



# Maatschappelijke visitatie

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever: Volksbelang Helmond

Rotterdam, 12 december 2022



# Maatschappelijke Visitatie

2018 tot en met 2021

**Opdrachtgever:**

Volksbelang Helmond

**Visitatiecommissie:**

Maarten Nieland

Erik van Ossenbruggen

Marieke Kalkman

Rotterdam, 12 december 2022

# Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	12
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	14
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	18
1.6 Beschrijving van de ambities	24
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	25
2 Presteren volgens Belanghebbenden	26
2.1 Inleiding	27
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	27
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	27
2.4 Boodschap	32
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	33
3 Presteren naar Vermogen	34
3.1 Inleiding	35
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	35
3.3 Vermogensinzet	35
4 Governance van maatschappelijk presteren	38
4.1 Inleiding	39
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	39
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	39
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	42
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	43
Deel 3: Bijlagen	46
Bijlage 1: Position Paper	47
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	53
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	55
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	56
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	58
Bijlage 6: Bronnenlijst	62
Bijlage 7: Prestatietabel	63

# Voorwoord

## De maatschappelijke visitatie

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

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

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

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

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

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

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

## De visitatiecommissie

Volksbelang Helmond heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2018 tot en met 2021. De voorgaande visitatie is in 2018 uitgevoerd en besloeg de jaren 2014 tot en met 2017. Hierdoor is sprake van een aangesloten periode van visitaties. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Erik van Ossenbruggen en Marieke Kalkman.

## De meetschaal

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

Tabel 1: Meetschaal

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

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

## Leeswijzer

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

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

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

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

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

## Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Katja Vermeiren voor de prettige samenwerking.

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

## A. Recensie

Volksbelang is één van de vijf woningcorporaties in Helmond; het is ook de oudste in de stad. Sinds de oprichting op 3 mei 1912 zorgt de corporatie al ruim 110 jaar voor sociale huurwoningen in Helmond.

De corporatie heeft recentelijk een moeizame periode doorgemaakt. Sinds 1 december 2015 stond Volksbelang onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vanwege de governancestructuur alsmede een groot liquiditeitsrisico in relatie tot de investeringsambities en een onvoldoende risicobeheer (hierop wordt in de recensie en hoofdstuk 3 en 4 nader ingegaan).

Daardoor viel de corporatie ook in de categorie bijzonder beheer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Als gevolg van een herstelplan waarmee de organisatie en het financieel beleid fors zijn herzien, heeft Aw op 18 februari 2022 het verscherpt toezicht opgeheven. In feite is Volksbelang dus een groot deel van de visitatieperiode beperkt geweest in haar mogelijkheden. Dit heeft uiteraard ook gevolgen gehad voor de prestaties en de beoordeling door de visitatiecommissie.

In de door de bestuurder voor deze visitatie geschreven position paper wordt uitgebreid ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen en de opgaven. Naast de min of meer gebruikelijke opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid springen daarbij de opgaven op het gebied van leefbaarheid duidelijk naar voren. Volksbelang wil vanuit de gedachte dat de bewoner centraal staat ook veel aandacht geven aan de leefbaarheid in de wijken. Bewoner gedreven zijn is zelfs een belangrijke ambitie. Uiteraard gaat de bestuurder in de position paper ook uitgebreid in op de situatie van verscherpt toezicht en hoe Volksbelang daar mee om is gegaan.

### Voorgaande visitatie

Volksbelang is in 2018 gevisiteerd over de jaren 2014 tot en met 2017. In deze jaren was sprake van een roerige periode waarvan het onder verscherpt toezicht plaatsen op 1 december 2015 uiteraard een belangrijke aanleiding was. Als gevolg van deze maatregel kon Volksbelang immers niet langer zelfstandig nieuwbouwprojecten uitvoeren en moest er het nodige worden aangepast en ontwikkeld in de interne organisatie en de financiële situatie.

Ondanks de problemen op governance-gebied en de beperkte financiële mogelijkheden kwam de toenmalige visitatiecommissie tot de conclusie dat Volksbelang op de meeste maatschappelijke opgaven ruim voldoende presteerde. De corporatie was lokaal verankerd en toonde duidelijk hart voor haar huurders te hebben.

De vorige visitatiecommissie gaf Volksbelang ook een aantal punten mee voor de beleidsagenda. De belangrijkste daarvan waren:

- Volksbelang heeft te maken met instroom van steeds meer kwetsbare huurders die moeite hebben zich staande te houden in de maatschappij. Tijdens de interviews is gebleken dat gemeente, welzijnsorganisatie en de woningcorporaties zich hier zorgen over maken. Het manifest is een eerste stap naar een verdergaande samenwerking rond de ondersteuning van deze mensen en het investeren in de leefbaarheid. Pak dit gezamenlijk verder op.
- Met de huurdersorganisatie bespreken hoe huurdersparticipatie nieuwe stijl kan worden ingericht.
- Laat de belangrijke belanghebbenden weten hoe het is om onder het verscherpt toezicht te moeten functioneren en wat dat betekent voor een organisatie van Volksbelang. De corporatie lijkt in dit opzicht teveel intern gericht. Betrek de belanghebbenden bij de dialoog over de toekomst. Er is veel waardering voor de prestaties en de mensen van Volksbelang maar

belanghebbenden hebben vragen over de doelmatigheid en kwetsbaarheid van de organisatie en vragen zich af of de huurders zo het beste af zijn.

- De Aw vraagt om een structurele verbetering van de financiële positie. Nu is er gekozen om Woonbedrijf op projectbasis nieuwbouw te laten realiseren die Volksbelang gaat beheren. Daarnaast is de focus gericht op het verbeteren van de ratio's. Ga met bestuur en raad van commissarissen het gesprek aan hoe de financiële positie en het risicomanagement duurzaam kunnen worden verbeterd. Voer met elkaar de discussie hoe Volksbelang er over 5 tot 15 jaar bijstaat, welke opgave er ligt op het gebied van kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Kijk dan welke financiële huishouding daarvoor nodig is.

### Huidige visitatie

Omdat de situatie van verscherpt toezicht begin 2022 is beëindigd, heeft Volksbelang het grootste deel van de huidige visitatie hier mee te maken gehad. Als gevolg van het verbeterplan dat is opgesteld is gewerkt aan het versterken van de interne organisatie en de vermogenspositie. Ook op de andere punten die waren meegegeven door de vorige visitatiecommissie heeft Volksbelang ingezet. Sinds de vorige visitatie zijn er daardoor veel zaken vernieuwd en hebben veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Een belangrijk punt op het onderdeel interne organisatie is dat sinds februari 2020 een tweelagenstructuur is ingevoerd met een directeur-bestuurder en een RvC.

Een ander belangrijke stap voor de verbetering van de interne organisatie was gericht op de governance. De RvC is van samenstelling veranderd en heeft ingezet op verdere professionalisering geholpen door het aantrekken van een vaste bestuurssecretaris en een parttime concerncontroller. Op het gebied van sturing is er gewerkt aan het actualiseren van de portefeuillestrategie, meerjarenbegroting, investeringsstatuut en risicomanagement.

Om beter in te kunnen spelen op de (veranderende) opgaven heeft Volksbelang ook een nieuw managementteam gevormd en is gaan werken met gebieds- en vakteams. Om in de wijken maatwerk te kunnen leveren zijn verantwoordelijkheden lager in de organisatie gelegd en wordt het eigenaarschap van medewerkers gestimuleerd. De laatste twee jaar zijn meerdere medewerkers vertrokken en zijn er ook weer nieuwe medewerkers bijgekomen die goed aansluiten op de eisen die de veranderende opgaven stellen. Als gevolg hiervan kan Volksbelang meer dan voorheen inzetten op bewonersparticipatie en nauwer samenwerken met belanghebbenden.

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties en de samenwerking met Volksbelang. Men ziet ook een duidelijke ontwikkeling ten goede, maar veel belanghebbenden vragen zich nog wel af wat de toekomstige mogelijkheden en onmogelijkheden voor Volksbelang zijn. Kan Volksbelang bijvoorbeeld na de Leonardusbuurt aangepakt te hebben, nog andere projecten oppakken, of is dan de spreekwoordelijke kas leeg? Ook willen met name overige belanghebbenden meer samenwerken aan de voorkant van het beleidsproces zodat de samenwerking de ad-hoc casuïstiek overstijgt en meer overgaat naar een partnerschap met gemeenschappelijke verkenningen van opgaven en taakverdelingen. Een ontwikkeling die Volksbelang overigens omarmt en al op aan het inzetten is.

### Inzet op volkshuisvestelijke opgaven heeft niet stil gelegen

Ondanks de aandacht voor de bovengenoemde zaken heeft Volksbelang niet stil gezeten op volkshuisvestelijk gebied. In tegendeel. Volksbelang zet met vernieuwd elan in op haar huidige missie "**Volksbelang altijd in de buurt**":

De visitatiecommissie heeft door de samen met medewerkers van Volksbelang gehouden bezichtiging van het bezit en gesprekken met medewerkers en RvC van Volksbelang een goed beeld gekregen van de opgaven en prestaties in de praktijk. Hieruit bleek duidelijk dat in Helmond



sprake is van veel verschillende wijken qua samenstelling en mogelijkheden. Volksbelang speelt in de ogen van de visitatiecommissie echter goed in op deze verschillen en hanteert in het meer stedelijke centrum een duidelijk andere aanpak dan in het ruimere en groenere Helmond Noord.

De visitatiecommissie ziet door de inzet voor betaalbaarheid ook duidelijk het sociale hart van Volksbelang, iets waar de vorige visitatiecommissie ook aan refereerde. Het sociale hart van Volksbelang blijkt bijvoorbeeld uit het bij informatieavonden de hand uitsteken naar kwetsbare huurders om samen naar maatwerkoplossingen te kijken omdat men zich zorgen maakt over de koopkracht ontwikkeling. Andere voorbeelden zijn het in de Leonardusbuurt door Volksbelang aanleggen van tuintjes omdat dit voor veel bewoners een zeer kostbare kwestie is én de overtuiging van Volksbelang dat in de chique wijk Dierdonk ook sociale huurwoningen moeten komen. Volksbelang heeft dit dan ook gerealiseerd.

De laagdrempeligheid die bewoners ervaren wordt in de ogen van de visitatiecommissie echter wel teniet gedaan door het sluiten van het rolluik in de middaguren. De visitatiecommissie snapt de overwegingen om de capaciteit te willen verdelen over kantoor en de wijk, maar de rolluiken stralen ook geslotenheid uit. Het is daarom te overwegen de baliefunctie alsnog 's middags open te houden voor de huurders die daar behoefte aan hebben. Er zijn overigens ook geluiden van belanghebbenden dat het wenselijk is ook in de middag open te zijn.

### Richting de toekomst

In de position paper schrijft de bestuurder dat Volksbelang weer mee doet en haar bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgaven die er in gemeente Helmond liggen. De visitatiecommissie onderschrijft deze constatering. Er zijn immers tijdens de huidige visitatie ruim voldoende prestaties geleverd. Het is daarbij indrukwekkend hoe de corporatie zich 'opnieuw' heeft weten uit te vinden, zelf doorgaat met de Leonardusbuurt. Niet onvermeld mag blijven dat Volksbelang de Leonardusbuurt middels een masterplan aanpakt waarbij sprake is van een integraal programma dat fysieke en sociale activiteiten omvat. Volksbelang werkt dan ook nauw samen met de gemeente om de noodzakelijke activiteiten, ook met andere partners, te sturen. Bijzonder in de aanpak zelf is dat er sprake is van integrale duurzaamheid. Dit betekent dat naast de verbetering van de energieprestaties van de woningen wordt ingezet op vergroening, klimaatadaptatie en circulariteit.

De visitatiecommissie ziet verder heel veel enthousiasme bij de medewerkers van Volksbelang om te werken aan de opgaven, ook heeft Volksbelang door hard werken en goede inzet de interne organisatie op orde gebracht en de financiële positie verbeterd. De aandacht voor de maatschappelijke opgaven en de lokale verankering zijn van oudsher al aanwezig bij Volksbelang. Hierdoor lijkt niets in de weg te staan van het nu goed doorpakken en doorgaan op de ingeslagen weg. Een punt van aandacht in dit kader is dat de veranderingen blijvend ingebed raken in de organisatie. De nieuwe organisatiecultuur kenmerkt zich door meer eigenaarschap en verantwoordelijkheden op een lager niveau in de organisatie. Dit is niet voor alle medewerkers vanzelfsprekend; er moet dus aandacht voor zijn dat alle medewerkers mee kunnen komen in de ontwikkeling die is ingezet. De visitatiecommissie wil daarom Volksbelang meegeven het ingezette momentum te borgen in de organisatie.

Voor de beleidsagenda wil de visitatiecommissie Volksbelang de volgende punten meegeven:

- Borg het door bestuur, management en RvC ingezette momentum waarbij met nieuw elan aan de opgaven wordt gewerkt door andere medewerkers gestructureerd erbij te betrekken.
- Draag nog duidelijker aan bewoners uit dat de financiële positie is verbeterd en wat de gevolgen daarvan zijn voor de opgaven in hun wijk
- Ga meer partnerships aan met belanghebbenden door het gezamenlijk verkennen van opgaven en het verdelen van taken zodat de samenwerking de ad-hoc casuïstiek overstijgt. Verruim de openingstijden van het kantoor, zodat dit ook een uiting wordt van het 'Bewoner gedreven' zijn.

## B. Scorekaart

Tabel 2: Scorekaart

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## C. Samenvatting

Volksbelang krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 3: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	7,3
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,0

### Presteren naar Opgaven en Ambities

**7,3** Volksbelang heeft over de gehele linie ruim voldoende gepresteerd naar opgaven en ambities. Met name op de thema's sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg en leefbaarheid heeft Volksbelang zich ingezet, in overeenstemming met haar imago als sociale huisvester die oog heeft voor de inclusieve samenleving. Er is veel geïnvesteerd in wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de Leonardusbuurt en Koninginnehof. In de Leonardusbuurt heeft Volksbelang ook haar woningen weten te behoeden voor sloop-nieuwbouw. Maar dit brengt wel een grote opgave voor verbetering van de basiskwaliteit en verduurzaming met zich mee. Volksbelang heeft hiervoor gedurende de visitatieperiode weliswaar de voorbereidingen getroffen; de vruchten zullen zich naar verwachting pas in de volgende visitatieperiode afwerpen.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**7,3** De belanghebbenden van Volksbelang beoordelen het maatschappelijk presteren van de corporatie als ruim voldoende. Zij hebben met name waardering voor de inzet van Volksbelang op het gebied van de sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg. Ook de inzet voor behoud van de woningen in de Leonardusbuurt wordt relatief hoog gewaardeerd. Er zijn geen thema's die in absolute zin lage waarderingen krijgen. De thema's met een relatief lager oordeel zijn de woningkwaliteit, verduurzaming en de invloed op beleid. De belanghebbenden geven aan dat er wel inspraak geldt, maar geen 'echte' medezeggenschap.

### Presteren naar Vermogen

**7,0** Volksbelang scoort ruim voldoende op het onderdeel Presteren naar Vermogen. Ondanks het feit dat Volksbelang de afgelopen jaren onder verscherpt toezicht heeft gestaan en beperkte financiële mogelijkheden had, heeft men inzet getoond om te kunnen investeren in belangrijke opgaven als de Leonardusbuurt. Volksbelang heeft hier echt ook volhardendheid getoond door de plannen door te zetten na het terugtrekken van collega-corporatie Bergopwaarts. De corporatie scoort de eerste twee jaren van de visitatieperiode gemiddeld in de Aedes-benchmark op het onderdeel beheerkosten per vhe. De laatste twee jaar is echter door gestegen kosten sprake van een ondergemiddelde score. De situatie van verscherpt toezicht is opgeheven vanwege de verbeterde financiële positie.

### Governance van maatschappelijk presteren

**7,0** Volksbelang scoort ruim voldoende op het onderdeel Governance van maatschappelijk presteren. De PDCA-cyclus van de corporatie is in de visitatieperiode aanzienlijk verbeterd. Er is nu sprake van een gedegen en gedragen ondernemingsplan dat jaarlijks wordt vertaald naar activiteitenplannen. Deze zijn goed ingebed in de organisatie. De raad van commissarissen is sterk geprofessionaliseerd en heeft oog voor de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Volksbelang is vertegenwoordigd in alle relevante overlegstructuren met gemeente Helmond, zorg- en welzijnsorganisaties en regionale samenwerkingsverbanden. Daarin is er sprake van wederkerigheid en voldoende inspraak van de samenwerkingspartners.

## D. Korte schets van de corporatie

### Profiel

Volksbelang is één van de vijf woningcorporaties in Helmond; het is ook de oudste in de stad. Sinds de oprichting op 3 mei 1912 zorgt de corporatie al ruim 110 jaar voor sociale huurwoningen in Helmond.

### Woningbezit

Volksbelang had ultimo 2021 een woningvoorraad van 2.738 woningen. Hiervan waren er 2.733 in de DAEB-tak en 5 in de niet-DAEB tak. Zoals de onderstaande tabel laat zien is het merendeel van de woningen van Volksbelang een eengezinswoning; relatief veel meer dan bij een gemiddelde corporatie. Volksbelang heeft juist relatief weinig gestapelde bouw. Verder is het bijzonder dat de corporatie geen onzelfstandige wooneenheden verhuurt en dat de leeftijdsopbouw van het bezit relatief 'egaal' is omdat de corporatie door de jaren heel steeds in stappen bijgebouwd heeft.

Wel had Volksbelang aan het einde van 2021 de volgende overige eenheden in bezit: 15 bedrijvenunits (die in middels verkocht zijn als onderdeel van het herstelplan), 2 commerciële ruimtes, 1 ruimte voor maatschappelijke doeleinden, 136 garages en 697 parkeerplaatsen.

