

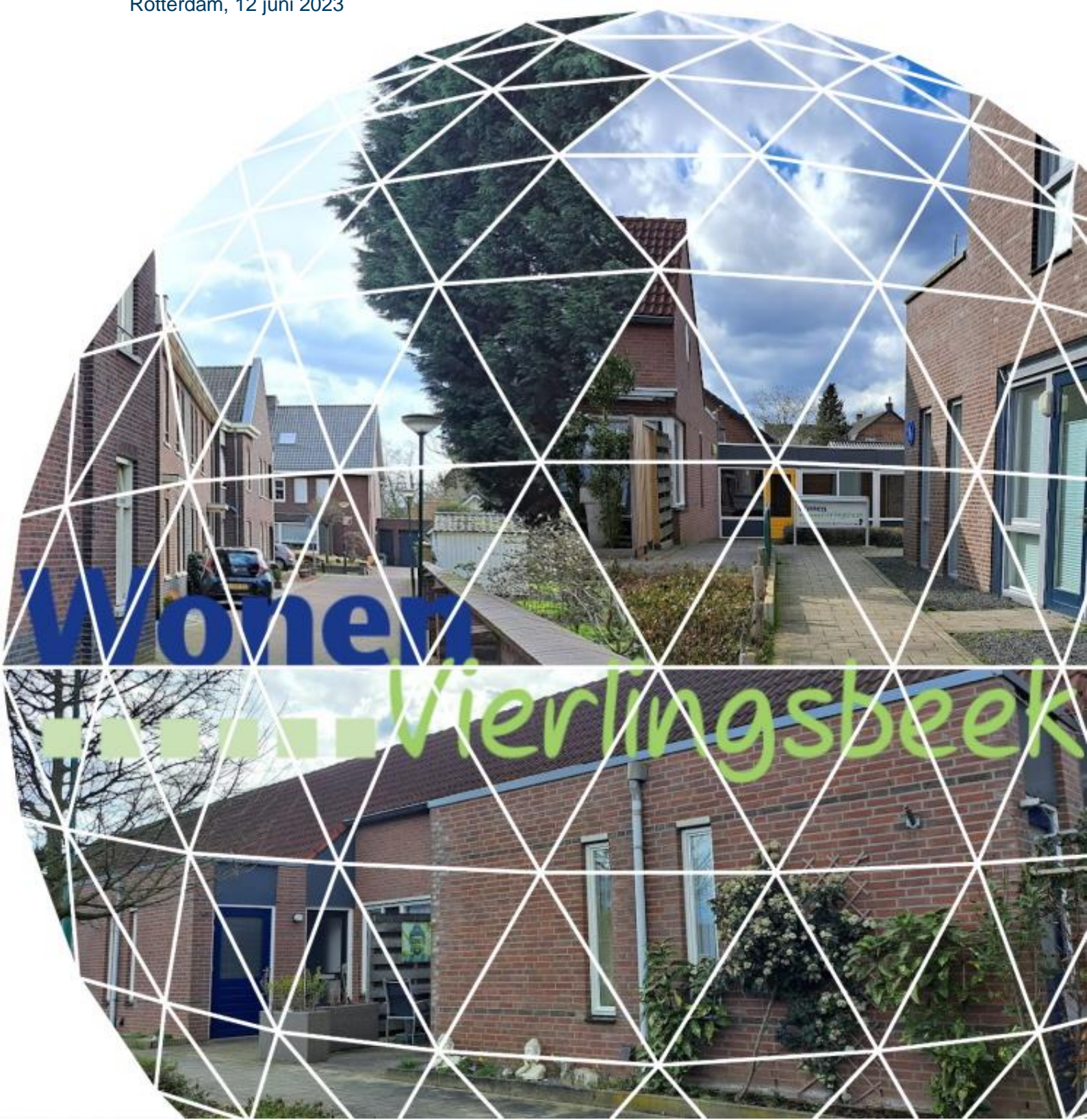


# Maatschappelijke visitatie

2019 tot en met 2022

Opdrachtgever: Wonen Vierlingsbeek

Rotterdam, 12 juni 2023



Wonen

Vierlingsbeek

# Maatschappelijke Visitatie

2019 tot en met 2022

**Opdrachtgever:**

Wonen Vierlingsbeek

**Visitatiecommissie:**

Pia van Oord

Marieke Kalkman

Rotterdam, 12 juni 2023

# 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                              | 13 |
| 1 Presteren naar Opgaven en Ambities  | 14 |
| 1.1 Inleiding   | 15 |
| 1.2 Beoordeling door visitatiecommissie   | 15 |
| 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken  | 15 |
| 1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces                | 16 |
| 1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken | 16 |
| 1.6 Beschrijving van de ambities  | 20 |
| 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven  | 21 |
| 2 Presteren volgens Belanghebbenden   | 22 |
| 2.1 Inleiding   | 23 |
| 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden                                   | 23 |
| 2.3 Beoordeling door belanghebbenden  | 23 |
| 2.4 Boodschap   | 28 |
| 2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces                       | 29 |
| 3 Presteren naar Vermogen   | 30 |
| 3.1 Inleiding   | 31 |
| 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie   | 31 |
| 3.3 Vermogensinzet  | 31 |
| 4 Governance van maatschappelijk presteren  | 34 |
| 4.1 Inleiding   | 35 |
| 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie   | 35 |
| 4.3 Strategievorming en prestatiesturing  | 35 |
| 4.4 Maatschappelijke oriëntatie Raad van Commissarissen                                 | 37 |
| 4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording                                      | 38 |
| Deel 3: Bijlagen  | 40 |
| Bijlage 1: Position Paper   | 41 |
| Bijlage 2: Bestuurlijke reactie   | 48 |
| Bijlage 3: Geïnterviewde personen   | 48 |
| Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren                           | 49 |
| Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren   | 50 |
| Bijlage 6: Bronnenlijst   | 53 |
| Bijlage 7: Prestatietabel   | 54 |



# 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 visitatieperiode

Wonen Vierlingsbeek heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2019 tot en met 2022 en sluit aan op de vorige, die de jaren 2015 tot en met 2018 behelsde.

