WMO. Spreiding van statushouders over de kernen blijft wel een opgave. In Steenbergen is recent extra afstemming tussen Woonkwartier en het Sociaal domein geregeld. De overige partijen en zorginstellingen geven aan dat Woonkwartier goed meedenkt in de praktische behoeften van kwetsbare mensen. Zij willen met Woonkwartier een sterk netwerk bouwen om problemen zoals vereenzaming en langer thuis wonen versneld aan te pakken.

Inzet in kernen, wijken en buurten is gewaardeerd met een 6,9. De huurdersorganisatie waardeert dit prestatieveld het laagst. Men ziet dat er activiteiten worden georganiseerd, maar het beeld bestaat ook dat er meer kan. De gemeenten zijn redelijk tevreden. Alle drie waarderen zij de actieve aandacht voor de kernen en wijkgerichte aanpak van Woonkwartier. Overige partijen zijn tevreden, maar willen graag samen met Woonkwartier en de gemeenten in de kernen optrekken, zowel op visie-niveau als in de praktische invulling van leefbaarheidsactiviteiten.

De belanghebbenden zijn in het algemeen met een 7,3 gemiddeld tevreden over de relatie en de communicatie met Woonkwartier. De gemeenten zijn het minst tevreden. Moerdijk en Halderberge missen vooral een strategisch partnerschap op bestuurlijk niveau en zien graag dat Woonkwartier uitdraagt wat haar visie is en de raad daarover informeert en bij betreft. De overige partijen zijn tevreden over de communicatie, die soms wel sneller kan.

De belanghebbenden geven een 7,0 voor hun mate van invloed op het beleid van de corporatie. De huurdersorganisatie is tevreden. Woonkwartier luistert goed naar wat de huurdersorganisatie inbrengt. Men heeft er begrip voor, dat niet alles meegenomen kan worden. De gemeenten zijn redelijk tevreden. Alle gemeenten willen meer aan de voorkant met Woonkwartier in gesprek gaan en meer samen beleid maken. Een gezamenlijke visie op wonen, omgeving en energie zou daarin

helpen, en de basis kunnen zijn voor meer samenwerking in de kernen. De overige partijen zijn tevreden en ervaren dat ze een invloed hebben die past bij hun positie ten opzichte van Woonkwartier. Als verbeterpunt wordt aangegeven dat er meer structureel kan worden teruggekoppeld door Woonkwartier wat er met de inbreng wordt gedaan.

De meeste partijen zijn redelijk tevreden over inhoud en van de prestatieafspraken, maar zien vooral in het proces nadrukkelijk verbeterpunten. De huurdersorganisaties willen eerder bij de totstandkoming van de afspraken betrokken worden. Alle partijen vinden dat de afspraken zich ontwikkelen en steeds smarter worden. De gemeente Halderberge stuurt meer op partnerschap dan op harde afspraken. Moerdijk ziet dat Woonkwartier nogal sturend in het proces zit en zich als penvoerder opstelt. Steenberg en alle andere partijen vinden dat het (besluitvormings-)proces bij Woonkwartier te bureaucratisch is en lang duurt. Woonkwartier zelf vindt dat de afspraken vanuit regionale kaderafspraken nu beter per gemeente zijn ingevuld. Ook Woonkwartier vindt het jaarlijkse proces zwaar en formeel. Ze wil daarom naar meer langjarige afspraken, zodat niet meer jaarlijks de hele cyclus nodig is. Voor de nieuwe periode zijn partijen daarover nu met elkaar in gesprek.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt de visie op de inzet van het vermogen met een 7. Woonkwartier krijgt een pluspunt voor de wijze waarop zij bij investeringsbeslissingen de maatschappelijke bestemming van het vermogen inzichtelijk maakt en meeweegt.

Woonkwartier is een financieel gezonde corporatie en acteert ruim binnen de ratio's van de Aw/WSW. Alleen in 2018 kwam men door hoge onderhoudsuitgaven onder de grens van de ICR, maar daar is adequaat op bijgestuurd. De jaarlijkse uitkomsten van de inzet van het vermogen is eerder een uitkomst van de geplande investeringen en uitgaven dan dat het een manier is waarop zij scenario's afweegt voor het realiseren van optimale prestaties. Woonkwartier heeft haar (financiële) doelstellingen primair op betaalbaarheid en daarna woningkwaliteit/verduurzaming gericht. De geplande investeringen kunnen voor de komende meerjarenbegroting (ruim) binnen de ratio's worden gerealiseerd. Financiële scenario's worden opgesteld om de gevoeligheid voor externe wijzigingen te bepalen. Er is door Woonkwartier geen redenatie of calculatie gemaakt welk deel van haar vermogen maximaal zou kunnen worden besteed aan de verschillende maatschappelijke prestaties. Om op project- en complex-niveau inzicht te geven en keuzes te maken in de manier waarop Woonkwartier haar vermogen inzet ten behoeve van haar maatschappelijke prestaties, wordt het maatschappelijk rendement expliciet gemaakt met een maatschappelijke score, naast de vastgoed en financiële criteria. Deze score is opgenomen in het investeringsstatuut en wordt ook bij het assetmanagement en de complexstrategie gehanteerd. De bedrijfslasten zijn, mede door een scherpe toerekening van kosten, lager dan het gemiddelde in de sector en de grootteklasse.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,8.

Het onderdeel Strategievorming en prestatiebesturing waardeert de visitatiecommissie met een 7,5. De visitatiecommissie waardeert het onderdeel Strategievorming met een 8. Woonkwartier werkt met een overzichtelijke strategische kaart op basis van vijf strategische pijlers en een aantal jaarlijks wisselende programma's. Haar plannen zijn tot stand gekomen op basis van een goede onderbouwing en met inbreng van de belanghebbenden. Ze maakt haar doelen meetbaar en plaatst ze in de lange termijn visie en doelstellingen. Ze actualiseert haar ondernemingsplan jaarlijks, waardoor het onderscheid met de jaarplannen niet duidelijk is. In al haar strategische documenten hanteert ze consequent dezelfde opbouw en ze brengt daarmee het hele werkveld goed voor het voetlicht. De prestatiebesturing waardeert de visitatiecommissie met een 7. Er is een veelheid aan strategische doelen en KPI's en in de rapportage wordt niet altijd de inhoudelijke conclusie getrokken: waar staat ze ten opzichte van het strategische doel. Woonkwartier werkt ook met programma's. De voortgang over deze programma's maakt geen deel uit van de rapportages.

De maatschappelijke oriëntatie van de raad is gewaardeerd met een 6. De visie van de raad op zijn rol ontwikkelt in de visitatieperiode. Na de fusie was het nodig om de interne organisatie opnieuw uit te

lijnen. Daarom heeft de nadruk vooral gelegen op de wijze van informatieverstrekking en de onderbouwing daarvan, dan op de volkshuisvestelijke conclusies die daaraan verbonden kunnen worden. De raad is verankerd in de omgeving en weet wat er speelt. De raad kan dat veel explicieter en zichtbaarder meenemen in zijn besluitvorming. Daarin is ontwikkeling zichtbaar.

De externe legitimering en openbare verantwoording krijgt een 7. Voor de externe legitimatie scoort ze een 6. Woonkwartier is zeker gelegitimeerd in haar omgeving. Ze is gedreven en ook stellig in haar opvattingen. En die stelligheid wordt verschillend gewaardeerd al naar gelang het standpunten van de ander. Degenen die daar anders over denken vinden dat ze weinig gehoord worden in hun wens en behoefte. Voor de openbare verantwoording kent de visitatiecommissie een 8 toe. Ze krijgt hier pluspunten omdat ze op verschillende manieren en bij de doelgroep passende wijze informatie deelt met haar omgeving. Ze doet dat middels filmpjes en infographics en die zijn allemaal leuk om te zien.



Woorden van medewerkers bij de dialoog over de prestaties van Woonkwartier

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk is beoordeeld hoe de prestaties van Woonkwartier bijdragen aan de realisatie van de opgaven. Daarnaast is beoordeeld of de eigen ambities passen bij de opgaven. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een aantal thema's uit de prestatieafspraken, eventueel aangevuld met onderwerpen uit landelijke/regionale convenanten of de rijksprioriteiten. Voor het beoordelingskader zijn de thema's uit de regionale prestatieafspraken met de gemeenten Moerdijk en Halderberge aangehouden. De thema's uit de prestatieafspraken met de gemeente Steenberghe zijn zeer vergelijkbaar. De prestatievelden uit het beoordelingskader zijn:

- betaalbaarheid;
- beschikbaarheid;
- woningkwaliteit en duurzaamheid;
- wonen, zorg en ondersteuning;
- inzet in kernen, wijken en buurten.

In de position paper, de zelfevaluatie, de interne validatiegesprekken en de organisatiedialoog heeft Woonkwartier haar eigen beeld over haar functioneren op de thema's gegeven. Het oordeel van de visitatiecommissie is gebaseerd op de feitelijke prestaties. De verificatie van deze prestaties heeft plaatsgevonden aan de hand van documentatie van de corporatie, de interviews en de dialogen.

Het hoofdstuk begint met de belangrijkste opgaven in het werkgebied.

Vervolgens geeft de visitatiecommissie een beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en van het proces om te komen tot prestatieafspraken.

Daarna zijn per thema beschreven:

- het oordeel van de visitatiecommissie;
- de opgaven en de prestaties;
- het zelfbeeld van Woonkwartier.

De feitelijke prestaties van Woonkwartier zijn opgenomen in tabellen. Deze zijn terug te vinden in bijlage 6. De waardering is gebaseerd op de tabel in bijlage 8. De cijfers in de tabellen zijn eerst per onderwerp (een prestatieafspraken of een daarvan afgeleide ambitie) toegekend. Het gemiddelde van deze cijfers is het oordeel per thema. Wanneer de feitelijke prestaties in belangrijke mate de prestatieafspraken evenaren, krijgt Woonkwartier een 6,0 op die prestaties. Pluspunten kunnen worden verkregen door het evenaren of overtreffen van de prestaties, een lagere realisatie in het belang van de maatschappelijke doelen, een actieve wijze van handelen, de complexiteit van de opgave en de creativiteit in het realiseren van de opgave. Wanneer Woonkwartier de afspraak geheel realiseert krijgt ze met een 7 één pluspunt. Dat pluspunt wordt niet apart toegelicht. Als zij wegens andere redenen een of meerdere pluspunten krijgt, wordt dit nader toegelicht bij de afspraak. Minpunten worden toegekend wanneer niet of onvoldoende wordt voldaan aan de prestatieafspraken en wanneer niet of onvoldoende gehandeld is om de prestaties te realiseren. De minpunten worden toegelicht.

In paragraaf 8 is aangegeven in welke mate de ambities van Woonkwartier passen bij de opgaven en of de afwijkingen voldoende zijn verklaard.

Het hoofdstuk sluit af met een totaaloverzicht van het presteren naar Opgaven en Ambities.

3.1 De opgaven in het werkgebied

Het bezit van Woonkwartier is gelegen in 5 kernen in de gemeente Moerdijk (circa 3600 woningen), 11 kernen in Halderberge (circa 4000 woningen) en concentreert zich in de gemeente Steenbergen in de kern Dinteloord (circa 730 woningen).

Gemeente	Inwoners	Ontwikkeling inwoners*	Percentage sociale huur	Gem. WOZ-waarde
Moerdijk	37.136	+2%	27%	€ 227.000
Halderberge	30.277	+3%	30%	€246.000
Steenbergen	24.501	+64%**	24%	€215.000

Bron: *allecijfers.nl*

* Moerdijk: vanaf 2000, Halberger vanaf 1998, Steenbergen vanaf 1996

** Wegens een gemeentelijke fusie

Moerdijk

Qua inwoners de grootste gemeente in het werkgebied van Woonkwartier. In de grootste kern, Zevenbergen, is het hoofdkantoor van Woonkwartier gevestigd. Woonkwartier heeft in alle 11 kernen in Moerdijk bezit. Ten westen van het dorp Moerdijk ligt een groot zeehaventerrein. Hier is onder andere Shell Chemie gevestigd. Dit industriegebied levert veel werkgelegenheid op in de regio.

In de paraplunota maatschappij formuleert de gemeente Moerdijk een aantal doelstellingen op gebied van wonen. Zo wil ze door meer ruimte te geven voor maatwerk keuzevrijheid garanderen en differentiatie binnen kernen, wijken en buurten realiseren. Daarnaast ziet ze een opgave in het huisvesten van middeninkomens, die door toewijzingsregels en kabinetsbeleid nu vaak tussen wal en schip vallen. En als laatste ziet ze dat een kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad nodig is om langer thuis wonen te faciliteren en de duurzaamheidsambities te realiseren. Daarbij heeft veiligheid en het voorkomen van inbraken ook aandacht.

Halderberge

Halderberge is een meer agrarische gemeente. Woonkwartier heeft bezit in alle vijf de dorpen en heeft in Oudenbosch een servicepunt.

In haar woonvisie formuleert de gemeente Halberge een aantal ambities op het gebied van sociale huisvesting. Zo stelt ze dat de woningvoorraad afdoende is voor het huisvesten van de doelgroep maar dat deze niet kleiner mag worden. Groei is daarbij geen doel op zich. Daarnaast ligt de nadruk op betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en een goede woonomgeving. In de woonvisie noemt de gemeente de mogelijkheid van het inzetten van een huisvestingsverordening. De gemeente overweegt dit instrument in te zetten om de slaagkans van een woningzoekende afkomstig uit de eigen gemeente te vergroten.

Steenbergen

De gemeente Steenbergen is qua oppervlakte een van de grootste gemeenten van Nederland, maar dun bevolkt. De gemeente Steenbergen omvat vijf dorpskernen, Woonkwartier heeft bezit in de kernen Dinteloord en Steenbergen, waarvan het merendeel in Dinteloord.

Ook Steenbergen vindt in haar woonvisie het verbeteren van de kwaliteit van woningen ten behoeve van het langer thuis kunnen wonen van ouderen belangrijk, daarbij wil de gemeente inzetten op het levensloopbestendig maken van maken. Daarnaast is het energiezuiniger/energieneutraal maken van de bestaande woningvoorraad een belangrijk punt in de woonvisie.

Opgaven

Het werkgebied kenmerkt zich door een groot aantal grotere en kleinere dorpskernen. Deze kernen vormen naar werkgelegenheid, voorzieningen en verhuisbewegingen functioneel het achterland van Breda en het zuidelijke deel van de Randstand. Het aanbod van woningen bestaat grotendeels uit ruime gezinswoningen, waardoor ook starters vaak in zo'n woning terecht komen. Dit zorgt voor weinig doorstroming in de woningmarkt. Met de stijgende huizenprijzen en daarmee de toenemende stroom mensen uit de stad die naar de dorpskernen trekken, is er steeds minder ruimte voor starters uit de regio.

De inwonersaantallen schommelen maar blijven netto redelijk stabiel. Er is geen sprake van grote groei of krimp in de regio. Wel zijn er verschillen in de demografische ontwikkelingen per dorp. Waar in het ene dorp sprake is van aanhoudende groei daalt in het andere dorp op afzienbare termijn de woningbehoefte. Daardoor kan een mismatch ontstaan in vraag en aanbod in specifieke kernen. De kernen waar op korte termijn krimp verwacht wordt krijgen meer en meer te maken met nieuwkomers van buiten de regio. Juist in deze kleinere leefgemeenschappen levert dit soms frictie op in de sociale sfeer.

Het industriegebied in Moerdijk en grote glastuinbouwbedrijven in Steenbergen trekken arbeidsmigranten naar de regio. Onderzoek van PON schatte in dat er zo'n 13.000 arbeidsmigranten wonen en werken in West-Brabant-West. Niet alle arbeidsmigranten wonen en werken tijdelijk in de regio, een deel vestigt zich permanent en behoort daarmee tot de doelgroep van Woonkwartier. In de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten heeft Woonkwartier geen officiële rol, maar kan de corporatie wellicht wel een rol spelen in het gezond huisvesten van deze groep en het leefbaar houden van de kernen waarin deze groep terecht komt.

De stabiliteit in de woningbehoefte betekent dat er geen grote nieuwbouwpoging ligt. Wel is er een kwaliteitsopgave. Circa 50% van het bezit van Woonkwartier komt uit de bouwperiode 1961-1980 en 75% van de woningen is een ruime eengezinswoning. Ook de nieuwbouwprojecten, die stammen uit de tijd van de rechtsvoorgangers van Woonkwartier, bevatten ruime eengezinswoningen. De demografische trend van toename van eenpersoonshuishoudens is in de regio West-Brabant zichtbaar. In alle gemeenten is deze toename een feit, wat betekent dat de woningvoorraad zal moeten meebewegen.

Ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen en kwetsbare bewoners wonen in toenemende mate in een reguliere huurwoning in de wijk. Dit heeft gevolgen voor de voorzieningen in een woning, maar vereist ook extra aandacht op het gebied van nabijheid van voorzieningen als winkels (voor ouderen) en aandacht voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De gemeenten zien kansen in het geschikter maken van de sociale woningvoorraad voor deze doelgroep tijdens groot onderhoud/mutatietoehoud. Ook zien ze dat maatwerk belangrijk is om de groeiende vraag naar aangepaste woningen goed op te kunnen vangen.

3.2 Kwaliteit van prestatieafspraken

Woonkwartier maakt met drie gemeenten prestatieafspraken. De prestatieafspraken met de gemeente Moerdijk en Halderberge worden gezamenlijk met HV Fijn Wonen opgesteld. In 2017 maakte de partijen meerjarige regionale prestatieafspraken voor de periode 2018-2020, er was toen nog sprake van twee huurdersverenigingen: Moerdijkse Waard en Huurdersbelangenvereniging Bernardus Wonen. Deze afspraken fungeren nog steeds als kaderafspraken, op basis waarvan elk jaar een nadere uitwerking wordt gedaan in jaarschijf afspraken. Deze komen tot stand met de evaluatie van de voorgaande jaarschijf en het bod als input. De gemeente Steenbergen maakt onderdeel uit van de Brabantse Wal en Tholen, en met deze gemeenten samen worden regionale meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken beslaan de gehele visitatieperiode, 2017 tot en met 2020. Er wordt elk jaar een jaarschijf opgesteld specifiek voor de gemeente Steenbergen en deze wordt jaarlijks geëvalueerd. In de eerste drie jaar werd de monitoring voor alle partijen samen gedaan,

in 2020 is de monitoring gesplitst per corporatie. De afstemming over de jaarschijven vindt wel met alle drie de gemeenten plaats, zodat er verbinding blijft tussen de afzonderlijke plannen.

Met de gemeente Moerdijk en Halderberge is frequent contact. Met de wethouder eens per twee maanden en met het gehele college van Burgemeester en Wethouders circa twee keer per jaar (Halderberge) of als iemand dat nodig acht (Moerdijk). Het ambtelijk overleg vindt vaak met beide gemeenten tegelijkertijd plaats. In deze gemeenten is voldoende gelegenheid tot het bijsturen van de prestatieafspraken wanneer dat relevant is. Met de gemeente Steenberg is minder frequent contact. Woonkwartier heeft beperkt bezit in deze gemeente, geconcentreerd in twee kernen, Dinteloord en Steenberg. Woonkwartier zou graag intensiever met de gemeente willen samenwerken en betreft de gemeente actief bij bijvoorbeeld de visitatie om daarin stappen te kunnen zetten.

De positie van huurdersvereniging Fijn Wonen lijkt nog te kunnen verbeteren. Woonkwartier geeft aan dat ze behoefte heeft aan meer input vooraf, helderheid over de prioriteiten en wensen van de huurdersvereniging. Tegelijkertijd wordt de huurdersvereniging pas betrokken nadat de gemeenten en de corporatie de prestatieafspraken hebben voorbereid. De huurdersvereniging zelf is soms voorzichtig in hoe ze haar mening brengt en voelt dat ze tegenover stevige professionals staat. Namens de huurdersvereniging zijn per gemeente verschillende leden actief, waardoor het overzicht over alle prestatieafspraken soms ontbreekt. Al met al maakt het dat de huurdersvereniging nog geen volwaardige partnerpositie in kan nemen in de lokale driehoek. Het is aan alle partijen om zorg te dragen dat de huurdersvertegenwoordiging wel in deze positie komt, bijvoorbeeld door ze eerder en actiever bij het proces te betrekken.

Het proces om te komen tot prestatieafspraken verloopt in de gemeenten Moerdijk en Halderberge niet altijd soepel. De opvattingen over wat er moet gebeuren zijn niet altijd hetzelfde en liggen politiek gevoelig. Daardoor is het lastig om openheid te geven over plannen en intenties, en dat heeft invloed op het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken. De gemeenten Halderberge en Moerdijk willen graag meer samen met Woonkwartier optrekken. Daar waar ze van mening verschillen zijn partijen terughoudend in het uitwisselen van informatie. Een voorbeeld is dat de kernvisies niet samen met de gemeenten worden opgesteld en dat de kernvisies opgesteld door Woonkwartier niet worden gedeeld op bestuurlijk niveau. De verschillen in mening over het toewijzen van woningen maakt de relatie tussen Woonkwartier en de gemeenten niet makkelijker. In beide gemeenten wordt een huisvestingsverordening overwogen.

In alle gemeenten zijn de volkshuisvestelijke thema's (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, doelgroepen en leefbaarheid) in de prestatieafspraken opgenomen. Door het werken met jaarschijven is er voldoende mogelijkheid om de afspraken tussentijds te actualiseren. In de prestatieafspraken met Moerdijk en Halderberge wordt van elk onderwerp kort de lokale context beschreven. Hier wordt waar relevant ook actief de relatie gelegd met de woonvisies van de gemeenten of andere relevante lokale afspraken, zoals het Convenant Duurzaam Bouwen uit 2014. In de prestatieafspraken met Steenberg wordt kort de gezamenlijke ambitie per thema geformuleerd, maar de koppeling met de woonvisie en/of andere lokale of regionale afspraken ontbreekt, waardoor de ambitie vrij algemeen blijft.

De concreetheid van de afspraken is wisselend. Op gebied van betaalbaarheid zijn de afspraken concreet en meetbaar. Maar op onderwerpen zoals bijvoorbeeld wonen en zorg worden soms vage, voor meer uitleg vatbare formuleringen gebruikt. Voorbeelden hiervan zijn het bieden van voldoende huisvesting (wat is voldoende?) of het tijdig huisvesten van statushouders (wat is tijdig?). Ook zijn er een aantal afspraken waarbij er gemonitord wordt, maar het is niet duidelijk of en wat er met de uitkomsten dient te gebeuren. Een voorbeeld hiervan is het monitoren van de zoektijd, dit wordt netjes gedaan en daarmee is de prestatieafpraak gerealiseerd. Dat de wachttijd oploopt en dat dat onwenselijk is wordt wel besproken, maar concrete acties om dit tegen te gaan worden niet afgesproken.

Verschillende partijen geven aan de prestatieafspraken lang en te gedetailleerd te vinden. De wens bestaat om korte, krachtige kaderafspraken te maken die voldoende input bieden voor de jaarschijven en ook genoeg ruimte laten. Het voornemen is om dit in de volgende ronde meerjarige prestatieafspraken te realiseren.

Woonkwartier zet zich in om goede prestatieafspraken te kunnen maken. In dat proces kan ze actiever zijn dan nu om de verschillende partijen in positie te brengen. Nu neemt ze eerder zelf het voortouw, waardoor de prestatieafspraken niet zo zozeer de resultante zijn van wat je met elkaar kunt bereiken, maar een beschrijving van wat Woonkwartier al doet. Woonkwartier zou een proactieve rol richting de andere partijen kunnen innemen om het proces, en daarmee de kwaliteit, van de prestatieafspraken op een hoger niveau te tillen. Bijvoorbeeld door de huurdersorganisatie eerder in het proces mee te nemen.

De verbeterpunten in de prestatieafspraken zitten met name in het proces. Het proces verdient meer aandacht, zodat de uitkomsten door alle partijen breed gedragen kunnen worden en de partijen uit de lokale driehoek elkaar kunnen versterken. Samen kun je immers meer bereiken dan alleen. De visitatiecommissie ziet dat Woonkwartier hier stappen in zet, bijvoorbeeld doordat ze toewerkt naar meerjarige afspraken. Het is duidelijk dat er verschillen in mening zijn. Het kan helpen om op deze onderwerpen in een vroeg stadium met elkaar in gesprek te gaan en openheid te geven over de eigen doelen en intenties. Daardoor kan men meer met elkaar nadenken over oplossingen die beide doelen dienen.

3.3 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat in de prestatieafspraken over de volgende onderwerpen:

- huurprijsbeleid;
- betalingsachterstanden.

3.3.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,0 toe voor de prestaties van Woonkwartier op het gebied van Betaalbaarheid. Woonkwartier realiseert de opgaven en ambities op een aantal punten ruim. Ze voert een huurprijsbeleid dat de betaalbaarheid sterk bevordert. Haar eigen ambities ten aanzien van het maximale aantal huisuitzettingen heeft de corporatie niet elk jaar gerealiseerd.

Woonkwartier heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende prestaties gerealiseerd op basis van opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestatieafspraken. Dit is een samenvatting van tabel 1 in bijlage 6 aangevuld met toelichtingen vanuit gesprekken.

Huurprijsbeleid: 8

- Woonkwartier sprak in alle gemeenten af dat minimaal 80% van de verhuringen een woning betrof met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Met percentages tussen de 88 en de 89 realiseerde Woonkwartier deze afspraak ruim.
- Zoals afgesproken deed Woonkwartier in 2017 en in 2019 in samenwerking met regionale partners een betaalbaarheidsonderzoek. Op basis hiervan herijkte Woonkwartier in 2021 haar huurbeleid.
- Woonkwartier hanteert conform eigen ambitie een streefhuur van 70%. Het gerealiseerde percentage maximaal redelijke huur betrof alle jaren net onder de 65%. Hiermee zijn de woningen van Woonkwartier nog betaalbaarder dan ze zichzelf had voorgenomen.
- Jaarlijks kregen huurders met een woning met een huurprijs boven de streefhuur een huurverlaging. Dit beleid is in 2019 met de herijking van het huurbeleid losgelaten.
- De jaarlijkse huurverhoging was in alle jaren inflatievolgend. Bij woningen met een huurprijs onder de streefhuur kregen de huurders een extra huurverhoging. In 2020 konden huurders conform het Sociaal Huurakkoord beroep doen op een maatwerkregeling waardoor ze bij terugval in inkomen in aanmerking konden komen voor huurbevriezing of verlaging.

- Om maatwerk te kunnen leveren in de huurprijs paste Woonkwartier het twee huren beleid toe. De streefhuur kon hiermee worden afgetopt op de eerste of tweede aftoppingsgrens wanneer de huurder behoorde tot de primaire doelgroep. Hierdoor werden bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten toegankelijk voor de primaire doelgroep.
- Woonkwartier spande zich in om 10% van de vrijkomende woningen te verhuren aan middeninkomens. In het huurbeleid nam ze op dat woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ook voor middeninkomens toegankelijk was. Toch werd de 10% ruim niet gehaald wegens een gebrek aan vrijkomende woningen in deze categorie.

Woonkwartier heeft de afspraken waargemaakt en haar eigen ambities overtroffen en scoort hiermee goed.

Betalingsachterstanden: 6

- In 2018 verbeterde Woonkwartier het incassoproces. Naast technische zaken, zoals het mogelijk maken van Ideal betalingen bij aanmaningen zette Woonkwartier samen met de deurwaarder in op persoonlijk contact. Zo startte ze met huisbezoeken, gezamenlijk met de deurwaarder en in de avonduren en houdt de deurwaarder spreekuren op het kantoor van Woonkwartier. Hierdoor kunnen sneller regelingen worden afgesproken en deze worden tevens beter nageleefd.
- Woonkwartier realiseerde haar eigen ambitie om maximaal 12 huishoudens uit te zetten wegens betaalachterstanden niet altijd. In 2017 (15 uitzettingen) en 2019 (14 uitzettingen) werd de norm overschreden. In 2018 (10 uitzettingen) en in 2020 (5 uitzettingen) bleef Woonkwartier onder de norm.
- Zoals afgesproken doet Woonkwartier in Moerdijk en Halderberge mee aan het initiatief Vroeg erop af van de gemeente.

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Woonkwartier met een voldoende. Ze heeft haar afspraken en ambities in grote mate gerealiseerd.

3.3.2 Zelfbeeld over Betaalbaarheid¹

Woonkwartier beoordeelt haar prestaties op dit prestatieveld met een 8 en is hier ook tevreden mee. Ze is tevreden met de lage huurprijzen en wil deze graag behouden. De medewerkers in de organisatiedialoog zijn over het algemeen tevreden over de lage huurprijzen, een enkeling vindt dat de betaalbaarheid wel wat minder kan, om de grote toekomstige opgaven te kunnen financieren. Men is het eens dat er meer aandacht gegeven kan worden aan het actief huisvesten van middeninkomens.

3.4 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat in de prestatieafspraken over de volgende onderwerpen:

- ontwikkeling woningvoorraad;
- nieuwbouw, sloop en verkoop;
- toewijzen.