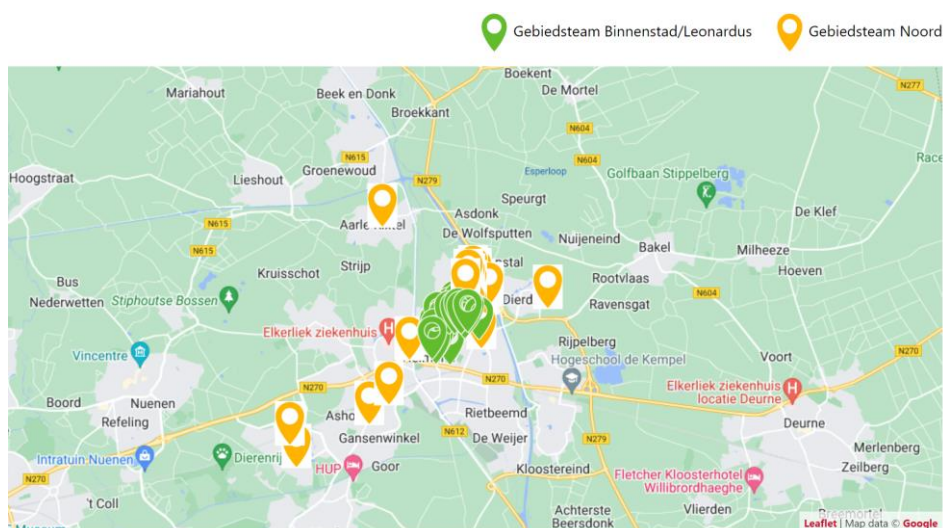
Tabel D-1: Opbouw van het woningbezit van Volksbelang (2020)

Type woningen	Volksbelang	Landelijk gemiddelde
Eengezinswoningen	69,5%	40,8%
Etagebouw zonder lift t/m 4 lagen	10,1%	27,1%
Etagebouw met lift en hoogbouw	20,2%	26,0%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,0%	6,1%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Aedes

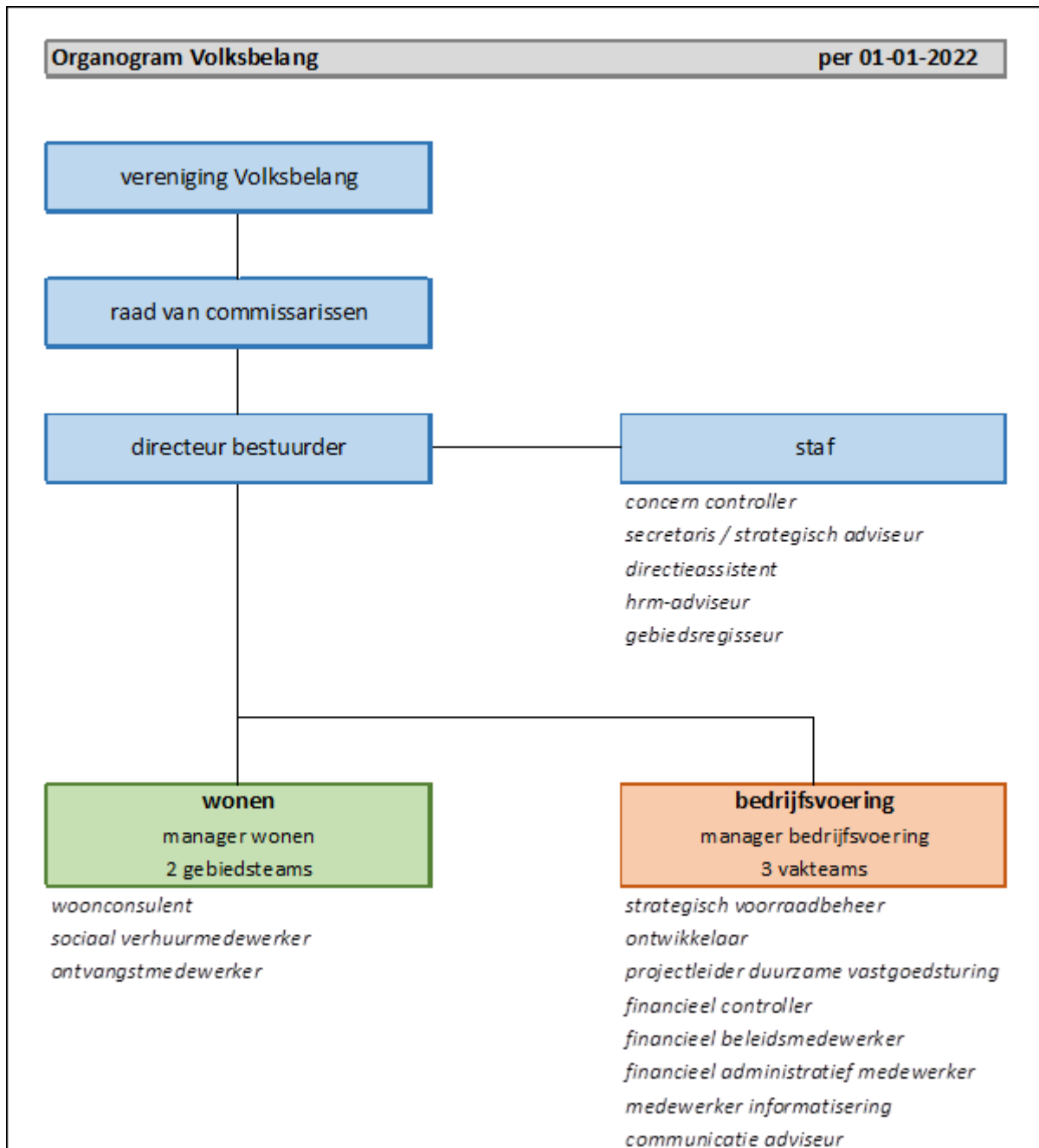
Volksbelang is voornamelijk actief in de stad Helmond, maar de corporatie bezit ook enkele woningen aan het Patronaat in Aarle-Rixtel. De volgende kaart geeft de spreiding van het bezit van Volksbelang weer. Het bezit is verdeeld over twee gebiedsteams: Binnenstad/Leonardus en Noord.

De Leonardusbuurt is één van de aandachtsgebieden waar de woningen kampen met een achterblijvende kwaliteit en waar een impuls nodig is. De corporatie heeft hiervoor de voorbereidingen getroffen gedurende de visitatieperiode.



## Organisatiestructuur

Het herstelplan van Volksbelang was onder meer gericht op het professionaliseren van de organisatiestructuur. De RvC is geprofessionaliseerd, er is een nieuw managementteam gevormd en men is gegaan naar afdelingen met gebieds- en vakteams. Verantwoordelijkheden worden lager in de organisatie gelegd en het eigenaarschap van medewerkers wordt gestimuleerd. Er is ook een vaste bestuurssecretaris en een parttime concerncontroller aangesteld. Deze laatste wordt gedeeld met collega-corporatie Woonpartners. Ultimo 2021 had de organisatie 21,3 fte aan vaste medewerkers en 3 ingehuurde medewerkers. De organisatiestructuur wordt uitgebeeld in onderstaande organigram.



De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden (waarvan twee op voordracht van de huurders) en heeft de volgende aandachtsgebieden: vastgoed, organisatie, governance, financiën, control, juridisch, compliance, bedrijfskundig, communicatie en leefbaarheid.

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

# 1 Presteren naar Opgaven en Ambities



## 1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Volksbelang wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg tussen de Helmondse corporaties, de gemeente Helmond en de huurdersbelangenverenigingen.

## 1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 4: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities</b>									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	6,8	7,0	7,0	7,4	7,3		7,1	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven	8,0						8,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Volksbelang Helmond heeft voor de periode 2018 tot en met 2021 prestatieafspraken opgesteld met gemeente Helmond, samen met collega-corporaties Woonpartners, woCom, Compaen, Woonbedrijf en Bergopwaarts en met de diverse huurdersbelangenverenigingen.

De thema's uit de prestatieafspraken heeft de visitatiecommissie samengevat in de volgende thema's:

### I. Beschikbaarheid

- Kernvoorraad;
- Zoekduur;
- Slaagkansen middeninkomens;
- Doorstroming.

### II. Betaalbaarheid

- Betaalbaarheid algemeen;
- Huuraanpassing.



### *III. Duurzaamheid en energie*

- Duurzaamheid algemeen;
- Transitievisie warmte
- Zonnepanelen
- Circulariteit.

### *IV. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg*

- Bijzondere doelgroepen;
- Statushouders;
- Aanpak schuldenproblematiek;
- Voorkoming huisuitzettingen.
- Inclusiviteit.

### *V. Leefbaarheid*

- Leefbaarheid algemeen;
- Wijkontwikkelingsplannen
- Buurtbemiddeling;
- Buurtbeheerders;
- Sanctie en kansenbeleid;
- Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- Bewonersinitiatieven.

### **Aanvullende documenten/convenanten**

Volksbelang Helmond is medeondertekenaar van verschillende convenanten en intentieovereenkomsten, waarin de samenwerking met partners is vastgelegd voor specifieke opgaven. De belangrijkste convenanten zijn:

- Convenant Schuldhulpverlening;
- Henneconvenant;
- WOONST;
- Koenraad;
- Convenant Vroegsignalering;
- Overeenkomst buurtbeheerders;
- Sociaal Plan;
- Nieuwe kansenbeleid c.q. ongewenst huurdersgedrag.

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

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

De visitatiecommissie ziet dat de prestatieafspraken voldoende dekking bieden aan de opgaven in de gemeente Helmond. De thematiek van de prestatieafspraken sluit in grote lijnen aan bij de gemeentelijke woonvisie 2016-2020. De looptijd van de woonvisie is verlengd tot 2023.

### **De prestatieafspraken zijn voldoende wederkerig**

Binnen ieder thema van de prestatieafspraken zijn bepalingen gewijd aan de inbreng van zowel de woningcorporaties als de gemeente. Per afspraak wordt daarnaast aangegeven welke inzet van partijen wordt verwacht: personeel of financiën. Het opdrachtgeverschap van de prestatieafspraken is verdeeld onder de bestuurders van zowel gemeente als woningcorporaties. De directeur-bestuurder van Volksbelang Helmond is op dit moment trekker van het thema inclusieve samenleving. Het is de bedoeling dat het eigenaarschap van de thema's rouleert.

### De prestatieafspraken zijn actueel

De prestatieafspraken in de gemeente Helmond worden jaarlijks vastgesteld en sluiten daardoor aan bij actuele ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt.

### Overige belanghebbenden leveren input voor de prestatieafspraken

De visitatiecommissie ziet in het algemeen dat ook overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnspartijen, in toenemende mate betrokken zijn bij de opgaven in het werkgebied van woningcorporaties. Het is niet eenvoudig dergelijke partijen aan te laten haken bij het proces van totstandbrenging van de prestatieafspraken. Maar aan de voorkant kan input worden opgehaald. Dit gebeurt in Helmond ook daadwerkelijk. Zo was er onder meer een meerdaagse masterclass met 13 bestuurders op gebied van wonen en zorg. En werkbezoeken in Finland en Barcelona door 45 bestuurders leidden tot inzichten bij de opstelling van gebiedsplannen.

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

De prestaties van Volksbelang worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd.

### Toelichting op de scoremethodiek

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

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

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

### 1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

**6,8**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Volksbelang Helmond ten aanzien van het thema Beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Volksbelang Helmond heeft onder meer gestuurd op het beschikbaar houden van de voorraad door de verkoop van beperkte aantallen woningen en op een kortere zoekduur. Slaagkansen voor middeninkomens en doorstroming hadden de aandacht en waren onderwerp van gesprek met de gemeente.**

In de prestatieafspraken met de gemeente Helmond hebben Volksbelang Helmond en de collega-corporaties, samen met hun huurdersorganisaties, gedurende de vier visitatiejaren bepalingen opgenomen over de omvang van de kernvoorraad. De nieuwbouwopgaven waren in die periode niet enorm en voor Volksbelang Helmond was er op dit punt geen rol weggelegd. Afspraken over verkoop en sloop werden door de corporaties nagekomen.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

In het kader van beschikbaarheid werden ook afspraken gemaakt over de zoekduur van woningzoekenden. In de eerste twee jaar van de visitatieperiode mocht deze maximaal drie jaar bedragen, in de jaren daarna 18 maanden. Volksbelang Helmond kon aan deze afspraak voldoen: bij inschrijfduur bedroeg de zoekduur maximaal 1 jaar, bij loting bedraagt de zoekduur zelfs maar 15 maanden.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Daarnaast werd in de prestatieafspraken voor de jaren 2020 en 2021 de opgave opgenomen om de slaagkans voor middeninkomens te vergroten. Maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen zou aan hen kunnen worden toegewezen. In het overleg over de voortgang van de afspraken werd overeengekomen om in 2020 de prioriteit elders te leggen. In 2021 wees Volksbelang Helmond 9% toe aan middeninkomens en voldeed daarmee aan de afspraak.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Met het oog op doorstroming werd afgesproken dat de corporaties voorstellen uit zouden werken en instrumenten zouden monitoren, onder meer gericht op de verhuizing van ouderen. In 2019 werd besloten voorstellen op dit punt door te schuiven naar 2021/2022. In 2022 is er een gezamenlijk plan van aanpak door de corporaties vastgesteld en er is doorstroming op gang gebracht voor bewoners van 65 jaar en ouder.

De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend, omdat niet volledig aan de opgaven werd voldaan.

### 1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

**7,0**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Volksbelang Helmond ten aanzien van het thema Betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Volksbelang Helmond heeft onder meer gestuurd op het betaalbaar houden van de woningvoorraad en gematigde huurverhoging binnen de kaders van de prestatieafspraken en het herstelplan.**

In de prestatieafspraken 2018 en 2019 werd ten aanzien van betaalbaarheid in het algemeen vastgelegd dat 70% van de kernvoorraad moest bestaan uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor een driepersoonshuishouden. Bij Volksbelang Helmond bedroeg dit percentage in die jaren 88% respectievelijk 86%. Hiermee voldeed Volksbelang Helmond aan de afspraak.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Alle huurders kregen in 2018 0 tot 2,8% huurverhoging en in 2019 0 tot 3%. De differentiatie per woning werd gebaseerd op het woningwaarderingstelsel en eventuele duurzaamheidsinvesteringen, afgewogen tegen de marktpositie van de woning. In 2020 wilde Volksbelang Helmond inflatie + 1% opleggen. Dit was weliswaar niet in lijn met de prestatieafspraken, maar wel

met het herstelplan, dat was geschreven in het kader van het verscherpt toezicht (zie hiervoor verder Hoofdstuk 3 en 4). Uiteindelijk is toch alleen een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd. In 2021 besloot de overheid tot bevrozing van huur van sociale huurwoningen. Geliberaliseerde woningen van Volksbelang Helmond kregen een huurverhoging van 2,4%. De huurverhogingen bij Volksbelang Helmond zijn in lijn met de prestatieafspraken.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

#### 1.5.3 Thema 3: Duurzaamheid en energie

**7,0**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Volksbelang Helmond ten aanzien van het thema Duurzaamheid en energie ruim voldoende heeft gepresteerd. Volksbelang Helmond doet dit onder meer door woningen te verduurzamen en zo een gemiddeld Label B voor haar bezit te realiseren en door binnen het ZAV-beleid de plaatsing van zonnepanelen mogelijk te maken.**

De afspraken uit het landelijk energieconvenant met betrekking tot de energieprestatie eind 2021 werden in 2020 en 2021 in de prestatieafspraken in Helmond opgenomen. Door duurzaamheidsingrepen in 2018 t/m 2020 had het bezit van Volksbelang Helmond aan het eind van de visitatieperiode gemiddeld een label B, waarmee werd voldaan aan de opgave.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

In de prestatieafspraken werd afgesproken dat de corporaties een bijdrage zouden leveren aan de gemeentelijke Transitievisie warmte. Zo gebeurde het ook: het gezamenlijk overleg, waarmee in 2019 werd gestart, leidde in 2021 tot een eerste concept.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Corporaties moesten, conform de prestatieafspraken, in 2019 zonnepanelen bij huurders stimuleren en onderzoeken hoe dit het beste zou kunnen. In 2020 zetten corporaties het dan geldende beleid voort. Volksbelang Helmond heeft gedurende de visitatieperiode de voorwaarden geformuleerd voor plaatsing van zonnepanelen het kader van het ZAV-beleid op initiatief van bewoners.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

#### 1.5.4 Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

**7,4**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Volksbelang Helmond ten aanzien van het thema Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. Volksbelang Helmond stelt alles in het werk om huisuitzettingen te voorkomen en maakt zich gemeentebreed hard voor inclusiviteit.**

Ten aanzien van bijzondere doelgroepen werd vastgelegd dat partijen gedurende 2018, 2019 en 2020 maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen mochten toegewezen aan bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders. In 2021 werden de mogelijkheden bekeken om de slaagkansen per doelgroep te verbeteren. De vastgelegde percentages werden in 2018 en 2020 door Volksbelang Helmond licht overschreden. Deze cijfers worden zowel op Stedelijk Gebied Eindhoven als op gemeenteniveau gegenereerd en besproken in de gemeentelijke werkgroep woonruimteverdeling. Hierbij kijken de corporaties gezamenlijk naar de totaalopdracht voor bijzondere doelgroepen.

De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend, omdat niet volledig aan de opgaven werd voldaan.

Ten aanzien van de huisvesting van statushouders werd in de prestatieafspraken vastgelegd dat dit moest gebeuren op basis van de jaarlijkse gemeentelijke taakstelling. Per saldo voldeed Volksbelang Helmond hieraan.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Gemeente en corporaties legden zich in 2018 vast op overleggen over vroegtijdige interventie. In 2019 werd, zo laten de prestatieafspraken zien, het traject vroegsignalering geactiveerd, waar in 2020 een nadere invulling voor werd overeengekomen.

Schuldenproblematiek was in 2018 en 2019 onderwerp van gesprek in het overleg tussen de gemeente en de corporaties. Eind 2019 tekende Volksbelang Helmond met de gemeente Helmond en maatschappelijke partners een convenant waarin werd afgesproken snel in te grijpen bij beginnende schulden; er liep een pilot van een jaar in Helmond Noord. Volksbelang Helmond wachtte, in overeenstemming met het convenant, niet totdat een inwoner zichzelf meldde met schulden, maar ging actief naar bewoners toe op basis van informatie die de deelnemende partijen met hen deelde. In 2020 wordt de pilot in Helmond Noord gecontinueerd. Volksbelang Helmond heeft 79 adressen aangemeld; negen bewoners kwamen in aanmerking voor het project.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor het feit dat Volksbelang Helmond op eigen initiatief actief naar bewoners toegaat.