## De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Pia van Oord 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 (deel 1)
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief (deel 2)
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.

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

## A. Recensie

### In beweging: op weg naar - in potentie - meer impact

Wonen Vierlingsbeek is een kleine dorpscorporatie, waar de huurder centraal staat en de lijnen kort zijn. De corporatie, die in zes dorpen ca. 500 woningen beheert, heeft leefbaarheid hoog in het vaandel staan, hecht aan een persoonlijke benadering, is laagdrempelig en ook voor partners goed benaderbaar. In het Huurderspanel, de formele huurdersvertegenwoordiging, zijn sinds kort alle dorpen vertegenwoordigd.

Het werkgebied van de corporatie ligt sinds januari 2022 in de nieuwe gemeente Land van Cuijk, gelegen in de provincie Noord Brabant. Maar de sociale en economische relaties van de bewoners zijn sterker met het noordelijk deel van Limburg en zuidoost Brabant. Er is één collega-corporatie werkzaam, het veel grotere Mooiland, waarmee Wonen Vierlingsbeek een gelijkwaardige en loyale werkrelatie heeft opgebouwd.

Medio 2021 is een nieuwe directeur-bestuurder aangetreden, die op verschillende terreinen de bakens heeft verzet: zij treedt actief naar buiten en is samenwerkingsgericht. Daarbij is zij op zoek naar meer draagvlak en kansrijke contacten. In het kleine team is het laatste anderhalf jaar geïnvesteerd met een actief HRM-beleid gebaseerd op de kernwaarden *betrokken, betrouwbaar en dichtbij* en door een versterking van de disciplines sociaal beheer en financieel control. In de collegiale samenwerking kiest de bestuurder een ander werkverband: met CorpoConnect Limburg wordt gewerkt aan meer professionaliteit in het team en groter gezamenlijk draagvermogen voor de frontoffice.

Wonen Vierlingsbeek neemt naar vermogen haar aandeel in de prestatieafspraken en wordt daarom door de gemeente en collega-corporatie gewaardeerd. Ook wordt de corporatie getypeerd als terughoudend bij investeringsrisico's.

Recente relevante bestuurlijke veranderingen zijn de bestuurswissel in 2021 en de begin 2022 gevormde nieuwe gemeente, die in het laatste visitatiejaar ambtelijk en bestuurlijk nog zijn vorm aan het zoeken was. Zo is er nog geen nieuwe woonvisie en zijn de prestatieafspraken 2019-2022 met een jaar verlengd. De laatste jaren zijn geen nieuwe woningen gebouwd.