3.4.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,3 toe voor de prestaties van Woonkwartier op het gebied van Beschikbaarheid. Woonkwartier neemt proactief maatregelen die de beschikbaarheid ten goede komen, met oog voor de individuele huurder. Ook nam de corporatie haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en zorgde ze door de overname van deel van het bezit van WSG voor een continuïteit in de beschikbaarheid van wooneenheden.

¹ Het zelfbeeld is geen onderdeel van de visitatiemethodiek en is niet meegenomen in de beoordeling door de visitatiecommissie. In bijlage 8 onder het kopje 'lerende organisatie' is toegelicht waarom dit is opgenomen.

Woonkwartier heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties gerealiseerd. Dit is een samenvatting van tabel 2 in bijlage 6 aangevuld met opbrengsten uit gesprekken.

Ontwikkeling van de woningvoorraad: 7

- Conform de prestatieafspraken nam Woonkwartier deel aan de diverse onderzoeken op dit gebied: het landelijke WoON en regionale woningmarktonderzoeken. Daarnaast droeg Woonkwartier in 2018 bij aan het onderzoek naar de vraagdruk van spoedzoekers in Halderberge.
- Woonkwartier stelde zoals afgesproken kernvisies op en deelde deze (informeel) met de gemeenten. Het werken aan gezamenlijke kernvisies is uitgesteld wegens capaciteitsproblemen bij een gemeente Halderberge.
- In Steenberghe heeft Woonkwartier 714 woningen, en blijft daarmee boven het afgesproken minimum van 675 woningen.

Woonkwartier realiseert haar afspraken en scoort hiermee ruim voldoende.

Nieuwbouw, sloop en verkoop: 8

- Woonkwartier erfde van haar voorgangers een aantal ingewikkelde nieuwbouwprojecten. Projecten die al langer liepen en in de huidige tijd niet meer door een woningcorporatie ontwikkeld zouden worden. Woonkwartier steekt veel energie in het zorgvuldig afwickelen van deze projecten, zodat de kernen waarin de ontwikkellocaties zijn gelegen maar bovenal de doelgroep bij deze projecten gebaat zijn. Voorbeelden zijn Bosselaar Zuid in Zevenbergen en het religieus erfgoed in Oudenbosch.
- Per 1 januari 2019 nam Woonkwartier 486 wooneenheden over van WSG. Hiermee droeg Woonkwartier bij aan het beschikbaar houden van betaalbare wooneenheden voor de doelgroep.
- De afspraak om de netto afname van woningen door o.a. sloop en verkoop minder dan 20 woningen te laten zijn is gerealiseerd.

De visitatiecommissie oordeelt dat Woonkwartier goed heeft gepresteerd op dit onderwerp. De corporatie krijgt twee extra pluspunten wegens haar bijdrage aan het beschikbaar houden van de voormalig woningen van WSG voor de doelgroep en haar zorgvuldige ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten van haar voorgangers.

Toewijzen: 7

- Woonkwartier heeft volgens afspraak en de wettelijke normen passend toegewezen.
- Conform afspraak monitorde de corporatie de zoektijd. Deze liep in de visitatieperiode op van 0,7 jaar naar 1,5 jaar. Om de toenemende druk op de sociale huurwoningmarkt het hoofd te bieden verhuurde Woonkwartier in 2019 de te slopen woningen aan de Mauritsweg in Klundert in het kader van de leegstandswet.
- Om woningzoekende met een korte inschrijfduur meer kans te bieden op een woning verhuurde Woonkwartier in 2019 20% van de woningen via een lotingsmodel.
- Volgens eigen ambitie deed Woonkwartier mee aan de pilot '24 uren advertentiemodel' voor spoedzoekers.
- Woonkwartier scherpte in 2018 en 2020 de urgentieregeling aan, zoals ze zichzelf had voorgenomen. De criteria werden hierbij verruimd, wat leidde tot meer aanvragen.
- Het afgesproken overleg met de gemeenten over spoedzoekers heeft door corona nog niet plaatsgevonden.
- Woonkwartier stelde in 2020 een maatwerkadviseur aan, die actief met huurders met een verhuiscens zoekt naar maatwerkoplossingen en op basis van gegevens in KlikvoorWonen knelpunten analyseert en oplost.

Woonkwartier realiseert haar afspraken en scoort hiermee ruim voldoende.

3.4.2 Zelfbeeld over Beschikbaarheid

Woonkwartier scoort haar eigen prestaties op dit prestatieveld zelf met een 7 en had zichzelf graag een 8 gegeven. Ze is tevreden over de bereikbaarheid van haar woningen voor de primaire doelgroep. Ze had graag een proactieve rol ingenomen wat betreft nieuwbouw, waar ze door de voorspellingen

van krimp juist een afwachtende houding heeft ingenomen. Daar vindt nu een kanteling in plaats. De medewerkers in de organisatiedialoog zijn tevreden met de beschikbaarheid, ondanks dat de zoektijd oploopt, omdat de beschikbaarheid nog steeds beter is dan in omliggende regio's.

3.5 Woningkwaliteit en duurzaamheid

Woningkwaliteit en duurzaamheid gaat in de prestatieafspraken over de volgende onderwerpen:

- kwaliteit en onderhoud;
- bewustwording huurders;
- verduurzaming bestaande voorraad;
- nieuwbouw en renovaties.

3.5.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,3 toe aan de prestaties van Woonkwartier op het gebied van Kwaliteit en duurzaamheid. De afspraken zijn ruim voldoende gerealiseerd. De corporatie realiseerde een inhaalslag bij het uitvoeren van onderhoud en realiseerde gemiddeld label B.

Woonkwartier heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties gerealiseerd. Dit is een samenvatting van tabel 3 in bijlage 6, aangevuld met informatie uit gesprekken.

Kwaliteit en onderhoud: 7

- Het onderhoud heeft in de visitatieperiode wat achter gelegen, waardoor Woonkwartier een grote inhaalslag te maken had. Deze inhaalslag heeft ze volledig gerealiseerd. Het projectmatig onderhoud is up to date.
- In 2018 voerde Woonkwartier een conditiemeting uit van het gehele bezit.
- Woonkwartier nam zich voor 500 woningen per jaar te voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. In 2018 overtrof ze de norm, in de andere jaren bleef de realisatie van deze ambitie achter.
- Woonkwartier publiceerde in 2018 een menukaart geriefsverbetering, waarin huurders kunnen kiezen uit mogelijkheden om hun huis te verbeteren. Na de publicatie stegen de aanvragen fors, en heeft Woonkwartier veel geriefsverbeteringen, zoals het plaatsen van zonnepanelen, uitgevoerd.
- Volgens eigen ambitie investeerde Woonkwartier tijd en energie in het opzetten van resultaatgericht samenwerken met vier vaste ketenpartners. In 2019 selecteerde Woonkwartier deze partners en in 2020 bereidde ze samen met de partners de samenwerking verder voor, zodat die in 2021 vliegend van start kan.

De visitatiecommissie beoordeelt de inspanningen van Woonkwartier op dit onderwerp als ruim voldoende. Woonkwartier heeft haar achterstand op gebied van onderhoud ingehaald en investeert in haar woningen o.a. middels haar geriefsverbeteringsbeleid.

Bewustwording huurders: 7

- In 2020 verstrekke Woonkwartier in het kader van de afspraak inzetten op energiebewustwording onder huurders gratis led-lampenpakketten aan al haar huishoudens.
- Daarnaast realiseerde Woonkwartier een bewustwordingscampagne door middel van artikel in het huurdersblad Kwartslag en werd een inspiratiecafé over de circulaire economie georganiseerd.
- Bij geadverteerde woningen op Klik voor Wonen wordt zoals afgesproken een inschatting van de energiekosten en totale woonlasten vermeld.
- In Steenbergens wordt huurders na projectmatig onderhoud een brochure met tips over energiezuinig wonen uitgereikt.

Woonkwartier presteert ruim voldoende op dit punt, de corporatie realiseert wat ze heeft afgesproken.

Verduurzaming bestaande voorraad: 8

- Eind 2020 realiseerde Woonkwartier gemiddeld label B voor haar totale woningvoorraad. Hiermee voldoet de corporatie aan de sector afspraak.
- Sinds 2019 vervangt Woonkwartier bij alle mutaties het kookgas voor elektrisch koken.
- Woonkwartier pakt de verduurzaming van haar bestaande bezit mee tijdens het projectmatig onderhoud en bij individuele geriefsverbeteringsaanvragen.
- Volgens afspraak voerde Woonkwartier een aantal pilots op het gebied van duurzaamheid uit. Zo realiseerde ze in 2018 6 NOM woningen in Klundert en werden nog 3 andere pilots gestart (in Heijningen en Zevenbergen) gericht op minimaal 70 % minder CO2 uitstoot.

Woonkwartier presteert op dit punt goed. Ze past tijdens projectmatig onderhoud no regret maatregelen toe en loopt niet voorop met het grootschalig experimenteren met nieuwe technieken. Met als resultaat dat de sectorafspraken gemiddeld label B in 2020 gehaald wordt, waardoor Woonkwartier eerder voldoet aan de sectorafspraken. Voor haar inzet en prestaties op het gebied van duurzaamheid krijgt de corporatie een extra pluspunt.

Nieuwbouw en renovaties: 7

- Woonkwartier voldoet bij nieuwbouw aan de eisen van Woonkeur bestaande bouw als de financiële ruimte binnen het project dat toelaat. Indien dat niet het geval is wordt dat gecommuniceerd naar de gemeente.

Woonkwartier presteert ruim voldoende op dit punt, ze realiseert de afspraak waar mogelijk.

3.5.2 Zelfbeeld over Woningkwaliteit en duurzaamheid

Woonkwartier scoort haar prestaties op dit prestatieveld zelf met een 7 en had graag een 9 willen scoren. Ze is trots op dat ze veel op dit gebied geïnvesteerd heeft, maar ziet dat de opgave nog steeds erg groot is. De medewerkers in de organisatiedialoog zijn trots op de grote stappen die Woonkwartier gezet heeft op gebied van duurzaamheid en de realisatie van gemiddeld label B. Ze zijn ook trots op de inhaalslag die Woonkwartier gemaakt heeft in het realiseren van onderhoud. Ze zijn tevreden over het NOM project in Klundert en de opgestarte samenwerking met ketenpartners.

3.6 Wonen, zorg en ondersteuning

3.6.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,0 toe voor de prestaties van Woonkwartier op het gebied van Sociaal maatschappelijk opgaven en zorg. Woonkwartier realiseert de opgaven en ambities die ze op dit terrein afsprekt of zichzelf voorneemt. Ze stelt woningen beschikbaar voor kwetsbare doelgroepen en doet onderzoek naar de behoefte van bijzondere doelgroepen. De achterstand op het gebied van huisvesten van statushouders is in de visitatieperiode ingelopen.

Woonkwartier heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties gerealiseerd. Dit is een samenvatting van tabel 4 in bijlage 6 aangevuld met informatie uit gesprekken.

Wonen, zorg en ondersteuning: 7

- In Moerdijk draagt Woonkwartier bij aan Wonen met Gemak, een project van de gemeente waarbij inwoners worden ondersteund bij het langer thuis wonen.
- In de gemeenten Halderberge en Steenbergen neemt Woonkwartier deel aan het Regionaal Kompas, een samenwerkingsverband waarin gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in West Brabant samenwerken in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Woonkwartier stelt circa 10 woningen per jaar ter beschikking voor het Regionaal Kompas. Uit dit samenwerkingsverband is ook de pilot Housing First voortgekomen, waarbij langdurig dak- en thuislozen een woning aangeboden krijgen in combinatie met intensieve begeleiding. Elk jaar stelt Woonkwartier 2 tot 3 woningen beschikbaar voor deze pilot.

- In de gemeente Moerdijk stelt Woonkwartier afhankelijk van de vraagbehoefte een aantal huizen ter beschikking aan bijzondere doelgroepen.
- In samenwerking met 24 partijen doet Woonkwartier mee aan het programma Langer Thuis-Inclusieve Wijk van Platform 31. Samen deden de partijen in Klundert onderzoek naar welke infrastructuur nodig is om kwetsbare mensen langer prettig thuis te laten wonen. Er wordt vervolgonderzoek gedaan. In de tussentijd is door de pilot de samenwerking tussen de verschillende partijen verbeterd.
- In haar programma 'voor iedereen die ons nodig heeft' nam Woonkwartier zich voor te onderzoeken welke bijzondere doelgroepen in het werkgebied van Woonkwartier aanwezig zijn en aan welke ondersteunende woonvormen behoefte is. Door de corona maatregelen konden de geplande 'in gesprek met de klant' sessies geen doorgang vinden, deze zijn verschoven naar 2021.
- Woonkwartier liep tijdens de visitatieperiode in Halderberge en Moerdijk achter in de taakstelling wat betreft het huisvesten van statushouders. In 2020 is de achterstand volledig ingelopen. Woonkwartier realiseert haar afspraken op dit gebied ruim voldoende.

3.6.2 Zelfbeeld over Wonen, zorg en ondersteuning

Woonkwartier scoort haar prestaties met een 7, en het gewenste cijfer is een 8. Ze had meer willen doen op dit gebied, in samenwerking met partners, met oog op de doorwerking van dit thema op de portefeuillestrategie. De medewerkers in de organisatiedialoog bevestigen dit beeld. Ze zien dat het een grote opgave is waar Woonkwartier voor staat en dat deze alleen met partners ingevuld kan worden. Men is redelijk tevreden over de 'wegwijzer' rol die Woonkwartier op dit thema inneemt, maar niet altijd tevreden over hoe zaken door partners wel of niet opgepakt worden.

3.7 Inzet in kernen, wijken en buurten

Inzet in kernen, wijken en buurten gaat in de prestatieafspraken over de volgende onderwerpen:

- signalering en aanpak overlast;
- leefbaarheidsprojecten.

3.7.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,5 toe voor de prestaties van Woonkwartier op het gebied van Inzet in kernen, wijken en buurten. Woonkwartier levert, in overleg met alle relevante partijen en binnen de wettelijke kaders, een bijdrage aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Daarbij heeft de corporatie oog voor de individuele huurder en zoekt ze naar originele manieren om met de huurders in contact te blijven.

Woonkwartier heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties gerealiseerd. Dit is een samenvatting van tabel 5 in bijlage 6 aangevuld met informatie uit gesprekken.

Signalering en aanpak overlast: 7

- Woonkwartier vervult een actieve rol in het borgen van de leefbaarheid in haar wijken en buurten. Ze heeft diverse convenanten met samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid.
- De corporatie levert een financiële bijdrage aan de buurtpreventieteams en pakt woongerelateerde signalen uit het team verder op.
- Zoals afgesproken continueerde Woonkwartier in alle gemeenten buurtbemiddeling.
- Om signalen uit de buurt op te vangen doet Woonkwartier mee aan gebiedsplannen en gebiedstafels en neemt ze deel aan Huis in de Wijk in Moerdijk, waar huurders met hun vragen terecht kunnen en Woonkwartier ophaalt wat er speelt en leeft in de buurt.

Op bovenstaande manieren geeft Woonkwartier invulling aan de afspraken op het gebied van leefbaarheid, waarmee ze de afspraken realiseert.

Leefbaarheidsprojecten: 8

- Woonkwartier meet de leefbaarheid middels de leefbaarheidsmonitor. Alle jaren scoren de wijken en buurten waar Woonkwartier bezit heeft boven de door Woonkwartier zelf opgestelde norm van een 7 ((2017 en 2018) en een 7,5 (2019 en 2020). In 2020 voerde Woonkwartier voor het eerst een groot online leerbaarheids- en woonbelevingsonderzoek uit.
- Woonkwartier voert veel projecten uit om de leefbaarheid te bevorderen. Daarbij kiest ze vaak voor een combinatie aanpak: fysieke aanpassingen in de leefomgeving gecombineerd met een sociale aanpak. Woonkwartier gaat eerst in gesprek met bewoners en omwonenden en gaat dan met de input van de huurders over tot planvorming en uitvoering. Dat kan op eigen initiatief, omdat het cijfer uit de leefbaarheidsmonitor onder de 7 terecht is gekomen, op verzoek van buurtpreventieteams of op verzoek van bewoners zelf. Zo ontstond na de renovatie in de wijk Serena in Zevenbergen vanuit de bewoners het idee om kleur toe te voegen aan de wijk. Woonkwartier faciliteerde dat bewoners samen met professionals mozaïek zitelementen ontwierpen en realiseerden. Op verzoek van buurtpreventiesteams in Fijnaart werden in 2017 donkere achterpaden verlicht. In het grote herstructureringstraject van de garages in Helwijk werden alle bewoners gesproken en meegenomen in de plannen. Dit zijn slechts enkele grepen uit de kleurrijke voorbeelden van projecten die Woonkwartier op het gebied van leefbaarheid oppakt.
- Conform eigen ambitie zoekt Woonkwartier ook naast de reguliere wegen contact met haar huurders. Zo doet ze elk jaar mee aan NL Doet en waar dan niet kon wegens corona maatregelen organiseerde ze een alternatief: 8 medewerkers brachten coronaproof een klein presentje langs bij 90 huurders, waarbij de huurders ook gesproken werden. Daarnaast doet Woonkwartier mee aan de Week van de Vrijwilliger, de Dag van het Huren en lokale initiatieven. In de coronacrisis belde Woonkwartier alle huurders van 85 jaar of ouder, om te checken of zij in crisistijd nog voldoende zelfredzaam waren of dat er hulp nodig was.

Ze scoort hierop goed. Woonkwartier krijgt twee extra pluspunten voor haar proactieve houding op gebied van leefbaarheid en de manier waarop ze leefbaarheid een centrale plek geeft in haar projecten en werkzaamheden.

3.7.2 Zelfbeeld over Inzet in kernen, wijken en buurten

Woonkwartier scoort haar prestaties op dit prestatieveld zelf met een 8 en is hier ook tevreden mee. Ze is trots op het team Wijken en Kernen, welke zeer actief is op gebied van leefbaarheid. Ze vindt dat ze de problemen goed in beeld heeft en goed oppakt. De medewerkers in de organisatiedialoog vullen aan dat Woonkwartier goed in het netwerk zit en samenwerkingspartners goed weet te vinden, maar dat de doelgroep niet altijd weet bij welke partij de huurder terecht kan. Men is trots op het open huis, waarbij Woonkwartier met partners 6 weken lang samen met partners in een leegstaande woning aanspreekbaar was voor huurders. Wel zien de medewerkers dat Woonkwartier beter zou kunnen afbakenen waar ze wel en niet van is.

3.8 Ambities

Vanaf 2019 stelt Woonkwartier elk jaar met de begroting een herijkt ondernemingsplan op voor de komende vijf jaar. In de visitatieperiode werkte de corporatie dus met twee ondernemingsplannen (2019-2023 en 2020-2024) waarin ze haar eigen ambities en doelstellingen formuleert.

Woonkwartier maakt haar ambities concreet in de portefeuillestrategie en haar verschillende beleidsstukken. In de portefeuillestrategie is een heldere opbouw van opgave naar ambitie door eerst de uitkomsten van woningmarktonderzoeken toe te lichten, de relatie te leggen naar de kernvisies, die voor elk van de 18 kernen zijn opgesteld, en vervolgens te komen tot de wensportefeuille. In de portefeuillestrategie legt Woonkwartier ook de relatie naar haar andere beleidsvelden, zoals het huurbeleid, duurzaamheidsbeleid en kwaliteitsbeleid. Opvallend is dat de kernvisies erg beschrijvend van aard zijn, ze bevatten wel de concrete aantallen wat betreft de transformatieopgave.

Woonkwartier maakt een duidelijke koppeling tussen de opgave en de ambities die ze formuleert. Dat

blijkt onder andere uit de heldere keuze om in te zetten op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad. Woonkwartier ziet dat er in de toekomst geen extra sociale huurwoningen nodig zijn en zet dus niet in op nieuwbouw maar op verbetering van haar bestaande bezit. Ook leefbaarheid is een belangrijk thema voor de corporatie. De kernen zijn divers en kennen verschillende uitdagingen. Woonkwartier speelt hierop in door haar eigen lat op dit gebied hoog te leggen. De plannen die Woonkwartier formuleert hebben een duidelijke en logische relatie met de opgaven.

De ambities van Woonkwartier passen bij de opgaven. Er is soms een discrepantie tussen wat de gemeenten zien als opgave voor Woonkwartier en de volkshuisvestelijke taakopvatting. Woonkwartier ziet daarin een rol voor zichzelf voor alle (toekomstige) huurders, ook van buiten de regio.

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woonkwartier met een 7. Ze voldoet aan het ijkpunt en krijgt een pluspunt voor het regelmatig actualiseren van haar ambities en doelstellingen.

3.9 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar Opgaven en Ambities

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar opgaven en ambities van Woonkwartier als volgt.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Per prestatieveld	Oordeel	Weging in eindoordeel
Presteren naar opgaven			
• Betaalbaarheid	7,0	7,2	75%
• Beschikbaarheid	7,3		
• Woningkwaliteit en duurzaamheid	7,3		
• Wonen, zorg en ondersteuning	7,0		
• Inzet in kernen, wijken en buurten	7,5		
Ambities		7	25%
Eindoordeel presteren naar Opgaven en Ambities		7,2	

4 Presteren volgens belanghebbenden

De vraag die volgens het visitatiekader moet worden beantwoord, is in welke mate de belanghebbenden tevreden zijn over:

- de maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- de relatie met de corporatie en haar wijze van communiceren;
- de mate van invloed op het beleid van de corporatie;
- de mening van de gemeente(n) en huurdersvertegenwoordiging over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

Bovendien kunnen de belanghebbenden conform het visitatiestelsel aangeven wat de corporatie in de toekomst kan verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen of die te overtreffen.

In deze visitatie zijn de volgende personen betrokken door middel van individuele gesprekken over het maatschappelijk presteren van Woonkwartier: de wethouders van de gemeenten Halderberge en Moerdijk, beleidsmedewerkers van de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen en drie bestuursleden van de huurdersorganisaties HV Fijn Wonen. Ook is gesproken met de bestuurders van collega-corporaties Thuisvester, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Beveland wonen. Daarnaast is een belanghebbendendialoog gehouden. Daarbij waren 2 gemeenteambtenaren, 1 bestuurslid van HV Fijn Wonen, 7 vertegenwoordigers van zorg- en welzijnsorganisaties, 2 vertegenwoordigers van bouw-/aannemersbedrijven, 3 vertegenwoordigers van lokale energie-coöperaties, 1 deurwaarder en 7 leden van de (maatschappelijke) raad van advies van Woonkwartier aanwezig. Omdat de visitatie heeft plaatsgevonden ten tijde van de coronacrisis, hebben alle gesprekken en dialogen online plaatsgevonden. Hierbij is gebruik gemaakt van MS Teams en Zoom. Ook digitaal waren de gesprekken constructief en informatief, bijna net zoals bij live gesprekken en dialogen.

Het overzicht van de externe belanghebbenden met wie de visitatiecommissie heeft gesproken, is te vinden in Bijlage 4 'In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen'.

Twee opmerkingen vooraf bij dit hoofdstuk.

- Zoals het visitatiestelsel vraagt, zijn in dit hoofdstuk de meningen en verbetervoorstellen van de belanghebbenden weergegeven zoals zij die, vanuit hun eigen inzicht en beleving, naar voren hebben gebracht tijdens de gesprekken en dialogen. De commissie beoordeelt deze niet in dit hoofdstuk (conform het stelsel).
- Aanvullend op de visitatiemethodiek is aan externe gesprekspartners gevraagd om de prestaties te beoordelen naar 'huidig' en 'gewenst'. Hierbij gaat het om de beoordeling van de geleverde prestaties (huidig) en de wensen ten aanzien van het onderwerp achteraf bezien over de beoordeelde periode (gewenst). Vooral het verschil tussen 'huidig' en 'gewenst' is belangrijk; bij een groot verschil is de beoordelaar meer (on)tevreden dan bij een klein verschil. De scores zijn dus altijd relatief ten opzichte van elkaar. Het cijfer voor 'gewenst' heeft geen invloed op de beoordeling van de prestaties door de belanghebbenden zoals in dit hoofdstuk weergegeven. In onze visie geeft het cijfer voor 'gewenst' kleur aan de cijfers zoals die door de belanghebbenden zijn gegeven voor de huidige situatie en neutraliseert het enigszins het feit dat elke beoordelaar een eigen voorkeur heeft voor bepaalde cijfers. In de gesprekken en dialogen gebruiken we eventuele verschillen tussen de cijfers voor 'huidig' en 'gewenst' om door te vragen naar wat de corporatie in de ogen van de gesprekspartners te veel of te weinig heeft gedaan.

4.1 De belangrijkste belanghebbenden van Woonkwartier

Woonkwartier noemt als haar belangrijkste belanghebbenden:

- de huurdersorganisatie: HV Fijn Wonen;
- de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen;
- zorginstellingen Surplus, Groenhuysen, Tante Louise en Zorggroep West-Brabant;
- collega-corporaties Thuisvester en Stadlander.

Voor de gemeenten Halderberge en Moerdijk is Woonkwartier een belangrijke partner in het uitvoeren van het volkshuisvestingsbeleid omdat ze daar het overgrote deel van de sociale woningvoorraad bezit. In de gemeente Steenbergen heeft Woonkwartier ongeveer 700 woningen, met name in de kern Dinteloord. Ze heeft daarmee een relatief klein aandeel in de sociale huisvesting (7%) in de gemeente Steenbergen, maar in de kern Dinteloord een groot aandeel. Met alle gemeenten is er regelmatig contact op bestuurlijk en ambtelijk niveau.

De huurdersorganisatie HV Fijn Wonen behartigt de belangen van huurders van Woonkwartier in de hierboven genoemde gebieden. Werkgroepen van Fijn Wonen uit iedere gemeente zijn gesprekspartner bij de prestatieafspraken in de eigen gemeente. De huurdersorganisatie is aanspreekpunt voor beleidszaken van Woonkwartier.

Woonkwartier werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen. Een aantal zorginstellingen huurt zorgvastgoed bij Woonkwartier, met deze partijen werkt Woonkwartier samen vanuit een leveranciersrelatie. Anderen leveren zorg of begeleiding aan huurders van Woonkwartier, met hen is intensief contact om zorgvragen in wijken en kernen, ieder vanuit het eigen werkdomein, op te pakken.

Met de collega-corporaties trekt Woonkwartier samen op in de regionale woonruimteverdeling en woongerelateerde vraagstukken. Ook is er contact om van elkaar te leren en samen zaken te organiseren als dat efficiënt is.

4.2 Betaalbaarheid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	7,5	9,0
Gemeenten	7,5	8,7
Overige partijen	7,5	7,8
Gemiddeld	7,5	8,5

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Woonkwartier op Betaalbaarheid als ruim voldoende. Het gemiddelde cijfer is een 7,5 waarbij er een spreiding in de individuele waardering is van 5 tot 8.

De huurdersorganisatie geeft Woonkwartier een 7,5. Ze is tevreden over het huurbeleid van Woonkwartier, 89% van de woningen onder de 2^e aftoppingsgrens vindt men een goede score. Ze zou graag zien dat Woonkwartier nog verder versnelt in verduurzaming van de woningen, zodat de totale woonlasten verbeteren. Daarnaast spreken de huurders de wens uit dat Woonkwartier samen met de andere woningcorporaties in Aedes-verband meer druk op de rijksoverheid uitoefent om de verhuurdersheffing afgeschaft te krijgen.

De gemeenten waarderen de prestaties met een 7,5. Halderberge is positief over de pilot Vroeg erop af, waardoor er minder huisuitzettingen door huurachterstand in 2020 zijn geweest. Men vindt wel dat doordat de huren laag zijn, er weinig doorstroming op gang komt. De gemeente ziet graag dat haar input en vragen over het huurbeleid meer worden meegenomen in de aanpassing van het huurbeleid. Er kan bovendien door Woonkwartier meer/beter worden ingezet op middeninkomens. Moerdijk ziet

dat Woonkwartier terughoudend is in het toepassen van huurverhoging. Zij wil graag dat Woonkwartier de ruimte die er is beter benut en inzet voor maatregelen die op andere terreinen tot woonlastenvermindering leiden. Steenbergen ervaart Woonkwartier op het onderwerp Betaalbaarheid als zeer actief en waardeert dat positief. Op een bepaald moment was er na de fusie zelfs sprake van huurverlaging in Dinteloord.

De overige partijen geven gemiddeld een 7,5. Ze zien dat Woonkwartier relatief lage huren heeft. Bij verhuizing betaal je evenwel meteen een hogere huurprijs, waardoor er verschillende huurprijzen zijn voor dezelfde woningen. Ook nieuwbouw is direct veel duurder, waardoor huurtoeslag nodig is. Dit bevordert de doorstroming van kleine huishoudens naar kleinere woningen niet. Men ziet graag dat daar een oplossing voor wordt geboden door Woonkwartier.

De belanghebbenden kennen gemiddeld een 7,5 toe aan de prestaties van Woonkwartier voor Betaalbaarheid. De gewenste waardering is 8,5. De huurdersorganisatie had graag gezien dat de doorstroming nog meer wordt gefaciliteerd. Gemeenten willen graag dat Woonkwartier de huurprijzen in breder perspectief van woonlasten en andere doelen stelt.