Corporaties beloofden in de prestatieafspraken van 2018 en 2019 zich in te spannen om huisuitzettingen in verband met huurschuld met 10% te verminderen. In 2020 werd afgesproken dat corporaties in principe niet uitzetten bij huurschulden. En in 2021 werd afgesproken zo min mogelijk uitzettingen na te streven. Volksbelang Helmond kwam deze afspraak na en bracht het aantal huisuitzettingen in 2021 terug tot 0. Een eenmalig hoger aantal uitzettingen in 2019 had niet met huurschuld te maken.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor het feit dat Volksbelang Helmond het aantal huisuitzettingen tot 0 heeft weten te reduceren.

Partijen spraken in 2020 af samen te werken aan een inclusieve samenleving en het continueren van VanEiges. In 2021 werden in dit kader als doelen onder meer benoemd: de manier van werken VanEiges verder ontwikkelen, het ontwikkelen van nieuwe woonvormen, het verbeteren van toegankelijkheid en de aanleg van glasvezel. Binnen VanEiges worden oplossingen geboden voor mensen met verschillende problematieken. Het is een samenwerkingverband van organisaties die tot doel hebben de bewoner centraal te stellen.

In 2020 heeft Volksbelang Helmond zich maximaal ingezet om VanEiges verder uit te bouwen. Aan het eind van dat jaar bleek dat alle binnen VanEiges participerende organisaties met deze samenwerkwijze door wilde gaan. Maar de gemeente bleek voorstander van een doorontwikkeling met de aanbesteding van Sociale Teams. Daarmee werd de toekomst van het initiatief onzeker. In 2021 lag de focus op de overdracht naar de nieuwe partij die vorm zou gaan geven aan de Sociale Teams Helmond (STH). Uiteindelijk werd eind 2021 door alle betrokken partijen de wens uitgesproken om het gedachtegoed van VanEiges te integreren in de werkwijze van de sociale teams. Dat is vervolgens ook gebeurd; stapsgewijs werd het gedachtegoed van VanEiges door

STH met alle partners vorm gegeven. Voorbeeld van activiteiten die hieruit voortvloeiden wordt gevormd door de keukentafelgesprekken in de Leonardusbuurt. Volksbelang Helmond levert sinds begin 2022 de bestuurlijk trekker van het programma inclusieve samenleving van de samenwerkende corporaties.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor het feit dat Volksbelang Helmond zich maximaal en met succes heeft ingespannen om de werkwijze van VanEiges te integreren in de werkwijze van alle betrokken partijen.

#### 1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Volksbelang Helmond ten aanzien van het thema Leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De commissie is vooral onder de inspanningen die Volksbelang Helmond zich heeft getroost om de leefbaarheid in de Leonardusbuurt en in de Koninginnehof te verbeteren.**

In de prestatieafspraken vanaf 2019 kwamen gemeente en corporaties overeen mensen en middelen te leveren aan woonmaatschappelijk werk ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken. Er werd aandacht bedongen voor onder meer VanEiges, buurtbemiddeling, Burendag en achterpadverlichting. Met de renovatie van de Leonardusbuurt werd in 2018 een positieve impuls gegeven aan de leefbaarheid aldaar; zo werd't Huukske ingericht, 'voor de buurt, door de buurt.' In de Koninginnehof heeft Volksbelang Helmond door de inzet van extra beveiliging de leefbaarheid willen verbeteren.

De leefbaarheidsuitgaven van Volksbelang Helmond zijn wijkgebonden en omvatten gedurende de visitatieperiode onder meer bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, tweede kansbeleid (sociaal) en inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpad verlichting (fysiek). Volksbelang Helmond verstreekte daarnaast in 2019 financiële bijdragen voor activiteiten die de sociale cohesie in de diverse buurten moet versterken en droeg bij aan de kosten van de burendag in diverse wijken en van de Heistraatbraderie in de Binnenstad. Aan de organisatie Stichting 't Schip stelde Volksbelang Helmond in 2019 en 2020 twee panden ter beschikking voor het gebruik waarvan een gebruiksovereenkomst is afgesloten. 't Schip initieert uiteenlopende leefbaarheidsprojecten in de Leonardusbuurt en voert deze uit.

In 2021 heeft Volksbelang Helmond in de binnenstad van Helmond samen met de stadsmarinier, gemeente, LEVgroep en bewonersgroepen gekeken naar oplossingen voor het tegengaan van overlast.

Volksbelang Helmond leverde verschillende financiële bijdragen voor activiteiten die de sociale cohesie in de diverse buurten moet versterken.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend omdat met de aanpak van de Leonardusbuurt de leefbaarheid in zijn algemeenheid een boost kreeg. Een derde pluspunt is toegekend voor het creëren van buurthuis 't Huukske in de Leonardusbuurt en het zelf regelen van beveiliging in de Koninginnehof.

Gemeente en corporaties werken samen aan wijkontwikkelingsplannen (WOP) en investeren in de leefomgeving. Volksbelang Helmond werkt conform het WOP Leonardus. In 2016 verscheen het WOP Leonardusbuurt. De aanpak van de Leonardusbuurt heeft sindsdien veel aandacht gevraagd. Voor renovatie kwam een sloop/nieuwbouw aanpak in de plaats. Die kon Volksbelang niet zelfstandig realiseren. De samenwerking met een collega-corporatie ging niet door, waarna Volksbelang Helmond zich halverwege 2020 in kaart bracht wat de corporatie zelf kunnen oppakken, ook om de bewoners van deze buurt niet nog langer in het ongewisse te laten. Dat leidde, na overleg met de gemeente, toch weer tot het besluit om de woningen te behouden. Naast

de verbetering van de energieprestaties van de woningen wordt ingezet op vergroening, klimaatadaptatie en circulariteit. Volksbelang Helmond heeft in 2021 de uitgangspunten voor deze meerjarige gebiedsontwikkeling vastgelegd in een masterplan. Realisatie maakt de corporatie mogelijk met een verkoopprogramma. Het plan is meegelezen door de gemeente en LEV-groep, en werd ondersteund door BouwhulpGroep en bouwbedrijven uit de regio.

De bewoners van de Leonardusbuurt zijn blij dat de woningen niet gesloopt worden, maar ze zijn tegelijkertijd voorzichtig in hun verwachtingen. Voor Volksbelang Helmond is terugwinnen van het vertrouwen een belangrijk thema in de aanpak. De Leonardusbuurt is voor Volksbelang Helmond het voertuig voor de ontwikkeling van slimme volkshuisvestelijke oplossingen die de corporatie in alle buurten kan toepassen.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

In de prestatieafspraken van 2018 werd melding gemaakt van een nieuw samenwerkingsconvenant Buurtbemiddeling. Het convenant is er niet gekomen, maar Buurtbemiddeling, uitgevoerd door de LEV-groep, wordt door de corporaties waar nodig ingezet.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

De prestatieafspraken 2018 voorzagen in de uitbreiding van het aantal buurtbeheerders met twee waarvan een van Volksbelang Helmond. In 2019 werd de ontwikkeling van een visie op budget voor inzet van de achtste buurtbeheerder vastgelegd in de prestatieafspraken. De inzet van de buurtbeheerders zou in 2020 worden gecontinueerd. Volksbelang Helmond had in 2018, 2019 en 2021 één buurtbeheerder, die 50% van zijn loonkosten betaald krijgt van de gemeente; totaal waren in Helmond zeven buurtbeheerders aan het werk. In het eerste kwartaal van 2020 werd besloten om samen met de gemeente en de collega-corporaties een achtste buurtbeheerder aan te nemen die kleine praktische klussen doet over heel Helmond; deze is in het vierde kwartaal in dienst gekomen van de gemeente Helmond.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

In de prestatieafspraken 2018 werd overeengekomen dat partijen werken conform het bepaalde in het hennepconvenant en het regionale sanctie- en kansenbeleid implementeren. Het beleidsoverleg in MRE verband heeft onder andere geleid tot het gezamenlijk ontwikkelen en uitwerken van beleid op het vlak van kansen- en sanctiebeleid. Het beleid is in 2019 gereed gekomen en ter toetsing op de AVG voorgelegd aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Vanwege de grote werkdruk bij AP is daar in 2019 geen reactie op gekomen en daarom kon het kansen- en sanctiebeleid niet wordt toegepast. Uiteindelijk werd het beleid in 2022 geïmplementeerd.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Ten aanzien van inbraakveiligheid in bestaande bouw werd, in overeenstemming met de prestatieafspraken 2018, gekozen voor Woonkeur. Volksbelang Helmond heeft bij de renovatie van de Leonardusbuurt de inbraakveiligheid van de woningen op het niveau van het Politiekeurmerk Veilig Wonen gebracht.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Corporaties ondersteunen bewonersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen, zo werd in de prestatieafspraken 2019 en 2020 bepaald. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten in 2019

en 2020 onder meer wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, zoals buurtbarbecues en een Halloween optocht.

Ook werden wijkactiviteiten financieel ondersteund. Voorbeelden hiervan waren operatie steenbreek, containeracties, waarbij containers geplaatst werden zodat bewoners hun grof vuil gratis weg konden gooien.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

## 1.6 Beschrijving van de ambities

Volksbelang Helmond heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen. In 2021 werd het meest recente ondernemingsplan gepubliceerd.

### **Ondernemingsplan 2017-2019: Verbinden en versterken**

In de aanloop naar dit beleidsplan werd de organisatie Woningwet-proof gemaakt. De focus van Volksbelang Helmond kwam vervolgens weer volledig te liggen op concretiseren van de volkshuisvestelijke taken en opgaven van de corporatie. Dit werd vertaald in de volgende missie:

*“Volksbelang neemt als sociale volkshuisvester haar verantwoordelijkheid om naar vermogen te voorzien in goede en betaalbare sociale huurwoningen voor iedereen die daarop om uiteenlopende redenen is aangewezen. In samenhang daarmee levert zij samen met haar maatschappelijke partners en bewoners een actieve bijdrage aan het behoud van prettig leefbare buurten en wijken.”*

In dit beleidsplan werkt Volksbelang Helmond haar ambities uit in een aantal beleidsthema's, die worden doorvertaald naar doelstellingen en acties. Deze zijn veelal helder en SMART geformuleerd. Voor het behalen ervan zet de corporatie, mede vanwege haar beperkte omvang, stevig in op samenwerking in het netwerk.

### **Ondernemingsstrategie 2020 – 2024: Volksbelang, altijd in de buurt**

In deze ondernemingsstrategie wordt de volgende missie geformuleerd:

*“Volksbelang is een professionele en betrokken woningbouwvereniging waar bewoners écht worden gezien en gehoord. Volksbelang zorgt voor betaalbare, huurwoningen en zit in de vezels van de buurt. Volksbelang zoekt als aanjager actief de samenwerking op met bewoners en maatschappelijke partners. Daarbij krijgt iedereen de kans om mee te doen. Volksbelang handelt uit eenvoud, is zuinig op zijn bewoners, zijn woningen en zijn omgeving. Volksbelang, altijd in de buurt.”*

De ondernemingsstrategie is SMART uitgewerkt in de pijlers bewoners, leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid. De strategie is sterk gericht op het betrekken van de bewoners bij de werkzaamheden van de corporatie en het samen creëren van levende goed buurten, 'waarbij alles en iedereen met elkaar in verbinding staan'.

Waar de organisatie zich ten tijde van het Ondernemingsplan 2017-2019 in een impasse bevond, wordt in de Ondernemingsstrategie 2020-2024 een nieuw elan zichtbaar, dat, zo blijkt uit de daarin opgenomen citaten van medewerkers, breed gevoeld wordt.



## 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

**8,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat Volksbelang Helmond nieuwe thema's introduceert in haar beleid, zoals de inclusieve samenleving. Een tweede pluspunt is toegekend voor de mate waarin Volksbelang Helmond haar partners betreft bij de uitvoering van haar beleid, dat aansluit bij de lokale en regionale opgaven.

De ondernemingsplannen van Volksbelang Helmond zijn puntig en duidelijk; de visitatiecommissie herkent er de thema's in die belangrijk zijn in het werkgebied van de corporatie. De thema's zijn uitgewerkt in SMART geformuleerde doelen die van een ruim voldoende en realistisch ambitieniveau getuigen.

Het werkgebied van Volksbelang maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Op diverse terreinen zoeken de gemeenten en corporaties die in de MRE actief zijn, de samenwerking op; dit leidt tot beleidsafspraken die een regionale werking hebben. Volksbelang Helmond schuwt de samenwerking met organisaties binnen het sociaal domein evenmin, waardoor beter kan worden ingespeeld op transities in de zorg. In zijn algemeenheid verwacht de corporatie dat ze door samenwerking beter in staat is te anticiperen op de vraag naar passende woningen en de kwaliteit van het wonen in haar werkgebied te verbeteren.

Dat is ook het doel waarnaar in de prestatieafspraken wordt gestreefd, en de visitatiecommissie constateert dan ook dat de ambities van Volksbelang Helmond goed passen bij de opgaven in het werkgebied. Ze zijn tot stand gekomen met oog voor de woonvisie en het taakstellend woningbouwprogramma van de gemeente Helmond.

De ondernemingsstrategie is uitgewerkt in een portefeuillestrategie, waarin onder meer een transformatieplan is opgenomen. Er is een masterplan opgesteld voor de herontwikkeling van de Leonardusbuurt.

## 2 Presteren volgens Belanghebbenden



## 2.1 Inleiding

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

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

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden. Een volledig overzicht van de geïnterviewden is opgenomen in bijlage 3.

## 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersbelangenvereniging Volksbelang (HBVV) en de gemeente Helmond (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissie heeft gesproken met een aantal collega-corporaties en een aantal samenwerkingspartners op het terrein van zorg en welzijn.

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

## 2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

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

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

**Tabel 5: Presteren volgens Belanghebbenden**

Thema	Huurders	Gemeente	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid	7,0	7,0	7,8	7,3
Thema 2: Betaalbaarheid	7,0	7,8	6,5	7,1
Thema 3: Duurzaamheid en energie	6,0	7,0	8,0	7,0
Thema 4: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	7,0	7,0	8,3	7,4
Thema 5: Leefbaarheid	6,0	7,5	8,1	7,2
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,0	7,5	7,3	7,6
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	6,0	8,0	7,2	7,1
<b>Gemiddeld</b>				<b>7,3</b>

### 2.3.1 Thema 1: Beschikbaarheid

**7,3**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Volksbelang ten aanzien van het thema Beschikbaarheid als ruim voldoende.**

#### Huurdersvertegenwoordiging

In de afgelopen jaren heeft Volksbelang de aanpak van de Leonardusbuurt veel uitgesteld. Dat heeft volgens de Huurdersbelangenvereniging Volksbelang (HBVV) tot te veel onzekerheid geleid over de voorraadontwikkeling. Er is inmiddels toch ook veel waardering voor het behoud van de woningen in de Leonardusbuurt. Om de aanpak van de Leonardusbuurt te financieren, verkoopt Volksbelang ook woningen. Het verkoopbeleid leidt tot gespikkeld bezit. Daarom wil de HBVV alleen verkoop van woningen in specifieke straten; niet losse woningen verspreid over de stad.

#### Gemeente Helmond

Volksbelang Helmond heeft zich hard gemaakt voor behoud van de beschikbare voorraad, vindt de gemeente: Er werden wel woningen verkocht, maar aan andere corporaties. Sloop/nieuwbouw in de Leonardusbuurt had ook tot minder voordeuren kunnen leiden, maar door de ommezwaai naar renovatie zijn bijna alle woningen behouden gebleven.

#### Overige belanghebbenden

Voor Volksbelang Helmond is nieuwbouw lastig, vinden sommige van de overige belanghebbenden, maar met de uiteindelijke aanpak van de Leonardusbuurt houden ze woningen beter beschikbaar, dan bij sloop/nieuwbouw het geval zou zijn geweest; al met al is de voorraad niet geslonken. Een andere belanghebbende noemt het positief dat Volksbelang Helmond bereid is woningen te splitsen en zich in te spannen om senioren te laten verhuizen uit te grote naar meer passende woningen. Zo benutten ze hun bezit op een verantwoorde manier.

### 2.3.2 Thema 2: Betaalbaarheid

**7,1**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Volksbelang ten aanzien van thema Betaalbaarheid als ruim voldoende.**

#### Huurdersvertegenwoordiging

Volksbelang heeft veel goedkope woningen, met name in de Leonardusbuurt. Dit ervaart de HBVV als positief. Het nieuwe streefhuurbeleid is volgens de huurdersbelangenvereniging spannend en

wellicht onjuist, want veel woningen gaan richting de liberalisatiegrens schuiven. Volksbelang moet er volgens HBVV naar streven dat iedereen de huur kan blijven betalen. Daarnaast geeft de HBVV aan dat de doorstroomregeling niet werkt, want de huurder gaat een hogere huurprijs betalen voor een kleinere oppervlakte. Dat verleidt niemand om te verhuizen.

#### *Gemeente Helmond*

Bij Volksbelang Helmond is in de ogen van de gemeente sprake van een laag huurniveau. De corporatie is vooral actief in de wijken met goedkope sociale huurwoningen. Altijd wordt gestreefd naar een beperkte huurverhoging. Hieruit blijkt het sociale hart van Volksbelang Helmond, evenals uit het streven naar koopkrachtbehoud. Lage huren hebben ook een keerzijde: er is weinig ruimte voor investeringen.

#### *Overige belanghebbenden*

Volgens de overige belanghebbenden probeert Volksbelang Helmond de huren laag te houden, omdat ze zich goed bewust is van haar doelgroep. Een van hen stelt dat zijn de zo minimaal mogelijke huurverhogingen van Volksbelang Helmond deels ook de oorzaak zijn geweest van de financiële problemen.

### 2.3.3 Thema 3: Duurzaamheid en energie

**7,0**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Volksbelang ten aanzien van thema Duurzaamheid en energie als ruim voldoende.**

#### *Huurdersvertegenwoordiging*

Het onderhoud dat door Volksbelang gepleegd wordt is onvoldoende geweest, aldus de HBVV. Veel woningen in Helmond-Noord en de Leonardusbuurt moeten geïsoleerd worden. Het is volgens HBVV merkwaardig dat nieuwere woningen van de corporatie wel onderhoud krijgen, terwijl met name de verouderde woningen aangepakt moeten worden. Er is dus volgens HBVV onvoldoende strategisch voorraadbeheer. Dit hangt volgens de huurdersbelangenvereniging samen met het gebrek aan opzichters. De HBVV is met de nieuwe renovatieplannen hoopvol voor de Leonardusbuurt, maar benadrukt dat Helmond-Noord ook een opgave is.

#### *Gemeente Helmond*

Volksbelang Helmond is als het om dit onderwerp gaat geen koploper. Er zijn gemeentebreed nog 650 woningen met een E-, F- of G-label, waarvan de helft in bezit is van Volksbelang Helmond. Wel grijpt de corporatie inmiddels in (waar mogelijk). Grootschalig, zoals in de Leonardusbuurt, waar de energieprestatie van de woningen verbeterd wordt, maar ook bij incidentele kwesties. Bij alles wat Volksbelang Helmond doet, houdt men rekening met de wensen van de bewoners.

#### *Overige belanghebbenden*

Volksbelang Helmond is volgens een van de overige belanghebbenden heel druk met dit thema. Ze zijn zich bewust van de staat van hun bezit en de smalle beurs van hun doelgroep. Bij het zoeken naar een antwoord op de vraag wat er kan en wat er moet en welke mogelijkheden er zijn, betrekken ze ook anderen. En ze gaan naar bewoners toe om uit te leggen waar ze mee bezig zijn.

### 2.3.4 Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

**7,4**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Volksbelang ten aanzien van thema Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg als ruim voldoende.**

### *Huurdersvertegenwoordiging*

Volksbelang zet zich in voor de taakstelling om statushouders en urgenten te huisvesten. Dat doet men naar behoren. Volksbelang zet zich in voor zorg, wonen en welzijn. Dat is heel positief, want het heeft bijgedragen aan een Helmondse visie op de huisvesting van zorgbehoevenden.

### *Gemeente Helmond*

Het huisvesten van aandachtsgroepen, waaronder statushouders, gaat in Helmond goed, aldus de gemeente. De cijfers zijn niet uitgesplitst naar corporaties, maar Woonpartners en Volksbelang Helmond zijn op dit punt voortrekker. Volksbelang Helmond heeft in het betaalbare segment veel ruimte voor bijzondere groepen, ook voor bijvoorbeeld wonen met begeleiding. Het huisvesten van de woonwagenpopulatie in Helmond is lastig. Partijen zijn het niet eens over de vraag wie verantwoordelijk is voor gebruik en gedrag: de gemeente of de corporaties.

### *Overige belanghebbenden*

Al sinds jaar en dag zit het thema sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg in het DNA van Volksbelang Helmond. Hierin is de corporatie vooruitstrevend, het zit ze in de genen, meent een aantal overige belanghebbenden. Dit is ook te zien aan het feit dat de directeur-bestuurder van Volksbelang portefeuillehouder is van het thema inclusieve samenleving in het Helmondse corporatieoverleg. De doelgroep van Volksbelang Helmond is deels dezelfde als die van een zorg- en welzijnspartij. Volksbelang Helmond heeft daardoor veel begrip voor de mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen.

## 2.3.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,2**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Volksbelang ten aanzien van thema Leefbaarheid als ruim voldoende.**

### *Huurdersvertegenwoordiging*

De HBVV is van mening dat er slecht wordt gehandhaafd op het schoon houden van ruimtes zoals bijvoorbeeld garages, waar parkeerplaatsen oneigenlijk worden gebruikt. De openbare buitenruimte waarvoor Volksbelang verantwoordelijk is ziet er wel netjes uit. In de wijk neemt de HBVV ieder jaar deel aan wijkshowen. Vergeleken met de percelen grond van de gemeente Helmond liggen de stukken grond van Volksbelang er goed bij, aldus de huurdersbelangenvereniging. Een verbeterpunt is dat de buurtconciërge zou terug moeten komen, want die sprak bewoners aan op verrommeling. Volksbelang stimuleert daarentegen wel bewoners om eigen initiatieven te ontplooiën; het is goed dat daarvoor een fonds is.

### *Gemeente Helmond*

In het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Leonardusbuurt is aan leefbaarheid veel aandacht besteed, vindt de gemeente: ook in fysieke en sociale leefbaarheidsingrepen is voorzien. Dat gaat ook in Helmond-Noord gebeuren. Volksbelang Helmond heeft buurtbeheerders in dienst. En de directeur-bestuurder is vanuit de gezamenlijk woningcorporaties trekker om te komen tot monitoring van de ontwikkelingen in de wijk en het eventueel nemen van maatregelen. Dit vindt plaats aan de hand van de veerkrachtkaarten van Aedes.

### *Overige belanghebbenden*

Volksbelang Helmond heeft al lang eigen buurtbeheerders, zien de overige belanghebbenden. De buurtbeheerders maken in de buurt ook echt het verschil: Volksbelang Helmond komt naar de bewoners toe, huurders van de andere corporaties moeten dáár naartoe. Het rolluik bij het kantoor van Volksbelang Helmond geeft dat ook aan: wij zijn er niet, wij zijn in de buurt. En daarom is niemand er boos over.

### 2.3.6 Relatie en communicatie

**7,3**

**De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Volksbelang als goed.**

#### *Huurdersvertegenwoordiging*

De HBVV geeft aan dat de relatie met Volksbelang goed is. De huurdersvereniging wordt gerespecteerd en omgekeerd respecteert HBVV de corporatie. HBVV is van mening dat de correspondentie met de huurder voor verbetering vatbaar is. Er wordt bijvoorbeeld onvoldoende door Volksbelang teruggekoppeld wat met bijvoorbeeld een klacht of reparatieverzoek wordt gedaan. Ook de handelingstijd tot een oplossing is te lang.

#### *Gemeente Helmond*

Op bestuurlijk niveau is de relatie tussen de gemeente en Volksbelang Helmond goed. De wethouder en de directeur-bestuurder van Volksbelang Helmond weten elkaar zonder moeite te vinden, ook als het om incidenten gaat. Vijf tot zes keer per jaar vindt het directeurenoverleg plaats. Daarnaast vindt twee keer per jaar bilateraal overleg plaats waarin de wethouder en de corporaties met de benen op tafel met elkaar praten over alles wat er speelt. Ook op ambtelijk niveau vindt men elkaar makkelijk en is de samenwerking goed; de lijntjes zijn kort.

#### *Overige belanghebbenden*

De relatie en communicatie zijn volgens een aantal overige belanghebbenden de afgelopen periode enorm veranderd: van ieder voor zich en ondoorzichtig naar gericht op gezamenlijke aanpak en transparant. De zoektocht naar nieuwe vormen gaf een boost aan de onderlinge samenwerking; die is daardoor verdiept. Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder kwam er weer een andere dynamiek. Samenwerking is in Helmond vanzelfsprekend. De relatie is goed en de communicatie gemakkelijk, vindt een andere belanghebbende, die het gevoel heeft een belangrijke partner voor Volksbelang Helmond te zijn. Deze belanghebbende wil wel graag beter geïnformeerd worden door Volksbelang Helmond.

### 2.3.7 Invloed op beleid

**7,2**

**De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Volksbelang met als ruim voldoende.**

#### *Huurdersvertegenwoordiging*

De HBVV krijgt veel adviesvragen. Dit verloopt via een voorgesprek en dan de adviesaanvraag. Er is sprake van inspraak, maar geen medezeggenschap. De HBVV heeft het gevoel dat over beleidsvraagstukken in het directeurenoverleg van de Helmondse corporaties al een besluit genomen is, voordat de HBVV wordt gevraagd om advies.

#### *Gemeente Helmond*

Samen optrekken in beleidsvorming, input halen, advies vragen: over het algemeen doet Volksbelang Helmond dat. Waar mogelijk proberen gemeente en Volksbelang Helmond met elkaar op te trekken. Een voorbeeld: toen voor de Leonardusbuurt sloop/nieuwbouw werd losgelaten en werd gekozen voor renovatie, hebben gemeente en corporatie gezamenlijk een beroep gedaan op het Volkshuisvestingsfonds. Bij de aanpak van de Johannes Vermeerlaan willen beide partijen ook graag samen optrekken. En Volksbelang Helmond wil een bijdrage leveren aan het gemeentelijke Wijkontwikkelplan voor Helmond Noord.

### *Overige belanghebbenden*

Van rechtstreekse invloed op elkaars beleid is geen sprake, vinden de overige belanghebbenden. Maar je kunt bij elkaar wel je dilemma's neerleggen of meningen vragen en dat doet de directeur-bestuurder ook, stellen een aantal van de overige belanghebbenden. Een andere belanghebbende zou, omdat ze daar veel van weet en expertise op dat terrein heeft, meer willen meepraten over het thema inclusiviteit.

## 2.4 Boodschap

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

### *2.4.1 Goede punten*

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

- De gemeente geeft een pluim voor de manier waarop Volksbelang Helmond een moeilijke tijd is doorgekomen;
- Volksbelang Helmond is een volkshuisvester pur sang;
- Volksbelang Helmond is écht altijd in de buurt;
- Volksbelang Helmond heeft veel oog voor haar doelgroep;
- Volksbelang Helmond is altijd zichtbaar en aanwezig bij overleggen van en met belanghebbenden.

### *2.4.2 Leer- en verbeterpunten*

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

- Ook voor Volksbelang geldt dat gezien het huidige werkveld voor woningcorporaties de stichting een betere rechtsvorm is.
- Hanteer bredere openingstijden. Het is slecht dat Volksbelang 's middags gesloten is;
- Hoe gaat Volksbelang Helmond naar de lange termijn? Continuïteit voor bewoners en de wijk is nodig, dus waak ervoor om terug te glijden. Als alles meezit komt er misschien meer financiële ruimte, maar wat als dat niet het geval is?
- De HBV is erg kwetsbaar; die zou versterkt moeten worden;
- Laat in zijn algemeenheid meer zien wat je doet, wees niet te bescheiden;
- Laat je samenwerkingspartners zien wat je doet op het terrein van inclusiviteit en maak daarvoor gebruik van hun expertise;
- Neem initiatief in het organiseren van (meer) woningen voor dak- en thuislozen, met begeleiding.

### *2.4.3 Boodschap of advies*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Volksbelang Helmond trekt zich aan hoe de huurders erbij zitten. Experimenteer met een mix van woningtypen om de onderlinge samenhang te versterken.
- Nu meer oog voor de korte dan voor langere termijn; kijk ook vooruit. En als het lange termijn-perspectief niet voldoende is, kan een fusie logisch zijn;
- Bed de veranderingen in de organisatie in. Het behoort niet zo te zijn dat de directeur-bestuurder Volksbelang Helmond is;
- Geef nog meer aandacht aan mensen die uitstromen en zorg dat daar altijd ruimte voor is. De groep niet-reguliere mensen met urgentie zal alleen maar toenemen. Maak daarvoor met elkaar aan de voorkant beleid.



## 2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

### **Kwaliteit van de prestatieafspraken**

De prestatieafspraken kunnen altijd beter, maar er zijn al heel wat slagen gemaakt. Al met al vormen volgens de gemeente de huidige prestatieafspraken een aardig pakket en zijn ze voldoende wederkerig. De afspraken moeten nog wel meer meetbaar worden, en er moet onderscheiden worden naar korte en lange termijn-afspraken. De gemeente acht afspraken per corporatie per thema mogelijk, zodat niet iedereen alle ballen in de lucht hoeft te houden.

De HBVV vindt dat prestatieafspraken inhoudelijk volledig zijn. Wel is het zo dat de HBVV de formulering van de afspraken te technisch vindt.

### **Proces van de prestatieafspraken**

Een werkgroep van medewerkers van de zes corporaties bereiden het bod en de prestatieafspraken voor; woCom en Woonbedrijf voeren vervolgens de gesprekken met de gemeente en de huurders. Aan het vooroverleg nemen dus alle corporaties deel, aan het tripartite overleg twee vertegenwoordigers. Dit wordt uitgelegd door de directeur-bestuurder van een van de collega-corporaties, die dit een vernieuwende werkwijze noemt.

De huurdersbelangenverenigingen worden in het proces om te komen tot prestatieafspraken meegenomen, stelt de gemeente. Die van Volksbelang Helmond moet sterker en jonger worden. Dat is ook nodig als Volksbelang Helmond een stichting wordt. De gemeente zou zich voor kunnen stellen dat de huurdersbelangenverenigingen meer samen optrekken en een van hen aanwijzen als gesprekspartner in het tripartite overleg over de prestatieafspraken.

De HBVV heeft zelf het gevoel dat zij niet voldoende wordt meegenomen in het proces. Daarnaast constateert de HBVV dat sinds het meest recente gemeentebestuur is aangetreden, het proces van de prestatieafspraken lijkt te zijn verwaterd. De Commissie Wonen had altijd vier vergaderingen per jaar, maar nu slechts twee. Tot slot geeft de HBVV als verbeterpunt aan dat de zorg- en maatschappelijke organisaties in Helmond nu niet betrokken worden bij de prestatieafspraken. Dat zou wel moeten volgens de huurdersbelangenvereniging.

### 3 Presteren naar Vermogen



### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 6: Presteren naar Vermogen

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

### 3.3 Vermogensinzet

**7,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. Ondanks het feit dat Volksbelang de afgelopen jaren onder verscherpt toezicht heeft gestaan acht de visitatiecommissie een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de inzet die getoond is voor het kunnen investeren in belangrijke opgaven als de Leonardusbuurt. Volksbelang heeft hier echt ook volhardendheid getoond door de plannen door te zetten na het terugtrekken van collega-corporatie Bergopwaarts. Ook is de visitatiecommissie van mening dat Volksbelang de belangen van de huurders ruim voldoende meeneemt bij het afwegen van haar vermogensinzet.

**Volksbelang heeft de doelstellingen uit haar ondernemingsplan vertaald naar jaarplannen** Volksbelang stelt ieder jaar een begroting met een voortschrijdende meerjarenbegroting op. In de begroting wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen in de omgeving en de opgaven. Zo wordt aangegeven dat de belangrijkste maatschappelijke opgaven voor Volksbelang primair liggen op het vlak van verduurzaming / renovatie in de Leonardusbuurt en leefbaarheid en indirect op het vlak van zorg en welzijn. Ook wordt aangegeven wat voor middelen worden ingezet voor de thema's.

Volksbelang werkt ook met jaarplannen als nadere uitwerking van missie en strategie. Het is eigenlijk te zien als het beginpunt voor de te maken maatschappelijke keuzen. De uitgangspunten voor het jaarplan zijn gebaseerd op de portefeuillestrategie 2020-2030, de rapportage

Toekomstverkenning en positiebepaling, de organisatiescan en de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Helmond.

### **Volksbelang kan haar vermogenskeuzen toelichten**

Volksbelang beschikt over een investeringsstatuut dat in september 2021 is geactualiseerd. Het investeringsstatuut helpt Volksbelang bij het maken van de juiste afweging. Past een voorstel bijvoorbeeld bij de maatschappelijke doelstellingen? Draagt het bij aan de afspraken die met de gemeente Helmond en de Huurdersbelangenvereniging zijn gemaakt?

In het investeringsstatuut wordt het toetsingskader voor de inzet van het vermogen van Volksbelang beschreven. Er zijn verschillende toetsen die moeten worden uitgevoerd voordat een investering wordt aangenomen. Deze zijn van de volgende aard: procedureel, strategisch, organisatorisch en financieel.

Voor het doel van de visitatie zijn de strategische toetsen het meest relevant. Hierbij wordt bekeken of de investering/inzet past binnen de strategische doelen van Volksbelang. Concreet worden de volgende toetsen benoemd:

- Betaalbaarheid: zijn de huur- en energiekosten van de woning passend voor de benoemde doelgroep?
- Leefbaarheid: wat draagt de investering bij aan het gevoel van thuis, zowel in de woning als in de buurt?
- Duurzaamheid: wat is de CO2 footprint van het project, welke duurzame maatregelen worden ingezet?

Door de gesprekken met management, bestuur en RvC van Volksbelang heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat ook in de praktijk vanuit meerdere invalshoeken zoals die van de huurder, het vastgoed en de invloed op het vermogen naar investeringen wordt gekeken.

### **Volksbelang zet in op vermogensverruiming**

Volksbelang monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages. Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Volksbelang aan het einde van 2021 zijn de volgende ratio's vergeleken met de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw):

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 53,8% (norm Aw ≤ 85%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,51 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 45,5% (norm Aw ≥ 20%)

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

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat Volksbelang op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Ook blijkt uit de scores dat er ondanks de verbeterde financiële positie beperkte mogelijkheden zijn het vermogen extra in te zetten, de zogenoemde vermogensverruiming.

### *Volksbelang heeft hard gewerkt aan het versterken van de financiële positie*

Ook de afgelopen jaren had Volksbelang als gevolg van de onder verscherpt toezicht staan en het vallen onder het zogenoemde 'bijzondere beheer' beperkte financiële mogelijkheden. Daarom is hard gewerkt aan het versterken van de financiële positie versterkt door woningen te verkopen en is een nieuwe aanpak voor de Leonardusbuurt ontwikkeld. Aan de hand van een Transformatieplan, als onderdeel van de portefeuillestrategie, kan Volksbelang meerjarig bepalen wat ze kan uitvoeren en binnen de ratio's zal blijven.

### **Volksbelang scoort (onder)gemiddeld in de Aedes-benchmark onderdeel bedrijfslasten**

Over de jaren 2018 tot en met 2021 heeft Volksbelang de volgende scores behaald in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten. Tussen haakjes staat de hoogte van de bedrijfslasten per vhe. Een A-score is hoogst haalbare kwalificatie, een C-score de laagste.

- 2018: B (744);
- 2019: B (814);
- 2020: C (946);
- 2021: C (977).

Opvallend is de stijging in de beheerkosten van 814 euro per vhe in 2019 naar 946 euro per vhe in 2020. In de jaren 2019 en 2020 is veel tijd besteed aan en zijn extra kosten gemaakt voor het maken van een nieuw beleidsplan en portefeuilleplan. De stijging in 2021 is vooral veroorzaakt door het op gang krijgen van de bouw- en renovatieprojecten.

### **Volksbelang heeft recentelijk geen opmerkingen vanuit Aw over financiële positie ontvangen**

Aw rapporteert jaarlijks middels brieven over de uitkomsten van haar toezicht op Volksbelang. Er zijn daarbij in de meeste recente beoordeling geen opmerkingen gemaakt waaruit blijkt dat de financiële positie van Volksbelang in gevaar is. De risico inschatting is 'laag' op alle onderdelen van het toetsingskader dat Aw hanteert.