4.3 Beschikbaarheid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema beschikbaarheid als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	7,5	8,5
Gemeenten	6,2	8,7
Overige partijen	6,9	7,8
Gemiddeld	6,8	8,3

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Woonkwartier op Beschikbaarheid als ruim voldoende. Het gemiddelde cijfer is een 6,8 waarbij er een spreiding in de individuele scores is van 5 tot 9.

De huurdersorganisatie geeft Woonkwartier een 7,5. Woonkwartier doet het goed, maar met het huidige woonaanbod is de kans van slagen niet groot genoeg, zeker bij de wat goedkopere woningen. De wachttijd loopt nu op en zou verkort kunnen worden als Woonkwartier meer zou bouwen. Voorts roept men Woonkwartier op de doorstroming van ouderen te bevorderen en voor voldoende woningen voor jongeren te zorgen.

De gemeenten waarderen de geleverde prestaties met een 6,2. Halderberge heeft graag inzicht in de kernvisies van Woonkwartier, zodat de ontwikkelingsstrategie helderder wordt. Het gaat niet alleen om aantallen, maar ook de kwaliteit/type woningen. Zij vindt dat de slaagkans voor actief woningzoekenden beter moet. Ook Moerdijk ziet de zoektijden oplopen en wenst een actievere rol van Woonkwartier in de kwalitatieve en kwantitatieve opgave. Steenbergen ziet dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Woonkwartier hield, ondanks signalen van de gemeente, eerst vast aan het oude uitgangspunt van het krimpscenario, maar stuurt daar nu op bij. Men vindt dat er minder verkocht en meer gebouwd moet worden.

De overige partijen waarderen de inzet en prestaties van Woonkwartier met een 6,9. Men vindt dat er te weinig seniorenwoningen beschikbaar zijn. Bij de toewijzing van woningen zou Woonkwartier ook meer naar de wijkleefbaarheid moeten kijken.

De belanghebbenden kennen gemiddeld een 6,8 toe voor de prestaties van Woonkwartier voor Beschikbaarheid. De gewenste waardering is een 8,3. Moerdijk ziet graag dat Woonkwartier meer inkomensafhankelijke huurverhoging toepast om de doorstroming te bevorderen. Steenbergen bepleit het opstellen van een kernvisie met gemeente en huurders om tot gezamenlijke lange termijnvisie per kern te komen. De overige partijen bevelen aan om meer seniorenwoningen te bouwen en bestaande

huurders enkele weken voorrang te geven bij de woningtoewijzing om zo de doorstroming te bevorderen.

4.4 Woningkwaliteit en duurzaamheid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	7,3	8,5
Gemeenten	7,0	8,7
Overige partijen	7,0	7,9
Gemiddeld	7,1	8,4

De belanghebbenden waarderen Woningkwaliteit en duurzaamheid als ruim voldoende. Ze geven gemiddeld een 7,1 met een spreiding in de individuele waarderings van 6 tot 8.

De huurdersorganisatie waardeert Woonkwartier op dit gebied met een 7,3. Ze vindt dat Woonkwartier goed op weg is, maar met name oudere huizen nog meer gerenoveerd/verduurzaamd moeten worden. Uiteindelijk moet er gestreefd worden naar “nul-op-de-meter” op de lange termijn, maar het begint met de eerste stappen. Led-lampen, isolatie, zonnepanelen en postcoderoos-projecten zijn van die stappen, die al door Woonkwartier worden gezet. Men vindt dat Woonkwartier kan haar initiatieven beter kan communiceren en bewerkstelligen dat de ‘minder digitale’ huurder niet overgeslagen of achtergesteld wordt.

De gemeenten waarderen Woningkwaliteit en duurzaamheid gemiddeld met een 7,0. Halderberge ziet dat er wordt gepresteerd op duurzaamheid, maar de stand van zaken en de ontwikkeling is niet volledig door Woonkwartier met haar gedeeld. Daardoor is niet duidelijk voor welke opgave Woonkwartier en de gemeente staan. De gemeente is aan zet voor het opstellen van een transitievisie Warmte, maar Woonkwartier moet zelf ook duidelijk hebben welke opgave er is. Moerdijk ziet dat Woonkwartier sterk lijkt uit te gaan van de eigen strategie en aanpak, en zich voor wat betreft de warmtevisie vragend naar de gemeente opstelt. Woonkwartier vraagt de gemeente vooral snel te beslissen hoe het wijken duurzaam wil gaan verwarmen, om daar haar aanpak op te kunnen afstemmen. Moerdijk zou graag meer gezamenlijk nieuwe oplossingen vinden voor een snelle, zorgvuldige en gesteunde energietransitie. Steenbergen is tevreden over de inzet op duurzaamheid van Woonkwartier. Recent is bijvoorbeeld besloten op het hele woningbezit zonnepanelen te leggen.

De overige partijen geven een 7,0 als waardering voor dit prestatieveld. Woonkwartier steekt wel veel geld en energie in appartementencomplexen om die qua duurzaamheid op peil te houden. Maar Woonkwartier kan meer doen rond duurzaamheid. Zo geeft men aan dat er te weinig wordt gecommuniceerd over de postcoderoos-projecten voor zonnepanelen, doe dat pro-actiever. Woonkwartier geeft te weinig opvolging aan de kansen die er zijn, toon meer lef is de oproep.

De belanghebbenden kennen gemiddeld een 7,1 toe voor de prestaties van Woonkwartier op Woningkwaliteit en duurzaamheid en geven een gewenste score van 8,4. Hoewel Woonkwartier haar doelen op duurzaamheid haalt, zien de belanghebbenden dat er meer kansen kunnen worden gepakt door Woonkwartier als er pro-actiever wordt gehandeld. Men vindt het nodig dat Woonkwartier in haar komend beleidsplan goed nadenkt over energietransitie en haalbare doelen gaat formuleren.

4.5 Wonen, zorg en ondersteuning volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	7,5	8,0
Gemeenten	7,0	8,7
Overige partijen	7,2	7,8
Gemiddeld	7,2	8,1

De belanghebbenden waarderen Wonen, zorg en ondersteuning gemiddeld als ruim voldoende met een 7,2 met een spreiding in de individuele waardering van 6 tot 8.

De huurdersorganisatie is met een 7,5 tevreden over Wonen, zorg en ondersteuning. Ze zien een taak voor Woonkwartier om het bewustzijn bij huurders rond langer thuis wonen verder te bevorderen. Ook vindt men het van belang dat Woonkwartier goede relaties onderhoudt met gemeenten, thuiszorgorganisaties en andere partijen die een rol kunnen spelen bij zo aangenaam mogelijk langer thuis wonen van huurders. Men ziet dat Woonkwartier afhankelijk is van (de mogelijkheden van) andere partijen in de keten, zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, en niet alles alleen kan oppakken.

De gemeenten waarderen de prestaties op dit gebied met een 7,0. Halderberge ziet dat er goede afspraken worden gemaakt voor verschillende doelgroepen en recent ook in kader van de WMO. Het is nog wel een opgave om statushouders meer te spreiden over de kernen. Moerdijk ziet dat de samenwerking bij complexe situaties rond overlast/huisuitzetting constructief wordt opgepakt. Op het gebied van tweedekanswoningen is Woonkwartier echter (te) terughoudend, waardoor mensen soms helemaal niet meer in aanmerking komen voor een woning. Ook bijzondere doelgroepen horen tot de doelgroep van beleid. Steenbergen ziet dat de afstemming rond huisvesting van bijzondere doelgroepen beter kan. De gemeente en Woonkwartier weten elkaar niet altijd te vinden. In Steenbergen is nu afgesproken om tot aparte gesprekscyclus tussen medewerkers sociaal domein en Woonkwartier te komen om dit proces soepeler te laten verlopen.

De overige partijen waarderen de prestaties met 7,2. Zorginstellingen geven aan dat Woonkwartier goed meedenkt, zowel in de praktische behoeften van bijzondere doelgroepen/kwetsbare mensen als ook op het gebied van de betaalbaarheid. Men ziet dat Woonkwartier veel doet, maar ook niet alles kan. Zo is een verpauperd pand naast het Thomashuis voor hen al jaren een doorn in het oog. Woonkwartier mag daar nu wel daadkracht tonen.

De belanghebbenden kennen gemiddeld een 7,2 toe voor de prestaties van Woonkwartier op Wonen, zorg en ondersteuning. De gewenste score is 8,1. De gemeente Halderberge zou graag pilots willen met passende (eventueel tijdelijke) nieuwe woonvormen voor kwetsbare doelgroepen. Moerdijk ziet graag een actiever beleid bij de huisvesting van statushouders. Overige partijen stellen voor meer in verbinding met andere partijen werkafspraken te maken en een sterk netwerk te bouwen. Dat vinden zij wenselijk om de aanpak van maatschappelijke problemen als vereenzaming en langer zelfstandig wonen samen met Woonkwartier te versnellen. Woonkwartier wordt opgeroepen daarbij ook gebruik te maken van wat huurders/inwoners voor elkaar kunnen doen.

4.6 Inzet in kernen, wijken en buurten volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	6,8	8,0
Gemeenten	6,8	8,3
Overige partijen	7,1	7,6
Gemiddeld	6,9	8,0

De belanghebbenden geven gemiddeld een 6,9 voor de prestaties van Woonkwartier op Inzet in kernen, wijken en buurten met een spreiding in de individuele scores van 5 tot 8.

De huurdersorganisatie waardeert de prestaties van Woonkwartier met een 6,8. Het is daarmee het laagst gewaardeerde prestatieveld door de huurders. Men ziet dat er wel activiteiten worden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld een huurdersdag, maar het beeld bestaat ook dat er meer kan.

De gemeenten waarderen de prestaties met een 6,8. Halderberge waardeert de aandacht voor de kernen en de wijkgerichte aanpak. Woonkwartier toont actief dat zij huurders/inwoners wil benaderen en informeren op het gebied van leefbaarheid. De gemeente waardeert de actieve houding die Woonkwartier op dit onderwerp inneemt. Moerdijk geeft aan dat men elkaar weet te vinden, maar heeft behoefte aan veel meer delen van informatie (zo zijn bijvoorbeeld de kernvisies niet met haar gedeeld) en een meer gezamenlijke inzet. Steenbergen ziet en waardeert dat Woonkwartier voor zover wettelijk mogelijk investeert en aandacht besteedt aan leefbaarheid.

De overige partijen waarderen de inzet van Woonkwartier op dit gebied met een 7,1. Men waardeert de inzet van Woonkwartier positief. Maar naast aanwezigheid in de buurt is slim inspelen op initiatieven van anderen is ook van belang. Zorgpartijen stellen Woonkwartier voor de kernvisies samen te maken of naast elkaar te leggen, om zo elkaars kennis en ervaring te bundelen. Anderen roepen Woonkwartier op om actief in de wijk aanwezig te zijn, zich te vestigen in een multifunctioneel centrum, in te spelen op buurtfeesten etc., en de interactie op te zoeken. Laagdrempeligheid en benaderbaarheid is hierbij van groot belang.

De belanghebbenden geven gemiddeld een 6,9 voor de prestaties van Woonkwartier op Inzet in kernen, wijken en buurten. Het verschil met de gewenste score (8) zit voor Halderberge in meer communicatie en samenwerking om wijken veerkrachtiger te maken en de leefbaarheid te vergroten. Ook de overige partijen benadrukken een nog sterkere inzet op integrale samenwerking, waarbij Woonkwartier een faciliterende rol kan hebben in het leggen van verbindingen.

4.7 Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	7,7	8,3
Gemeenten	6,7	8,1
Overige partijen	7,4	7,8
Gemiddeld	7,3	8,1

De belanghebbenden waarderen de relatie en communicatie met Woonkwartier met een 7,3 als ruim voldoende. De spreiding in de individuele scores loopt van 6 tot 8.

De huurdersorganisatie geeft een 7,7. Men ervaart dat er goed contact is met Woonkwartier. Elke paar maanden spreekt de huurdersorganisatie bestuurder en management. Daarnaast zijn er themabijeenkomsten en heeft de huurdersorganisatie contacten met de RvC en de Raad van Advies. Wel hebben de huurders last van de interne communicatie binnen Woonkwartier. Zo geven ze aan dat concrete vragen van huurders soms over veel schijven moeten gaan voordat ze beantwoord worden,

waardoor een vraag soms blijft steken en het lang duurt voordat er antwoord komt. Ook lijkt de communicatie tussen management en werkvloer binnen Woonkwartier niet altijd optimaal te verlopen.

De gemeenten geven gemiddeld een 6,7. Halderberge geeft aan dat de afstemming ambtelijk goed loopt, men weet elkaar te vinden op sociaal domein/WMO. Op bestuurlijk en strategisch niveau vindt er nog te weinig afstemming plaats. Er wordt door Woonkwartier te weinig informatie gedeeld over bestuurlijke afwegingen en toekomstige ontwikkelingen. Dat geeft nogal eens ruis, ook in de gemeenteraad. Moerdijk ervaart de communicatie op vergelijkbare wijze. Er is tweemaandelijks bestuurlijk overleg. Er wordt door Woonkwartier op hoofdlijnen gecommuniceerd, maar Moerdijk mist transparantie en visie. Plannen per kern worden door Woonkwartier niet gedeeld, en de gemeente heeft die cijfers nodig. De gemeenteraad is ontevreden, de gemeente ziet graag dat Woonkwartier met de gemeenteraad bespreekt wat haar visie is en de raad informeert. In Steenbergen is men tevreden over de communicatie. Woonkwartier heeft kennis van zaken, maar de communicatie zou wel sneller kunnen zijn.

De overige partijen zijn in zijn algemeenheid met een 7,3 tevreden over de relatie en de communicatie met Woonkwartier. Wel ervaren zij dat de continuïteit soms te afhankelijk is van personen, dus let op bij wisseling daarvan, is de oproep.

De tevredenheid over de relatie en communicatie wordt door de belanghebbenden gewaardeerd met gemiddeld een 7,3. Het verschil met de gewenste score (8) zit voor de gemeente Halderberge en Moerdijk in meer en betere beleidsmatige afstemming en het delen van informatie. De overige partijen ervaren vooral dat er meer proactief gecommuniceerd zou kunnen worden door Woonkwartier, niet alleen formeel, maar ook informeel.

4.8 Tevredenheid over de mate van invloed op het corporatiebeleid volgens belanghebbenden

Belanghebbenden scoren de prestaties op het thema als volgt.

	Huidig	Gewenst
Huurders	7,0	7,5
Gemeenten	6,6	8,4
Overige partijen	7,5	7,8
Gemiddeld	7,0	7,9

De belanghebbenden waarderen hun invloed op het beleid van Woonkwartier met een 7,0 als ruim voldoende. De spreiding van individuele scores loopt van 5 tot 9.

De huurdersorganisatie geeft een 7,0 voor hun tevredenheid over de invloed op het beleid. Woonkwartier luistert goed naar wat de huurdersorganisatie inbrengt. Dat niet alles meegenomen kan worden is logisch in een veld waar veel partijen invloed hebben op het beleid, daar heeft men begrip voor.

De gemeenten zijn met een 6,6 redelijk tevreden over de mate van invloed op het beleid van Woonkwartier. Halderberge wil meer aan de voorkant met Woonkwartier in gesprek gaan en meer samen beleid maken. Een gezamenlijke woonvisie zou daarin helpen, de gemeente mist een gedeelde visie per kern van Woonkwartier. Moerdijk mist een meer strategisch partnerschap met Woonkwartier, waarbij er naar elkaar wordt geluisterd en ook op terreinen als woonvisie, omgevingsvisie en energietransitie actiever wordt samengewerkt. Woonbehoefte onderzoek doet men wel samen. Steenbergen reageert op vergelijkbare manier. Men heeft behoefte aan concretere lange termijn kernvisies, om te bespreken waar je samen over tien jaar naar toe wil. Met name op de beschikbaarheid is meer duidelijkheid en afstemming nodig.

De overige partijen zijn tevreden over de mate van invloed en geven gemiddeld een 7,5. De partijen ervaren dat ze een invloed hebben die past bij hun positie ten opzichte van Woonkwartier. Als verbeterpunt wordt vaak aangegeven dat er meer structureel kan worden teruggekoppeld door

Woonkwartier wat er met de inbreng wordt gedaan, ook wanneer een advies of reactie niet meegenomen kan worden.

De belanghebbenden beoordelen de mate van invloed op het beleid met gemiddeld een 7,0 en het gewenste cijfer is een 7,9. Bijna alle partijen geven aan graag eerder betrokken te willen worden bij het beleid van Woonkwartier. In plaats van geïnformeerd worden, willen ze meedenken aan de voorkant en zoeken ze meer partnerschap met Woonkwartier. Een veelgenoemde opmerking is dat Woonkwartier beter kan luisteren naar de input die gegeven wordt, en dat de terugkoppeling vanuit Woonkwartier over wat er met de inbreng en adviezen is gedaan verbeterd kan worden.

4.9 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek

Aan de huurdersorganisatie HV Fijn Wonen, de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen en Woonkwartier hebben we gevraagd wat zij van de kwaliteit van de prestatieafspraken vinden en het proces in de verschillende lokale driehoeken. Per groep belanghebbenden hebben we de beelden gerangschikt.

Huurdersorganisatie

Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken zijn ze niet betrokken, ze krijgen een voorstel. De huurdersorganisatie geeft aan dat ze het proces om tot prestatieafspraken te komen veel te lang vindt duren. Er worden voorstellen voorgelegd waarop de huurders reageren en dan wordt dat aangescherpt en opnieuw inbracht. Dat moet allemaal veel sneller kunnen binnen Woonkwartier zodat partijen sneller kunnen tekenen. Er is nu per gemeente een groepje huurders dat zich met de prestatieafspraken bezighoudt. Het zou beter zijn als éénzelfde groep dat voor alle gemeenten doet, voor de afstemming en kennisuitwisseling. De inhoud van de prestatieafspraken vindt men te uitgebreid en vaak te ambtelijk weergegeven. Wat er staat is goed, maar het kan korter. De uitvoering en monitoring is volgens de huurderorganisatie een probleem. Projecten worden doorgeschoven en op sommige afspraken komt de gemeente of Woonkwartier later in het proces terug.

Gemeente Halderberge

De gemeente is niet ontevreden over de prestatieafspraken. Ze geeft aan dat de afspraken steeds smarter aan het worden zijn, maar soms is het ook nog niet mogelijk om het taakstellend te formuleren. De gemeente stuurt op partnerschap en niet op harde afspraken. Het proces kan veel sneller. Er is behoefte aan informatie en afspraken per kern, maar niet alle cijfers worden door Woonkwartier gedeeld. Dat wekt bij de gemeente de indruk dat Woonkwartier zich niet aan concrete aantallen wil binden. Maar er zijn zeker ook positieve voorbeelden, zoals het mogelijk maken van supermarkt in Bosschenhoofd.

Gemeente Moerdijk

De gemeente ziet dat in de prestatieafspraken enerzijds zaken staan die sowieso al gebeuren en anderzijds punten die nog niet worden gerealiseerd. Er is eerst overleg tussen Woonkwartier en gemeente, en pas daarna sluiten de huurders aan. Woonkwartier zit nogal sturend in het proces en is ook de penvoerder. Het proces verloopt stroperig, omdat Woonkwartier steeds tussentijds teruggekoppeld naar de eigen organisatie. De gemeente wil meer gezamenlijkheid en partnership maar vindt daarvoor bij Woonkwartier niet voldoende gehoor.

Gemeente Steenbergen

De gemeente vindt de afspraken concreet genoeg, maar voor de komende periode gaat het erom hoe de kernvisies worden ingevuld. Kernvisies waren tot nu toe nog te algemeen. De gemeente wil van Woonkwartier meer duidelijkheid over de beschikbaarheid op lange termijn in relatie tot de te verwachten zorgvraag en bijzondere doelgroepen. Het proces loopt wel goed, maar is erg bureaucratisch aan de kant van Woonkwartier, waardoor het (te) lang duurt voordat de afspraken kunnen worden vastgelegd.

Woonkwartier

Woonkwartier vindt de invulling van de prestatieafspraken nu wel voldoende. Ze zijn in de gemeenten

ingevuld vanuit de regionale kaderafspraken. Niet alles staat erin, maar je komt wel met gemeenten en huurders over de goede onderwerpen in gesprek met elkaar, dat is een belangrijke toegevoegde waarde. Het proces is wel te zwaar en formeel. Partijen zijn in een jaar met drie jaarschijven bezig, de evaluatie van de aflopende, de uitvoering van de actuele en de voorbereiding van de komende prestatieafspraken. Daarom wil Woonkwartier naar een systeem van meer langjarige afspraken. Dan hoef je niet meer jaarlijks de hele cyclus te doen. De gemeenten zijn daar echter nog niet aan toe. Voor de nieuwe periode gaat het gesprek daarover. De inbreng van de huurders is nog te beperkt, Woonkwartier wil hen faciliteren om dat te verbeteren.

4.10 Verbeterpunten voor de corporatie volgens belanghebbenden

Hieronder staat eerst een lijst met verbeterpunten per groep belanghebbenden. Daarna volgt een lijst met uitspraken die belanghebbenden hebben gedaan op de vragen waarin Woonkwartier uitblinkt en waarin Woonkwartier kan verbeteren.

Huurdersorganisaties

- Wees duidelijk in de contacten met huurders en kom na wat je hen belooft.
- Zorg ervoor dat ook de 'minder digitale' huurder in de communicatie niet overgeslagen of achtergesteld wordt.
- Verbeter de interne communicatie (van boven naar beneden en omgekeerd) en reageer proactiever.
- Faciliteer wijkvoorzieningen voor wonen en zorg.
- Bevorder energiebesparing nog meer.
- Realiseer meer diversiteit in de woonwijken.
- Faciliteer meer ontmoetingen in de wijk voor diverse groeperingen; niet enkel in complexen, maar ook in buurten en straten.
- Realiseer Tiny Houses als doorstroomwoningen voor jongeren, waar ze een aantal jaar in mogen wonen om een start te maken.

Gemeenten

- Ga door op de ingezette weg, waarbij we van beide zijden elkaar opzoeken en naar elkaar luisteren en open staan voor suggesties.
- Deel informatie open met de gemeente en kom tot meer bestuurlijke afstemming.
- Betrek de gemeente meer aan de voorkant.
- Laat wat meer zien wat je doet, bijvoorbeeld door de kernvisies actiever te delen.
- Speel meer in op benodigd maatwerk in de diverse kernen.
- Toon meer politieke sensitiviteit richting gemeenteraad als vertegenwoordiging van de inwoners.
- Zet meer in op doorstroming en middeninkomens.
- Monitor de afspraken en laten we ze echt doen met elkaar.

Overige partijen

- Durf te kiezen, volg niet alleen maar de wettelijke mogelijkheden.
- Overleg meer met de wijk samen.
- Zoek partnerships zonder vooropgezet doel; zorg dat je elkaar al kent voordat er iets is.
- Oudere mensen niet meer verkassen, die moeten in hun dorp kunnen blijven, dat is sociaal.
- Pak energievoorziening gebiedsgericht aan.
- Vergroot de zichtbaarheid in kernen en buurten door ontmoetingen te faciliteren.
- Deel kernvisies met zorgpartijen en anderen, vul elkaar aan.
- Deel kennis en data om elkaar te versterken.
- Blijf bij je leest, maar zoek de samenwerking met anderen goed op.
- Maak verwachtingen over en weer met samenwerkingspartners duidelijk.
- Niet formeel wachten qua communicatie, maar meer informeel, dit kan veel problemen voorkomen.
- Organiseer eenmaal per jaar een open dialogosessie m.b.t. visie-vorming.

De visitatiecommissie heeft daarnaast aan belanghebbenden gevraagd waarin Woonkwartier uitblinkt en waarop ze zich nog kan verbeteren. Hieronder de uitspraken.

Waar is Woonkwartier goed in?

Aandacht, prettig contact, laagdrempelig

Sociaal en flexibel

Open staan voor samenwerking met maatschappelijke partners

Betrokken bij lokale initiatieven, zoel sociaal maatschappelijk als historisch vastgoed

Betrokken en open-minded

Bereidheid om te luisteren

Maatschappelijk betrokken huisbaas

Betrokkenheid bij de wijk

Professionele look and feel (social media, flyers)

(door-)groeiende aandacht voor de bijzondere doelgroepen

Wat kan Woonkwartier beter doen?

Zoek proactief de mens in organisaties en gemeenschappen en creëer meedenkers

Eenduidig naar buiten treden

Goede terugkoppeling of reactie op geleverde input

Zet huurders in om ook elkaar te helpen waar dat kan

Structurele communicatie

Laagdrempeliger en proactief contact

Actieve(re) verbinding binnen domein van wonen/welzijn/zorg gericht op langer thuis wonen (en wat is er nu en over 5 a 10 jaar voor nodig en met wie kan dat gerealiseerd worden)

Nieuwe mogelijkheden onderzoeken voor aanwezigheid in de kernen

Aandacht voor zaken die tussen wal en schip vallen door wisseling van personeel

Versnellen op de samenwerking met maatschappelijke partners/stakeholders om naast de woningbehoefte ook de zorgbehoefte van huurders te kunnen overzien/ondersteunen

Preventief inzetten op leefbaarheid

Meer inzetten op lokale aanwezigheid en ontmoeting met huurders en uitvoeringspartners

4.11 Oordeel presteren volgens belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen het presteren volgens belanghebbenden als volgt.

Presteren volgens belanghebbenden	Huurders	Gemeenten	Overige partijen	Gemiddeld	Totaal gemiddeld
Presteren op het gebied van					
• Betaalbaarheid	7,5	7,5	7,5	7,5	7,1
• Beschikbaarheid	7,5	6,2	6,9	6,8	
• Woningkwaliteit en duurzaamheid	7,3	7,0	7,0	7,1	
• Wonen, zorg en ondersteuning	7,5	7,0	7,2	7,2	
• Inzet in kernen, wijken en buurten	6,8	6,8	7,1	6,9	
Relatie en communicatie met corporatie	7,7	6,7	7,4	7,3	
Invloed op corporatiebeleid	7,0	6,6	7,5	7,0	
Eindoordeel presteren volgens belanghebbenden					7,1²

² De waardering van de prestaties telt voor 50% mee in het cijfer en de andere twee onderdelen voor elk 25%.

5 Presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk wordt de beoordeling van het presteren naar vermogen weergegeven. De vraag wordt beantwoord of Woonkwartier voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

De visitatiemethodiek kiest de volgende invalshoeken om een oordeel te geven over het Presteren naar Vermogen.

- Welke visie heeft de corporatie op haar huidige en toekomstige financiële mogelijkheden, welke keuzes maakt ze daarbij en hoe worden die verantwoord?
- Heeft de corporatie een beleid op de maatschappelijke/volkshuisvestelijke effecten die ze wil bereiken en hoe ze haar vermogen daarvoor wil inzetten?
- Heeft de corporatie een beeld van wat zij aan financieel resultaat of rendement had kunnen realiseren en van welke opbrengsten zij heeft afgezien met het oog op de maatschappelijke doelstellingen?
- Welke afwegingen maakt de corporatie bij de inzet of vergroting van haar vermogen voor de verschillende maatschappelijke doelen, en hoe maakt ze die inzichtelijk bij voorbeeld aan de hand van scenario-analyses of financiële (beslissings-)modellen?

5.1 Visie op inzet van het vermogen

Bij vermogensinzet beoordeelt de visitatiecommissie of, en op basis waarvan, Woonkwartier de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties vormgeeft en verantwoordt.

Woonkwartier is een financieel gezonde organisatie. Zij opereert ruim binnen de ratio's van AW en WSW. Wel is er tijdens de visitatie-periode in 2018 een situatie ontstaan waarbij door extra hoge uitgaven voor onderhoudslasten (zowel projectmatig, planmatig als incidenteel) de operationele kasstroom en daarmee ook de ICR onder druk kwam te staan. Door actieve bijsturing vanaf 2019 en doordat het onderscheid tussen 'onderhoud' en 'investering' nader door WSW/Aw is geduid, is deze druk op de ICR weer verdwenen. Veel projectmatig onderhoud kan als 'ingrijpende verbouwing' en daarmee investering worden aangemerkt.

De wijze waarop Woonkwartier in de visitatieperiode haar vermogen heeft ingezet werd in de afgelopen jaren primair bepaald door de afspraken die daarover al tijdens het fusieproces van de rechtsvoorgangers zijn gemaakt met de belanghebbenden. Enerzijds was hierbij de focus op betaalbaarheid door lage streefhuren en anderzijds op een fors projectmatig verbeter-, onderhouds- en verduurzamingsprogramma gericht op gemiddeld 500 woningen per jaar in de eerste 5 jaar vanaf 2017. In de afgelopen jaren is gewerkt aan de harmonisatie van de huren vanuit de rechtsvoorgangers en is een gematigd huurbeleid gevoerd. Ook het onderhoudsprogramma is grotendeels uitgevoerd. Uit de jaarrekeningen van de afgelopen jaren is in de calculatie en de afslagen van de 'beleidswaarde-waterval' duidelijk zichtbaar dat de eerste focus op de betaalbaarheid ligt en daarna op woningkwaliteit en duurzaamheid. Dit komt overeen met de visie op het inzet van het vermogen. In 2020 heeft Woonkwartier een intentieverklaring van corporaties uit West- en Midden Brabant mede ondertekend. Deze intentieverklaring heeft tot doel uit te spreken dat in de regio beschikbaar vermogen in principe ook wordt besteed aan volkshuisvestelijke opgaven in de regio.

Voor wat betreft de bedrijfslasten per vhe scoort Woonkwartier aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van haar grootteklasse. Naast kostenbewustzijn wordt dit veroorzaakt door een aangescherpte toewijzing van kosten aan onderhoud waardoor deze niet meer bij de bedrijfslasten worden meegerekend. Vanaf 2018 zien we de bedrijfslasten van Woonkwartier gemiddeld stijgen met percentages die in lijn zijn met de toename in de gehele sector en de grootteklasse van Woonkwartier.

Jaar	2017	2018	2019	2020
Bedrijfslasten per vhe	€ 649	€ 543	€ 551	€ 569
Relatieve positie bedrijfslasten	A	A	A	A
Grootteklasse gemiddeld	€ 812	€ 770	€ 788	€ 830
Nederland gemiddeld	€ 790	€ 764	€ 785	€ 828

Aedes benchmark

Kaders voor de begroting zijn het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken. De portefeuillestrategie uit 2019 is gebaseerd op de ontwikkelingen in de regionale woningmarkt en is de onderbouwing van de jaarlijkse begroting. De ontwikkeling van de woningbehoefte, de kwaliteit van de woningen (op basis van conditie en de mate waarin woningen voldoen aan duurzaamheidseisen) en de maatregelen die nodig zijn in het kader van de betaalbaarheid vragen inzet van middelen. Hiertegenover staan opbrengsten uit verhuur en verkoop van woningen en ander onroerend goed. Woonkwartier voorziet op basis van woningmarktonderzoek voor de komende periode tot 2030 per saldo geen toename van het aantal vhe's in haar portefeuille. Zij wil de woningen aanpassen aan de eisen van duurzaamheid en de behoeften van huurders die dan een beroep doen op de sociale woningvoorraad. Dit betekent dat zij op basis van de verwachte behoeften per kern (er zijn daartoe kernvisies opgesteld) het woningbezit aanvult door nieuwbouw, ingrijpend renoveert of gericht verkoopt. De geplande projecten en de transformatieopgave vanuit de portefeuillestrategie zijn op hoofdlijnen doorgerekend in de meerjarenbegroting en zijn tot en met 2030 ruim binnen de ratio's van het WSW realiseerbaar.

Om zichtbaar te maken hoe gevoelig de cijfers in de begroting zijn voor externe omstandigheden, en welke effect dat heeft op Woonkwartier zijn verschillende financiële scenario's doorgerekend. Daarbij is het uitgangspunt niet om inzichtelijk te maken wat er gebeurt als een afwijking op het basis scenario optreedt, maar hoe gevoelig de cijfers daarvoor zijn. Deze scenario's laten zien dat Woonkwartier ook dan (ruim) binnen de ratio's blijft. De visitatiecommissie stelt vast dat Woonkwartier (nog) geen redenatie of berekening heeft gemaakt hoe groot het vermogen is dat maximaal ingezet kan worden voor maatschappelijke prestaties. Hoeveel er op korte of lange termijn méér mogelijk is om de volkshuisvestelijke doelen te bereiken, is dus niet expliciet gemaakt.

Om inzicht te geven en keuzes te maken in de manier waarop Woonkwartier haar vermogen inzet ten behoeve van haar maatschappelijke prestaties, wordt vanaf 2020 in het assetmanagement en bij de complexstrategie het maatschappelijk rendement expliciet gemaakt met een maatschappelijke score. Deze score sluit aan op het toetsingskader van het eveneens vernieuwde investeringsstatuut en bevat de volgende elementen; Betaalbaarheid, Populariteit, Leefbaarheid, Duurzaamheid, Woonkwaliteit en Technische kwaliteit/veiligheid. De investeringsbeslissingen worden vanuit de gedachte van het driekamer-model genomen. Sinds de start van Woonkwartier is ervaring opgedaan met het hanteren van deze maatschappelijke score bij investeringsbeslissingen in aanvulling op de financiële criteria.

In 2021 stelt Woonkwartier een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren op. Zij heeft zich voorgenomen vanuit dat ondernemingsplan, mede op basis van de input van belanghebbenden, nieuwe of aanvullende keuzes voor de besteding van het vermogen te maken.

5.2 Oordeel over inzet van het vermogen

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of, en op basis waarvan, de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties vormgeeft en verantwoordt.

Zij beoordeelt Woonkwartier met een 7. Woonkwartier verwoordt en verantwoordt de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Zij voldoet aan het ijkpunt. Zij krijgt een pluspunt voor de wijze waarop bij investeringsbeslissingen de 'maatschappelijke bestemming' van het vermogen inzichtelijk wordt gemaakt.

Woonkwartier heeft op basis van het opgestelde portefeuilleplan en de meerjarenbegroting zicht op de vermogenseffecten van haar plannen voor de komende periode tot 2030. Deze zijn vooralsnog allemaal haalbaar binnen de beschikbare vermogensruimte. Woonkwartier kan verbeteren door op basis van haar nieuwe ondernemingsplan hernieuwd onderbouwde keuzes voor de vermogensinzet te maken en daarbij in scenario's ook te becijferen welke maximale vermogensinzet mogelijk is om haar volkshuisvestelijke doelen te bereiken.

Presteren naar vermogen	Weging	Cijfer
Oordeel vermogensinzet	100%	7

6 Governance

In dit hoofdstuk wordt een oordeel gegeven over de vraag of de corporatie goed en verantwoord wordt geleid. De visitatiecommissie heeft hiertoe drie onderdelen beoordeeld:

1. strategievorming en sturing op prestaties;
2. maatschappelijke oriëntatie van de Raad van Commissarissen;
3. externe legitimatie en verantwoording.

Hieronder zijn de bevindingen van de visitatiecommissie in beeld gebracht. Bij de beoordeling geldt het visitatiekader als referentie.

6.1 Strategievorming en sturing op maatschappelijke prestaties

Dit onderdeel omvat de onderdelen Strategievorming (Plan) en Sturing op prestaties (Check en Act). Het accent ligt op de relatie met de lokale context en niet op de financiële en risicochecks. De visitatiecommissie heeft een oordeel gevormd over de kwaliteit en de resultaten van het proces van strategievorming en prestatiesturing bij de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk. Deze beoordeling is gebaseerd op beleidsdocumenten, rapportagesystemen en gesprekken met de bestuurder, de controller en de Raad van Commissarissen.

6.1.1 Strategievorming

Het ijkpunt voor het onderdeel strategievorming is dat Woonkwartier “een actuele langetermijnvisie heeft op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn”.

De basis voor de plannen van Woonkwartier is haar ‘Strategische Koers’ die ze in 2017 voor meerdere jaren heeft vastgelegd. De strategische koers van Woonkwartier is tot stand gekomen vanuit gesprekken met belanghebbenden. Door middel van dialogen, een denk-mee-diner enzovoorts, zijn externen betrokken bij de totstandkoming en ook intern zijn mensen breed betrokken. Ook dit jaar, nu Woonkwartier voor de herijking van de strategische visie staat, betreft ze haar belanghebbenden actief.

De strategische koers beschrijft de missie, visie en ambities van Woonkwartier op de lange termijn (> 4 jaar). In de strategische koers benoemt Woonkwartier vijf pijlers: klanten, vastgoed, wijken en kernen, organisatie en financiën. Vanuit de strategische koers is het ondernemingsplan opgesteld. Bij elke begroting wordt het ondernemingsplan opnieuw geactualiseerd en daardoor heeft Woonkwartier voor 2019-2023 én voor 2020-2024 een ondernemingsplan. Ze doet dit vanaf 2019 om daarmee de strategische koers concreter te maken. Voorafgaand aan de jaarlijkse begroting wordt er een kaderbrief opgesteld. Deze kaderbrief beschrijft de actuele ontwikkelingen in de omgeving en in de sector waarmee in de plannen voor het komende jaar rekening moet worden gehouden. Daarin laat Woonkwartier zien dat de lokale en regionale ontwikkelingen de basis vormen voor haar plannen en onderbouwt ze de keuzes. In de jaarlijkse begroting worden de concrete activiteiten en de daarbij behorende budgetten opgenomen. Deze begroting vormt de basis voor de jaarplannen. Het ondernemingsplan is tussen de strategische koers en het jaarplan gepositioneerd. De gedachte is dat het actualiseren van het ondernemingsplan een doorkijk geeft in de periode ná het jaarplan en de verbinding vormt tussen de strategische koers en het jaarplan. Zo geeft Woonkwartier inzicht in wat de bijdrage van het specifieke jaar in de realisatie van de strategische koers betekent. Bij elke begroting wordt dus opnieuw het ondernemingsplan vastgesteld voor een periode van 4 á 5 jaar.

Het ondernemingsplan bestaat uit het meerjarenperspectief per strategische pijler (en de daarbij behorende doelstellingen) en de programma’s (grotere onderwerpen). De prestatieafspraken vormen een belangrijke onderlegger voor het ondernemingsplan. In het ondernemingsplan zijn de doelstellingen in de vorm van een strategische kaart beschreven. Als voorbeeld de strategische pijler

'onze klanten', daarin staat eerst het hogere doel beschreven: 'wij zijn er voor huurders en woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden zelf niet aan een woning kunnen komen'. Dan volgt er een aantal doelstellingen die daaraan bijdragen, zoals: 'onze klanten waarderen onze dienstverlening als goed' en 'wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning'. Vervolgens geeft ze per onderwerp aan waar ze aan het eind van het meerjarenperspectief wil staan en formuleert ze een concreet doel. Bijvoorbeeld: 'ons doel is de huur van 80% van onze woningen onder de 2^e aftoppingsgrens te houden en de streefhuur op 70% van de maximaal redelijke huur te houden. En ze geeft tevens globaal (middels iconen) aan welke strategie ze voert om daar te komen. Het geeft een heel overzichtelijk beeld van wat Woonkwartier wil bereiken op de verschillende pijlers. In het ondernemingsplan staan ook programma's die voor dat jaar actueel zijn en over de afdelingen heen gerealiseerd worden. Voorbeelden daarvan zijn 'altijd in de buurt' en 'verduurzaming'. Deze programma's worden in het ondernemingsplan niet verder uitgewerkt. Ze zijn toegewezen aan een programmaraad die de verdere concretisering in de loop van het jaar verkent en in een plan zet.

De jaaractiviteiten en doelen beschrijft Woonkwartier in dezelfde strategische kaart als die ze in het ondernemingsplan hanteert. De strategische kaart laat zien welke doelen op de vijf pijlers ze nastreeft, met daaronder subdoelen en een eerste indicatie (door middel van icoontjes) hoe ze er voor staat op dat subdoel. De programma's staan ook op de strategische kaart.

De strategische kaart geeft in een oogopslag aan waar Woonkwartier dit jaar aan werkt en hoever zij al op weg is om haar ambities gerealiseerd te krijgen. De doelen die ze stelt zijn soms intentioneel, maar veelal concreet. Ze maakt de doelen meetbaar door daar per onderwerp in de begroting en in de tertiaal rapportage KPI's (met concrete normen per onderwerp) aan te koppelen. Ze is consequent in het hanteren van de onderwerpen in de verschillende documenten. Het actualiseren van het ondernemingsplan lijkt soms te overlappen met de jaarplannen en de begroting. De verschillen tussen de ondernemingsplannen zijn niet heel groot. De visitatiecommissie ziet en waardeert dat de indeling en opbouw overal consequent gehanteerd wordt, maar de toegevoegde waarde van de verschillende documenten is niet altijd helder.

Woonkwartier voldoet aan het ijkpunt en krijgt twee pluspunten voor de consequente lijn die ze laat zien in haar strategievorming. De prestatieafspraken zijn onderdeel van de reguliere plannen van Woonkwartier. Ze stemt haar strategie af met haar omgeving en past deze aan op de actualiteit. Ze hanteert een heldere en consequente opbouw van haar beleidsdocumenten en ze onderbouwt de belangrijkste onderwerpen in aparte beleidsstukken. Ze brengt het hele werkveld op een overzichtelijke manier voor het voetlicht. Ze werkt gestructureerd vanuit de strategische kaarten. Het werken met programma's verrijkt de afzonderlijke pijlers en bevestigt het belang van de integrale aanpak in de organisatie en daarbuiten. Ze herijkt de plannen regelmatig. Zij scoort daarmee een 8.

6.1.2 Sturing op maatschappelijke prestaties

Het ijkpunt voor dit onderdeel is dat Woonkwartier periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd:

- in eerste instanties door acties om doelen alsnog te realiseren (1^e orde sturing);
- in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2^e orde sturing).

De begroting volgt de indeling in het ondernemingsplan en geeft per strategische pijler aan wat het meerjarenperspectief is en koppelt aan alle strategische pijlers KPI's met bijbehorende normen. In de tertiaalrapportages wordt op al deze strategische pijlers de voortgang gerapporteerd. Op de vijf pijlers zijn in totaal eenentwintig strategische doelen geformuleerd. Ook wordt per strategisch doel meestal in de tertiaalrapportage aangegeven wat het meerjarenperspectief is en wat de eventuele acties in het jaarplan zijn. Daarna wordt er een overzicht gegeven van de KPI's en de voortgang daarop. De KPI's die toelichting behoeven worden geanalyseerd en daarvan wordt aangegeven hoe de risico's beheerst worden. In de jaarverslagen volgt Woonkwartier dezelfde indeling. Naast de strategische doelen werkt Woonkwartier met programma's (zoals 'Altijd in de buurt' en 'Duurzaamheid'). De rapportage over de programma's is geen onderdeel van de tertiaalrapportage en ook niet van het jaarverslag. Er komen in

de afgelopen periode steeds meer programma's bij. Ze lijken belangrijker te worden. Daarom zou het logisch zijn als de voortgang hiervan ook onderdeel wordt van de rapportages. In grote lijnen rapporteert Woonkwartier op een zeer overzichtelijke en consequent gehanteerde manier. De tertiaalrapportage legt een duidelijke relatie met de meerjarendoelen waar de activiteiten op gericht zijn. Toch lijken de KPI's daar soms los van te staan. De KPI's hebben niet altijd een directe relatie met het strategische doel en zijn dan meer gerelateerd aan bijvoorbeeld de wettelijke normen. Door in de rapportage explicieter conclusies te trekken uit de KPI's en de jaarplanactiviteiten kan een meer inhoudelijke relatie gelegd worden met de strategische doelen en kan er effectiever bijgestuurd worden. Op sommige onderwerpen zijn geen KPI's benoemd en ook geen jaarplanactiviteiten. Zoals bijvoorbeeld de wens om 5-10% van de vrijkomende woningen aan middeninkomens toe te wijzen (T2 2020). Wat opvalt is dat gesprekken over de tertiaalrapportages soms meer lijken te gaan over de juistheid van de informatie dan over de bijdrage die daarmee geleverd wordt aan het strategische doel. Om goed bij te kunnen sturen en alternatieve acties te bedenken is het noodzakelijk om die relatie expliciet te leggen. De overzichtelijke, meetbare manier waarop de rapportages in elkaar zitten maakt sturen op KPI's verleidelijk. Woonkwartier kan nadrukkelijker de redenering terug maken naar de strategische doelen en zo bijsturen op de bijdrage aan het doel in plaats van het halen van de norm. Een voorbeeld waar ze dat wel doet en bijstuurt is bij de zoektijd die oploopt en waar ze acties onderneemt om door middel van loting kort zoekenden ook een kans te bieden. Maar ze kan dat veel consequenter doen. De kritische reviews van de controller op de rapportages geven mooie verbeterpunten. Zo wijst de controller op de mogelijkheid dat als alles op groen staat, dat niet altijd wil zeggen dat de strategische doelen gehaald worden en benadrukt hij dat een risicoanalyse ook plaats kan vinden op onderwerpen die (nog) niet afwijken van de norm. De visitatiecommissie herkent dit.

Over het geheel genomen waardeert de visitatiecommissie de sturing op de prestaties als ruim voldoende en scoort daarmee een 7. Woonkwartier voldoet aan het ijkpunt en krijgt een pluspunt. De consequente manier waarop Woonkwartier de strategische doelen en de pijlers hanteert en de manier waarop ze deze in beeld brengt zijn zonder meer bijzonder overzichtelijk. Dat ze aan de voorkant zo expliciet de relatie legt met de meerjarendoelen draagt bij aan de mogelijkheden om te sturen en bij te sturen. Het is maar een klein stapje om de realisatie terug te relateren aan het doel en op basis daarvan nog gericht bij te sturen.

6.2 Maatschappelijke oriëntatie Raad van Commissarissen

In dit onderdeel is beoordeeld hoe actief, zorgvuldig en transparant de Raad van Commissarissen vormgeeft aan haar functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Het gaat om de maatschappelijke oriëntatie van de raad.

De Raad van Commissarissen bestaat eind 2020 uit zeven leden. Na de fusie hebben de rechtsvoorgangers ieder leden voor de RvC geleverd. Vanaf eind 2021 zal de raad helemaal bestaan uit leden die niet verbonden zijn met een van de rechtsvoorgangers. Het uitlijnen van de drie organisaties met elkaar en het komen tot vergelijkbare informatie en gegevens heeft zowel van de organisatie als van de RvC veel aandacht gevraagd. De wijze van sturen en de manier waarop met gegevens en informatie om wordt gegaan was nadrukkelijk onderwerp op de agenda. En daarin zijn goede stappen gezet. Het onder druk staan van de ICR norm, overname van WSG, projecten als Religieus Erfgoed en Bosselaar-Zuid heeft veel aandacht gevraagd. Dat is soms ten koste gegaan van andere inhoudelijke onderwerpen. De raad beschrijft in zijn visie dat zijn belangrijkste taak is om erop toe te zien of Woonkwartier de goede dingen doet en of ze de goede dingen goed doet. En dat de raad het belangrijk vindt om te weten wat de belangen en de beleving van woningzoekenden en huurders zijn en dat hij toe wil zien op de realisatie van de maatschappelijke opgaven in de gemeenten waar Woonkwartier actief is. De raad bestaat deels uit mensen die in de regio wonen en daarom weten wat er speelt in de verschillende gemeenten. Daarnaast zorgt de raad ervoor dat hij regelmatig, ongeveer een keer per jaar, met gemeenten en de colleges van die gemeenten in gesprek gaat, doet hij mee aan thema-avonden, sluit aan bij dorpsstafels en heeft regelmatig contact met de huurdersorganisatie. Door de COVID 19 beperkingen heeft dit in de afgelopen periode op een wat lager pitje gestaan. In de vergaderingen van de raad wordt meestal één inhoudelijk thema uitgelicht.

In de besluitvorming is niet altijd zichtbaar hoe de leden de inzichten en de kennis over de lokale situatie laten meewegen. Daar lijkt veel meer accent te liggen op de bedrijfsmatige onderbouwingen en juistheid. Bijvoorbeeld in de bespreking van projecten en de tertiaalrapportage. Ook de prestatieafspraken, de voortgang daarop en de sfeer waarin deze plaatsvinden staat (2020) niet op de agenda van de RvC. Er is het voornemen om meer volgens het driekamermodel te werken en te redeneren, maar dat is nog niet zichtbaar in de besluitvorming van en de gesprekken in de RvC. Bij de vergaderingen van de RvC zijn naast de bestuurssecretaris, de controller en de bestuurder zelden andere medewerkers aanwezig om toelichting op onderwerpen te geven.

De aandacht van de raad is in de afgelopen periode minder naar buiten gericht geweest. En dat is een logische keuze in het licht van de fusie en de noodzaak om basis op orde te hebben. De RvC heeft wel het voornemen, zoals hij het noemt: 'de oprechte discussie op strategisch niveau te voeren'. Daarin kan hij veel nadrukkelijker dan tot nu toe vragen naar de afwegingen die maatschappelijk gemaakt worden en op welke manier de belangen meegewogen zijn. De RvC wil meer ruimte in de agenda maken voor maatschappelijke thema's en dat is een logische volgende stap. Ook gezien de vraagstukken die er liggen is dat belangrijk. Er liggen risico's en stevige uitdagingen op volkshuisvestelijk vlak, duurzaamheid en leefbaarheid.

Nu de raad in zijn samenstelling na de fusie volledig vernieuwd gaat zijn, er stappen zijn gemaakt in het op orde zijn van gegevens en informatieverstrekking, er een nieuw ondernemingsplan komt, is er ruimte om een meer van buiten naar binnen gerichte invulling te geven aan de maatschappelijke oriëntatie van de RvC.

De maatschappelijke oriëntatie van Woonkwartier is een thema waar de RvC wel mee bezig is geweest maar wat in de afgelopen periode niet de hoogste prioriteit voor de RvC heeft gehad. De basis op orde had prioriteit. De raad is zeker in gesprek met de omgeving en weet wat er speelt in de omgeving. Maar dit kan beter ingezet worden en hij kan het zichtbaarder maken in de afwegingen bij de besluiten die hij neemt. De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke oriëntatie van de raad met een 6. De raad voldoet aan het ijkpunt. Ze kan haar maatschappelijke rol veel bewuster invullen.

6.3 Externe legitimatie en verantwoording

6.3.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt hoe Woonkwartier zich maatschappelijk verantwoordt en hoe zij beleidsbeïnvloeding door anderen mogelijk maakt.

Woonkwartier is werkzaam in vier gemeenten. Met drie gemeenten maakt zij prestatieafspraken. Zij doet zelf op verschillende manieren onderzoek naar de woningbehoefte en ze vat haar taak breed op. De huurdersorganisatie Fijn Wonen heeft heel veel begrip voor de keuzes die Woonkwartier moet maken vanwege de verhuurdersheffing. Zij zijn lokaal betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente, maar hebben een weinig actieve rol in de voorbereiding, laat staan in de uitvoering. Woonkwartier bespreekt haar beleid met regelmaat met de huurdersorganisatie. Ze ondersteunt op dit moment de huurdersorganisatie, ook financieel, om het draagvlak en de inbreng te kunnen vergroten. Naast de huurdersorganisatie werkt Woonkwartier met een Adviesraad. Aan die Adviesraad legt ze adviesaanvragen rondom beleid en keuzes voor, zoals samenwerking in het sociale domein en duurzaamheid. Dat is een mooie manier om breder in de omgeving input op te halen en het beleid te toetsen. De gemeenten zijn verschillend in hun waardering over de manier waarop Woonkwartier hen meeneemt en betreft bij het beleid. Opvallend daarin is dat Woonkwartier met kernvisies werkt (voor iedere kern een visie) en dat gemeenten niet betrokken zijn bij de totstandkoming van deze visies. In sommige gevallen is de inhoud van de kernvisies niet bekend bij de gemeente. Daarnaast speelt de vraag naar huisvesting en de mate waarin en de manier waarop Woonkwartier mensen van buiten de regio huisvest. Duidelijk is dat de

gemeenten en Woonkwartier het niet eens zijn op dit punt. Woonkwartier houdt zich aan de opgave (iedereen huisvesten en hanteren van de criteria), de gemeenten ervaren knelpunten in de mogelijkheden om mensen in de eigen kern te huisvesten. Daarin staan ze tegenover elkaar. Zorgpartijen zijn over het algemeen heel positief over de houding en inzet van Woonkwartier. Ook anderen ervaren een enorme drive en passie bij Woonkwartier en zien dat zij de opgaven in het werkgebied breed oppakken, staan voor de doelgroep en alles doen om de huren zo laag mogelijk te houden. Weer anderen missen transparantie en openheid over de richting en (financiële) mogelijkheden van Woonkwartier. Er wordt verschillend gedacht over de gedrevenheid van Woonkwartier. Enerzijds als star en anderzijds als aanjager. Zeker laat Woonkwartier haar belanghebbenden meedenken over haar beleid en richting. Maar de uiteindelijke keuzes die ze daarin maakt worden niet altijd en overal als de goede keuzes voor het werkgebied gezien. De behoeften in de verschillende gemeenten en voor de verschillende belanghebbenden zijn anders. Woonkwartier zou meer kunnen inspelen op die diversiteit in behoefte. Niet perse door de gemeente gelijk te geven, maar wel door samen verder te onderzoeken met elkaar wat er mogelijk is om de wederzijdse belangen te dienen. En daarin hebben beide partijen een rol en verantwoordelijkheid.

De visitatiecommissie geeft een 6: Woonkwartier voldoet op dit onderwerp aan het ijkpunt. Ze werkt met een Raad van Advies om de betrokkenheid en het draagvlak te vergroten. Naar haar belangrijke belanghebbenden, gemeenten en de huurdersorganisatie, kan ze uitnodigender en opener zijn. Ze kan meer oog hebben voor de verschillen en actiever op zoek gaan naar oplossingen die het gezamenlijk doel dienen. Ze is uitgesproken en staat voor haar taak. Dat hoeft ze daarmee niet los te laten.

6.3.2 Openbare verantwoording

Woonkwartier publiceert op haar website haar ondernemingsplan en de jaarverslagen. Ze doet dat in de vorm van filmpjes, infographics enzovoorts. Zo staat het verkorte jaarverslag 2020 op 1 april 2021 al in infographicvorm op de site. De jaarverslagen zijn volgens een vast stramien opgebouwd en zijn goed vergelijkbaar. Ook de visie op duurzaamheid en actuele informatie over projecten en de voortgang daarvan is goed op de site te vinden.

We beoordelen de prestaties van Woonkwartier met een 8. Woonkwartier voldoet aan het ijkpunt en krijgt twee pluspunten voor de toegankelijke manier waarop zij informatie deelt met de buitenwereld.

6.4 Oordeel over Governance

Op basis van het visitatiekader beoordeelt de visitatiecommissie de Governance van Woonkwartier als volgt.

Governance		Oordeel	Weging	Gemiddeld
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8	33%	7,5
	Sturing op prestaties	7		
Maatschappelijke oriëntatie RvC		6	33%	6
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	6	33%	7
	Openbare verantwoording	8		
Eindoordeel Governance				6,8

Bijlage 1 Visiterend bureau en visitatiecommissie

N.B. In verband met de privacy is in ons dossier de ondertekende versie met handtekeningen beschikbaar.

Onafhankelijkheidsverklaring Pentascop

Pentascop verklaart hierbij dat de visitatie van Woonkwartier in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Pentascop geen enkele zakelijke relatie met deze corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Pentascop geen enkele zakelijke relatie met Woonkwartier hebben.

Plaats	Datum	Naam, functie
Maastricht	30-01-2021	Joos Jacobs Directeur Pentascop

Onafhankelijkheidsverklaring Joos Jacobs

Joos Jacobs verklaart hierbij dat de visitatie van Woonkwartier in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Joos Jacobs heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Joos Jacobs geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Joos Jacobs geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woonkwartier hebben.

Plaats	Datum	Naam
Maastricht	30-01-2021	Joos Jacobs

Onafhankelijkheidsverklaring Theo Dijt

Theo Dijt verklaart hierbij dat de visitatie van Woonkwartier in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Theo Dijt heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Theo Dijt geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Theo Dijt geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woonkwartier hebben.

Plaats	Datum	Naam
Hazerswoude	30-01-2021	Theo Dijt

Onafhankelijkheidsverklaring Eef Nibbelink

Eef Nibbelink verklaart hierbij dat de visitatie van Woonkwartier in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Eef Nibbelink heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Eef Nibbelink geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Eef Nibbelink geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woonkwartier hebben.

Plaats	Datum	Naam
Arnhem	30-01-2021	Eef Nibbelink

Bijlage 2 CV's visitatoren

CV Joos Jacobs



Joos Jacobs

Woonplaats: Maastricht
Geboortedatum: 16-01-1959

Persoonlijk profiel

Joos is enthousiast en gedreven. Ze is kritisch en reflecterend en laat mensen in hun waarde. Ze brengt energie en rust. Wat haar opvalt deelt ze op een open manier. Bekijkt alle kanten en ontdekt nieuwe invalshoeken. Ze is scherp en zacht. Werkt vanuit de overtuiging dat we allemaal willen dat het goed is. Voor iedereen en dan bedoelt ze echt iedereen.

Ze heeft het vermogen om in alle geleidingen van organisaties mensen aan het denken te zetten. Ze te laten reflecteren op zichzelf en hun eigen bijdrage. Tot actie te komen. "Joos geeft je het gevoel dat het goed komt".

Specialiteit

Verandering die je zelf teweeg brengt.
Implementatiekunst.