Volksbelang heeft tijdens de visitatieperiode wel onder verscherpt toezicht gestaan. Ook was sprake van een situatie van bijzonder beheer. Het verscherpt toezicht is begin 2022 beëindigd. Dit vanwege de geboekte progressie op de financiële ratio's en het op goede wijze aanpassen of actualiseren van het toetsingskader zoals portefeuillestrategie, MJB, investeringsstatuut en risicomanagement. Het bijzonder beheer is nog niet beëindigd, maar Volksbelang doet er alles aan om hier wel naar toe te werken.

## 4 Governance van maatschappelijk presteren



## 4.1 Inleiding

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

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

## 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 7: Governance van maatschappelijk presteren

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

## 4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

### 4.3.1 Strategievorming

**7,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat Volksbelang met haar ondernemingsplannen goed heeft ingespeeld op de lokale opgaven in de Helmondse wijken en ook voor actualisatie zorgt in de vorm van jaarplannen, welke goed ingebed zijn in de organisatie.

#### Volksbelang heeft de strategie vastgelegd in ondernemingsplannen

Gedurende de visitatieperiode zijn er door Volksbelang twee ondernemingsplannen gemaakt. In de eerste periode was het ondernemingsplan 2017-2019 'Verbinden & versterken' van kracht.

Versterken, omdat de corporatie toen vol in de fase van verscherpt toezicht zat en de organisatie geprofessionaliseerd moest worden, maar ook financieel versterkt. Verbinden, omdat Volksbelang inzag dat zij als relatief kleine organisatie niet alles alleen kan en meer samenwerking met collega-corporaties en andere partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn nodig is. In dit ondernemingsplan zijn de volgende beleidsthema's benoemd: huisvesten van de doelgroep, voorraadbeheer, leefbaarheid, wonen en zorg, organisatie, overleg met de huurders en continuïteit. Voor alle beleidsthema's zijn doelen en acties benoemd.

Het tweede ondernemingsplan, voorbereid in 2020, gaat over de periode 2021-2024 en heeft de titel 'Volksbelang, altijd in de buurt' gekregen. Dit straalt uit dat Volksbelang zichtbaar voor de huurder haar taken wil uitvoeren en waar mogelijk mét de huurder haar taken wil uitvoeren. Volksbelang heeft in het huidige ondernemingsplan vijf pijlers gekozen: bewoners, leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid. Voor iedere pijler is een ambitie geformuleerd die is vertaald naar meerdere doelen en bijbehorende activiteiten. De ondernemingsstrategie is tot stand gekomen door middel van een enquête onder de huurders en brainstormsessies met de medewerkers en met de raad van commissarissen.

### Volksbelang heeft de strategie doorvertaald naar een portefeuilleplan en jaarplannen

De strategie van de corporatie is doorvertaald in meer detail door middel van een wensportefeuille. Dit is logisch, gezien de grote vernieuwings- en uitbreidingsopgave die de corporatie moest uitstellen in de tijd van het verscherpte toezicht. De portefeuillestrategie is een lijvig document geworden dat onder begeleiding van een extern adviseur is opgesteld. Hiervoor zijn eerst analyses gemaakt van de huidige portefeuille, ontwikkelingen en opgaven op de lokale woningmarkt en zijn plenaire bijeenkomsten en individuele gesprekken gevoerd met gemeente Helmond, de huurdersvertegenwoordiging en collega-corporaties over de 'stip aan de horizon' en de invulling van de wensportefeuille. Na de vaststelling van het portefeuilleplan is Volksbelang aan de slag gegaan met het vertalen van de strategie naar de verschillende complexen (asset management) en complexbeheerplannen.

Ook heeft Volksbelang de stap gezet naar jaarplannen. De visitatiecommissie ziet daarin een goede ontwikkeling: de kwaliteit van de jaarplannen is richting het einde van de visitatieperiode verbeterd. Waar het in 2020 gemaakte jaarplan voor 2021 nog sprake was van een uitwerking per beleidsthema die niet volledig was (thema wonen en zorg miste bijvoorbeeld) is dat in het jaarplan voor 2022 al verbeterd, met een heldere koppeling tussen ambities, doelen en activiteiten.

Figuur 4.1: Uitsnede uit het activiteitenplan voor 2022

AMBITIE (leefbaarheid)	DOELEN	ACTIVITEITEN 2022	Gereed 2022
DE VEERKRACHT VAN ONZE BUURTEN VERSTERKEN	We faciliteren samen met onze partners en bewoners veerkracht in de buurt.	Eigen visie en aanpak over veerkracht versterken is ontwikkeld.	T3
		Het werken met 2 gebiedsteams is gerealiseerd.	T1
	Bewoners weten ons te vinden in de buurt	Het gebruik en beheer van de buurtkamer 't Huukske is georganiseerd met de bewoners.	T2
	Bewoners voelen zich veiliger in hun woonomgeving	Activiteiten op het gebied van veiligheid zijn samen met de partners vastgesteld: Ieder gebiedsteam maakt een plan van aanpak over hoe zij veiligheid in hun gebied agenderen, signaleren en monitoren	T2
AMBITIE (betaalbaarheid)	DOELEN	ACTIVITEITEN 2022	Gereed 2022
WE STREVEN NAAR EEN BETERE BALANS IN DE PRIJS/KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD.	We hebben een huurbeleid dat past bij ons bezit	Nieuw huurbeleid is geïmplementeerd.	T1
	We kijken naar de totale woonkosten. Verduurzaming draagt bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonlasten.	Programma fysieke aanpak Leonardusbuurt is geïmplementeerd.	
		Afronding van de renovatie van monument Het Huukske. Dit betreft 12 woningen en de buurthuiskamer.	
		Start ontwikkelfase van de renovatie van 23 woningen in de Leonardusbuurt	

Bron: Volksbelang (2021)



De visitatiecommissie is tegelijkertijd van mening dat de activiteiten overwegend sterk procesmatig van aard zijn geformuleerd en verder doorvertaald kunnen worden in meer SMART-geformuleerde KPI's gericht op maatschappelijke impact.

De visitatiecommissie constateert dat de strategievorming verankerd is in de diverse lagen van de organisatie. Bij alle medewerkers wordt input opgehaald in de totstandkoming van de jaarplannen en 'op de werkvloer' wordt de discussie gevoerd over hoe dagelijkse uitvoering van activiteiten past binnen de jaarplannen en het ondernemingsplan.

#### 4.3.2 Sturing op prestaties

**7,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de compleetheid en actualiteit van het monitoringstelsel, vanwege de inbedding ervan in de organisatie en vanwege de bijsturing die Volksbelang heeft laten zien.**

##### **Volksbelang heeft een compleet monitoringstelsel**

Met de herstructurering als onderdeel van het verscherpte toezicht heeft Volksbelang haar prestatiebesturing sterk verbeterd. Het monitoringstelsel bestaat uit periodieke rapportages (kwartaalrapportages tot 2021 en daarna tertiaalrapportages) en maandrapportages.

De kwartaal- en tertiaalrapportages gaan in op de stand van de KPI's die in de ondernemingsdoelstellingen zijn vastgelegd, en vervolgens zijn er hoofdstukken gewijd aan de volkshuisvestelijke thema's, de financiële positie van de corporatie en tot slot is er een risicoparagraaf. Het hoofdstuk over de volkshuisvestelijke thema's rapporteert over de voortgang van het jaarplan én de prestatieafspraken. Dat laatste is een positief gegeven, wat lang niet bij alle woningcorporaties onderdeel van de periodieke rapportages is. Er wordt in de kwartaal- en tertiaalrapportages gerapporteerd op afwijkingen (positief dan wel negatief) en in het geval van belangrijke afwijkingen wordt ook een toelichting gegeven.

De maandrapportages worden door directie en MT gebruikt om beter vinger aan de pols te kunnen houden op de operationele parameters. Er wordt gerapporteerd over de verhuringen, leegstand en huurachterstanden. Op vastgoed- en financieel gebied wordt gerapporteerd over de gangbare zaken als onderhoudslasten, kasstromen en financiële ratio's met een goede spiegeling tegen de verwachtingen en normen.

##### **Volksbelang stuurt – indien nodig – tijdig bij**

Uit de bestudeerde stukken en gevoerde gesprekken is het de visitatiecommissie duidelijk geworden dat Volksbelang goed bijstuurt als dat nodig is. In ieder geval is de keuze om de woningvoorraad in de Leonardusbuurt te behouden (in plaats van grootschalige sloop-nieuwbouw) daarvan het belangrijkste voorbeeld. Lang ging de corporatie wel degelijk van sloop-nieuwbouw uit, maar na grondige heroverweging van de financiële en maatschappelijke kosten en baten heeft men besloten dat behoud en renovatie van de woningen toch de voorkeur geniet. Niet alleen de financiële uitwerking, maar ook het draagvlak en wensen van de wijkbewoners gaven de doorslag. Dit getuigt van durf en daadkracht, gezien de onderhoudsstaat van de woningen.

Andere relevante voorbeelden van bijsturing zijn het feit dat de verkoopvijver is verkleind van 600 naar 400 woningen en bijsturing op de niet-DAEB tak: Volksbelang heeft ervoor gekozen om een klein deel van haar woningvoorraad naar de niet-DAEB tak te brengen in plaats van te verkopen.

## 4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

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

### 4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

**7,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat de raad inmiddels van een duidelijke maatschappelijke oriëntatie in haar toezicht getuigt, ook maatschappelijke opgaven agendeert en daarvoor betrokken is bij de belanghebbenden van Volksbelang.**

#### **De RvC is geprofessionaliseerd**

De raad van commissarissen van Volksbelang heeft de afgelopen jaren gewerkt aan professionalisering in het kader van het verscherpt toezicht. De raad kent op dit moment vijf leden. De visitatiecommissie heeft op basis van het gevoerde gesprek met de raad kunnen vaststellen dat zij allen deel uitmaken van de raad vanuit een maatschappelijke drive. De meerderheid van de commissarissen is zeer sterk geworteld in het Helmondse. Meerdere commissarissen hebben bij of voor de Helmondse corporaties gewerkt; één commissaris is twaalf jaar lang wethouder wonen in Helmond geweest en meerdere commissarissen hebben vanuit consultancy- en/of accountancyfuncties affiniteit met de volkshuisvesting in Helmond en omgeving. Die Helmondse inbedding draagt goed bij aan het toezicht houden met het oog op het creëren van maatschappelijke meerwaarde voor de Helmondse samenleving.

De visitatiecommissie constateert dat de raad van commissarissen van ver komt – in het verleden hield de raad zich zelfs bezig met operationele zaken als woningtoewijzing – en dat in de visitatieperiode de raad door de reorganisatie inderdaad sterk geprofessionaliseerd is. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) kwam in 2021 tot hetzelfde oordeel in haar governance inspectie. Aw noemde daarin ook het instellen van een renumratie- en auditcommissie binnen de RvC als positief voorbeeld.

#### **De RvC heeft een visie op haar maatschappelijke rol en werkt aan een herijking**

De visie op toezicht van de raad dateert van 2021. De raad onderscheidt twee vormen van toezicht, namelijk preventief/vooraf en repressief/achteraf. Met als primair doel het toezicht houden op de volkshuisvestelijke prestaties van Volksbelang in termen van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, zorg en urgenten. De raad heeft ervoor gekozen om in de jaren van de visitatieperiode toezicht te houden vanuit vertrouwen, en nadrukkelijk niet op de stoel van de bestuurder te willen zitten. Deze keuze is begrijpelijk gezien de reorganisatie die de directeur-bestuurder moest doorvoeren om van het verscherpt toezicht af te kunnen komen. Hiervoor heeft de visitatiecommissie dan ook begrip.

Inmiddels heeft de RvC, vanuit het besef dat weer de 'basis op orde' is bij Volksbelang, ervoor gekozen om diepgaander en kritischer als klankbord te gaan fungeren zodat het maatschappelijk presteren van Volksbelang in de komende jaren goed gewaarborgd wordt. De raad heeft de afgelopen zelfevaluatie al gebruikt om op het maatschappelijke toezicht te reflecteren middels concrete casussen, die men heeft laten aanleveren vanuit bestuur, controller en bestuurssecretaris.

De visitatiecommissie heeft uit het gevoerde gesprek kunnen opmaken dat de raad ook in de RvC-vergaderingen kritisch stilstaat bij het maatschappelijk rendement van de ondernemingsstrategie en de daadwerkelijke investeringen. De raad toont zich in de praktijk vaker bewust van een solide maatschappelijke oriëntatie dan de formele toezichtsvisie wellicht suggereert. De raad geeft aan dat inmiddels het proces in gang gezet om de toezichtsvisie nog verder af te stemmen op de maatschappelijke oriëntatie.

#### **De RvC is betrokken bij de ondernemingsstrategie en agendeert strategische opgaven**

De visitatiecommissie constateert dat de raad een beweging maakt naar steeds meer proactief bijdragen aan de maatschappelijke oriëntatie van Volksbelang, doch met gepaste afstand. De raad heeft deelgenomen aan brainstormsessies over de ondernemingsstrategie en verdiept zich regelmatig in de strategische opgaven die op Volksbelang afkomen.

Het meest fundamentele voorbeeld hiervan is wel dat de raad nadrukkelijk de discussie heeft gevoerd of Volksbelang met de toenmalige bestuursvorm (drie lagen in plaats van twee lagen) wel de benodigde dienstverlening en kwaliteit kan leveren aan de huurder.

Een ander voorbeeld is dat de raad inspiratiedagen organiseert, waarbij men maatschappelijke organisaties uitnodigt om te presenteren wat de recente maatschappelijke trends en ontwikkelingen binnen en buiten de woningmarktregio zijn. Eén van de inzichten uit de inspiratiedagen was dat de sociale veerkracht van de wijken waar Volksbelang relatief veel bezit heeft, er slechter voor staat dan gedacht. Als gevolg heeft de raad deze opgave nadrukkelijk bij het bestuur aangekaart.

Ook de suboptimale werking en inbedding van de huurdersbelangenvereniging in Helmond is een onderwerp dat door de RvC nadrukkelijk is geagendeerd. Hieraan levert de RvC inmiddels ook een bijdrage. Er zijn commissarissen sterk betrokken bij de professionalisering van de HBVV.

#### **De RvC is betrokken in het lokale netwerk**

Volksbelang Helmond heeft een stakeholdersvisie ontwikkeld (zie ook paragraaf 4.5.1). De raad is bij de totstandkoming ervan betrokken geweest: in het meedenken over wie de stakeholders van Volksbelang zijn, en over de relatie die de raad met de stakeholders van Volksbelang zou moeten onderhouden. De raad heeft de meest structurele contacten met de huurdersvertegenwoordiging, die als maatschappelijke 'voelsprietten' dienen. De raad bezoekt eenmaal per jaar de wijken, waar men tijdens een rondrit aan de huurders vraagt om te presenteren wat er speelt. De contacten met de gemeente en overige belanghebbenden zijn wat minder structureel van aard, maar de RvC onderzoekt waar intensivering nodig is.

## **4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording**

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

#### 4.5.1 Externe legitimatie

**7,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat Volksbelang een visie op haar externe legitimatie en het betrekken van de belanghebbenden heeft en inzet. Bovendien draagt de uitgebreide mate van samenwerking en betrekken van belanghebbenden bij aan het oordeel.

#### **Volksbelang weet wie haar stakeholders zijn en heeft hiervoor een visie ontwikkeld**

In het begin van de visitatieperiode was Volksbelang relatief intern gericht. Dit is begrijpelijk, gezien het verscherpte toezicht. Er werd uiteraard wel met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente samengewerkt. In 2021 is Volksbelang als laatste onderdeel van het herstelplan aan de slag gegaan met het opstellen van een stakeholdersbeleid. Hierin heeft Volksbelang haar belanghebbenden in kaart gebracht en hoe zij wil samenwerken met deze belanghebbenden. De visitatiecommissie zou daarbij ook graag per stakeholder zien aan welk doel/resultaat de samenwerking moet bijdragen.

**Figuur 4.2: Stakeholderveld van Volksbelang**



Bron: Volksbelang

#### **Volksbelang betreft de huurders**

Met de huurdersbelangenvereniging Volksbelang (HBVV) wordt minimaal vier keer per jaar vergaderd. Daarnaast heeft de voltallige RvC ook eenmaal per jaar een vergadering met de HBVV. De woonconsulenten van de corporatie spreken daarnaast ook minimaal twee keer per jaar met alle bewonerscommissies, of vaker indien daar gelegenheid toe is. Ook heeft Volksbelang een online enquête uitgezet om input op te halen bij de totstandkoming van het huidige ondernemingsplan, en wordt regelmatig het online klantenpanel geraadpleegd. Zodoende krijgen de huurders de gelegenheid tot strategische inbreng of het participeren in activiteiten zoals gezamenlijk groenonderhoud. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee dat Volksbelang meer zou kunnen doen aan het terugkoppelen (richting haar belanghebbenden) van hetgeen dat gedaan wordt met de verzamelde input.

### **Volksbelang betreft de gemeente Helmond**

De gemeente Helmond is gedurende de visitatieperiode frequent geconsulteerd in de beleidsvorming van de corporatie, zowel voor het ondernemingsplan als voor daaruit volgende producten zoals het portefeuilleplan. Uiteraard vindt er ook bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats in het kader van de woonvisie en prestatieafspraken (waarbij ook de andere Helmondse corporaties betrokken zijn).

### **Volksbelang betreft de overige belanghebbenden**

Ten aanzien van zowel de collega-corporaties als de zorg- en welzijnsinstellingen is sprake van externe legitimatie en betrekking. De zes Helmondse corporaties zijn in een directeurenoverleg verenigd. Daarin heeft iedere corporatie een eigen portefeuille. Volksbelang trekt het thema inclusieve samenleving, en zoekt voor de andere beleidsthema's afstemming met de collega-corporaties. Ook de prestatieafspraken worden samen met de andere corporaties voorbereid. Voorts participeert Volksbelang in het corporatieoverleg van de Metropoolregio Eindhoven (MRE), in de overlegstructuur tussen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de MRE-corporaties en in het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. Dit systeem is gezamenlijk voor de Eindhovense en Helmondse corporaties.