Ervaring met

Zakelijke dienstverlening

- Organisatieverandering
- Leiderschap en Teamontwikkeling
- (Sales)-coaching

Maatschappelijke –en zorgorganisaties

- Begeleiden transitie

Raden van commissarissen

- Begeleiden zelfevaluaties

Wooncorporaties

- Visitaties
- Fusiebegeleiding
- Voorzitter stakeholders-dialogen
- Organisatieontwikkeling
- Effectiviteit en efficiency trajecten

Industrie

- Training en advies
- Reorganisatie begeleiding
- Coaching

Gemeente & overheid

- Begeleiden verticale samenwerking
- Samenwerking corporaties en prestatieafspraken
- Projectleiding provincie

Opdrachtgevers

- Rabobank
- Randstad
- Trajekt
- Rijkswaterstaat
- Gemeente Eindhoven
- Gemeente Maastricht
- Kleine Meierij
- GGN
- Woonbedrijf
- Brabant Zorg
- DSM
- Provincie Limburg
- Brainport Eindhoven

Rollen

- Voorzitter visitatiecommissies
- Begeleider leergang Implementatiekunst
- Voorzitter dialogen/symposia
- Sparring partner
- Verandercoach
- Programma-manager
- Trainer
- Lezingen implementatiekunst

Persoonlijke ontwikkeling

Joos volgde een organisatieadviesopleiding en een postdoctorale opleiding verandermanagement. Daarvoor een HBO opleiding cultureel werk. En diverse trainingen; management, sales, projectleiding, en meer.

Projecten Pentascop (een selectie)

Visitaties

Voorzitter visitatiecommissies Trivire, Viveste, Openbaar belang, Havensteder, Domijn, Zayaz, Tiwos, Acantus, Tablis Wonen, Beter Wonen IJsselmuiden, Valburg, Accolade, Thuisvester, AlleeWonen, Talis, Idealis, Wooncompagnie, Woongoed Middelburg, Veenendaalse Woningstichting, Woonbron Rotterdam enz.

Divers, jaarlijks

Begeleiden leergang Implementatiekunst voor diverse bedrijven en organisaties waaronder MBO Amersfoort, Samen Veilig Midden Nederland.

HeemWonen, 2017

Bij strategie passende organisatiestructuur ontwerpen met brede groep mensen in de organisatie. OR en Directie begeleiden nieuwe invulling zeggenschap.

Portaal, 2016-2017

Onderzoek beleving stakeholders Portaal (landelijk).

Rabobank, 2017

Verandering Audit afdeling Rabobank centraal; sparring partner/coach en overdragen visie/methodiek.

Trajekt, 2015-2017

Begeleiden transitie Trajekt Maastricht.

Gemeente Groningen, 2017

Met Gemeente Groningen verandertraject DMO ontwikkelen vanuit implementatiekunst.

Teambegeleiding van diverse teams waaronder Randstad Uitzendorganisatie, Brabant Wonen, enz.

*Coachen van diverse leidinggevend*en, bv. directeur Leger des Heils, directeur Strategie en Beleid Wonen Breburg, enz.

ChangeMirror® als evaluatie verandertraject bij de Adviesgroep van De Alliantie.

Begeleiden positionering strategie en adviesafdelingen van diverse wooncorporaties.

Voorheen

Managementrol

Regiodirecteur Zuid-Nederland Capability (1999 – 2006)

Commercieel en operationeel verantwoordelijk voor 4 vestigingen in Zuid-Nederland

Senior adviseur woningcorporaties

Atrivé, Linos Advies, Heerlen (1993 – 1999)

Begeleiden van veranderingen in het kader van de verzelfstandiging van wooncorporaties.

Fusiebegeleiding, kwaliteitsprojecten, ondernemingsplanning, organisatieontwikkeling en coaching.

Trainersrol

Trainer/adviseur Odyssee (1982 – 1993)

Profit sector. Ondersteunen van mensen in organisaties bij de –verdere- ontwikkeling van vaardigheden en creativiteit

Daarnaast

*Voorzitter van de Raad van Toezicht van Xonar Maastricht
Jeugdzorg (mei 2013 – heden)*

*Vice-Voorzitter Raad van Commissarissen Nester
Woningcorporatie (december 2018-heden)*

CV Theo Dijt



Drs. Theo P.S. Dijt

Woonplaats: Hazerswoude Dorp

Geboortedatum: 28 juni 1956

Persoonlijk profiel

Theo is ondernemer en heeft sinds 1990 ervaring in het opzetten en uitbouwen van organisaties en het ontwikkelen van de talenten van mensen die daarin werken. Hij is mede-oprichter van Pentascop en Onbegrensd Talent.

Het bij elkaar brengen van mensen en met hen realiseren van creatieve (nieuwe) business opportunites is zijn lust en zijn leven.

Theo combineert zijn positieve en constructieve instelling met pragmatische creativiteit en bedrijfsmatig inzicht. Hij is doelgericht, een

doorzetter en enthousiasmerend. Humor en relativiseringsvermogen houden hem zonder moeite staande. Hij koppelt strategisch inzicht aan een sterke praktische en oplossingsgerichte instelling. Hij heeft daarbij oog voor haalbaarheid en de 'menselijke maat'.

Ervaring met

Zakelijke dienstverlening

- Organisatieverandering
- Leiderschap en Teamontwikkeling
- (Business-) coaching
- Procesverbetering
- Implementatie informatiesystemen

Wooncorporaties

- Toezichthouder
- Visitaties
- Stakeholders-dialogen
- Effectiviteit en efficiency trajecten

Banken- en Verzekeringen

- Training en advies
- Inclusieve arbeidsorganisatie
- Coaching en begeleiding

Gemeente & overheid

- Begeleiden verticale samenwerking
- Advies over inclusieve arbeidsmarkt
- Interim 'aanjager' banenafpraak
- Sociaal domein werk & inkomen

Persoonlijke ontwikkeling

Theo heeft na het Gymnasium Bèta een Doctoraal Bedrijfseconomie/-kunde afgerond. Daarnaast diverse studies en opleidingen gevolgd om bruggen te kunnen bouwen in bedrijven en organisaties. Enerzijds inhoudelijk, zoals Project- en programmamanagement, AMBI, Informatie-management en een postdoctorale opleiding Marketing Strategie, anderzijds ook Filosofie voor managers, Fast Growth voor snelle groeiende bedrijven en Spiritueel Leiderschap. Hij heeft tevens de opleiding tot Organic Coach afgerond. In de laatste jaren diverse trainingen en opleidingen voor toezichthouders van woningcorporaties gevolgd.

Werkervaring en projecten (een selectie)

Pentascop: diverse opdrachtgevers

Management-consultant/adviseur (2013 – heden)

Opdrachtgevers

- Regio Gooi en Vechtstreek
- Gemeente Hilversum
- Woningcorporaties
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Utrecht
- Postkantoren
- NS
- KPN
- Aegon
- UWV
- SNS
- Rabobank
- en vele andere grote en middelgrote bedrijven/organisaties

Rollen

- Ondernemer/directeur
- Interim-manager
- Managementconsultant/begeleider
- Adviseur
- Programma- en project manager
- Manager bedrijfsvoering
- Implementator
- Business developer en innovator

- **Visitaties woningcorporaties;**
 Visitator bij woningcorporaties (o.a. bij Woonvizier, Woonveste, De Woningstichting Wageningen, Heteren, De Woningraat, Heemwonen)
- **Workshops, advies en begeleiding**
 Adviseur bij management- en team-ontwikkelingstrajecten en strategie-workshops in diverse sectoren

Onbegrensd Talent: diverse opdrachtgevers

Projectleider en/of adviseur (2008 – heden)

- Actief in de opzet en begeleiding van projecten voor de instroom van medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt in grote en kleine organisaties (onder meer bij SNS Reaal, Aegon, RaboBank, Telegraaf Media groep, Shell, Ordina etc.)
- Opzet/uitvoering van pilot-projecten voor innovatieve werkwijzen in de re-integratie van werkzoekenden (o.a. in gemeente Utrecht,, Hilversum en de Regio Gooi en Vechtstreek)
- Hands-on betrokken bij werving, selectie, plaatsing en begeleiding van medewerkers met arbeidsbeperking
- Aanjager voor de realisatie van de Banenafpraak in de Arbeidsmarktregio Gooi en Vechtstreek.
- Organisatie brede scan naar de diversiteit in de gemeentelijk organisatie van Alkmaar in het kader van de strategische personeelsplanning 2010-2015, en het doen van voorstellen tot het verhogen van de diversiteit.

Trices: diverse opdrachtgevers

Projectleiding en managementadvies (2009 – 2019)

- Adviseur met een begeleidende rol bij projecten voor proces(her-)ontwerp in het kader van ISAE 3402 certificering bij IC-Netherlands (Vastgoed-ontwikkeling) en AFAM (Beleggingsinstelling).
- Projectleiding en –begeleiding van het in kaart brengen en doen van verbetervoorstellen voor de werk- en besturingsprocessen van Amtrada, groothandel in Cacao en Koffie.
- Advies en begeleiding College van Bestuur en projectmanager Hogeschool Arnhem/Nijmegen over de implementatie strategisch beleidsplan, o.a. door het opzetten van 'leergroepen' rond roostering en planning

Onbegrensd Talent, Utrecht (2008 – heden)

Ondernemer en managementrol

Onbegrensd Talent is een sociale onderneming die voor werkgevers adviseert over en bemiddelt bij de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (gehandicapten, allochtonen, ouderen etc.) binnen hun organisatie. Primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de dienstverlening, markten en accounts en de aansturing van de operationele bedrijfsvoering en organisatie. Daarnaast als senior-consultant en projectleider ingezet op projecten bij klanten

Voorheen

Ondernemer en Senior Consultant

Trices, Gouda (2009 – 2018)

Trices is een onderneming gericht op advies, ontwerp en uitvoering van projecten op het gebied van proces-, project- en informatiemanagement. Actief op terrein van commercie, coaching, opleiding en uitvoering van projecten. Daarnaast medeverantwoordelijk voor de bedrijfsvoering.

Mede-ondernemer, projectmanager, adviseur

Pentascopie, Amersfoort (1990 – 2008)

Initiator, mede-ondernemer, project- en implementatiemanager: voorbereiding van de (partiële) verwerving of opzet en begeleiden van de integratie van/samenwerking met diverse nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Adviseur/sparringpartner directie, lid stuurgroep, programma-manager, implementatiemanager: organisatie brede uitrol van complexe (bedrijfsvoerings-) informatiesystemen en herinrichting van bedrijfsprocessen.

Senior Consultant

Pandata, Rijswijk (1987 – 1990)

Implementatie bedrijfsprocessen en informatiesystemen in overheid en bij telecommunicatiebedrijven

Hoofd bedrijfseconomische zaken

Provinciale Waterstaat Noord-Holland, Haarlem (1982 – 1987)

Verantwoordelijk voor Begroting, Jaarrekening, management-rapportages en bedrijfseconomische advisering

Daarnaast

Lid (sinds januari 2020 voorzitter) van de Raad van Commissarissen bij Habeko Wonen, Hazerswoude

Woningcorporatie (januari 2017-heden)

Lid van de Raad van Toezicht bedrijfsvoering/financiën bij Raedelijk, Utrecht

Eerstelijns gezondheidszorg (2006 -2014)

Penningmeester van Social Venture Network Nederland, Amsterdam

MVO-ondernemersnetwerk (2008 -2018)

CV Eef Nibbelink



Eef Nibbelink

Woonplaats: Arnhem
Geboortedatum: 29 april 1992

Persoonlijk profiel

Collega Joos Jacobs over Eef: *“Eef is een fantastische consultant. Ze weet van aanpakken en is snel. Ze denkt mee en ondersteunt in een mooie balans. Laat je in je waarde en vindt er ook iets van. 't is maar dat je het weet.*

Eef is een paardenmeisje. Maar vergis je niet. We hebben hier de stevige variant. Je ziet het haar doen. In haar werk. Zonder dat er een paard in de buurt is. Ze leidt. Als een fluisteraar. Ze weet wat ze wil, maar dwingt niet. Ze beweegt mee en blijft het pad volgen. Ze is ondersteunend en loyaal met veel humor en relativiseringsvermogen. Zo brengt ze grote dingen in beweging.”

Opdrachtgevers

- Tiwos
- Woongoed Middelburg
- Domijn
- De Sleutels
- Acantus
- l'escaut
- Openbaar Belang
- Viveste
- Ons Doel
- Wierden en Borgen
- Lefier
- Idealis
- De Woonplaats
- Universiteit Twente
- Sijthoff Media
- Provincie Utrecht
- Gemeente Krimpen aan den IJssel
- Gemeente Diemen
- Ministerie voor Justitie en Veiligheid
- Rode Kruis
- Rijkswaterstaat
- ProRail

Rollen

- Visitator
- Spelontwikkelaar
- Coach
- Procesbegeleider

Opleiding

- Training Implementatie Kunst (2020)
- Radboud Universiteit Nijmegen – master arbeids- organisatie en gezondheidspsychologie (2014-2015)
- Radboud Universiteit Nijmegen – psychologie (2011-2014)

Ervaring

Consultant en spelontwikkelaar bij Pentascop (2017 – heden)

Binnen Pentascop ben ik als visitator betrokken bij de maatschappelijke visitatie van woningcorporaties (o.a. Tiwos, Woongoed Middelburg, Acantus, Domijn, de Sleutels). Als consultant hou ik me bezig met onderwerpen als leren en ontwikkelen, zelforganisatie en persoonlijk leiderschap.

In het team Serious Gaming verbinden we leren met lol. Door middel van bijvoorbeeld onze mobiele escape room, het bijdragespel of andere leuke interventies brengen we het gesprek op gang over bijvoorbeeld teamontwikkeling. Of we pakken het groter aan en ontwerpen, samen met jullie, een maatwerkgame. Mijn specialiteit hierin is het verbinden van de inhoud aan spelelementen.

Zelfstandig ondernemer (2015 – 2017)

Als zelfstandige was ik actief in diverse samenwerkingsverbanden. Ik was onder andere betrokken bij een IT-bedrijf in ontwikkeling in de zorgsector. Ook was ik actief als zelfstandig coach, waarbij ik paarden inzet om mensen zich bewust te maken van de impact van hun lichaamstaal op hun omgeving. Dit laatste doe ik nog steeds, maar nu onder de vlag van Pentascop.

Projecten

ProRail (2020-2021)

Het voorbereiden en faciliteren van een aantal heidagen van een team tot ondersteuning van de teamontwikkeling in het kader van zelforganisatie. Het ondersteunen en mede-faciliteren van het teamontwikkeltraject van de afdeling ICT I&O (15 teams gedurende een jaar).

Rijkswaterstaat (2019)

Coachingsdag (met paarden) binnen het talentenprogramma voor beginnend leidinggevendenden met focus op contact maken en contact houden, initiatief nemen en congruent communiceren.

Visitaties woningcorporaties (2017 – heden)

Ik ben actief als visitator binnen de maatschappelijke visitaties van woningcorporaties. Ik ben gespecialiseerd in de onderdelen 'Presteren naar Opgaven en Ambities' en 'Presteren volgens Belanghebbenden'. Ik haal veel plezier uit het begeleiden van medewerkers en belanghebbenden in hun gesprekken over de prestaties van de corporatie.

Ik zat in de visitatiecommissie voor de visitaties van Tiwos, Woongoed Middelburg, Acantus, de Sleutels, Domijn, l'escaut, Openbaar Belang, Viveste, Ons Doel, Wierden en Borgen en Lefier. Ik was als ondersteunende kracht betrokken bij de visitaties voor Mercatus, Woonvizier, Woonveste, Zayaz, Havensteder en Vivare.

Serious gaming (2017 – heden)

Binnen diverse projecten bij Pentascop ben ik betrokken als spelontwikkelaar. Hierin focus ik me op het samenbrengen van leerdoelen en spelelementen. Daarnaast ben ik op regelmatige basis facilitator binnen de workshop theatrale simulatie, waar deelnemers door middel van een metafoer oefenen met hun gedrag.

Ik ben betrokken geweest bij het ontwerpen en uitvoeren van diverse bijdragespellen, o.a. voor gemeente Krimpen aan den IJssel, gemeente Haarlem en het ministerie voor Justitie en Veiligheid. Daarnaast ben ik als ontwerper/facilitator aan de slag geweest voor verschillende theatrale simulaties, waaronder voor Fivoor, Universiteit Twente en het Rode Kruis. In 2019 heb ik me beziggehouden met het ontwerpen van een serious gaming examen dag voor een grote toezichthouder in Nederland, waarin de vaardigheden van de deelnemers op verrassende en ludieke wijze worden getoetst. Daarnaast heb ik meegewerkt aan de online escape room voor de Woonplaats, waar de nieuwe besturingsfilosofie op aantrekkelijke wijze in terug kwam.

Bijlage 3 Bronnenlijst

Onderstaand is een overzicht gegeven van de referentiedocumenten, zoals ontvangen en gebruikt door de visitatiecommissie.

Presteren naar Opgaven en ambities

Position Paper
 Prestatieafspraken, jaarschijven en beschikbare monitoring Halderberge, Moerdijk en Steenbergen
 Jaarverslag 2017, 2018, 2019, 2020
 Sociaal jaarverslag 2017
 Ondernemingsplan 2019-2023, 2020-2024
 Strategiekaart 2018
 Kernvisie Langeweg, Dinteloord, Heijningen, Oudenbosch, Stampersgat, Zevenbergen
 Portefeuillestrategie 2019
 Paraplunota maatschappij gemeente Moerdijk
 Raadsprogramma 2018-2022 Halderberge
 Omgevingsanalyse Thuisvester en Woonkwartier
 Coalitieakkoord Moerdijk 2018-2022
 Woonvisie Halderberge 2016
 Woonvisie Steenbergen 2015
 Regionale Energie Strategie West Brabant
 Arbeidsmigratie in cijfers 2020
 Halderberge resultaten lokale behoefte peilingen 2018
 Beleidsnota arbeidsmigratie Steenbergen
 Raadsnotitie bij Woonontwikkelingen 2019 Steenbergen
 Steenbergen Coalitieakkoord 2018-2022
 Woningmarktonderzoek West-Brabant en Bevelanden 2019
 Woonontwikkelingen 2019
 2018 Duurzaamheidsvisie Woonkwartier
 2018 Inkoopbeleid Woonkwartier
 2019 Strategie verduurzaming Woonkwartier 2020 2024
 Jaarplan frontoffice 2020
 Opzet plan van aanpak Pilot Platform 31
 MT notities aangaande programma's Voor iedereen die ons nodig heeft en Altijd in de buurt
 Activiteiten 2019 tbv leefbare en vitale wijken en kernen
 Casus garages Helwijk
 Huurbeleid 2016
 Herijking Streefhuurbeleid 2019
 Notitie en Implementatieplan Huis van de Wijk
 Jaarplan Wonen Wijken en Kernen 2018, 2019
 Kernvisie Langeweg
 Langer thuis ontwerp notitie 2019
 Maatschappelijk presteren 2017
 Oplegnotities MT Vitale wijken en kernen & leefbaarheid
 Oprichting Zonne coöperatie
 Overzicht aanwezigheid activiteiten en evenementen 2017, 2018
 Overzicht intermediaire verhuur
 Overzicht programma's 2021
 Vervolg document langer thuis 2019
 Werken aan vitale Wijken en Kernen
 Voorzet regionale samenwerkingsvisie voor het wonen 2021-2024
 Selectiecriteria, samenwerkingsovereenkomst, contract en prestatie-eisen RGS
 Inkoopbeleid

Presteren volgens belanghebbenden

Agenda's en verslagen overleg HV Fijn Wonen 2017, 2018, 2019, 2020
Financieel jaaroverzicht HO's 2018
Verslag kascommissie HO's 2018
Jaarverslag HV Fijn Wonen 2019, 2020
Samenwerkingsovereenkomst HV Fijn Wonen 2019
Sociaal statuut 2020
BO gemeenten verslagen 2017, 2018, 2019, 2020
Aedes benchmark 2019
Bestuursvisie RvB Groenhuysen
Strategische koers Surplus 2020

Presteren naar Vermogen

WSW beoordelingsbrief 2020
WSW brief overname WSG 2018
Jaarrekeningen 2017, 2018, 2019
Begrotingen 2017, 2018, 2019, 2020
Kaderbrief 2017, 2018, 2019, 2020, 2021
Tertiaalrapportages 2017, 2018, 2019, 2020
Review kaderbrief en begroting 2021
Review T1 2020
Review concept jaarverslag 2019

Governance

Aw oordeelsbrieven 2016, 2017, 2018, 2019
Verslagen zelfevaluaties 2017, 2018, 2019, 2020
RvC notulen 2017, 2018, 2019, 2020
Besluitenregister RvC 2017, 2018
Stukken strategiedagen RvC
Adviesaanvragen Raad van Advies op verschillende onderwerpen
Werkplan risk control 2021
Rapportage interimbevindingen Stichting Woonkwartier 2017, 2018, 2019
Visitatierapport 2017
Statuten 2020
Visie op toezicht 2019
Toezicht- en toetsingskader 2019
Reglement Raad van Commissarissen 2019
Reglement financieel beleid en beheer 2020
Reglement Raad van Advies 2019
Visie op besturen 2019
Procuratiereglement 2020
Privacybeleid Woonkwartier 2019
Integriteitscode 2019
Klokkenluidersregeling 2019
Financieel en fiscaal statuut 2019
Treasury- en beleggingsstatuut 2020
Investeringsstatuut nieuwbouw 2020
Investeringsstatuut projectmatig onderhoud 2020
Investeringsstatuut nieuwbouw en projectmatig onderhoud - toetsingskader 2020
Verbindingenstatuut 2019
Statuut risicomanagement 2019
Introductieprogramma raad van Commissarissen 2019

Bijlage 4 In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen

Tabel Interne deelnemers interviews en dialoog

Naam	Functie
Ruud van den Boom	Bestuurder
Wim Hoogstad	Voorzitter RvC
Marjolein de Wit	Lid RvC
Leo Oostenrijk	Lid RvC
Ger van Dueren den Hollander	Controller
Karin van Spijk	Manager Frontoffice
Jan Wachtmeester	Manager Strategie & Beleid en Financien a.i
Ruurd Breddels	Teamleider Vastgoed
Arjen van Beek	Teamleider Vastgoedbeheer
Wanda Vermeulen	Portefeuillemanager
Hester Brinkman	Teamleider Wonen
Nathalie van den Berg	Senior klantadviseur
Otto Elbertsen	Senior klantadviseur
Annelies Wals	Teamleider Wijken en Kernen
Marjolein Haest	Senior wijkregisseur
Merel Fennis	Wijkregisseur
Janet Schmits	Adviseur bijzonder vastgoed
Jan de Wijs	Senior medewerker vastgoedbeheer
Patrick de Jong	Assetmanager
Hilma Korpershoek	Adviseur HR
Toine Tak	Adviseur maatschappelijk presteren
Roland Struijer	Medewerker financiële zaken
Ronald van Zijl	Senior medewerker financiële zaken
Roy van Wel	Teamleider I&A en facilitaire zaken
Marisca Martens	Functioneel applicatiebeheerder
Fabian de Rond	Medewerker communicatie
Annemarie Bastiaansen	Adviseur financiën
Roland van Ginderen	Projectleider
Mikeal Massar	Regievoerder

Tabel Externe deelnemers interviews en dialoog

Naam	Organisatie	Functie
René Visser	HV Fijn Wonen	Bestuurslid
Kleis Willemstein	HV Fijn Wonen	Bestuurslid
Piet Karman	HV Fijn Wonen	Bestuurslid en penningmeester
Désirée Brummans	Gemeente Moerdijk	Wethouder
Rosalinde Leuris	Gemeente Moerdijk	Beleidsmedewerker Wonen
Hans Wierikx	Gemeente Halderberge	Wethouder
Jan Mollen	Gemeente Halderberge	Wethouder
Thomas Melisse	Gemeente Halderberge	Wethouder
Mariska Vereecken	Gemeente Halderberge	Beleidsmedewerker RO en Wonen
Martin Meulblok	Gemeente Steenbergen	Beleidsmedewerker RO
Peter Bevers	Bestuurder	Beveland Wonen
Con Mol	Bestuurder	Woningstichting Woensdrecht
Pierre Hobbelen	Bestuurder	Thuisvester
Marc van der Steen	Bestuurder	Stadlander
Wim van Dalen	Raad van Advies	Voorzitter
Wilco Ouwens	Raad van Advies	Lid
Kuun de Boer	Raad van Advies	Lid
Geert van Zuilenkom	Raad van Advies	Lid
Helma Huijsmans	Raad van Advies	Lid
William Vermunt	Raad van Advies	Lid
Erwin van Waterschoot	Raad van Advies	Lid
Dimph Rubbens	Energiek Moerdijk	Voorzitter
Onno Eigeman	Energiek Halderberge	Initiator
Eddy Horyon	Gelukgroep	Projectleider
Frans van Heijnsbergen	Senioren Adviesraad Moerdijk	Lid
Kitty de Wit	Senioren Adviesraad Moerdijk	Lid
Jacco Snepvangers	Aannemersbedrijf van Agtmaal	Directeur
Jaap Kamp	STEM	
Jaap Pieterse	Van Dijk Made	Bedrijfsleider
Rob Uytdewilligen	Deurwaarder Agin timmermans	Gerechtsdeurwaarder
Christ-Jan Danen	TWB	Raad van Bestuur
Gijs van Buitenen	SOVAK	Projectleider Vastgoed & Huisvesting
Ron Axt	Groenhuysen	Raad van Bestuur

Bijlage 5 Position Paper Woonkwartier

POSITION PAPER Woonkwartier visitatie 2017-2020

27 januari 2021

Woonkwartier ontstond 5 jaar geleden uit een fusie tussen 3 corporaties uit West-Brabant. Waar de resultaten van de vorige visitatie in 2017 nog vooral betrekking hadden op de prestaties van onze rechtsvoorgangers, reflecteert deze visitatie voor het eerst op 4 volle Woonkwartierjaren. Dat is voor ons best wel spannend maar ook waardevol!

Als fusieorganisatie hebben we de afgelopen 4 jaar veel tijd en energie besteed aan het opbouwen van het nieuwe Woonkwartier. Op het resultaat ben ik trots! Er is door alle betrokkenen heel veel werk verzet. De resultaten laten we graag zien.

Ons belangrijkste doel is en blijft ervoor te zorgen dat onze huurders, mensen die voor huisvesting van ons afhankelijk zijn, niet alleen nu maar ook in de toekomst fijn kunnen wonen. De afgelopen jaren namen de belangen en verwachtingen echter toe, van onze huurders, van lokale stakeholders, van de samenleving en van de overheid. Bijvoorbeeld om de verduurzamingsopgave sneller te bereiken, de druk op de lokale woningmarkt te verlichten, of een bijdrage te leveren aan de oplossing voor maatschappelijke en leefbaarheidsvraagstukken. We proberen zoveel mogelijk aan alle verwachtingen te voldoen, maar hebben (helaas) niet overal invloed op. Dus moeten we keuzes maken.

Waar staat Woonkwartier voor?

In 2017 heeft Woonkwartier, in brede samenspraak met haar stakeholders, haar strategische koers op- en vastgesteld. In dit intensieve traject waren naast medewerkers ook huurders, huurdersverenigingen, gemeenten en andere samenwerkingspartners betrokken.

De missie is geformuleerd als:

Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid, in de wijken en kernen, samen met bewoners en onze partners.

De afgelopen 4 jaar heeft Woonkwartier bewezen een wendbare en weerbare organisatie te zijn. Indien nodig werd onze organisatiestructuur aangepast. Hiermee zorgen we dat we kunnen blijven voldoen aan onze 'belofte': Altijd in de buurt en dat we onze klanten optimaal kunnen bedienen. En dat lukt ook.

Wat wil Woonkwartier bereiken?

De strategische koers bestaat uit 5 pijlers: onze klanten, onze wijken en kernen, ons vastgoed, onze financiën en onze organisatie. Per pijler is een algemene ambitie geformuleerd, gevolgd door 'Waar staan we voor' en 'Waar gaan we voor'.

De algemene ambities per pijler zijn:

Onze klanten: wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.

Onze wijken en kernen: In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.

Ons vastgoed: Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.

Onze financiën: Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.

Onze organisatie: Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.

In de praktijk bleek er behoefte aan een concretere uitwerking van de ambities in doelstellingen en activiteiten. Daarom heeft Woonkwartier in 2018 haar eerste Ondernemingsplan opgesteld, waarin de missie en de 5 pijlers zijn ondergebracht in een strategische kaart met concrete doelstellingen en jaaractiviteiten voor het komende jaar. Elk jaar wordt dit geactualiseerd.

Waar staat Woonkwartier nu?

Tot op heden vormt het Ondernemingsplan de leidraad voor ons handelen. We hebben in 2020 afgesproken het Ondernemingsplan te herijken, mede op basis van de uitkomsten van de visitatie. Jaarlijks worden in de begroting de activiteiten opgenomen die we dat jaar willen uitvoeren. We hebben daar de afgelopen 2 jaar de vorm van programma's voor gekozen.

De doelstellingen uit het Ondernemingsplan zijn de afgelopen 3 jaar grotendeels behaald en zijn derhalve toe aan een herijking. De algemene ambities, zoals verwoordt in de pijlers, blijven waarschijnlijk voor het grootste deel hetzelfde.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken die Woonkwartier met ingang van 2017 met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging sloot, betreffen veel onderwerpen en activiteiten. We zetten daarom steeds meer in op globalere meerjarenafspraken, uitgewerkt in concrete activiteiten per jaar (jaarschijf). Specifieke onderwerpen worden niet gemist, alles wat nodig is wordt besproken met de gemeenten, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

De ambtelijke en bestuurlijke contacten verlopen over het algemeen goed. Met de gemeente Halderberge vindt frequent bestuurlijk overleg plaats, zowel met de vakwethouder (ongeveer 1 keer per 2 maanden) als met het gehele College van B&W (ongeveer 2 keer per jaar). Ook met de gemeente Moerdijk vindt regelmatig overleg plaats met de vakwethouder (ongeveer 1 keer per 2 maanden) en met het hele College

van B&W als dat door iemand nodig wordt geacht. Het ambtelijk overleg vindt meestal met beide gemeenten gezamenlijk plaats.

Met de gemeente Steenbergen is er minder frequent contact. Wellicht biedt deze visitatie aanknopingspunten om de relatie met de gemeente (zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau) te verbeteren. Iets dat wij graag zouden bereiken.

Huurdersvereniging Fijn Wonen doet mee in de lokale en regionale driehoek, maar is nog geen volwaardige partner bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Wij zouden graag zien dat zij vanaf het begin actief deelneemt en aangeeft waar haar prioriteiten en wensen liggen. Nu zit zij naar ons idee nog te veel in de rol van toeschouwer die aan het eind aangeeft of ze het een mooie wedstrijd vonden. Als Woonkwartier hier op de een of andere manier aan bij kan dragen, zijn wij daar zeker toe bereid.

Alle partijen zijn bereid om onderwerpen te bespreken die niet expliciet in de prestatieafspraken staan beschreven. Een recent voorbeeld is een uitgebreid, constructief overleg met de wethouders en ambtenaren van de gemeenten Moerdijk en Halderberge over het moeilijke thema 'eigen volk eerst', oftewel de woningtoewijzing aan specifieke doelgroepen. We proberen elkaar dan concreet te helpen door de mogelijkheden en onmogelijkheden goed te bespreken.

Maatschappelijk presteren

Over het algemeen zijn wij tevreden over onze maatschappelijke prestaties, die bestaan uit zowel onze eigen ambities als de afspraken die wij met gemeenten en onze huurdersvereniging maakten. De fusie tot Woonkwartier heeft een sterke impuls gegeven aan het werken aan de volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied.

Per 1 januari 2018 nam Woonkwartier een deel van de portefeuille van het voormalige WSG over. Dit betrof bijna 600 woningen, vooral in (grote) zorgcomplexen. Hierdoor konden wij, samen met 8 andere corporaties in de regio, het voormalige WSG bezit behouden voor de sociale huurwoningvoorraad in West-Brabant.

Onze belangrijkste opgave met betrekking tot ons vastgoed betreft niet de omvang van de woningportefeuille in relatie tot de vraag, maar de kwaliteit van de woningportefeuille. In ons werkgebied ligt krimp op de loer, alhoewel deze nog steeds in de toekomst lijkt plaats te vinden. Op de korte termijn zorgen arbeidsmigranten zelfs voor groei. Dus daar moeten we steeds adequaat mee omgaan: aan de ene kant ruimte voor uitbreiding nu; aan de andere kant rekening houdend met stabilisatie of krimp op de langere termijn.

Kwalitatief ligt er een grotere opgave: Woonkwartier heeft vooral goedkope, grote eengezinswoningen terwijl de huishoudens steeds kleiner worden en er steeds meer specifieke producten gevraagd worden. En ondertussen wordt verwacht dat onze woningvoorraad een goede basiskwaliteit heeft en bijdraagt aan de CO2-reductie.

Ten tijde van de fusie (2016) sprak Woonkwartier af de komende 10 jaar 250 miljoen te investeren in de verbetering van ons bezit (onderhoud, verbetering en verduurzaming) en 50 miljoen te investeren in nieuwbouw. We zijn nu zo'n 5 jaar op weg en hebben meer gerealiseerd dan we destijds afspraken. Gemiddeld hebben we de afgelopen jaren meer dan 30 miljoen per jaar besteed. De (oude) afspraak met

de hele corporatiesector om eind 2020 gemiddeld label B te hebben, hebben we ook gerealiseerd. En ook op het gebied van nieuwbouw hebben we meer gedaan dan afgesproken. Wij hebben het idee dat deze grote prestaties nog niet door iedereen worden gezien en erkend.

Qua nieuwbouw is het ons gelukt om eindelijk een goede invulling te geven aan oude grondposities en om gestagneerde projecten weer vlot te trekken. Nu we ons portefeuillemanagement steeds beter op orde krijgen, gaan we meer pro actief aan de slag gaan met projectontwikkeling, vanuit onze eigen ambities en vanuit vraagstukken die in de verschillende wijken en dorpen leven.

We kunnen en zullen steeds meer met onze stakeholders bespreken welke opgaven we onderkennen in de dorpen en steden en op welke manier we daarop willen reageren. Zijn er fysieke maatregelen nodig? Of gaat het veel meer om voorzieningen of sociaal beheer?

Onze voorraad heeft gemiddeld een lage huurprijs. Met de betaalbaarheid van onze woningportefeuille zit het wel goed. Over de vraag of het nodig en wenselijk is om in ons werkgebied duurdere woningen toe te voegen aan onze woningportefeuille gaan we graag met onze stakeholders het gesprek aan.

De komende periode gaan wij graag in gesprek met onze stakeholders om samen te bezien welke opgaven opgepakt moeten worden. Zelf zien wij in ieder geval de volgende grote vraagstukken:

- De enorme (landelijke, regionale en lokale) ambities op het gebied van verduurzaming. Kunnen wij daaraan voldoen?
- Hetzelfde geldt voor de politieke discussies over de toewijzing van woningen. De teneur in het werkgebied richt zich steeds meer op het met voorrang bedienen van de eigen bevolking. Terwijl Woonkwartier er voor iedereen is. Hoe gaan we daar mee om?
- De vraagstukken in de wijken en dorpen gaan vaak verder dan alleen woningen beschikbaar en betaalbaar hebben. Het gaat ook over het leefbaar en vitaal houden van gemeenschappen door sociale netwerken en voorzieningen. Wij zien dat het steeds vaker nodig is een dorp of wijk integraal te bekijken en samen met anderen acties te ontplooien.
- Het langer thuis wonen vraagt steeds meer inventiviteit van ons en andere partijen. Hoe kunnen we daar samen verder in groeien? Wat hebben we daarvoor nodig?

Tot slot

Wij zijn zeker tevreden en zelfs trots als we terugkijken op 4 jaar hard werken door Woonkwartier in ons mooie werkgebied. Maar we zijn ook realistisch, en zien dat er nog het nodige kan en moet gebeuren. Daar blijven wij ons met hart en ziel voor inzetten. Het liefst samen met onze stakeholders, maar als het niet anders kan, alleen.

Ruud van den Boom, bestuurder Woonkwartier

Bijlage 6 Tabellen bij hoofdstuk 3

De feitelijke prestaties van Woonkwartier zijn per thema opgenomen in de volgende tabellen. De waardering is gebaseerd op de tabel in bijlage 8.

De cijfers in de tabellen zijn eerst onderwerp (een prestatieafspraken of een daarvan afgeleide ambitie) toegekend. Het gemiddelde van deze cijfers is het oordeel per thema.

Tabel 1 Afspraken en prestaties Betaalbaarheid

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
EINDCIJFER BETAALBAARHEID		7,0
Huurprijsbeleid		8 Pluspunten: zeer betaalbare woningvoorraad
<u>Moerdijk en Halderberge</u> 80% van de woningvoorraad blijft onder de tweede aftoppingsgrens, ook na kwaliteitsverbetering. 2020: <ul style="list-style-type: none"> 80% van de woningen heeft een huurprijs van < €663,40 2019: <ul style="list-style-type: none"> 80% van de woningen heeft een huurprijs van < €651,03 2018: <ul style="list-style-type: none"> 80% van de woningen heeft een huurprijs van < €640,14 	2020: <ul style="list-style-type: none"> 88% van de toewijzingen had een huurprijs t/m de 2e aftoppingsgrens 2019: <ul style="list-style-type: none"> 89% van de toewijzingen had een huurprijs t/m de 2e aftoppingsgrens 	
<u>Moerdijk en Halderberge</u> 2020: <ul style="list-style-type: none"> Met gemeente en huurdersorganisatie spreken over middenhuur-beleid (thema-bijeenkomst) 2019: <ul style="list-style-type: none"> De huuraanpassing 2019 van het huurbeleid, wordt afgestemd met de huurdersvereniging. Woonkwartier evalueert het huurbeleid (ook bekeken wordt of de maatwerkafspraken te handhaven en/of uit te breiden zijn) 2017- 2018: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier houdt in het huurbeleid rekening met de betaalbaarheid. De jaarlijkse huuraanpassing wordt tijdig afgestemd met huurdersverenigingen. Woonkwartier streeft naar een huurprijs van 70% maximaal redelijk. 	2020: <ul style="list-style-type: none"> Ivm corona uitgesteld 2019: <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd De evaluatie is uitgevoerd. Ter kennis brengen van gemeenten wordt in 2020 uitgevoerd. Maatwerk wordt in 2020 besproken. 2017- 2018: <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd Gerealiseerd 	
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen monitoren in gezamenlijkheid trends en ontwikkelingen op gebied van betaalbaarheid en stemmen hierover af. 2018: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier voert in regionaal verband een betaalbaarheidsonderzoek uit. 2017: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier voert in regionaal verband een betaalbaarheidsonderzoek uit dat in de tweede helft van 2017 wordt opgeleverd: uitkomsten en eventuele 	2018: <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek is in 2017 uitgevoerd. De uitkomsten werden in 2018 gebruikt voor het evalueren en herijken van het huurbeleid. 2017: <ul style="list-style-type: none"> In 2015 heeft er een regionaal woonlasten- en behoefte onderzoek plaats gevonden. 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<p>gevolgen voor beleid worden met huurdersverenigingen en gemeenten afgestemd</p>		
<p><u>Steenbergen</u> 2018-2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier garandeert dat gemiddeld 80% van de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar blijft voor de huisvesting van de primaire doelgroep. De streefhuur is dan maximaal de aftoppingsgrens hoog. • Terugbrengen goedkope scheefheid met 0,5% per jaar. Monitoring 2019 vanuit WoOn 2018. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier streeft er naar dat gemiddeld 80% (= nu 70%) van de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar komt voor de huisvesting van de primaire doelgroep. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Percentage woningen onder 2^e aftoppingsgrens is 88,9% <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Streefhuur is 70%. Percentage woningen onder de 2^e aftoppingsgrens is 90%. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering huurbeleid en huuraanpassing 2018 conform afspraak. Hiermee wordt aan de afspraak voldaan. <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraak vervalt <p>2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uit het regionale woningmarktonderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan 0.5% per jaar. <p>2018 </p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2019 gepland. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering huurbeleid en huuraanpassing 2017 conform afspraak. Hiermee wordt aan de afspraak voldaan. 	
<p><u>Steenbergen</u> Huurverhoging en servicekosten</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier handhaaft binnen de financiële en wettelijke contouren het huurbeleid (streefhuur 70% van maximaal redelijke huurprijs). • Het resultaat van Passend Toewijzen wordt per tertiaal inzichtelijk gemaakt en gerapporteerd <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier houdt bij aanpassingen in huurbeleid rekening met de betaalbaarheid en voert hierover overleg met de huurdersvereniging en de gemeente. Bij betaalbaarheid wordt nadrukkelijk gekeken naar de totale woonlasten, niet alleen het huurprijsniveau. • De corporaties houden bij onderhouds- en renovatieplannen rekening met de gevolgen daarvan voor de servicekosten <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen afspraken 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerealiseerd • Gerealiseerd. 100% passend toegewezen <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering huurbeleid en huuraanpassing 2018 conform afspraken en splitsingsvoorstel. • Gerealiseerd. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 	
<p><u>Steenbergen</u> Middeninkomens</p> <p>2018:</p>	<p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is aandacht voor middeninkomens. 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier kiest afhankelijk van de behoefte ook voor de huisvesting van middeninkomens binnen het daeb-segment, passend binnen de geldende wet- en regelgeving 2017: <ul style="list-style-type: none"> Gemeenten stimuleren beschikbaarheid middeldure huurwoningen in de vrije sector 	2017: <ul style="list-style-type: none"> Markt is inmiddels gewijzigd. Initiatieven worden daadwerkelijk gerealiseerd en er blijkt een markt te zijn. Gemeenten stimuleren dit en houden elkaar op de hoogte. 	
Betalingsachterstanden		6
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen werken samen volgens het convenant schuldhulpverlening en monitoren de effecten. 2019: <ul style="list-style-type: none"> De samenwerking op het gebied van schuldhulpverlening wordt gemonitord en versterkt (signalering en informatie-uitwisseling). De huurdersvereniging wordt hierover geïnformeerd. De gemeente Halderberge stelt een convenant preventie huisuitzetting op. Woonkwartier wordt daarbij betrokken. De gemeenten zijn voornemens om in regionaal verband (De6), een project vroeg signalering te ontwikkelen. Woonkwartier wordt ook hierbij betrokken. 2017-2018: <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk: actualisatie convenant schuldhulpverlening <ul style="list-style-type: none"> In Halderbege vindt structureel monitoring van het convenant schuldhulpverlening plaats. 	2019: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier is niet benaderd door de gemeente Halderberge over preventieve huisuitzetting. Woonkwartier heeft een bijeenkomst gehouden waar de gemeente Halderberge bij aanwezig was. Woonkwartier heeft toegezegd aan de gemeente Moerdijk om samen te werken in project vroegsignalering in 2020. De gemeente Moerdijk betreft ons bij de opzet en implementatie. Halderberge sluit in 2020 ook aan bij deze pilot. 2017-2018: <ul style="list-style-type: none"> MD en WK geven samen invulling aan het actualiseren van het convenant Schuldhulpverlening. Afstemming en monitoring van de samenwerking inzake schuldhulpverlening vindt continue plaats. HB werkt momenteel aan een actueel convenant preventie huisuitzettingen bij schulden. WK heeft hiervoor inbreng geleverd. Afstemming en monitoring van de samenwerking inzake schuldhulpverlening vindt continue plaats. 	
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Huisuitzettingen 2017 -2020: <ul style="list-style-type: none"> De huurdersvereniging en de gemeenten worden geïnformeerd over het aantal huisuitzettingen inclusief de uitzettingsredenen. Gemeenten en Woonkwartier monitoren dit 2 keer per jaar. 	2020: <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk; 2 huurachterstand en 4 overlast. Halderberge; 3 huurachterstand 2019: <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk; 8 huurachterstand en 2 overlast. Halderberge; 6 huurachterstand en 1 overlast. 2018: <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk; 5 en Halderberge 4; Huurachterstand 7 en overlast 2. 2017: <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk; 6 en Halderberge; 6. Huurachterstand 10 en overlast 2. 	
<u>Steenbergen</u> 2020: <ul style="list-style-type: none"> Nieuw convenant schuldhulpverlening en AVG bestendige werkafspraken 	2020: <ul style="list-style-type: none"> Nog niet gerealiseerd, in voorbereiding 1 huisuitzetting 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring huisuitzettingen <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integrale inzet op woonlasten en voorkoming betalingsproblemen. • Opstellen gezamenlijk beleidsplan schuldhulpverlening • Monitoring huisuitzettingen. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integrale inzet op woonlasten en voorkoming betalingsproblemen. • Op basis van het vastgestelde beleidsplan schuldhulpverlening door de Brabantse wal Gemeenten zal in 2018 nader in overleg worden gegaan met o.a. de corporaties over de verder uitvoering van het beleidsplan. • Monitoring huisuitzettingen. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partijen onderzoeken in 2017 of een gezamenlijke aanpak van preventie en vroegsignalering in het kader van de armoede- en schuldenproblematiek kan worden opgezet. 	<p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerealiseerd • Gerealiseerd • Geen huisuitzetting <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2018 overleg over convenant schuldhulpverlening. • Eerst concept is gereed. • 1 huisuitzetting <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het beleidsplan schuldhulpverlening is vastgesteld door de Brabantse Wal gemeenten. In 2018 en verder moet de aanpak verder vorm worden gegeven op basis van het beleidsplan 	

Tabel 2 Afspraken en prestaties Beschikbaarheid

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
EINDCIJFER BESCHIKBAARHEID		7,3
Ontwikkeling woningvoorraad		7
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Onderzoek naar trends/ontwikkeling op de woningmarkt 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier heeft met andere corporaties een regionaal Woningmarktonderzoek uitgevoerd in 2019. Daaropvolgend is ook een Woonlastenonderzoek uitgevoerd. In 2020 worden de provinciale woningbehoefteprognoses gedeeld en voeren gemeente Moerdijk en Woonkwartier een nieuw woningbehoefteonderzoek uit. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier voert samen met andere woningcorporaties een regionaal woningmarktonderzoek uit. Over de resultaten gaan gemeenten en Woonkwartier in gesprek. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier start met een onderzoek naar de vraagdruk van woningzoekenden en analyseert de omvang van de doelgroep, een nadere bepaling van de verschillende veel voorkomende spoedgevallen en bekijkt de noodzaak voor extra aanbod. Gemeente Moerdijk en Woonkwartier voeren een woningbehoefteonderzoek uit (2018/2019). Woonkwartier neemt deel aan landelijke WoON onderzoek. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> De nieuwe provinciale prognoses zijn in september gepubliceerd. Momenteel is Comanen de analyses voor het WBO Moerdijk met o.a. deze prognoses aan het uitwerken. In jaarschijf 2021 opnemen dat de resultaten worden besproken. In Halderberge worden begin 2021 via woontafels de behoefte in kaart gebracht <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd. Gesprek zal in 2020 plaatsvinden. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier heeft een rol gespeeld in het onderzoek dat de gemeente HB eind 2018 heeft opgestart naar de vraagdruk van woningzoekenden die met spoed een woning zoeken. Is uitgelopen. Opgestart in eerste kwartaal 2019. Gerealiseerd. Uitkomsten basis voor het regionale woningmarktonderzoek in 2019. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier stemt jaarlijks de gewenste ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad met de gemeenten af. Afspraken hierover worden per jaar gemaakt.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> In de tertiaalrapportage geeft Woonkwartier per gemeente de kwantitatieve voorraad aan volgens de formule: Begin stand 1 januari / Verkoop / Nieuwbouw / Eindstand 31 december. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge per 1 jan 2019: 4187 woningen (incl. niet DAEB) Moerdijk per 1 jan 2019: 4184 woningen 	<p>2020:</p> <p>Stand Per 31 dec 2020: H 3.567 en M 4.030.</p> <ul style="list-style-type: none"> Per 1-11-2020 3.546 in Halderberge en 4.012 in Moerdijk <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Per 31-12-2018: totaal 8.163 DAEB zelfstandige woonegelegenheden incl. kern Dinteloord. Dit was 8.152 per 31-12-2017. 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge per 1 sept 2017: 3554 woningen Moerdijk per 1 sept 2017: 3909 woningen In 2018 neemt kernvoorraad iets toe. 	<ul style="list-style-type: none"> In 2018 zijn 16 DAEB woningen verkocht (6 Moerdijk, 10 Halderberge en 0 Steenbergen). In 2018 zijn 24 nieuwbouw DAEB woningen opgeleverd (4 Moerdijk, 15 Halderberge en 5 Steenbergen) In 2018 zijn 2 DAEB woningen aangekocht om vervolgens door te verhuren (2 Moerdijk) Per saldo DAEB Moerdijk: $-6 + 4 + 2 = 0$ Per saldo DAEB Halderberge: $-10 + 15 = +5$ 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier stemt portefeuillebeleid, waaronder strategisch voorraadbeleid, kwaliteitsbeleid en verkoopbeleid af met de gemeente en huurdersverenigingen. Er wordt gezamenlijk afgestemd over de sociale bouwopgaven in brede zin.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> De ambitie is om een gezamenlijk beeld van de gewenste ontwikkeling van een kern te hebben. Hierin wordt o.a. het ontwikkel- en meerjarenperspectief van de huurwoningvoorraad tot en met 2030, per kern opgenomen. De gemeenten nemen Woonkwartier mee in de ontwikkelingen als het gaat om de Omgevingswet. De kernvisies en omgevingsvisies sluiten op elkaar aan. In 2019 onderzochten Woonkwartier en de gemeenten op welke wijze het strategisch partnerschap versterkt kon worden en op welke wijze (kern)visies en beleid van partijen nog beter op elkaar afgestemd kunnen worden. In 2020 wordt dit voortgezet. Vanuit de kernvisies geven gemeenten en Woonkwartier gezamenlijk richting aan nieuwe/kansrijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt o.a. aandacht gegeven aan de positie van middeninkomens, de concentratie van het sociale huuraanbod in de (dorps)kernen en de bevordering van doorstroming op de woningmarkt. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier stelt kernvisies op en stemt deze af met de gemeenten. Hierin wordt o.a. het ontwikkel- en meerjarenperspectief van de huurwoningvoorraad tot en met 2030, per kern opgenomen. In het tweede kwartaal wordt daartoe een overleg georganiseerd. 	<p>2020: Niet gerealiseerd. Opstellen van (herijken van) gezamenlijke kernvisies staat gepland in najaar 2020. Met Halderberge is afgesproken dit door te schuiven naar 2021 a.g.v. capaciteitsprobleem. In Moerdijk loopt dit via de actualisatie van de gebiedsplannen. In de jaarschijf 2021 opnemen. Corona speelt hierbij ook een rol.</p> <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het overleg heeft plaatsgevonden waarin toelichting is gegeven over de huidige en gewenste voorraad per kern. Andere aspecten (bijvoorbeeld vitaliteit) krijgen in 2020 aandacht en worden dan verder uitgewerkt. De eerste bijeenkomst is in 4e kwartaal geweest en dit wordt vervolgd in 2020. 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<ul style="list-style-type: none"> In 2019 onderzoeken Woonkwartier en de gemeenten op welke wijze het strategisch partnerschap versterkt kan worden en op welke wijze (kern)visies en beleid van partijen nog beter op elkaar afgestemd kunnen worden. In het tweede kwartaal 2019 vindt daarvoor een startoverleg plaats. Woonkwartier en de gemeenten evalueren in 2019 met de gemeenten het effect van de uitbreiding met voormalig WSG-bezit (het DAEB-segment). Het meerjarenperspectief van de woningen wordt meegenomen in de kernvisies. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier en gemeenten stemmen het ontwikkelperspectief van de sociale voorraad per kern af, op basis van de in 2017 opgestelde kernvisies (inclusief portefeuillestrategie per kern) door Woonkwartier. Partijen werken samen aan een gezamenlijke, integrale kernstrategie. <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier gaat met de gemeenten in gesprek over het toekomstperspectief van het voormalig WSG-bezit. 	<ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> De kernvisies zijn opgesteld en informeel gedeeld met de gemeenten. Gesprek loopt. Of het een gezamenlijke visie wordt is niet zeker. Wat wel zeker is, is dat de partijen gezamenlijk vanuit regionaal woningmarktonderzoek aan de slag gaan met de kerncijfers die aan de basis liggen van de kernstrategieën. In 2019 worden de gebiedsplannen in Moerdijk herijkt. Dat is een goed moment om een integrale kernvisie op te stellen. In Halderberge wordt de koppeling gemaakt met de nieuwe Omgevingswet. Dat wordt nader afgestemd met elkaar. WSG bezit is in eigendom en geborgd in de begroting. 	
<p><u>Steenbergen</u></p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier garandeert in de gemeente Steenbergen (i.c. Dinteloord) minimaal 675 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens waarvan minimaal 80% onder de hoogste aftoppingsgrens. Actualisatie van de visie 2030, als uitvloeisel hiervan het opstellen en vaststellen van kernvisies. In samenwerking met gemeenten Brabantse Wal en woningcorporaties uitvoeren regionaal woningmarktonderzoek, regionaal betaalbaarheidsonderzoek en 3jaarlijkse Lemon/leefbaarheidsonderzoek. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Op basis van de op te stellen kernenstrategie wordt de kernvoorraad bepaald tot de periode 2030. Actualisatie van de visie 2030, als uitvloeisel hiervan het opstellen en vaststellen van kernvisies. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd. Aantal per eind 2020 is 714. (waarvan 97% onder de hoogste aftoppingsgrens in Dinteloord). In voorbereiding. Uitvoering in 2021, op gezamenlijk verzoek. Gerealiseerd <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier heeft wensportefeuille tot 2030. Er is nog geen gezamenlijke kernenstrategie. De kernvisies worden in 2020 samen met gemeente Steenbergen geactualiseerd. Gerealiseerd 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> In samenwerking met gemeenten Brabantse Wal en woningcorporaties uitvoeren regionaal woningmarktonderzoek, regionaal betaalbaarheidsonderzoek en 3jaarlijkse Lemon/leefbaarheidsonderzoek. <p>2017- 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Afspraken over de benodigde sociale voorraad per gemeente (op kernniveau) voor een nog nader te bepalen periode op basis van de nog vast te stellen kernenstrategie. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Afspraken over de benodigde sociale voorraad aan de hand van de kernenstrategie (per gemeente) 	<p>2017 - 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eind 2017 is een eerste versie van de kernvisies opgeleverd. Die zijn besproken met gemeenten inclusief de doorontwikkeling daarvan in en na 2018. Met o.a. een portefeuillestrategie per kern waarover we ook weer in gesprek zullen gaan. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Afspraken over de benodigde kernvoorraad niet uitgevoerd. Uitgesteld in samenhang met opstellen kernvisies 	
<p>Nieuwbouw, sloop en verkoop</p>		<p>8 Pluspunten: overname WSG en zorgvuldige afwikkeling nieuwbouwprojecten</p>
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Nieuwbouw Halderberge: de totale ontwikkeling tot en met 2020 betreft 135 huurwoningen. Moerdijk: de totale ontwikkeling tot en met 2020 betreft 100 huurwoningen.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk Moye Keene: 24 <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge Rebus: 9 Religieus Erfgoed: 48 Centrum: 27 Klooster Franciscuslaan: planontwikkeling 't Sluiske: plantontwikkeling Moerdijk Moye Keene: 24 Bosselaar Zuid fase 2a: 16 Bosselaar Zuid deelgebied 3: 38 Bosselaar Zuid verdichting: 40 (ter afweging) Wethouder Trompertstraat: planontwikkeling Mauritsweg: 12 Aankoop WSG: niet geraamd <p>2017- 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge: 5 projecten opgeleverd/gepland/in voorbereiding: Rozenhof in Oud Gastel (2017), 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk Moye Keene: 24 <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge Rebus: 0 Religieus Erfgoed: 0 Centrum: 12 Klooster Franciscuslaan: planontwikkeling , niet gerealiseerd 't Sluiske: plantontwikkeling, niet gerealiseerd Moerdijk Moye Keene: 0, Bosselaar Zuid fase 2a: 16 Bosselaar Zuid deelgebied 3: 0 Bosselaar Zuid verdichting: 0 Wethouder Trompertstraat: planontwikkeling gerealiseerd? Mauritsweg: 0 Aankoop WSG: 100 (en 1 in Steenberg) <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge: 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<p>Marialaan in Oudenbosch (2017), Tomar Wonen in Oudenbosch (2017), Rebus in Stampersgat en het Pensionaat Sint Anna in Oudenbosch.</p> <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk: 4 projecten gepland/in voorbereiding: Moye Keene in Klundert, Sint Janstraat in Standdaarbuiten, Bosselaar Zuid in Zevenbergen en Frisostraat in Zevenbergschehoek. 	<ul style="list-style-type: none"> Moerdijk St Janstraat Standdaarbuiten; 4 woningen opgeleverd Bosselaar zuid; 0 Friso straat ZBH: niet gerealiseerd, planvoorbereiding. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge: Rozehof Oud-Gastel 15 appartementen Marialaan Oudenbosch; 11 eengezinswoningen Tomar Wonen; 1 maatschappelijk verhuur voor dementie Rebus Stampersgat; planvoorbereiding Pensionaat st Anna; planvoorbereiding 	
<p><u>Steenbergen</u> Nieuwbouw 2019 en 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen plannen. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximaal 5 woningen bouwen in Spiegelvloot 2 Dinteloord. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar semi-permanente nieuwbouw goedkope sociale huurwoningen plan Oostgroeneweg. 	<p>2019 en 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen plannen. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Niet gerealiseerd, In de praktijk nu vervangen door bouw 5 permanente huurwoningen plan Spiegelvloot 2, zie jaarschijf 2018. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier verkoopt sociale huurwoningen met als doel de woningvoorraad te ontwikkelen in de richting van de wensportefeuille per kern. De verkoop past binnen de afsprakenkaders over de omvang van de kernvoorraad.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen afspraak in aantallen <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop is onderdeel van afname van de voorraad met 20 (H) en 12 (M) <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier garandeert dat de voorraad in 2018 maximaal netto 20 woningen afneemt in het totale werkgebied. 	<p>2020: Realisatie 2020 H 9 en M 12</p> <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk: 15, Halderberge: 16 <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd. 	
<p><u>Steenbergen</u> Verkoop en sloop 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop van circa 5 woningen. Geen sloop. Corporaties monitoren leegstand. 	<p>2020</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 woningen verkocht in DAEB segment. Gerealiseerd. Woonkwartier heeft geen permanente leegstand alleen frictieleegstand. Geen wijzigingen in beleid 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> Gezamenlijk overleg over noodzaak/wens wijzigen verkoopbeleid. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop van circa 6 woningen. Geen sloop. Corporaties monitoren leegstand. Gezamenlijk overleg over noodzaak/wens wijzigen verkoopbeleid. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop van circa 3 woningen. Geen sloop. Corporaties monitoren leegstand. Corporaties stemmen verkoopbeleid af met gemeente en HO's. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen sloop of verkoop. Corporaties monitoren leegstand. Corporaties stemmen verkoopbeleid af met gemeente en HO's. 	<p>2019</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 woningen verkocht in DAEB segment. Gerealiseerd. Woonkwartier heeft geen permanente leegstand alleen frictieleegstand. Niet wenselijk of noodzakelijk bevonden. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 woning in Dinteloord, 6 niet DAEB appartementen in Steenbergen. Geen woningen gesloopt Monitoring leegstand vindt plaats door WK en is periodiek gedeeld met gemeente. Beleidsuitgangspunten verkoopbeleid zijn in 2018 niet gewijzigd derhalve niet apart besproken. <p>2017</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop 2 in Dinteloord, 3 in Steenbergen . Geen sloop Monitoring leegstand vindt plaats door WK en is periodiek gedeeld met gemeente. Beleidsuitgangspunten verkoopbeleid zijn in 2017 niet gewijzigd derhalve niet apart besproken. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier onderzoekt met het WSW en de Aw de mogelijkheden om (sanerings)steun te verlenen aan andere corporaties. Hierover vindt afstemming plaats met de gemeenten en huurdersverenigingen.</p>		
<p>Toewijzen</p>		7
<p><u>Moerdijk, Halderberge en Steenbergen</u> Woonkwartier wijst passend toe conform de Woningwet (minimaal 95% van de primaire doelgroep is passend gehuisvest)</p>	<p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> 94,4% primaire doelgroep passend gehuisvest. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier wijst woningen toe via regionaal woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen en communiceert over de mogelijkheden van het systeem richting woningzoekenden. Partijen monitoren jaarlijks het aantal ingeschreven woningzoekenden, aantal geplaatste woningzoekenden, de gemiddelde inschrijfduur, de zoekduur en de omvang en vraag van verschillende doelgroepen.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 maandelijkse rapportage woonruimtebemiddeling (Zoektijd/aanbiedfreq./mutatiegraad/aant. Bemidd.) <p>2018-2019:</p>	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd. <p>2018</p>	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier levert uiterlijk 1 juni een jaarrapportage over de ontwikkeling van de slaagkansen en inschrijfduur van verschillende doelgroepen via Klik voor Wonen. Indien nodig wordt het toewijzingsbeleid bijgesteld. 	<ul style="list-style-type: none"> Afstemming hierover heeft plaatsgevonden. Jaarrapportages zijn opgeleverd en besproken. Woonruimteverdeling via klikvoorwonen vraagt gezien actualiteit echter om continue afstemming. 	
<p><u>Steenbergen</u></p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 maandelijksse rapportage woonruimtebemiddeling (Zoektijd/aanbiedfreq./mutatiegraad/aant. Bemidd.) <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Monitoren nieuwe afspraak woonruimtebemiddeling “om uit te gaan van een zoektijd van maximaal een jaar om in aanmerking te komen voor een huurwoning” middels (half)jaarrapportage woonruimtebemiddeling en omvang, zoektijd van verschillende doelgroepen in beeld. Corporaties leveren hiervoor de gegevens aan. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inzichtelijk maken en afstemmen uitkomsten toewijzingssysteem Klik voor Wonen. Aan de hand hiervan komen tot een eenduidig beeld voor de gemeente over de resultaten van de woonruimtebemiddeling en de omvang, wachttijd van verschillende doelgroepen. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen afspraak 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2018 heeft afstemming plaatsgevonden met gemeente, Stadlander en Woonkwartier t.b.v. afstemming eenduidigheid in rapportages in het kader van woonruimtebemiddeling <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen afspraak 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u></p> <p>Woonkwartier en gemeenten werken samen in een urgentiecommissie en hanteren een gezamenlijke urgentieregeling.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> De vernieuwde urgentieregeling wordt nog in 2019 geëvalueerd. Begin 2020 wordt besproken of dit tot aanpassingen in de procedures moet leiden De werkwijze bij crisissituaties wordt door betrokkenen geëvalueerd / beschouwd. Dit betreft niet alleen crisissituaties in en rond de woning (bijvoorbeeld brand, veiligheid e.d.) maar ook bredere crisissituaties. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Partijen evalueren gezamenlijk de werking van de urgentiecommissie en de urgentieregeling. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> De evaluatie uitgevoerd en gedeeld met gemeenten in oktober. Conclusie: partijen zijn tevreden over de werking, enkele verbeteringen afgesproken op het proces. Dit is uitgesteld vanwege Corona, in 2021 verder bespreken. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Is geëvalueerd en bijgesteld (ruimhartiger) en wordt nu geïmplementeerd. 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Toewijzen aan bijzondere doelgroepen: 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2019 is het onderwerp spoedzoekers sterker op de agenda komen te staan. Er zijn veel soorten spoedzoekers die allemaal een andere aanpak vereisen. Dit onderwerp vereist nadere duiding alvorens er gerichte maatregelen kunnen worden getroffen. In 2020 wordt dit thema in de breedte geagendeerd en besproken. In het eerste kwartaal wordt de aanpak be- en afgesproken. Het idee om een noodfonds op te richten wordt meegenomen. Een bijzondere doelgroep zijn de arbeidsmigranten. We spreken af hier in 2020 nader naar te kijken, mede in relatie tot de woningmarktonderzoeken en te bezien of Woonkwartier hier ook een rol in kan spelen. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dit is vanwege corona nog niet opgestart. Na publicatie in september 2020 van de nieuwe provinciale prognoses, wordt dit verder uitgewerkt, rekening houdend met grote stijgende lijn wat betreft arbeidsmigranten met meer duiding van hun woongedrag en de effecten van Corona crisis. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier wijst binnen haar wettelijke mogelijkheden sociaal huursegment toe aan middeninkomens en heeft voor deze doelgroep een beperkt aandeel liberale huurwoningen. 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier heeft maximaal 10% van de toewijzingsruimte binnen het sociale huursegment toegewezen aan de lage middeninkomens en maximaal 10% aan hogere midden-inkomens. Het aandeel duurdere woningen t.b.v. de middeninkomens en de hogere inkomens sluit aan bij het splitsingsvoorstel uit 2016. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente en Woonkwartier onderzoeken of de middeninkomens voldoende aan bod komen in de gemeente Moerdijk. 	<p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> T2 2,8% en 2,8%, T3 ; 2,3% en 2,9% Dit sluit altijd aan bij het splitsingsvoorstel omdat we daarin vastgelegd hebben welk bezit niet-DAEB is. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dient nog opgepakt te worden. Dit komt aan de orde in woningbehoefteonderzoek Moerdijk (2019). 	
<p><u>Steenbergen</u> 2018-2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorrangsregelingen binnen de woonruimtebemiddeling worden zoveel mogelijk voorkomen. Mogelijkheden voor maatwerk worden bezien binnen de vastgestelde wettelijke bepalingen en beleidskaders. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen afspraak 	<p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Afgerond. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitvoering voorrang op basis van afspraken Regionale voorrangsregeling en Urgentieregeling. In 2018 heeft evaluatie bestaande urgentieregeling plaatsgevonden. Eind 2018 wordt actualisatie regeling geëffectueerd. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen afspraak 	