Met de zorg- en welzijnsinstellingen zijn in de visitatieperiode de banden sterk aangehaald. Volksbelang heeft deelgenomen aan een gezamenlijke leergang met 13 bestuurders op gebied van wonen en zorg, wat heeft geleid tot een gezamenlijke visie op wonen, zorg en welzijn. Daarnaast geeft ook 'VanEiges', de samenwerking tussen professionals van de Helmondse woningcorporaties, zorgaanbieders, gemeente Helmond en diverse maatschappelijke organisaties en politie, veel ruimte aan de belanghebbenden in de zorg- en welzijnssector.

#### *4.5.2 Openbare verantwoording*

**7,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat Volksbelang ook op andere, toegankelijke wijzen haar prestaties verantwoordt.**

### **Volksbelang verantwoordt haar prestaties in jaarverslagen**

Op de website van Volksbelang zijn de jaarverslagen van de afgelopen twee jaar te vinden. Deze zijn als relatief traditionele rapporten opgemaakt met veel tekst. De jaarverslagen zijn relatief technisch van aard en vooral financieel gericht. De eerste 40 pagina's zijn voor het volkshuisvestelijk verslag en de overige bijna 80 pagina's voor het financieel jaarverslag. Er is geen publieksvriendelijke versie van het jaarverslag beschikbaar.

### **Volksbelang geeft een bewonersblad uit**

Volksbelang brengt viermaal per jaar een eigen magazine uit: de Volksmond. Deze is aantrekkelijk vormgegeven. Het blad brengt verslag uit van projecten en zet huurders in de spotlights.

### **Volksbelang is actief op sociale media**

Volksbelang heeft een eigen Facebookpagina, hoewel deze niet op de website aangegeven is en ook via Google relatief lastig te vinden is. Op de Facebookpagina zijn evenementen, projecten en andere bijzondere prestaties van Volksbelang te lezen. Volksbelang is ook actief op LinkedIn. De visitatiecommissie is van mening dat Volksbelang boven het ijkpunt scoort, maar ook dat er ruimte is voor nog meer openbare zichtbaarheid: 'be good and tell it!'

## Deel 3: Bijlagen

## POSITION PAPER Visitatie 2022



### Inleiding

Voor de eerste jaren van deze visitatieperiode gold het ondernemingsplan 'Verbinden en versterken' 2017-2019. In 2020 is het 2-laagse besturingsmodel binnen Volksbelang geïntroduceerd. Eind november 2021 is onze nieuwe ondernemingsstrategie 2021-2024 vastgesteld en goedgekeurd. In februari 2022 is het verscherpt toezicht beëindigd door de Aw. Volksbelang is een andere koers gaan varen en met vernieuwde energie weer aan de slag voor haar bewoners. Een periode waar heel veel ontwikkeling en beweging is geweest.

### 1. Terugblik afgelopen 4 jaar

Sinds de vorige visitatie hebben er behoorlijk wat ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is de lijn van professionalisering bestuur en toezicht verder ingezet en kennen we sinds februari 2020 een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een RvC. Ook is de RvC van samenstelling veranderd en geprofessionaliseerd. De uitvoering van de governance is verbeterd, o.a. met het aantrekken van een vaste bestuurssecretaris en een parttime concerncontroller. Deze laatste wordt gedeeld met de Helmondse collega Woonpartners. Ook zijn we lid geworden van Aedes en VTW waarmee de governancecode onderschrijven. Tot slot is er een actueel toetsingskader zoals portefeuillestrategie, MJB, investeringsstatuut en risicomanagement. Er is een nieuw management-team gevormd en we zijn gegaan van 3 naar 2 afdelingen met gebieds- en vakteams. Verantwoordelijkheden worden lager in de organisatie gelegd en het eigenaarschap van medewerkers wordt gestimuleerd. De laatste 2 jaar zijn meerdere medewerkers vertrokken en nieuwe medewerkers bijgekomen. En in 2021 is ook nog overgegaan naar een nieuw primair systeem. Dit alles zet de nodige druk op de organisatie.

We hebben onze financiële positie versterkt met verkoop en er is een nieuwe aanpak voor de Leonardusbuurt ontwikkeld. Deze integrale gebiedsontwikkeling is inmiddels gestart en de eerste renovatie is opgeleverd. Binnen de portefeuillestrategie is een transformatieplan vastgesteld welke Volksbelang meerjarig zelf kan uitvoeren en waarmee Volksbelang binnen de ratio's zal blijven. Dit alles heeft ertoe geleid dat de Aw het vertrouwen heeft dat Volksbelang als volwaardige betrouwbare corporatie haar rol pakt in de Helmondse volkshuisvesting. In februari heeft de Aw het verscherpt toezicht beëindigd. Met het onder verscherpt toezicht plaatsen was ook de consequentie dat Volksbelang bij het WSW in bijzonder beheer is gekomen. Zij hebben op basis van de dpi 2022-2031 afgewogen om het bijzonder beheer te beëindigen. Voor hen was de hardheid van de plannen en de zorg over de lage onderhoudskosten van Volksbelang aanleiding om het bijzonder jaar door te zetten en dit opnieuw te bezien op basis van de volgende dpi. Met het verder op orde komen van de organisatie, de verbeterde financiële situatie en het op gang komen van de activiteiten op basis van een hogere basiskwaliteit dan de afgelopen jaren gebruikelijk was, heeft Volksbelang alle vertrouwen dat het WSW einde jaar tot een positief besluit zal komen.

### 2. Leonardusbuurt

De aanpak van de Leonardusbuurt met ruim 400 woningen was een belangrijk vraagstuk wat de afgelopen 4 jaar veel aandacht heeft gevraagd. Eerder was de aanpak vanwege

funderingsproblematiek omgezet naar een sloop/nieuwbouw aanpak. De financiële impact daarvan was dusdanig dat Volksbelang dat niet zelfstandig kon realiseren. Dat heeft geleid tot een toekomstverkenning. Naar aanleiding van onze toekomstverkenning zijn er gesprekken met andere collega corporaties uit Helmond gevoerd om een samenwerking ten behoeve van de aanpak van de Leonardusbuurt vorm te geven. In eerste instantie zou er met één van de Helmondse corporaties een praktische samenwerking voor de herstructurering van de Leonardusbuurt, en een strategische samenwerking op organisatorisch gebied plaatsvinden. Na het terugtrekken van deze corporatie medio 2020 is het accent gelegd op wat we wel zelf kunnen oppakken om de bewoners van deze buurt niet nog langer in het ongewisse te laten. Daarbij zijn de eerdere funderingsonderzoeken gebruikt om duidelijk te krijgen wat een betaalbare verantwoorde aanpak is uitgaande van het behoud van deze woningen. De uitkomsten waren dermate positief dat besloten is de woningen te behouden. In afstemming met de gemeente is de situatie heroverwogen en is er gekozen om de herstructurering van de Leonardusbuurt zelf op te pakken door te kiezen voor renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw. Een keuze die recht doet aan het unieke karakter van de buurt. Het wijkprogramma is integraal en omvat fysieke en sociale activiteiten welke Volksbelang samen met de gemeente stuurt. In de aanpak is integrale duurzaamheid van toepassing: naast de verbetering van de energieprestaties van de woningen wordt ingezet op vergroening, klimaatadaptatie en circulariteit. Volksbelang heeft de uitgangspunten voor deze meerjarige gebiedsontwikkeling vastgelegd in een masterplan (2021). Voor de realisatie is de functie van gebiedsregisseur ontwikkeld en ingevuld. De aanpak maakt Volksbelang mogelijk met een verkoopprogramma waartoe woningen en complexen zijn 'aangewezen'. Deze verkoop is gestart en inmiddels de financiële situatie verbeterd. Bewoners zijn blij dat de woningen niet gesloopt worden maar zijn tegelijkertijd voorzichtig in hun verwachtingen. Niet vreemd gezien de eerdere switches. Voor Volksbelang is het vertrouwen terugwinnen met betrouwbaar zijn in het nakomen van de afspraken een belangrijk thema in de aanpak. De opstart van de verbetering van de woningen, straten en pleinen in de Leonardusbuurt en het sociale programma voor achter de voordeur is een belangrijk middel om samen met bewoners en onze partners de veerkracht van deze buurt te versterken. Daarnaast is de Leonardusbuurt voor Volksbelang het voertuig voor de ontwikkeling van slimme volkshuisvestelijke oplossingen die Volksbelang in alle buurten kan toepassen. Zo willen we als organisatie hiervan leren en verbeteren.

### 3. Bewoners belangen

Met de vezels in de volkswijk. Volksbelang is verbonden met haar bewoners en wacht niet af. Bijvoorbeeld met achter de voordeurgesprekken samen met de Lev-groep. In allerlei persoonlijke lastige situaties staan de medewerkers klaar met een luisterend oor en waar nodig wordt samen met de maatschappelijke partners naar oplossingen gezocht. In de buurten en complexen hebben we contactpersonen en commissies. Daarnaast is er natuurlijk de HBVV. Met hen is veelvuldig afstemming geweest. En voor het eerst hebben zij invloed gehad op de te benoemen bewonerscommissarissen (2), waarbij zij ook bij het gesprek van de kandidaten met de RvC aanwezig waren. In 2021 is ten behoeve van de ondernemingsstrategie een enquête uitgezet onder de bewoners. Daar zijn 666 reacties op gekomen. Hieruit is een bewonerspanel ontstaan welke op onderwerpen geconsulteerd wordt.

### 4. Onze missie (per november 2021)

Volksbelang is een professionele en betrokken woningbouwvereniging waar bewoners écht worden gezien en gehoord. Volksbelang zorgt voor betaalbare huurwoningen en zit in de vezels van de buurt. Volksbelang zoekt als aanjager actief de samenwerking op met bewoners en maatschappelijke partners. Daarbij krijgt iedereen de kans om mee te doen.



Volksbelang handelt uit eenvoud, is zuinig op zijn bewoners, zijn woningen en zijn omgeving. Volksbelang, altijd in de buurt.

## 5. Onze kernwaarden (per november 2021)

<b>Kernwaarden</b>	
<b>We zijn Bewoners gedreven</b>	In alles wat we doen, staat het belang van bewoners voorop. Uiteraard kijken we ook breder naar de samenleving en hoe wij – met bewoners – daarin een rol vervullen. Hierbij proberen we zo goed mogelijk in te spelen op hun individuele behoeften. We kennen onze bewoners, zijn in gesprek met en weten wat de verwachting is van onze bewoners. Hierbij luisteren we naar de vraag achter de vraag. Waar nodig geven we samen met bewoners een ‘stem’ aan wat voor hen belangrijk is.
<b>We zijn Zuinig op</b>	We zijn zuinig op: - onze aarde; - onze bewoners; - elkaar, - onze woningen; - onze middelen, - de betaalbaarheid van onze woningen. We handelen vanuit eenvoud.
<b>We zijn Betrouwbaar</b>	We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. We communiceren open en duidelijk. We leggen duidelijk uit hoe- en waarom – we iets doen (of niet doen).
<b>We zijn daar waar 't gebeurt.</b>	Waarde creëren we bij de bewoner in de buurt, in de wijk, in de stad. Het gesprek met bewoners en partners doen we het liefst bij mensen thuis of in de buurt. We zijn zichtbaar en benaderbaar. Bewoners voelen zich gezien. Waar nodig nemen we tijd. We hebben aandacht voor mensen die minder zelfredzaam zijn en hierdoor ongewild buiten beeld blijven. Samen met onze partners ondersteunen we deze mensen in hun (hulp)vraag.

## 6. Onze ambities en doelen ondernemingsstrategie

Volksbelang is in beweging en vaart op eigen kracht. Onze organisatie komt op sterkte en de middelen zijn er. Volksbelang gelooft in het idee om haar opgaves te benaderen vanuit het perspectief van onze bewoners. Dat wil zeggen dat wij bij alles wat doen ons afvragen of het in de buurt kan. Het is duidelijk welke kant we opvaren maar we zijn ons er nadrukkelijk van bewust dat we aan het begin van deze ambities staan. Onze ondernemingsstrategie is uitgewerkt in 6 pijlers:

### **Pijler 1 Bewoners**

#### **De Ambitie: Bewonersgedreven**

Onze doelen:

- We sluiten aan bij de leefwereld van onze bewoners.
- Bewoners voelen zich gezien en gehoord.
- (Nieuwe) bewoners zijn tevreden op de invloed die zij hebben op de plannen van Volksbelang.

## **Pijler 2 Leefbaarheid**

### **De ambitie: De veerkracht van onze buurten versterken**

Onze doelen:

- We faciliteren samen met bewoners en onze partners de veerkracht in de buurt.
- Bewoners voelen zich veiliger in hun woonomgeving.
- Bewoners weten ons te vinden in de buurt.

## **Pijler 3 Betaalbaarheid**

### **De ambitie: We streven naar een betere balans in de prijs/kwaliteit van de woningvoorraad**

Onze doelen:

- We hebben een huurbeleid dat past bij ons bezit.
- We kijken naar de totale woonkosten. Verduurzaming draagt bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonkosten.
- We hebben een basiskwaliteit voor onze woningen.

## **Pijler 4 Duurzaamheid**

### **De ambitie: Met de euro's die we besteden streven we naar maximale CO2-reductie**

Onze doelen:

- We ontwikkelen duurzame vastgoedbeheer.
- We maken onze CO2-impact meetbaar.
- Het duurzaamheidsbewustzijn bij onze medewerkers en bewoners is vergroot.

## **Pijler 5 Beschikbaarheid**

### **De ambitie: Vanaf 2025 compenseert onze productie onze verkoop**

Onze doelen:

- Met de verkoop van onze woningen zorgen we voor diversiteit in de wijk.
- Er zijn voldoende passende woningen voor ouderen, jongeren en zorgvragers.
- We hebben zicht op onze toekomstige productie.

## **Pijler 6 organisatie**

### **De ambitie: onze organisatie is wendbaar en in control**

Onze doelen:

- We zijn een aantrekkelijke werkgever.
- We spelen tijdig in op ontwikkelingen.
- Ons toezicht is en blijft in orde.

## **7. Positionering corporatie**

De samenwerking tussen de 6 Helmondse collega corporaties is de laatste jaren sterk verbeterd. Er worden gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en met alle huurdersbelangen-organisaties. De corporaties hebben 3 thema's benoemd waarop de samenwerking wordt geïntensiveerd. De 3 thema's zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en inclusieve samenleving. Zo wordt gezamenlijk gewerkt aan ontwikkeldoelen zoals: Woonst; kanskaart Helmond; portefeuilleafstemming/-doorrekening; Veerkrachtige buurten en Van Eiges. Het opdrachtgeverschap van de prestatieafspraken en van de 3 programma's is verdeeld onder de bestuurders. Elke thema kent een werkgroep met 'specialisten' uit de diverse corporaties. Volksbelang neemt deel in een aantal werkgroepen en is de trekker van het thema inclusieve samenleving.

Volksbelang doet weer mee en levert haar bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven die er in gemeente Helmond liggen. Wij kijken hierbij naar wat kan en past bij onze organisatie. Daar waar de collega's zich nadrukkelijk richten op het uitbreiden van de

sociale huurwoningen voorraad, ligt de focus van Volksbelang op de ontwikkeling van de veerkracht van haar buurten, sociaal en fysiek. Qua productie is het doel van Volksbelang de krimp (door verkoop) te compenseren. Dit is afgestemd met en geaccepteerd door de collega's. Zo zijn 2 complexen met taakoverdracht verkocht aan Woonpartners waarmee 69 woningen behouden zijn voor de Helmondse volkshuisvesting. Qua nieuwe woningen richt Volksbelang zich primair op het realiseren van kleine bewonersgerichte projecten in onze buurten, met transformatie en nieuwbouw.

Gezien het hoge aantal kwetsbare bewoners in haar buurten is het thema inclusieve samenleving voor Volksbelang passend en vanzelfsprekend. We zijn overtuigd dat hier een gezamenlijke opgave ligt voor het netwerk van wonen, zorg en welzijn en 'investeren' in het uitbreiden en versterken van onze contacten in dit netwerk.

Een bijzonderheid is de Standplaatsen en Woonwagens Helmond BV. Volksbelang, Woonpartners, Compaan en WoCom zijn de aandeelhouders met ieder 25%. Volksbelang is de penvoerder van de BV en verzorgt de boekhouding. De BV beheert 6 locaties met 96 standplaatsen en 8 woonwagens. De BV heeft te weinig middelen voor de noodzakelijke kosten en investeringen. De afgelopen jaren heeft Volksbelang de problematiek nader in beeld gebracht en wordt gezocht naar oplossingen om met goedkeuring van de Aw de BV financieel te versterken.

Ook in de regio is Volksbelang meer zichtbaar geworden. Binnen het overleg van de 13 MRE corporaties zijn we actief deelnemer en worden bijdragen geleverd op specifieke onderwerpen. Zo is onder andere in 2021 op het thema inclusieve samenleving een rapportage over bijzondere woonoplossingen in de Brainportregio opgeleverd en gepresenteerd in het MRE-overleg en in het overleg van de corporaties met de gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven.

Tot slot landelijk. De directeur-bestuurder is lid van het transitieteam circulaire bouwconomie. Op dit onderwerp is hij voor de Groene Huisvesters en inmiddels ook voor Aedes contactpersoon en 'ambassadeur'. Met 5 corporaties is een pamflet Circulaire Woningcorporaties ontwikkeld. Het pamflet is goedgekeurd door de Groene Huisvesters. Daarnaast is een bestuurlijke roadshow geweest langs alle regio-overleggen van corporatiebestuurders (8 door Paul Terwisscha). Ook is hij actief deelnemer van de strategische klankbordgroep Duurzaamheid van Aedes.

Alles overziend komt Volksbelang meer naar buiten met haar eigen geluid. Een geluid wat in het verlengde ligt van haar nieuwe ondernemingsstrategie. Dit maakt dat Volksbelang een herkenbare positie inneemt in het lokale, regionale en landelijke netwerk en zo stap-voor-stap het negatieve imago van verscherpt toezicht achter zich kan laten.