Tabel 3 Afspraken en prestaties Woningkwaliteit en duurzaamheid

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
EINDCIJFER WONINGKWALITEIT EN DUURZAAMHEID		7,3
Kwaliteit en onderhoud		7
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier investeert in de periode 2016-2025 ruim €250 miljoen in onderhoud, woningverbetering en verduurzaming en ruim €50 miljoen in nieuwbouw huurwoningen.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halderberge: 106 woningen projectmatig verbeterd. 75% krijgt PKVW certificaat. • Moerdijk: 73 woningen projectmatig verbeterd. 75% krijgt PKVW certificaat. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halderberge: 112 woningen projectmatig verbeterd. 75% krijgt PKVW certificaat. • Moerdijk: 130 woningen projectmatig verbeterd. 75% krijgt PKVW certificaat. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halderberge: 213 woningen projectmatig verbeterd, start projectmatig onderhoud 260 woningen (oplevering 2019). • Moerdijk: 421 woningen projectmatig verbeterd, start projectmatig onderhoud 213 woningen (oplevering 2019). • Waar nodig wordt bij deze woningen de energieprestatie, functionaliteit en veiligheid verbeterd. • Woonkwartier levert in Halderberge 250 en in Moerdijk 250 gecertificeerde woningen volgens het PKVW • Alle open verbrandingstoestellen worden verwijderd. 	<p>In totaal zijn er voor Woonkwartier 2.745 PKVW certificaten verleend. In Halderberge 1.277, in Moerdijk 1.405 en in Steenberg 63. In de uitvoering van projectmatig onderhoud zijn de PKVW maatregelen opgenomen en uitgevoerd, een enkele woning uitgezonderd. Dit geldt voor alle jaren, 2017 tot en met 2020.</p>	<p>Door de overloop van projecten is het lastig aantallen aan jaren te koppelen, daarom het totaal weergegeven.</p>
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen informeren elkaar tijdig over projecten zodat aanpak, planning en bewonerscommunicatie met elkaar kunnen worden afgestemd.</p> <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitkomsten van de conditiemeting gehele werkgebied in 2017 worden verwerkt in de portefeuillestrategie en vormen de basis van de 	<p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overleg op bestuurlijk niveau heeft plaatsgevonden, het delen van informatie is nog niet geïmplementeerd. 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<p>projectaanpak. Deze worden in de eerste helft met de gemeenten gedeeld en afgestemd.</p>		
<p><u>Steenbergen</u> 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier en gemeente verwerken energietransitie, klimaatakkoord en warmteplan in nieuwe prestatie-afspraken 2021 en verder <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier voert in de gemeente Steenbergen een kwaliteitsaanpak uit binnen een 10-jarenprogramma tot en met 2025, waarbij wordt geïnvesteerd in duurzaamheid en kwaliteit. Jaarlijks worden in de kern Dinteloord gemiddeld 20 woningen aangepakt. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesprekken ivm Corona uitgesteld • Op corporatieniveau Label B behaald 	
<p>Bewustwording huurders</p>		7
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen stimuleren d.m.v. informatie en communicatie de bewustwording onder huurders over hun eigen verantwoordelijkheid bij het lager zelfstandig thuis wonen in de eigen woning, energieverbruik en veiligheid van de woning en woonomgeving. Er wordt aansluiting gezocht bij bestaande initiatieven.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier zet in 2020 in op bewustwording van energiezuinig wonen door voorlichting en campagnes aan bewoners. In overleg met de gemeenten wordt bezien of campagnes gezamenlijk uitgevoerd kunnen worden en gericht op alle bewoners. Hiervoor zou bijvoorbeeld de inzet van de lokale energie coöperatie benut kunnen worden. • De evaluatie van de NOM-woningen in Klundert kan hier ook bij worden betrokken. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier zet in 2019 in op bewustwording van energiezuinig wonen door voorlichting en campagnes aan bewoners. • Woonkwartier en gemeenten stemmen af en dragen bij aan initiatieven c.q. thema- bijeenkomsten over het wonen in brede zin (langer zelfstandig thuis wonen, veiligheid ed.) 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vanaf maart 2020 zijn door Woonkwartier ledlampen uitgedeeld aan onze huurders. Voorlichting en campagnes moeten meer vanuit de gemeente komen, waarin we gezamenlijk op kunnen trekken. Warmtevisie is hier een leidend onderdeel in. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Start met uitreiking LED lampen als onderdeel bewustwording. • Pilot omzetting van kookgas naar elektrisch koken bij mutatie. • In beide gemeenten lopen initiatieven over dit thema. Moerdijk: Wonen met Gemak (Standdaarbuiten en Zevenbergschen Hoek). Halderberge: eerste overleg opgestart. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u></p>		

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
Woonkwartier geeft extra voorlichting over energieverbruik en comfort aan huurders van nieuwbouwwoningen met complexe installaties.		
<u>Moerdijk en Halderberge</u> In Klik voor Wonen is bij de geadverteerde woningen een indicatie opgenomen van de totale woonlasten (huur en energiekosten).	Dit wordt standaard vermeld bij de aanbieding.	
<u>Steenbergen</u> 2017-2020: <ul style="list-style-type: none"> Stimuleren van huurders en bewoners om bewuster om te gaan met energieverbruik. 	2019- 2020: <ul style="list-style-type: none"> Continu proces. 2018: <ul style="list-style-type: none"> Via diverse communicatiekanalen is dit uitgezet. Zeker bij projectmatig onderhoud is dit opgepakt en krijgen bewoners na afloop een brochure met tips. Daarnaast is het 1 van de 4 speerpunten binnen de duurzaamheidsvisie, een communicatiecampagne en bewustwordingscampagne zijn hier een onderdeel van. 2017: <ul style="list-style-type: none"> In 2017 gestart en wenselijk ook voor 2018 en verder op te nemen. 	
Verduurzaming bestaande voorraad		8 Pluspunten: gemiddeld label B in 2020
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Duurzaamheidsvisie en pilots 2020: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier is in 2019 gestart met de voorbereiding van zes (pilot)projecten in het totale werkgebied. De uitvoering van 5 pilots staat gepland in 2020. De locaties en de aantallen zijn opgenomen in bijlage 5. Woonkwartier informeert de gemeenten over de (tussentijdse) uitkomsten van deze pilotprojecten. 	2020: Woonkwartier is in 2019 gestart met de voorbereiding van 4 (pilot-) projecten. De uitvoering staat gepland in 2020: <ul style="list-style-type: none"> Gemeente Moerdijk (20 woningen): <ul style="list-style-type: none"> Heijningen, Friesestraat Gereed Klundert, De Kreeck Gereed, alle 6 woningen. Zevenbergen, Hoornbloemstraat in uitvoering, gereed in januari 2021 Gemeente Halderberge (12 woningen) <ul style="list-style-type: none"> Sparrenstraat hier is de participatie (100%) helaas niet gelukt en voorstel normaal groot onderhoud in voorbereiding. Cederstraat geen pilot meer, project is in voorbereiding, uitvoering in 2021 normaal groot onderhoud Gemeente Steenbergen <ul style="list-style-type: none"> 4 woningen Torenmolen afgerond De pilot aan de 8 woningen Zaag- / Korenmolen is afgerond. Door het versnipperd bezit en aanwezigheid van particulieren in de woonblokken is de 100% participatie voor het vervangen van het dak niet behaald. De 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier start in 2019 met de voorbereiding van zes (pilot-) projecten in het totale werkgebied. De uitvoering staat gepland in 2020. Totaal 40 woningen in Moerdijk (20), Halderberge (12) en Steenbergen (8). Evaluatie NOM pilot. <p>2017- 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Partijen werken samen aan een gedeelde visie op het ambitieniveau m.b.t. duurzaamheid voor de langere termijn. Pilot NOM bevindingen delen en besluiten tot verdere toepassing deze aanpak. 	<p>huurwoningen kregen het reguliere onderhoud en verduurzaming naar gemiddeld label B.</p> <p>2019: Zie pa 2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> Evaluatie uitgevoerd voor 6 nom is intern uitgevoerd tussen wk en renolution. Uitgesteld naar 2020. <p>2017- 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Duurzaamheidsvisie is opgesteld iom gemeenten, HBV en met input van Energiek Halderberge en Moerdijk. De regie van de RES / warmtevisie ligt bij gemeenten. 6 nom woningen zijn afgerond en opgeleverd. De ervaringen zijn positief zowel bij huurders al WK. Een tweede project met 8 woningen is ontwikkeld in Fijnaart. In de duurzaamheidsvisie is opgenomen om door te gaan met het doen van projecten met hoogwaardige ambities in het terugdringen van CO2. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier investeert in verduurzaming van haar huurwoningvoorraad met als doelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonlastenreductie voor huurders Bijdragen aan landelijke milieudoelstellingen Reductie van CO2 uitstoot in de periode tot 2050 <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier realiseert uiterlijk in 2021 gemiddeld label B voor haar totale bezit. Woonkwartier monitort de energieprestaties van de gehele woningvoorraad. Deze deelt Woonkwartier elk tertiaal met de gemeenten en de HV. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> 48% woningvoorraad Moerdijk en Halderberge minimaal label B. Woonkwartier monitort periodiek de energieprestaties van de voorraad en de effecten van de verbeteraanpak. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> 40% woningvoorraad Moerdijk en Halderberge minimaal label B. Woonkwartier monitort periodiek de energieprestaties van de voorraad en de effecten van de verbeteraanpak. 	<p>2020 gemiddeld label B voor Woonkwartier is behaald.</p> <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd. In totaal heeft 49,5% van de totale woningvoorraad minimaal label B. Gerealiseerd: EI 5,22 <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd: Halderberge: 1455 / 3651= 40%, Moerdijk: 1699/4056= 42% Is beschikbaar per gemeente, niet per kern. De monitor is niet ter beschikking gesteld. 	
<p><u>Steenbergen</u> 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Prestatieafspraken t.a.v. duurzaamheid herzien. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Herziening gaar verder in 2021 Gerealiseerd 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<ul style="list-style-type: none"> • Pilotproject Molenwijk Dinteloord (12 woningen, waarvan 4 particulier) <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken t.a.v. duurzaamheid herzien. • Afspraken maken/starten inventarisatie op kernniveau van de benodigde middelen en de hoeveelheid te verduurzamen sociale huurwoningen. • Woonkwartier zal op basis van zijn in 2018 opgestelde duurzaamheidsvisie in overleg met gemeente en huurdersvereniging een uitvoeringsprogramma opstellen. • Pilotproject Molenwijk Dinteloord (12 woningen, waarvan 4 particulier) <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapporteren energetische kwaliteit bezit. • Onderzoek of deelname stroomversnelling in Steenbergen wenselijk is. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indicatie van totale woonlasten woning in woonruimtebemiddelingssysteem • Particuliere eigenaren aanhaken bij renovaties/verduurzaming • Duurzaamheidssubsidies waar mogelijk benutten • De ervaringen met Stroomversnelling van Woonkwartier in de gemeente Moerdijk en van Stadlander in de gemeente Tholen worden gedeeld met de gemeenten en de huurdersverenigingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Steenbergen <ul style="list-style-type: none"> ○ 4 woningen Torenmolen afgerond ○ De pilot aan de 8 woningen Zaag- / Korenmolen is afgerond. Door het versnipperd bezit en aanwezigheid van particulieren in de woonblokken is de 100% participatie voor het vervangen van het dak niet behaald. De huurwoningen kregen het reguliere onderhoud en verduurzaming naar gemiddeld label B. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herziening gaat verder in 2020. • Verschoven naar 2020. <ul style="list-style-type: none"> • Strategie verduurzaming 2020-2024 juni 2019 vastgesteld. Uitvoeringsprogramma?? <ul style="list-style-type: none"> • Het pilotproject staat voor 2020 gepland. In 2019 is een studie gedaan naar de te kiezen aanpak. Bij de particulieren kon geen draagvlak gevonden worden. Daarom is nu besloten om standaard energiebesparende maatregelen aan te brengen bij de huurwoningen (projectmatig onderhoud) en zullen de particulieren deze maatregelen ook aangeboden krijgen door de aannemer. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatie gemiddeld label B voor 2021 gehaald. • Deelname stroomversnelling stopgezet per 2019. Wel in 2019 pilot CO2 neutraal maken van complex in Dinteloord. <p>2017</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerealiseerd • Gerealiseerd • Gerealiseerd • Deze afspraak is niet uitgevoerd. Onder andere vanwege problemen met Stroomversnelling waardoor dit vertraging heeft opgelopen. Tijdens het laatste regionale overleg geconstateerd dat zeker nu met het besluit om woningen niet meer te laten aansluiten op het gas dat het verstandiger is om regionaal samen te werken en dat de gemeenten in eerste instantie aan zet zijn. 	
Nieuwbouw en renovaties		7
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Bij renovatie past Woonkwartier waar mogelijk de eisen van Woonkeur bestaande bouw toe. Hiermee werkt ze aan een levensloopbestendige woningvoorraad. In overleg kan hiervan worden afgeweken.		

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> De afspraken uit het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen worden voor 2020 voortgezet, waarbij per nieuwbouwproject afspraken worden gemaakt over levensloopbestendig wonen (Woonkeur), het PKVW en de GPR-scores. <p>2018-2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw boven de wettelijke norm. Afspraken uit regionaal Convenant Duurzaam Bouwen worden voortgezet. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij nieuwbouwprojecten worden in overleg met gemeente hier afspraken over gemaakt. In prestatieafspraken 2021-2024 worden nieuwe afspraken hierover opgenomen. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier voldoet aan deze afspraak indien de financiële ruimte binnen het project aanwezig is. In 2020 worden nieuwe meerjarige afspraken gemaakt waarin aangesloten wordt op de nieuwe eisen vanuit wet- en regelgeving <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier bouwt nieuwbouwwoningen volgens de eisen uit het Politie Keurmerk Veilig Wonen. In overleg kan hiervan worden afgeweken.</p>	<p>2017-2020: Woonkwartier heeft de laatste jaren steeds meer moeite gehad om aan deze bepalingen te kunnen voldoen. De kwaliteitseisen vanuit de wet, de energetische prestaties en aftoppen tot de grenzen van de huurtoeslag en de regels van Passend Toewijzen leiden tot een onvervulbaar project als het gaat om de kosten en opbrengsten. Verlagen van de kwaliteitseisen blijkt in de praktijk ook geen optie omdat dan een bijzonder product ontstaat, dat niet past in het landschap of niet voldoet aan de wensen van de markt. Bij de nieuwe prestatieafspraken worden deze afspraken herzien c.q. komen deze afspraken te vervallen.</p>	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier bouwt nieuwbouw volgens de eisen van Woonkeur (basispakket A en B). In overleg kan hiervan worden afgeweken.</p>	<p>Zie hierboven.</p>	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier biedt particuliere eigenaren de kans om bij renovatieprojecten aan te haken voor de verbetering van de eigen woning. Woonkwartier heeft hierin alleen een faciliterende rol.</p>		

Tabel 4 Afspraken en prestaties Wonen, zorg en ondersteuning

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
EINDCIJFER WONEN, ZORG EN ONDERSTEUNING		
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen werken samen aan de ondersteuning en huisvesting van kwetsbare doelgroepen (i.h.k.v. Wmo, Jeugdwet, Participatiewet en wijkaanpak zoals Huizen van de Wijk). Partijen werken samen aan een inhoudelijke doorontwikkeling van het wijkgericht werken.</p> <p>2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2020 en 2021 doen Woonkwartier en Moerdijk mee aan pilot van Platform 31 Langer Thuis-Inclusieve wijk. De kennis en ervaring uit dit project wordt gedeeld met de gemeente Halderberge en de HV. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge: werkafspraken binnen sociale domein worden geactualiseerd. Het format van Halderberge wordt voorgelegd aan de gemeenten Moerdijk en Steenbergen. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Halderberge: werkafspraken binnen sociale domein worden geactualiseerd. Het format van Halderberge wordt voorgelegd aan de gemeenten Moerdijk en Steenbergen. Woonkwartier werkt samen met de gemeente een actieplan uit om de verbinding tussen het OGGZ team en Woonkwartier te versterken. Pilot bewustwording en ondersteuning ouderen en anderen bij langer zelfstandig wonen in Moerdijk. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Project heeft vertraging opgelopen vanwege Corona. Pilot wordt in 2021 vervolgd. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Op basis van verkenning is binnen Woonkwartier een voorstel gedaan en goedgekeurd. Dit voorstel moet nog worden besproken met de gemeente. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Is niet opgepakt. Bestond onduidelijkheid over. ER is geen actieplan opgesteld maar WK heeft uitgebreide kennismaking georganiseerd met OGGZteam en meeloop afspraken gemaakt Gerealiseerd. 	<p>7</p>
<p><u>Steenbergen</u> Samenwerking sociaal domein</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> Actieve coördinatie met gemeente hoe om te gaan met verwarde personen Aangaan gesprekken Woonkwartier en Tante Louise over de toekomst van het zorgcomplex Nieuwe Haven. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aangaan gesprekken Woonkwartier en Tante Louise over de toekomst van het zorgcomplex Nieuwe Haven. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> In december 2019 de start gemaakt. Vanwege Corona is dit uitgesteld. Niet gerealiseerd. Vanwege Corona en personeelsswisseling bij Tante Louise wordt in 2021 gepland. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eerste kennismakingsgesprek heeft plaatsgevonden. Vervolg in 2020. 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Afstemmen en doorgeven van signalen over multi problemen en oplossen van problemen/regie bij de gemeente. Corporaties kunnen direct contact opnemen met het OGGZ team voor multiproblemen. • Woonkwartier neemt het initiatief tot het opstellen van een document waarin werkafspraken, contactpersonen en procedures zijn vastgelegd tussen medewerkers van Woonkwartier en de gemeente binnen het sociale domein. Deze werkafspraken worden ook afgestemd met de gemeenten Moerdijk, Halderberge. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie naar zorgbehoefte en zorgopgaven op kern/wijkniveau samen met zorgpartijen. Structureel gesprek over gevolgen extramuralisering en zelfredzaamheid. • Afstemmen en doorgeven van signalen over multi problemen en oplossen van problemen/regie bij de gemeente. • Woonkwartier neemt het initiatief tot het opstellen van een document waarin werkafspraken, contactpersonen en procedures zijn vastgelegd tussen medewerkers van Woonkwartier en de gemeente binnen het sociale domein. Deze werkafspraken worden ook afgestemd met de gemeenten Moerdijk, Halderberge. <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nader uitwerken en duidelijkheid geven over de gevolgen van leegkomend zorgvastgoed binnen de gemeente. • Herijken van de regionale visie voor 2030 en daar bij betrekken van gemeenten en huurdr 	<ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier neemt rechtstreeks contact op met het OGGZ-team maar mist wel regie/samenhang vanuit de gemeente • Niet gerealiseerd. Er bestaan inmiddels lijsten van contactpersonen van medewerkers uit zorg en welzijnsland en de diverse gemeenten die benaderd kunnen worden in individuele gevallen. Dit noemen we de sociale kaart. We maken in 2021 een zorgkaart. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet gerealiseerd. • Gerealiseerd. • Niet gerealiseerd <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heeft niet plaatsgevonden. Zorgvastgoed blijft voorlopig nog gehandhaafd. Kan alsnog gebeuren, afhankelijk van de planvorming bij Tante Louise Vivensis. Doorgeschoven naar jaarschijf 2018 voor zover nog van toepassing • Gerealiseerd 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woningen die ingrijpend (>€20.000) zijn aangepast i.h.k.v. de Wmo worden waar mogelijk blijvend voor de doelgroep ingezet.</p>	<p>2017-2020 In de praktijk worden bij mutatie kandidaten aan de gemeente gevraagd bij woningen met grote aanpassingen. Aanbod (15 woningen in hele bezit) is te gering om aantallen bij te houden.</p>	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Woonkwartier biedt voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen voor kwetsbare doelgroepen. Er worden in dit kader woningen geleverd binnen het Regionaal Kompas, waaronder projecten zoals Housing First en Sober Wonen vallen. Woonkwartier levert ook woningen voor uitstroom uit beschermd wonen.</p>	<p>Inzet met regionale corporaties voor de onderkant van de woningmarkt. Medewerking verleend aan oplossing Fort Oranje. Dit is aanleiding geweest om iets aan de onderkant van de woningmarkt te doen. In 2019 2020 aanbod door de regio corporaties van aantal woningen t.b.v. onderkant van de woningmarkt. Bij Woonkwartier zou dit bijv het Sluiske kunnen zijn in Oud-Gastel.</p>	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier garandeert haar bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen ihkv het Stedelijke Kompas en Regionaal Kompas. • Halderberge: 1 woning voor Housing First (afhankelijk van evaluatie) • PvA decentralisatie MO: In Moerdijk 10 woningen beschikbaar voor deze doelgroep. <p>2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier garandeert haar bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen ihkv het Stedelijke Kompas en Regionaal Kompas. • Halderberge: 1 woning voor Housing First (afhankelijk van evaluatie) • PvA decentralisatie MO: In Halderberge 9 woningen beschikbaar voor deze doelgroep. • PvA decentralisatie MO: inspanningsverplichting om met voorrang passende huisvesting te zoeken. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier garandeert haar bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen ihkv het Stedelijke Kompas en Regionaal Kompas. • Halderberge: 1 woning voor Housing First. • Moerdijk: Woonkwartier levert op basis van specifieke vragen huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, in afstemming met de gemeente (Stedelijk Kompas doelgroep + Beschermd Wonen doelgroep.) 	<p>2020:</p> <p>We bieden via Regionale VoorrangsRegeling (RVR) 12 woningen per jaar aan in Halderberge en Steenberg. Er wordt in mindere mate gebruik van gemaakt.</p> <p>Housing First 1 woning in Steenberge en 1 woning in Halderberge. In 2020 tijdelijk een extra woning in Halderberge vanwege Corona.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per 1 september 2020 verhuur aan 10 jongeren uit deze doelgroep • 1 woning geleverd <p>2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 woningen geleverd in het eerste trimester 2019 en 1 woning geleverd in 2020 • Woningen beschikbaar gesteld, interesse minimaal. • Maatwerkafspraken. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 woning conform afspraken geleverd echter de afspraken over uitkering/huurbetaling niet door Werkplein nagekomen • Maatwerk gerealiseerd, geen bijzonderheden. 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Statushouders worden tijdig, passend en met voorrang gehuisvest.</p> <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier garandeert haar inspanningsverplichting en streeft ernaar te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling. • Taakstelling Halderberge incl. achterstand: 28 • Taakstelling Moerdijk incl. achterstand: 21 <p>2019:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Afstemming over de huisvesting van statushouders vindt continue en constructief plaats tussen gemeente, WK en Vluchtelingenwerk. Maatwerk wordt geleverd. • T3 realisatie: 31, T2 Realisatie: 20 • T3 Realisatie 40, T2 Realisatie: 24 <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerealiseerd 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier garandeert haar inspanningsverplichting en streeft ernaar te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling. Taakstelling Halderberge incl. achterstand: 54 Taakstelling Moerdijk incl. achterstand: 43 2018: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier garandeert haar inspanningsverplichting en streeft ernaar te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling. Pilot voor evenwichtige en zorgvuldige spreiding van statushouders over de kernen. Taakstelling Halderberge: 23 (1^e helft 2018) Taakstelling Moerdijk: 28 (1^e helft 2018) 	<ul style="list-style-type: none"> T3 realisatie: 33, T2 Realisatie: 17 T3 Realisatie 23, T2 Realisatie: 8 2018: <ul style="list-style-type: none"> Afstemming over de huisvesting van statushouders vindt continue en constructief plaats tussen gemeente, WK en Vluchtelingenwerk. Maatwerk wordt geleverd. De pilot heeft plaatsgevonden. De uitkomsten vragen om continue afstemming over spreiding van de statushouders. De achterstand wordt meegenomen naar 2019 maar wordt niet aangemerkt als 'verwijtbaar'. De achterstand wordt meegenomen naar 2019 maar wordt niet aangemerkt als 'verwijtbaar'. 	
<u>Steenbergen</u> 2020: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier stelt maximaal 8 woningen beschikbaar plus 1 a 2 vanuit inhaalslag 2019. 2019: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier stelt maximaal 8 woningen beschikbaar. 2018: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier stelt 6-8 woningen beschikbaar. 2017: <ul style="list-style-type: none"> Gemeente en corporaties informeren elkaar actief over huisvesting vergunninghouders 	2020: <ul style="list-style-type: none"> 4 woningen beschikbaar gesteld. 2019: <ul style="list-style-type: none"> 5 woningen beschikbaar gesteld. Dit was onvoldoende, in 2020 inhaalslag. 2018: <ul style="list-style-type: none"> 2 woningen beschikbaar gesteld. 2017: <ul style="list-style-type: none"> Dit is gerealiseerd. 	
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen monitoren de voortgang van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (waaronder ook statushouders) in relatie tot de kwaliteit van de huisvesting en de druk op de huurwoningmarkt. 2020: <ul style="list-style-type: none"> De werkafspraken m.b.t. de uitvoering van de WMO binnen het sociaal domein die tussen Woonkwartier en gemeente Halderberge zijn vastgesteld, worden geactualiseerd. Bij de actualisatie zal gemeente Moerdijk ook deelnemen en kijken of dergelijke afspraken ook van nut kunnen zijn voor de gemeente Moerdijk. Woonkwartier neemt het initiatief voor regionale afstemming hierover. 2019:	2020; <ul style="list-style-type: none"> Eind 2020 is dit afgerond met beide gemeenten. De afspraak heeft plaatsgevonden. De werkafspraken zijn uitgewerkt en vastgelegd. 2019: <ul style="list-style-type: none"> Doorgeschoven naar 2020 (alle drie de punten) 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Partijen doen gezamenlijk een analyse van de huidige en benodigde beschikbare betaalbare huurwoningen voor kwetsbare doelgroepen. • Gemeenten en Woonkwartier gaan in gesprek over op welke wijze de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zo optimaal mogelijk kan plaats vinden binnen wijken en kernen (begeleiding, ondersteuning, evenwichtige spreiding en draagvlak). • Partijen gaan in gesprek over de woonvraag van arbeidsmigranten. Rol Woonkwartier wordt hierbij bekeken. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partijen doen een analyse van huidige en benodigde beschikbare betaalbare huurwoningen voor kwetsbare doelgroepen. 	<p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doorgeschoven naar 2019 	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> De woon- en ondersteuningsbehoefte van kwetsbare doelgroepen wordt door partijen tezamen met partners jaarlijks gemonitord.</p>		
<p><u>Steenbergen</u> 2018-2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanpassingen in sociale huurwoningen worden kosteloos aangebracht. Hier worden afspraken over gemaakt. <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opstarten overleg overdracht standplaatsen woonwag en/of beheer <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opstarten overleg overdracht standplaatsen woonwag en/of beheer 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaand beleid gerealiseerd. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorstel is goedgekeurd. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet gerealiseerd. Eerst intern onderzoek. <p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesprekken lopen <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet gerealiseerd. Gemeente heeft besloten om eerst tot normalisatie over te gaan alvorens het onderhandelingstraject op te starten aangaande overdracht van woonwag standplaatsen 	