## 8. De aandachts- en verbeterpunten die wij zien voor de komende jaren

- a. Verder op orde komen met de organisatie. Er zijn medewerkers vertrokken, nieuwe medewerkers aangetrokken, een nieuw primair systeem geïntroduceerd en nieuwe (voor Volksbelang nog onbekende) functies toegevoegd. Verder is naar 2 afdelingen gegaan en werken medewerkers vanuit gebieds- en vakteams met meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap.
- b. De ambities van de ondernemingsstrategie concretiseren, smart maken en realiseren.
- c. Beëindiging verscherpt toezicht is een keerpunt. Volksbelang beweegt van meer naar binnen gekeerd naar een volwaardige interactieve positie in de Helmondse volkshuisvesting.
- d. Ontwikkelen van integrale duurzaamheid. Naast energiebesparing voor de gebruiker, worden circulariteit, klimaatadaptatie, vergroenen en biodiversiteit binnen Volksbelang onderwerpen waarmee in goede afstemming met bewoners vanzelfsprekende keuzes worden gemaakt.

- e. De gereedheidskist voor veerkrachtige buurten vormgeven en vullen. Dit aan de hand van concrete vraagstukken voor Volksbelang. Deze methodiek en instrumenten delen en ontwikkelen met de partners in de stad.
- f. Opzetten integrale gebiedstransitie voor de buurt paarden- en bloemvelden.
- g. Meepraten: HBVV versterken. Klantenpanel uitbouwen. Per activiteit duidelijker hebben voor wie we het doen, daar contact mee zoeken en zo mogelijk de activiteit aansluiten (het moment van de bewoner)
- h. Meedoen: Social return via onze leveranciers; selecteren van maatschappelijke leveranciers; verbindingen leggen tussen bewoners en bedrijven; stimuleren van bewoners om mee te doen.
- i. Uitbouwen en verdiepen van samenwerkingen (publiek, maatschappelijk en beheerpartners).
- j. Uitbreiding aanbod middenhuur in Helmond met het bij mutatie doorzetten naar niet-Daeb van woningen met veel WWS-punten.
- k. Met de regiocorporaties verkennen of een gezamenlijke beheerorganisaties voor alle woonwagencentrales in de regio tot nadere professionalisering van deze taak kan leiden.
- l. Altijd in de buurt betekent een nieuwe compacte kantoorlocatie in de buurten van Volksbelang.



## Bestuurlijke reactie visitatierapport 2018-2021

### *Bevestiging*

Deze visitatie komt op een mooi moment. Sinds de vorige visitatie heeft Volksbelang hard gewerkt aan het verbeteren van haar governance en het op orde krijgen van haar financiële positie. Inmiddels is Volksbelang weer aan de slag in de Leonardusbuurt, is zij uit het verscherpt toezicht en is zij gestart met de realisatie van de nieuwe ondernemingsstrategie. Het was daarmee een periode waarbij Volksbelang mogelijk meer naar binnen gekeerd had kunnen zijn. Maar we zijn bewust de interactie blijven zoeken met onze omgeving. Deze visitatie door onafhankelijke deskundigen bevestigt dat we én flinke stappen hebben gezet én in contact zijn gebleven met onze bewoners en onze stakeholders. Wij zijn dan ook trots op de beoordeling die wij van de visitatiecommissie hebben ontvangen over het maatschappelijk presteren in de periode 2018 t/m 2021. De visitatiecommissie onderschrijft dat Volksbelang weer mee doet en haar bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgaven die er in gemeente Helmond liggen. De uitspraak dat het daarbij “indrukwekkend is hoe de corporatie zich ‘opnieuw’ heeft weten uit te vinden en zelf doorgaat met de Leonardusbuurt”, zien wij als een aanmoediging om door te gaan met onze ingezette missie “Volksbelang altijd in de buurt”.

### *Het oordeel*

Wij herkennen het oordeel van de visitatiecommissie. Komen tot een aanpak van de Leonardusbuurt stond in de visitatieperiode bovenaan op onze agenda. Met het masterplan is een ‘draai’ gemaakt naar een duurzame renovatie van woningen en leefomgeving. Met ‘t Huukske is inmiddels het eerste blok opgeleverd. De komende periode willen we met de renovatie op stoom komen en blijven. Daarbij wordt onze inzet op de sociale aanpak, samen met onze partners gecontinueerd.

Na een bijzonder intensieve periode zijn wij enorm blij met het oordeel van onze belanghebbenden. Zij herkennen ons imago en bevestigen onze opgave. We zullen er alles aan doen om de hoge verwachtingen de komende jaren waar te maken.

De commissie heeft respect voor ons dat we niet zijn ‘stilgevallen’ en naar vermogen hebben gepresteerd. Dat is mooi om te horen. We zijn zo hard bezig met de ‘klussen’ die nog moeten dat we mogelijk te weinig hebben stilgestaan bij wat er wel was gepresteerd. Volksbelang heeft hard gewerkt om haar governance te verbeteren en meer dan ooit de samenwerking met haar stakeholders gezocht. Onze ondernemingsstrategie Altijd in de buurt, staat voor wat we willen bereiken. De ambities voor ons maatschappelijk presteren zijn meerjarig vastgelegd en ‘geladen’ met concrete jaardoelen. Bewonersgedreven werken aan veerkrachtige buurten. Samen met onze stakeholders gaan we ervoor dat iedereen mee kan doen.

### *Aandachtspunten*

De aandachtspunten die de commissie ons meegeeft zijn herkenbaar. Met name de onderstaande aandachtspunten nemen we ons zeer ter harte en gaan hier zeker mee aan de slag.

- Draag nog duidelijker aan bewoners uit dat de financiële positie is verbeterd en wat de gevolgen daarvan zijn voor de opgaven in hun wijk;
- Ga meer partnerships aan met belanghebbenden door het gezamenlijk verkennen van opgaven en het verdelen van taken zodat de samenwerking de ad-hoc casuïstiek overstijgt.

Wij zijn ons van ervan bewust dat er nog wat te winnen valt op het gebied van participatie door o.a. het versterken van onze HBV. Hiervoor zijn ook al ondersteunende activiteiten uitgezet.

### *Toekomst*

Zoals de commissie al aangeeft is de aandacht voor de maatschappelijke opgaven en de lokale verankering van oudsher al aanwezig bij Volksbelang. De komende jaren is het zaak dat alle verbeteringen op gang komen en de bewoners van Volksbelang zien dat het ons menens is. Dus doorpakken, doorgaan op de ingeslagen weg en vooral zichtbaar presteren. Inmiddels zijn we gestart met een toekomstverkenning. De resultaten hiervan nemen we mee in onze nieuwe in 2024 op te stellen ondernemingsstrategie. In de volgende visitatie hopen we dan ook de resultaten van onze inspanningen terug te zien.

### *Tot slot*

Volksbelang bedankt alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze rapportage. Ook dank aan Maarten Nieland, Erik van Ossenbruggen en Marieke Kalkman van Ecorys voor de fijne en vlotte samenwerking in het traject. (En ja, we hebben inmiddels besloten dat het rolluik 's middags niet meer dicht gaat.)

P.B.M. (Paul) Terwisscha van Scheltinga  
Directeur-bestuurder

G.C.H.M. (Ger) de Wilde  
voorzitter Raad van Commissarissen

## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

**Tabel 8: Volksbelang**

Naam	Functie
De heer de Wilde	Voorzitter raad van commissarissen
De heer Van Blokland	Lid raad van commissarissen
De heer Litjens	Lid raad van commissarissen
Mevrouw Meeuwissen	Lid raad van commissarissen
De heer Stienen	Lid raad van commissarissen
De heer Terwisscha Van Scheltinga	Directeur-bestuurder
Mevrouw Hesen	Manager Wonen
De heer Van de Kerkhof	Manager Bedrijfsvoering en Vastgoed
De heer Lahrech	Gebiedsregisseur
Mevrouw Verberne	Voorzitter ondernemingsraad
De heer Driessen	Lid ondernemingsraad

**Tabel 9: Belanghebbenden**

Naam	Functie	Organisatie
De heer Jegerings	Voorzitter	Huurdersbelangenvereniging
De heer Drost	Penningmeester	Volksbelang (HBVV)
Mevrouw Van den Waardenburg	Wethouder Wonen	Gemeente Helmond
De heer Middel	Beleidscoördinator Wonen	
Mevrouw Kräwinkel	Directeur-bestuurder	woCom
De heer Remmerswaal	Directeur-bestuurder	Bergopwaarts
De heer Sievers	Directeur-bestuurder	Woonpartners
Mevrouw Teeuwen	Directeur-bestuurder	Stichting LEVgroep
Mevrouw Van Brakel	Manager Externe Relaties	SMO
De heer Kamphuis	Wijkagent	Politie Helmond

## Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

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

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

Rotterdam, 1 december 2022

Maarten Nieland  
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

### Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

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

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

Rotterdam, 1 december 2022

Maarten Nieland

### Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Erik van Ossenbruggen verklaart hierbij dat de visitatie van Volksbelang in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 december 2022

Erik van Ossenbruggen



## **Onafhankelijkheidsverklaring commissielid**

Marieke Kalkman verklaart hierbij dat de visitatie van Volksbelang in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 december 2022

Marieke Kalkman

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

## Voorzitter

Maarten Nieland

## Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

## Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

## Huidige functie:

Principal Consultant



## Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

## Loopbaan:

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

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

## Profielchets:

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

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

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

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

## Secretaris

Erik van Ossenbruggen

### Naam, titel, voorletters:

Ossenbruggen, MSc., E.K. van

### Geboorteplaats en –datum:

Meppel, 27 september 1992



### Huidige functie:

Senior Consultant

### Onderwijs:

2013 - 2015	Master Economische geografie, Universiteit Utrecht
2010 - 2013	Bachelor Sociale geografie en planologie, Universiteit Utrecht
2004 - 2010	Vwo, RSG Stad en Esch, Meppel

### Loopbaan:

Sinds 2018	Senior Consultant stedelijke en regionale ontwikkeling, Ecorys
2015 - 2018	Docent Economische en sociale geografie, Universiteit Utrecht
2014 - 2014	Onderzoeker Economie en Arbeidsmarkt, Economic Board Utrecht

### Profielchets:

Erik van Ossenbruggen is afgestudeerd in de economische en sociale geografie (Universiteit Utrecht) en als consultant werkzaam bij Ecorys Nederland. Erik startte zijn carrière bij de Economic Board Utrecht als onderzoeker, waar hij onder andere de effectiviteit van economisch beleid evalueerde. Van 2015 tot 2018 was hij verbonden aan de Universiteit van Utrecht als universitair docent. Hij richtte zich daar vooral op de onderwerpen wonen in de stad, regionale economie en methoden en technieken. Daarnaast begeleidde hij studenten bij afstudeeronderzoeken.

Momenteel is Erik bij Ecorys betrokken bij diverse studies, maar de thema's wonen en werken vormen de rode draad door deze onderzoeken. Tot zijn portfolio behoren: maatschappelijke visitaties en overige evaluaties van organisaties en beleid, woningmarktonderzoeken, strategieontwikkeling en -evaluatie ten aanzien van woonvraagstukken, monitoring van woonbeleid, economische haalbaarheidsstudies, opstellen van economische visies, onderzoeken naar werkgelegenheidseffecten en werklocaties en onderzoeken naar het stedelijk woonmilieu.

Erik is recent betrokken geweest bij de visitatie van Tablis Wonen, De Leeuw van Putten, Vechtdal Wonen, Woonwaard Noord-Kennemerland, Beveland Wonen, Provides, Woonzorg Nederland, Parteon, Rochdale, Woonpartners Helmond, Area Wonen, Wold en Waard, Clavis, Habion en Het Gooi en Omstreken.

**Commissielid**  
Marieke Kalman

**Naam, titel, voorletters:**  
Kalkman, Drs., W.M.

**Geboorteplaats en –datum:**  
Waddinxveen, 8 december 1962

**Huidige functie:**  
Projectmedewerker



**Onderwijs:**

2004-2006      Bedrijfskunde en Financieel Management, De Baak  
1984-1988      Doctoraal Communicatiewetenschappen, Universiteit van Amsterdam  
1982-1984      Propedeuse Sociologie, Universiteit Utrecht

**Loopbaan:**

Sinds 2009      Projectmedewerker, Ecorys  
Sinds 2006      Zelfstandig ondernemer  
2006-2006      Interim-beleidsadviseur, VTW  
2003-2006      Directie-adviseur, Woonstichting De Key  
2001-2006      Bestuurssecretaris, Vastgoedfonds LieveKey  
1988-2001      Beleidsadviseur, NOS

**Relevante nevenactiviteiten:**

Bestuurslid diverse Verenigingen van Eigenaars

**Profielchets:**

Marieke is na het behalen van haar doctoraal communicatiewetenschappen in diverse secretarisfuncties werkzaam geweest bij de publieke omroep. Daar heeft zij leren manoeuvreren in complexe bestuurlijke omstandigheden en heeft zij zich het schrijven van omvangrijke beleidsdocumenten eigen gemaakt.

In 2006 heeft Marieke de overstap gemaakt naar de volkshuisvesting. Als bestuurssecretaris van Vastgoedfonds LieveKey was zij verantwoordelijk voor het concernbeleid en de concerncommunicatie en was zij nauw verbonden met het reilen en zeilen van de bij het fonds aangesloten corporaties. Bij Woonstichting De Key was Marieke in haar hoedanigheid van directie-adviseur onder meer betrokken bij reorganisaties en fusies, de totstandkoming van de volkshuisvestelijke verslagen en de oprichting van de Vernieuwde Stad. Bij de VTW heeft Marieke mede aan de wieg gestaan van de eerste governancecode van de sector.

Vanaf 2009 voert Marieke in opdracht van ECORYS maatschappelijke visitaties uit. Als commissielid heeft zij talloze visitaties voltooid bij grote en kleine corporaties in het hele land. Inmiddels is zij op dit punt een ervaren onderzoeker en een kundig penvoerder.

Vanuit haar eigen bedrijf is Marieke verantwoordelijk voor de totstandkoming van de jaarverslagen van een aantal organisaties in de publieke sector, waaronder verschillende woningcorporaties. In het onderwijs ontwikkelt Marieke onder meer lesmaterialen voor een landelijk opleidingsinstituut.

Marieke is in staat zich in korte tijd een beeld te vormen van een veelomvattende organisatie of materie en kan dit in kortere of langere teksten ook voor anderen inzichtelijk maken.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

**Tabel 10: Bronnenlijst**

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Volksbelang Prestatieafspraken gemeente Helmond 2018-2021 Ondernemingsplan 2017-2019: Verbinden en versterken Ondernemingsstrategie 2020 – 2024: Volksbelang, altijd in de buurt Jaarverslagen Volksbelang 2018-2021 Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Woonvisie gemeente Helmond Convenanten (Convenant Schuldhulpverlening; Hennepconvenant; WOONST; Koenraad; Convenant Vroegsignalering; Overeenkomst buurtbeheerders; Sociaal Plan; Nieuwe kansenbeleid c.q. ongewenst huurdersgedrag)
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Portefeuillestrategie Volksbelang 2020-2030 Investeringsstatuut Volksbelang 2021 Investeringsbesluiten en desinvesteringsbesluiten (diverse) Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen Volksbelang 2018-2021 Meerjarenbegrotingen Kwartaalrapportages en maandrapportages Volksbelang 2018-2021
Governance van maatschappelijk presteren	Ondernemingsplan 2017-2019: Verbinden en versterken Ondernemingsstrategie 2020 – 2024: Volksbelang, altijd in de buurt Portefeuillestrategie Volksbelang 2020-2030 Jaarverslagen Volksbelang 2018-2021 Activiteitenplannen Volksbelang 2018-2021 Kwartaalrapportages en maandrapportages Volksbelang 2018-2021 Visie op toezicht (2021) Notulen RvC-vergaderingen 2018-2021

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Kernvoorraad</b></p> <p>De kernvoorraad moet in <b>2018 en 2019</b> totaal uit 14.000 woningen bestaan. Er liggen voor Volksbelang Helmond geen opgaven voor sloop of nieuwbouw; Volksbelang Helmond mag maximaal 5 woningen verkopen. (Prestatieafspraken 2018, 2019)</p>	<p><b>Kernvoorraad</b></p> <p>Volksbelang Helmond houdt zich aan het bepaalde in de prestatieafspraken en verkoopt de volgende aantallen woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018: 5;</li> <li>- 2019: 4;</li> </ul> <p>(Jaarverslag 2018, 2019)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	7
<p><b>Zoekduur</b></p> <p>De gemiddelde zoekduur mag in <b>2018</b> gemiddeld 3 jaar bedragen. In <b>2019 en 2020</b> moeten de corporaties sturen op 18 maanden. (Prestatieafspraken 2018, 2019)</p>	<p><b>Zoekduur</b></p> <p>2018: 1,09 jaar bij inschrijfduur 2019: 1,49 jaar bij inschrijfduur 2020: De zoekduur bedraagt 18 maanden bij het model inschrijfduur en 15 maanden in geval van loting. (Jaarverslag 2020, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	7
<p><b>Slaagkansen middeninkomens</b></p> <p>De slaagkans voor middeninkomens moet in <b>2020 en 2021</b> worden vergroot. Maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen kan aan hen worden toegewezen. (Prestatieafspraken 2020, 2021)</p>	<p><b>Slaagkansen middeninkomens</b></p> <p>Hieraan is i.v.m. andere prioriteiten in 2020 geen verdere invulling gegeven. In 2021 werd 9% van de vrijkomende woningen aan middeninkomens toegewezen. Volksbelang Helmond voldeed hiermee aan de afspraak (Jaarverslag 2020, 2021)</p> <p><b>De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend, omdat niet volledig aan de opgaven werd voldaan.</b></p>	7
<p><b>Doorstroming</b></p> <p>De corporaties werken voorstellen uit en monitoren instrumenten o.a. gericht op de verhuizing van ouderen. (Prestatieafspraken 2019)</p>	<p><b>Doorstroming</b></p> <p>Voorstellen op dit punt zijn doorgeschoven naar 2021/022. In 2022 is er een gezamenlijk plan van aanpak door de corporaties vastgesteld en zijn er acties uitgezet naar bewoners van 65 jaar en ouder. (Toelichting corporatie)</p> <p><b>De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend, omdat niet volledig aan de opgaven werd voldaan.</b></p>	6
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Volksbelang Helmond ten aanzien van betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Volksbelang Helmond heeft onder meer gestuurd op het beschikbaar houden van de voorraad door de verkoop van beperkte aantallen woningen en op een kortere zoekduur. Slaagkansen voor middeninkomens en doorstroming hadden de aandacht en waren onderwerp van gesprek met de gemeente.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>6,5</b>

## Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Betaalbaarheid algemeen</b></p> <p>70% van de kernvoorraad bestaat uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor een driepersoonshuishouden.</p> <p>(Prestatieafspraken 2018, 2019)</p>	<p><b>Betaalbaarheid</b></p> <p>Volksbelang Helmond houdt veel van haar woningen onder de aftoppingsgrens voor driepersoonshuishoudens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018: 88%;</li> <li>- 2019: 86%.</li> </ul> <p>(Jaarverslag 2018, 2019)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	7
<p><b>Huuraanpassing</b></p> <p>De corporaties vragen in <b>2018</b> de huurdersorganisaties om advies over de voorgenomen huurverhoging. Er wordt besproken wat de huurverhoging voor de kernvoorraad betekent en hoe zich dat verhoudt tot de prestatieafspraken.</p> <p>De woningcorporaties streven in <b>2019</b> naar een minimale verhoging van de huurprijzen. De jaarlijkse huuraanpassing past bij de woonopgave van de woningcorporaties.</p> <p><b>In 2020 en 2021</b> mag de huuraanpassing maximaal inflatievolgend zijn.</p> <p>(Prestatieafspraken 2018 t/m 2021)</p>	<p><b>Huuraanpassing</b></p> <p>Alle huurders kregen in 2018 0 tot 2,8% huurverhoging en in 2019 0 tot 3. Het huurverhogingspercentage is voor het jaar 2019 gemiddeld 2,3%. De differentiatie per woning is gebaseerd op het woningwaarderingstelsel en of er duurzaamheidsinvesteringen investeringen hebben plaatsgevonden, afgewogen tegen de marktpositie van de woning.</p> <p>In 2020 wilde Volksbelang Helmond, conform het herstelplan, inflatie + 1% opleggen. Uiteindelijk is alleen een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd.</p> <p>In 2021 besloot de overheid tot bevrozing van huur van sociale huurwoningen. Geliberaliseerde woningen van Volksbelang Helmond kregen een huurverhoging van.</p> <p>(Jaarverslag 2018, 2019, 2020, 2021)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p><b>De visitatiecommissie is van mening dat Volksbelang Helmond ten aanzien van betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Volksbelang Helmond doet dit door een groot deel van haar bezit onder de aftoppingsgrens voor driepersoonshuishoudens te houden en de jaarlijkse huuraanpassing zo laag mogelijk te houden.</b></p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7</b>

## Thema 3: Duurzaamheid en energie

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Duurzaamheid algemeen</b></p> <p>De corporatiewoningen moeten in 2021 een gemiddeld Label B hebben.</p> <p>(Prestatieafspraken 2020 en 2021)</p>	<p><b>Duurzaamheid algemeen</b></p> <p>Gedurende de visitatieperiode werkt Volksbelang Helmond eraan om het bezit op Label B gemiddeld in 2021 te krijgen. De verwachting is dat dit gaat lukken.</p> <p>De volgende aantallen woningen werden verduurzaamd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2018: 139;</li> <li>- In 2019: 423;</li> <li>- In 2020: 102;</li> <li>- In 2021: geen woningen verduurzaamd.</li> </ul> <p>Gemiddeld label aan het einde van de visitatieperiode: B.</p> <p>(Jaarverslag 2018, 2019, 2020)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	7



Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Transitievisie warmte</b></p> <p>Corporaties leveren een bijdrage een aan de gemeentelijke Transitievisie warmte. Het lokale streven zal gericht zijn op CO2-neutraal in 2035. (Prestatieafspraken 2019 t/m 2021)</p>	<p><b>Transitievisie warmte</b></p> <p>2019 en 2020: Volksbelang Helmond heeft geparticipeerd in overleg met gemeente en corporaties in het kader van de totstandkoming van een gemeentelijke warmtevisie; in 2021 leidt dit tot een eerste concept. (Jaarverslag 2020 en 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	7
<p><b>Zonnepanelen</b></p> <p>Corporaties stimuleren in 2019 zonnepanelen bij huurders en onderzoeken hoe dit het beste kan. In 2020 zetten corporaties het dan geldende beleid voort. (Prestatieafspraken 2019 en 2020)</p>	<p><b>Zonnepanelen</b></p> <p>Volksbelang Helmond heeft gedurende de visitatieperiode de voorwaarden geformuleerd voor plaatsing van zonnepanelen het kader van het ZAV-beleid op initiatief van bewoners. (Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie is van mening dat Volksbelang Helmond ten aanzien van duurzaamheid en energie ruim voldoende heeft gepresteerd. Volksbelang Helmond doet dit onder meer door woningen te verduurzamen en zo een gemiddeld Label B voor haar bezit te realiseren en door binnen het ZAV-beleid de plaatsing van zonnepanelen mogelijk te maken.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		7

#### Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Bijzondere doelgroepen</b></p> <p>Maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen mag in 2018, 2019 en 2020 worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders. In 2021 wordt mogelijkheden bekeken om slaagkansen per doelgroep te verbeteren. (Prestatieafspraken 2018, 2019, 2020, 2021)</p>	<p><b>Bijzondere doelgroepen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2018 werden door Volksbelang Helmond 52 van de 179 vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen verhuurd, dat wil zeggen 29%.</li> <li>- 2019: 44 van de 165 opnieuw verhuurde woningen werd toegewezen aan bijzondere doelgroepen, ofwel 26,7%.</li> <li>- 2020: van de vrijkomende 170 woningen werden er 48 verhuurd aan bijzondere doelgroepen, dat is 28%.</li> <li>- 2021: 28 van 128 woningen werden aan bijzondere doelgroepen verhuurd, ofwel 22%.</li> </ul> <p>De cijfers worden voor de corporaties gezamenlijk opgemaakt. (Jaarverslag 2018, 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>De visitatiecommissie heeft geen pluspunt toegekend, omdat niet volledig aan de opgaven werd voldaan.</b></p>	6
<p><b>Statushouders</b></p> <p>Statushouders worden gehuisvest op basis van de jaarlijkse gemeentelijke taakstelling.</p>	<p><b>Statushouders</b></p> <p>Volksbelang Helmond huisvestte de volgende aantallen statushouders:</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
(Prestatieafspraken 2018, 2019, 2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2018: 15 (i.p.v. 10);</li> <li>- In 2019: 5 (i.p.v. 13);</li> <li>- In 2020: 7 (i.p.v. 4).</li> </ul> (Jaarverslag 2018, 2019, 2020) Per saldo voldeed Volksbelang Helmond aan de opgave. <b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b>	
<b>Aanpak schuldenproblematiek</b> Gemeente en corporaties zullen in 2018 overleggen over vroegtijdige interventie. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente. In 2019 wordt het traject vroegsignalering geactiveerd en in 2020 komt er een nadere invulling voor. (Prestatieafspraken 2018, 2019, 2020)	<b>Aanpak schuldenproblematiek</b> In 2018 en 2019 stond schuldenproblematiek geagendeerd voor het overleg tussen gemeente en corporaties. Eind 2019 heeft Volksbelang met de gemeente Helmond en maatschappelijke partners een convenant getekend waarin is afgesproken snel in te grijpen bij beginnende schulden. Er loopt een pilot van een jaar in Helmond Noord. Volksbelang Helmond wacht niet totdat een inwoner zichzelf meldt met schulden, maar gaat actief naar bewoners toe op basis van informatie die de deelnemende partijen met hen deelt. In 2020 wordt de pilot in Helmond Noord gecontinueerd. Volksbelang Helmond heeft 79 adressen aangemeld; 9 bewoners kwamen in aanmerking voor het project. (Jaarverslag 2019, 2020) <b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor het feit dat Volksbelang Helmond op eigen initiatief actief naar bewoners toegaat.</b>	8
<b>Voorkoming huisuitzettingen</b> Corporaties spannen zich in 2018 en 2019 om huisuitzettingen in verband met huurschuld met 10% te verminderen. In 2020 wordt afgesproken dat corporaties in principe niet uitzetten bij huurschulden. In 2021: zo min mogelijk uitzettingen. (Prestatieafspraken 2018 t/m 2021)	<b>Voorkoming huisuitzettingen</b> Volksbelang Helmond wil een ontruiming altijd proberen te voorkomen; waar mogelijk wordt gekeken naar een passende oplossing zodat huurder toch kan blijven wonen of andere passende woonruimte kan worden aangeboden. Aantallen huisuitzettingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018: 3;</li> <li>- 2019: 7;</li> <li>- 2020: 3;</li> <li>- 2021: geen.</li> </ul> (Jaarverslag 2018, 2019, 2020, 2021) <b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor het feit dat Volksbelang Helmond het aantal huisuitzettingen tot 0 heeft weten te reduceren.</b>	8
<b>Inclusiviteit</b> Partijen werken in 2020 samen aan een inclusieve samenleving en continueren Van Eiges. In 2021 worden als doelen onder meer benoemd: de manier van werken Van Eiges verder ontwikkelen, het ontwikkelen nieuwe	<b>Inclusiviteit</b> Binnen VanEiges worden oplossingen geboden voor mensen met verschillende problematieken. Het is een samenwerkingsverband van organisaties die tot doel hebben de bewoner centraal te stellen	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>woonvormen, toegankelijkheid verbeteren, glasvezel aanleggen. (Prestatieafspraken 2020 en 2021)</p>	<p>In 2020 heeft Volksbelang Helmond zich maximaal ingezet om VanEiges verder uit te bouwen. Eind 2020 hebben tijdens de bestuurlijke leersessie van VanEiges alle partners uitgesproken verder te willen met deze samenwerkwijze. De gemeente had gekozen voor een doorontwikkeling met de aanbesteding van Sociale Teams. Daarmee werd de toekomst van het initiatief onzeker.</p> <p>In 2021 lag de focus op de overdracht naar de nieuwe partij die vorm geeft aan de Sociale Teams. Op bestuurlijk niveau is VanEiges geagendeerd in de overleggen met de gemeente. Met de gemeente en Stichting Sociale Teams Helmond (STH) is eind 2021 de wens uitgesproken om het gedachtengoed van VanEiges te integreren in de werkwijze van de sociale teams. Inmiddels hebben partijen elkaar gevonden en wordt dit gedachtegoed stapsgewijs door STH met alle partners vorm gegeven. Volksbelang Helmond levert sinds begin 2022 de bestuurlijk trekker van het programma inclusieve samenleving van de samenwerkende corporaties.</p> <p>(Jaarverslag 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor het feit dat Volksbelang Helmond zich maximaal en met succes heeft ingespannen om de werkwijze van VanEiges te integreren in de werkwijze van alle betrokken partijen.</b></p>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p><b>De visitatiecommissie is van mening dat Volksbelang Helmond ten aanzien van sociaal maatschappelijke opgaven en zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. Zo spant Volksbelang Helmond zich bovenmatig in voor het voorkomen van huisuitzettingen en voor inclusiviteit.</b></p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,4</b>

### Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Leefbaarheid algemeen</b></p> <p>Corporaties leveren mensen en middelen aan woonmaatschappelijk werk ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken.</p> <p>Er is aandacht voor onder meer WOP Leonardusbuurt, Van Eiges, buurtbemiddeling, burendag, achterpadverlichting, etc.</p> <p>(Prestatieafspraken 2018, 2019, 2020 en 2021)</p>	<p><b>Leefbaarheid algemeen</b></p> <p>Met de renovatie van de Leonardusbuurt werd in 2018 een positieve impuls gegeven aan de leefbaarheid aldaar. De leefbaarheidsuitgaven van Volksbelang Helmond zijn wijkgebonden en omvatten gedurende de visitatieperiode onder meer bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, tweede kansbeleid (sociaal) en inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpad verlichting (fysiek).</p> <p>Met de renovatie van de Leonardusbuurt werd in 2018 een positieve impuls gegeven aan de leefbaarheid aldaar. Zo werd 't Huukske ingericht, 'voor de buurt, door de buurt.' In de Koninginnehof heeft Volksbelang</p>	9

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Helmond door de inzet van extra beveiliging de leefbaarheid willen verbeteren.</p> <p>Volksbelang Helmond verstreekte daarnaast in 2019 financiële bijdragen voor activiteiten die de sociale cohesie in de diverse buurten moet versterken en droeg bij aan de kosten van de burendag in diverse wijken en van de Heistraatbraderie in de Binnenstad. Aan de organisatie Stichting 't Schip stelde Volksbelang Helmond in 2019 en 2020 twee panden ter beschikking voor het gebruik waarvan een gebruiksovereenkomst is afgesloten. 't Schip initieert uiteenlopende leefbaarheidsprojecten uit in de Leonardusbuurt en voert deze uit. '</p> <p>In 2021 heeft Volksbelang Helmond in de binnenstad van Helmond samen met de stadsmarinier, gemeente, LEVgroep en bewonersgroepen gekeken naar oplossingen voor het tegengaan van overlast. Volksbelang Helmond leverde verschillende financiële bijdragen voor activiteiten die de sociale cohesie in de diverse buurten moet versterken.</p> <p>(Jaarverslag 2018, 2019, 2020, 2021)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend omdat met de aanpak van de Leonardusbuurt de leefbaarheid in zijn algemeenheid een boost kreeg. Een derde pluspunt is toegekend voor het creëren van buurthuis 't Huukske in de Leonardusbuurt en het zelf regelen van beveiliging in de Koninginnehof in het bijzonder.</b></p>	
<p><b>Wijkontwikkelingsplannen</b></p> <p>Gemeente en corporaties werken samen aan wijkontwikkelingsplannen (WOP) en investeren ijnde leefomgeving. Volksbelang Helmond werkt conform het WOP Leonardus.</p> <p>(Prestatieafspraken 2018)</p>	<p><b>Wijkontwikkelingsplannen</b></p> <p>In 2018 verscheen het WOP Leonardusbuurt. De aanpak van de Leonardusbuurt heeft sindsdien veel aandacht gevraagd. Voor renovatie kwam een sloop/nieuwbouw aanpak in de plaats. Die kon Volksbelang niet zelfstandig realiseren. De samenwerking met een collega-corporatie ging niet door, waarna Volksbelang Helmond zich halverwege 2020 in kaart bracht wat de corporatie zelf kunnen oppakken, ook om de bewoners van deze buurt niet nog langer in het ongewisse te laten. Dat leidde, na overleg met de gemeente, toch weer tot het besluit om de woningen te behouden. Naast de verbetering van de energieprestaties van de woningen wordt ingezet op vergroening, klimaatadaptatie en circulariteit.</p> <p>Volksbelang Helmond heeft in 2021 de uitgangspunten voor deze meerjarige gebiedsontwikkeling vastgelegd in een masterplan. Realisatie maakt de corporatie mogelijk met een verkoopprogramma.</p> <p>(Jaarverslagen 2018-2021, Position Paper)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b>	
<b>Buurtbemiddeling</b> Partijen handelen conform de afspraken hierover in een nieuw samenwerkingsconvenant. (Prestatieafspraken 2018)	<b>Buurtbemiddeling</b> Volksbelang Helmond verwees rechtstreeks door naar Buurtbemiddeling; daar werden voorkomende problemen opgepakt. (Toelichting corporatie) <b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b>	7
<b>Buurtbeheerders</b> Het aantal buurtbeheerders wordt in 2018 uitgebreid met twee. In 2019 wordt een visie ontwikkeld op budget voor inzet van de achtste buurtbeheerder. De inzet van de buurtbeheerders wordt in 2020 gecontinueerd. (Prestatieafspraken 2018, 2019 en 2020)	<b>Buurtbeheerders</b> Volksbelang Helmond heeft in 2018, 2019 en 2021 1 buurtbeheerder, die 50% van zijn loonkosten betaald krijgt van de gemeente. In Helmond zijn zeven buurtbeheerders aan het werk. In het eerste kwartaal van 2020 is besloten om samen met de gemeente en de collega-corporaties een achtste buurtbeheerder aan te nemen die kleine praktische klussen doet over heel Helmond; deze is in het vierde kwartaal in dienst gekomen van de gemeente Helmond. (Jaarverslag 2018, 2019, 2020) <b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b>	7
<b>Sanctie en kansenbeleid</b> Partijen werken conform het bepaalde in het hennepconvenant en implementeren het regionale sanctie- en kansenbeleid. (Prestatieafspraken 2018)	<b>Sanctie en kansenbeleid</b> Het beleidsoverleg in MRE-verband heeft onder andere geleid tot het gezamenlijk ontwikkelen en uitwerken van beleid op het vlak van kansen- en sanctiebeleid. Het beleid is in 2019 gereed gekomen en ter toetsing op de AVG voorgelegd aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Vanwege de grote werkdruk bij AP is daar in 2019 geen reactie op gekomen en daarom kon het kansen- en sanctiebeleid niet wordt toegepast. Uiteindelijk werd het beleid in 2022 geïmplementeerd. (Jaarverslag 2018, 2019, toelichting corporatie) <b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b>	7
<b>Inbraakveiligheid</b> Vanwege kosten en herijking wordt gekozen voor Woonkeur in bestaande bouw. (Prestatieafspraken 2018, 2019)	<b>Inbraakveiligheid</b> Bij de renovatie van de Leonardusbuurt is de inbraakveiligheid van de woningen op het niveau van het Politiekeurmerk Veilig Wonen gebracht. (Jaarverslag 2018) <b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b>	7
<b>Bewonersinitiatieven</b> Corporaties ondersteunen bewonersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen. (Prestatieafspraken 2019 en 2020)	<b>Bewonersinitiatieven</b> De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten in 2019 en 2020 onder meer wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>- buurtbarbecue;</li> <li>- Halloween optocht;</li> <li>- Actie bloemetje erin;</li> <li>- Itfar maaltijd.</li> </ul>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Ook werden wijkactiviteiten financieel ondersteund.  Voorbeelden hiervan waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- operatie steenbreek;</li> <li>- containeracties: het plaatsen van een container zodat bewoners hun grof vuil gratis weg konden gooien;</li> <li>- Artist in Residence: Volksbelang Helmond stelde een woning met energie, gas en water beschikbaar voor AiR, AiR zocht kunstenaars die een periode in de wijk woonden en samen met bewoners kunstprojecten deden.</li> </ul> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p><b>De visitatiecommissie is van mening dat Volksbelang Helmond ten aanzien van leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De commissie is vooral onder de inspanningen die Volksbelang Helmond zich heeft getroost om de leefbaarheid in de Leonardusbuurt en de Koninginnehof te verbeteren.</b></p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,3</b>

## Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland B.V.  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

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

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



Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

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

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

***Sound analysis, inspiring ideas***