Tabel 5 Afspraken en prestaties Inzet in kernen, wijken en buurten

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
EINDCIJFER INZET IN KERNEN, WIJKEN EN BUURTEN		7,5
Signalering en aanpak overlast		7
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen zijn omgevingsbewust en delen relevante informatie afkomstig uit diverse participatietrajecten, zodat zij weten wat er leeft in de wijken en kernen. Deze informatie wordt gebruikt bij beleidsontwikkeling, projecten en activiteiten.	2019; Halderberge; Pagnevaart gestopt vanwege te grote belasting bij gemeente Moerdijk; signalen via gebiedsplannen, gebiedstafels en deelname in Huizen van de Wijk in Moerdijk.	
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen stimuleren buurtpreventieteams en pakken de signalen die hieruit voorkomen op.	WK draagt bij in de kosten. We pakken zaken op indien deze wonen gerelateerd zijn.	
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen werken samen in de signalering en aanpak van woonfraude, hennep en overlast.	Dit doen we al. Vanaf 2021 staat woonfraude centraal als een van de bijzondere thema's..	
<u>Moerdijk, Halderberge en Steenbergen</u> Partijen continueren buurtbemiddeling.	Gerealiseerd.	
<u>Moerdijk en Halderberge</u> Bereikbaarheid 2019: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier streeft naar een goede bereikbaarheid (fysiek en virtueel in alle kernen). Woonkwartier ontwikkelt met gemeente Moerdijk en Surplus een doorontwikkelplan en implementeert deze. Woonkwartier behoudt een loket in Halderberge. Gemeente en Woonkwartier verkennen de haalbaarheid van een gezamenlijke locatie voor maatschappelijke organisaties in het religieus erfgoed. 2018: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier streeft ernaar een aanlooppunt te realiseren in elke kern binnen het werkgebied. 2017: 1 aanlooppunt in Halderberge, 9 in Moerdijk. 2018: realisatie 4 Huizen van de Wijk in Halderberge. 	2019: <ul style="list-style-type: none"> De evaluatie heeft plaatsgevonden en de implementatie als gevolg hiervan is in volle gang. Loket is gerealiseerd. Haalbaarheid van een gezamenlijke locatie in Halderberge voor maatschappelijke organisaties is uitgevoerd en dit bleek niet haalbaar. 2018: <ul style="list-style-type: none"> Halderberge Kantoor in Oudenbosch en 1 kantoor in wijk Moerdijk; elke kern Huis in de wijk 4 huizen in de wijk in Halderberge is niet gerealiseerd. Kantoor en een woning wordt gebruikt als kantoor in de wijk Albano in Oudenbosch. We bieden tijdelijk huizen van de wijk, zoals in de Spuilaan in Oudenbosch (2020). 	
<u>Steenbergen</u> Bereikbaarheid 2018-2019: <ul style="list-style-type: none"> Woonkwartier blijft duurzaam aanwezig binnen de gemeente Steenbergen met een loketfunctie, er wordt gegarandeerd dat het kantoor in Dinteloord open blijft. Dit kantoor wordt ook gebruikt als "Huis in 	2019: <ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerd. 2018: <ul style="list-style-type: none"> Het kantoor van Woonkwartier fungeert sinds eind 2017 ook als kantoor van Surplus en Rabobank. Dat loopt goed en wordt voortgezet 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
de Wijk” aan aanlooppunt met gecombineerde functies en doeleinden.		
Leefbaarheidsprojecten		8
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Jaarlijks stemmen partijen de inzet op leefbaarheidsprojecten af. De inzet wordt geconcretiseerd in de jaarschijf. 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op basis van de kernvisies van Woonkwartier, gebiedsplannen, komende omgevingsvisies van gemeenten, informatie van betrokken partners, worden door Woonkwartier leefbaarheidsprojecten benoemd en afgestemd met de gemeenten en de HV. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier start in 2019 met minimaal 2 projecten in beide gemeenten om zo proactief te werken aan leefbaarheidsopgaven. Deze projecten zijn in het eerste kwartaal 2019 bekend en met de gemeenten afgestemd. 	<p>2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halderberge <ul style="list-style-type: none"> - St. Louis en Aloysiushof: fysieke verbeteringen oa in kader langer zelfstandig thuis wonen GEANNULEERD: te duur i.r.t. problematiek - Achter terrein Franciscuslaan GEANNULEERD (onderzocht maar geen noodzaak) - De Halderberg: (sociale en fysieke) aanpak in het kader van veiligheid AFGEROND - Nader onderzoek mogelijkheden (extra)bergruimte - Bovendonksestraat : Onderzoek is AFGEROND (voorlopig geen aanpassingen mogelijk) - Bewonersparticipatie in complexen. AFGEROND; Diverse overleggen opgepakt en betrokken bewoners in kaart gebracht. - De Mulder :Aferond, - Materiaal uitleen sociale activiteiten: IN UITVOERING, verwachting is dit in 2020 af te ronden, - Aanpak Leefbaarheidsproblematiek Aloysius :AFGEROND - Aanpak overlast park Sint Anna : AFGEROND - Braakliggend terrein Mentanalaan :UITGESTELD (2021?) - Wijkaanpak Spui : AFGEROND (open Huis, wijkroedes met partners) - Rivierelaan complexaanpak : GEANNULEERD (andere complexen hogere prioriteit) - Gekroonde Hart leefbaarheid sociaal en fysiek AFGEROND - Kloosterstraat achtertuinen Afgerond • Moerdijk. <ul style="list-style-type: none"> - 't Hooren Werck : Project is gestart met opruimactie, en vertraagd. - De Riethof : Start in T3. - De Wieken : geannuleerd. - Zwingelspaan eengezinswoningen: 1e deel afgerond. Mogelijk start extra project. Tuinen hebben aandacht nodig en auto's worden in de voortuin geparkeerd. <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moerdijk <ul style="list-style-type: none"> - Kijk en meet dag als welkomproject Moya Keene - Beleidsnotitie over het bevorderen van schoonmaak in en om complexen waar dit nog niet goed geregeld is. - Moerdijk leeft geïmplementeerd en gepromoot. - Project Zwingelspaen in Zevenbergen geïmplementeerd. 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<ul style="list-style-type: none"> Gemeente en Woonkwartier hebben in 2018 afspraken gemaakt over het vervolg van Leefbaarheidsfonds 'Moerdijk leeft' en implementeren dat in 2019. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Moerdijk: 4 leefbaarheidsprojecten, eind 2018 evaluatie. Halderberge: 4 leefbaarheidsprojecten (Oudenbosch: Spuilaan, Jaagpad e.o., Gekroonde Hart e.o., Wilgenstraat). Eind 2018 evaluatie. Evaluatie pilot achterpadenverlichting Moerdijk. Regeling tbv inwonersinitiatieven wordt gecontinueerd (Moerdijk) 	<ul style="list-style-type: none"> Sociale begeleiding Mauritsweg Klundert (sloop) – laatste bewoners verhuisd in feb 2020. Halderberge <ul style="list-style-type: none"> St Lous en Aloysius hof (fysieke verbeteringen) - afgesteld (te duur) De Halderberg (fysieke aanpak ihkv veiligheid) – in uitvoering Onderzoek bergruimte Bovendonkstraat – afgerond (geen aanpassingen mogelijk) Bewonersparticipatie De Mulder – voorbereiding gestart Materiaal uitleen sociale activiteiten – voorbereiding gestart Aanpak leefbaarheidsproblematiek Aloysius Park Sint Anna Braakliggend terrein Mentanalaan – uitgesteld Wijkaanpak Spui Rivierenlaan complexaanpak – afgesteld Gekroonde Hart leefbaarheid sociaal en fysiek – in uitvoering Kloosterstraat achtertuinen – in uitvoering De gesprekken zijn afgerond en project loopt door op basis van hernieuwde afspraken. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parelstraat/ Wilhelminastraat Fijnaart: Start Q3 2019, Achterweg Fijnaart: Start Q3 2019, Zwingelspaan Zevenbergen, Project afvalproblematiek complex Hooren Werck samen met de gemeente opgepakt en in Q4/2018 afgerond. Niet gerealiseerd: In 2019 is met het nieuwe gebiedsteam opnieuw gekeken naar aandachtswijken/complexen en dit is meegenomen in de leefbaarheidsopgave 2019/2020. Deze wordt momenteel afgestemd met gemeente en overige relevante partners. Pilot Veilig Achterom is in Fijnaart. Evaluatie is nog niet geweest wachten op terugkoppeling buurtpreventisten en Dhr. Sinke van gemeente Moerdijk Moerdijk Leeft is gecontinueerd 	
<p><u>Moerdijk, Halderberge en Steenbergen</u> Huurdersinitiatieven</p> <p>Woonkwartier reserveert budgetten ter ondersteuning van huurdersinitiatieven en leefbaarheid, hetgeen neerkomt op maximaal €126,25 (niet geïndexeerd) per verhuureenheid, passend binnen de kaders van de Woningwet. Hierin is bepaald dat delen van de loonkosten van werknemers die in de wijk actief zijn, mee genomen mogen worden.</p>	<p>2019: € 102,58 per verhuureenheid</p>	
<p><u>Moerdijk en Halderberge</u> Partijen werken aan een afgestemde analyse van de situatie en opgaven per kern.</p> <p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeenten, huurdersvereniging en Woonkwartier houden op initiatief van de gemeenten, indien 	<p>2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> Een eerste project is in T3 gestart in de Beatrixstraat in Oudenbosch. Het voorstel ligt nu bij de HV Fijn Wonen. 	

Prestatieafspraken/doelen	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
<p>wenselijk, een zgn. wijkshow of anderszins (stand van zaken in de wijk).</p> <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonkwartier en huurdersverenigingen stemmen situatie voortuinen, verstening en afwateringsproblemen af. • Woonkwartier en gemeenten verduidelijken hun visie op maatschappelijk vastgoed. • Gemeente en Woonkwartier maken afspraken over vervolgd leefbaarheidsfonds Moerdijk. 	<p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In wijk pagnevaart en in Bosschehoofd is aangehaakt op de rioleringswerkzaamheden van gemeente naar schoonwaterriool. Verdere afstemming is nodig om risico's en effecten voor allen betrokkene goed in kaart te brengen. • Geëvalueerd en voortgezet 	
<p><u>Steenbergen</u></p> <p>2019 -2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarheidsagenda's verschillende kernen / gebiedsgerichte aanpak/ Dorpsplatform Dinteloord. Indien er aanleiding toe is zullen er leefbaarheidsprojecten worden opgestart samen met lokale partijen en inwoners. • Woonkwartier continueert de inzet voor buurtpreventie en neemt deel aan schouwen samen met de gemeenten, voor een goede afstemming over de staat van en inzet voor de buitenruimte. • o.a. aan de hand van de resultaten van het Lemononderzoek en de nog vast te stellen kernenstrategie wordt bepaald op welke wijze de leefbaarheid in de afzonderlijke kernen van de gemeente kan worden versterkt en wie hier welke bijdrage aan geeft. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarheidsagenda's verschillende kernen / gebiedsgerichte aanpak/Dorpsplatform Dinteloord • Indien er in 2018 aanleiding toe is zullen er leefbaarheidsprojecten worden opgestart samen met lokale partijen en inwoners. • Woonkwartier neemt in 2018 het initiatief voor een themabijeenkomst over veiligheid in de sociale huurvoorraad, ter bespreking van doelen (beveiliging voor onze huurders, inbraakpreventie) en middelen (o.a. PKVW-certificering, aanpak buitenruimte, handhaving en toezicht). • Woonkwartier continueert de inzet voor buurtpreventie en neemt deel aan schouwen samen met de gemeenten, voor een goede 	<p>2019:-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerealiseerd. In 2020 bleken geen leefbaarheidsprojecten nodig vanuit Lemon. • In 2020 vanwege Corona zijn er projecten uitgesteld. Wat kon, is gerealiseerd. • Officiële schouwen vinden niet plaats. Incidenteel vindt schouw plaats tussen BOA van de gemeente en medewerker Woonkwartier. Woonkwartier betaalt mee aan kosten van buurtpreventie. • De resultaten van het Lemon onderzoek zijn bekend en er wordt in 2020/2021 bepaald welke acties noodzakelijk zijn. <p>2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdens Dorpsplatform worden deze zaken aangegeven en in overleg met de aanwezige partijen uitgewerkt. • Geen projecten aan de orde. • Deelname aan veiligheidsmarkt met meerdere organisaties, zoals politie, Rabobank en gemeente. (2019). • Thema bijeenkomst niet gerealiseerd. In projecten is er aandacht voor veiligheid. • Nog geen afspraken voor schouwen, wel kennis gemaakt met de gebiedsgerichte aanpak onderhoud openbare ruimte. 	

<i>Prestatieafspraken/doelen</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Oordeel/toelichting</i>
afstemming over de staat van en inzet voor de buitenruimte. 2017: <ul style="list-style-type: none">• Woonkwartier wijst huurders op belang van het melden van overlast• Stimuleren van. buurtpreventieteams	2017: <ul style="list-style-type: none">• Ja, gerealiseerd.	

Bijlage 7 Visitatieaanpak

1. Achtergrond maatschappelijk visiteren

De corporatiesector is onderwerp van maatschappelijke discussie. Er is behoefte aan transparantie over het maatschappelijk presteren. Er is behoefte aan inzicht in de effectiviteit en efficiency waarmee corporaties hun vermogen inzetten voor (lokale) maatschappelijke vraagstukken en problemen.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft het doel van een maatschappelijke visitatie bij woningcorporaties in het visitatiestelsel omschreven als:

Het visitatiesysteem is primair bedoeld om voor de 'maatschappij' zichtbaar te maken wat de corporatie heeft gepresteerd. Daarnaast is het voor de corporatie ook een spiegel die wordt voorgehouden en die kan bijdragen aan een leer- en verbetertraject.

Het visitatiestelsel heeft zich in de afgelopen jaren onder verantwoordelijkheid van de Auditraad en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland ontwikkeld tot een volwaardige visitatiemethode. Pentascop is als onafhankelijke visitorator vanaf het begin betrokken en heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van het stelsel. De maatschappelijke visitatie is in de Woningwet opgenomen als een verplicht instrument voor woningcorporaties. Maatschappelijke visitatie heeft een structurele plek gekregen in de sector.

2. Opdracht

Woonkwartier heeft Pentascop de opdracht gegeven om een gestructureerde beoordeling uit te voeren ten aanzien van het maatschappelijk presteren van de corporatie conform het visitatiestelsel 6.0.

3. Opdrachtgever, opdrachtnemer, visitatiecommissie, taakverdeling en integriteitscode

Opdrachtgever en opdrachtnemer

De opdrachtgever voor de visitatie zijn de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Het rapport wordt opgeleverd aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Pentascop is opdrachtnemer voor deze visitatie en verantwoordelijk voor het uitvoeren van de visitatie conform de opdracht en het kader zoals opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestaat uit drie leden. Joos Jacobs, voorzitter visitatiecommissie, Theo Dijt en Eef Nibbelink, visitoratoren.

4. Visitatie aanpak

Pentascop hanteert de volgende uitgangspunten bij een visitatie.

Normen voor de maatschappelijke prestatie

Verantwoording kan plaatsvinden ten opzichte van een objectieve norm, een meetlat. In het werkveld van een corporatie bestaat een aantal objectieve normen, met name op het financiële terrein. Er is ook sprake van een 'social construction of reality': de betrokken partijen hebben een beeld over elkaar en elkaars functioneren. Op basis van deze beelden ontstaat een norm; dit is een intersubjectieve norm die afhankelijk is van context en betrokken personen. De aanpak in deze visitatie zorgt ervoor dat de betrokken partijen met elkaar in gesprek komen. De visie van de partijen op dezelfde onderwerpen zal verschillend zijn. Door in gesprek te zijn, ontstaat er een oordeel vanuit de groep en de context van de corporatie.

Dialogen

In een open dialoog over de oordelen en de maat hebben de deelnemende partijen invloed op diezelfde maat. Tijdens het proces ontwikkelen de partijen samen de normstelling. De normstelling zal in veel gevallen gebaseerd zijn op wederzijdse verwachtingen. Daarmee stopt de visitatiecommissie het oordeel er niet in, maar haalt het eruit.

Lerende organisatie

De visitatie is tevens gericht op het verhogen van het vermogen van een corporatie om op het eigen handelen te reflecteren en daarvan te leren. Visitatie is een krachtig middel om bevindingen open te leggen. De aanpak voor de visitatie ondersteunt het leerproces: alle oordeelsvorming wordt tijdens de totstandkoming gedeeld. Bovendien wordt de corporatie gevraagd een zelfbeeld op te stellen over haar opgaven, ambities en prestaties en daar een oordeel over te geven. Dit ondersteunt in onze visie en analoog aan de methode voor 360° feedback het draagvlak binnen de organisatie voor de resultaten van de visitatie.

Aanpak

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de volgende aanpak.



Figuur Aanpak visitatieproces

Verkenning

- Op basis van brononderzoek, beschikbare informatie en door Woonkwartier aangereikte documenten is een eerste verkenning gemaakt van de corporatie.
- Tevens zijn de thema's en kwesties in de context benoemd in samenspraak met de projectleider.

Onderzoeksfase

- Woonkwartier heeft een position paper opgesteld en een zelfbeeld ingevuld. Dit is een reflectie op het eigen handelen die leidt tot het zelfbeeld dat verder in de interne en externe dialogen wordt getoetst.
- Op basis van de position paper en het zelfbeeld zijn validatiegesprekken gevoerd met de bestuurder, een delegatie van de Raad van Commissarissen, de controller, de managers Frontoffice, Strategie & Beleid en Financiën a.i., teamleiders Vastgoed en Vastgoedbeheer en de portefeuillemanager. Deze gesprekken zijn via MS Teams gevoerd.
- De thema's zijn onderzocht door middel van een analyse van de organisatie met behulp van de aangeleverde documenten en een organisatiedialoog (online, via Zoom) waaraan 19 medewerkers hebben deelgenomen.
- In de interviews uit de externe analyse zijn de belanghebbenden van Woonkwartier gevraagd naar hun oordeel over de corporatie: de wethouders (ondersteund door een aantal ambtenaren) van de gemeenten Woensdrecht en Halderberge en een ambtenaar van de gemeente Steenbergen. Daarnaast zijn 3 vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie HV Fijn Wonen gevraagd naar hun oordeel. Alle gesprekken zijn online via MS Teams gevoerd. In de gesprekken zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:
 - betaalbaarheid.
 - beschikbaarheid,
 - woningkwaliteit en duurzaamheid,
 - wonen, zorg en ondersteuning,
 - inzet in kernen, wijken en buurten.
- In een dialoog met externe ketenpartners (online, via Zoom) zijn dezelfde onderwerpen getoetst en aangevuld als in de organisatiedialoog. Daarbij waren 2 ambtenaren van de gemeenten Moerdijk en Halderberge, vertegenwoordigers van 3 zorg- en welzijnsorganisaties, 4 vastgoedbedrijven, 2 vertegenwoordigers van lokale duurzaamheidsinitiatieven, 2 vertegenwoordigers van de senioren adviesraad, een gerechtsdeurwaarder en 7 leden van de Raad van Advies aanwezig.

Eindbevindingenfase

- De visitatiecommissie heeft de oordelen naast elkaar gelegd en conclusies geformuleerd.
- De bestuurders en de projectleider van de visitatie hebben gereageerd op feitelijke onjuistheden in de rapportage.
- De rapportage is ter beoordeling voorgelegd aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.
- Tot slot is het rapport aangeboden aan de bestuurders en de Raad van Commissarissen.

5. Opbouw van het oordeel

Het oordeel over het maatschappelijk presteren van Woonkwartier gaat over de volgende gebieden, in het visitatiestelsel ook wel de perspectieven genoemd. Op elk van deze perspectieven zijn door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland beoordelingscriteria vastgesteld.

<i>Opgaven en ambities</i>	<p>De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om ertoe te komen</p> <p>De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de prestatieafspraken indien relevant aangevuld met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.</p> <p>De ambities die de corporatie heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven.</p>
<i>Belanghebbenden</i>	<p>De belanghebbenden geven hun oordeel in de vorm van een rapportcijfer voor de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid. Daarnaast geven huurdersvertegenwoordiging(en) en gemeente(n) aan wat zij vinden van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken.</p>
<i>Vermogen</i>	<p>De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.</p>
<i>Governance</i>	<p>Hierbij ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context. De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiebesturing, de maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.</p>

Het oordeel is gebaseerd op het visitatiekader 6.0.

In overleg met de corporatie heeft de visitatiecommissie de indeling van de prestatieafspraken aangehouden. Deze thema's zijn onderwerp van de beoordelingen van 'Presteren naar opgaven en ambities' en 'Presteren volgens belanghebbenden'.

Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Huurprijsbeleid • Betalingsachterstanden
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling woningvoorraad • Nieuwbouw, sloop en verkoop • Toewijzen
Woningkwaliteit en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit en onderhoud • Bewustwording huurders • Verduurzaming bestaande voorraad • Nieuwbouw en renovaties
Wonen, zorg en ondersteuning	
Inzet in kernen, wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none"> • Signalering en aanpak overlast

- Leefbaarheidsprojecten

Het oordeel van de visitatiecommissie is opgebouwd in een aantal stappen:

- Woonkwartier heeft een zelfbeeld geformuleerd;
- door middel van de interne analyse (bestuderen van aangeleverde documenten en het houden van interviews) en een organisatiedialoog is dit zelfbeeld geverifieerd;
- de belanghebbenden hebben een oordeel gegeven in de gesprekken en twee dialogen;
- de visitatiecommissie heeft de gegevens van de interne analyse, het oordeel van de belanghebbenden en het zelfbeeld van Woonkwartier naast elkaar gelegd, heeft de consistentie onderzocht en is tot een gewogen eindoordeel gekomen.

Bijlage 8 Wijze van beoordeling

De scorekaart

Het eindoordeel wordt cijfermatig weergegeven in de scorekaart in hoofdstuk 2. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 in deel II worden de scores nader onderbouwd.

Het oordeel is opgebouwd van detail naar algemeen. Eerst zijn de oordelen op de verschillende onderdelen geformuleerd, daarna zijn de oordelen samengevat tot de vier perspectieven.

De cijfers voor de oordelen visitatiecommissie, belanghebbenden en zelfbeeld

Alle oordelen worden gegeven op basis van een 10-puntschaal in de vorm van rapportcijfers. De beoordeling wordt altijd uitgedrukt in hele cijfers tenzij een cijfer een gemiddelde is van onderliggende, geëxpliciteerde hele cijfers. De indeling is als volgt.

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

Toelichting beoordeling naar 'huidig' en 'gewenst'

Daarnaast is steeds aan zowel interne als externe gesprekspartners gevraagd om de prestaties te beoordelen naar 'huidig' en 'gewenst'. Hierbij gaat het om de beoordeling van de geleverde prestaties (huidig) en de wensen ten aanzien van het onderwerp achteraf bezien over de beoordeelde periode (gewenst). Met dat laatste wordt tevens de norm aangegeven. Het is vooral van belang om het verschil tussen huidig en gewenst te beschouwen; bij een groot verschil is de beoordelaar meer (on)tevreden dan bij een klein verschil. De scores zijn dus altijd relatief ten opzichte van elkaar. Dit heeft geen invloed op de beoordeling van de prestaties op opgaven en ambities door de visitatiecommissie en ook niet op de beoordeling van de prestaties door de belanghebbenden. Het cijfer voor gewenst geeft kleur aan de cijfers zoals die door de corporatie en de belanghebbenden zijn gegeven voor de huidige situatie en neutraliseert enigszins het feit dat elke beoordelaar een eigen voorkeur heeft voor bepaalde cijfers. In de gesprekken en dialogen gebruiken we eventuele verschillen tussen de cijfers voor huidig en gewenst om door te vragen naar wat de corporatie in de ogen van de gesprekspartners te veel of te weinig heeft gedaan.