### Terugblik op vorige visitatie (2015-2018)

De vorige visitatie, uitgevoerd onder methodiek 5.0, keek terug op de periode 2015 tot en met 2018. In het visitatierapport werd Wonen Vierlingsbeek getypeerd als een proactieve en maatschappelijk betrokken corporatie, waarover ook de belanghebbenden zeer te spreken waren. Op de prestatievelden werd voldoende tot goed gepresteerd. Ondanks lage onderhoudslasten en gematigde huren was de kwaliteit van het bezit op orde. De visitatiecommissie zag dat de corporatie - ondanks de beperkingen van haar schaal - in staat was om de ontbrekende kennis en expertise in huis te halen door collegiale contacten.

Voor de toekomstige beleidsagenda, gaf de visitatiecommissie enkele verbeteringsuggesties:

- Kijk bij de onderwerpen voor de jaarlijkse thema-avond minder naar beleidsmatige onderwerpen en meer naar wat bewoners direct raakt;
- Wees proactiever bij het inventariseren van de behoefte naar meer leefbaarheid, neem hierbij een signalerende rol op;
- Werk met bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties naar een gezamenlijke strategie op het gebied van vergrijzing;
- De inzet van het vermogen kan verder worden geoptimaliseerd door inkoop samenwerking in Domaas-verband;
- Ook op het gebied van governance biedt Domaas de gelegenheid om potentiële risico's van de kleine schaal en de voortdurende veranderingen in wet- en regelgeving het hoofd te bieden.

In de bestuurlijke reactie stelde Wonen Vierlingsbeek dat de resultaten merendeels herkenbaar zijn en dat de meeste genoemde aandachtspunten al werden geagendeerd of opgepakt. De corporatie constateerde dat zij vooruitgang heeft geboekt. Zij nam zich voor de aandachtspunten mee te nemen in het nieuwe ondernemingsplan waarvoor de portefeuillestrategie al volop werd uitgewerkt. De uitdaging voor een kleine corporatie zal zijn om in de toekomst voldoende levensvatbaar te zijn.

De afgelopen vier jaar is de corporatie met deze intenties aan het werk gegaan, hoewel de coronabeperkingen het haar bij het versterken van contacten met huurders en partners niet gemakkelijk hebben gemaakt. Maar met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder kon een aantal voornemens voortvarend worden opgepakt of een andere oriëntatie krijgen.

### Huidige visitatie

De twee ondernemingsplannen, relevant voor deze visitatie, zijn bondig, goed leesbaar en realistisch in relatie tot de schaal van Wonen Vierlingsbeek en haar ambitie, opgave en doelen. Het komend jaar is sprake van een nieuw ondernemingsplan, waarbij wordt overwogen de belanghouders in een eerder stadium bij de opstelling te betrekken.

De commissie ziet dat bij de corporatie een aanstekelijke dynamiek is ontstaan, die - zoals eerder gezegd - nieuwe contacten en werkrelaties heeft gebracht en ook in het team tot nieuwe werkverhoudingen leidt, gericht op het meer gezamenlijk dragen van verantwoordelijkheid voor de uitvoeringstaken. In 2022 heeft de corporatie een wensportefeuille opgesteld en een Duurzaamheidsvisie 2022-2030 vastgesteld. Het nieuwe ondernemingsplan zal de corporatie helpen om nu de puntjes op de i te zetten.

Wonen Vierlingsbeek kiest er bewust voor de woningtoewijzing zelf uit te voeren. De corporatie zou ook kunnen participeren in een regionaal woningvindsysteem, waarmee het aanbod transparanter en wellicht beter vindbaar wordt en de inspanning op den duur kan leiden tot schaalvoordelen en nuttige managementinformatie.

De ligging van het werkgebied in de regio bezorgt de kleine corporatie hoofdbrekens: de vitale relaties van huurders en partners zijn meer gericht op het noorden van Limburg terwijl de Noord-Brabantse beleidsomgeving geen antwoord biedt op actuele vragen. Kortom: een regionale spagaat. Dat heeft de corporatie er niet van weerhouden om ter voorbereiding van haar eigen duurzaamheidsbeleid proactief een grote sessie te organiseren met o.a. de provincie Noord-Brabant.

De vierhoofdige Raad van Commissarissen is capabel en toegewijd. De raad zit ook in een ontwikkelingsproces; zij heeft bewust gekozen voor een bestuurder die meer op de buitenwereld is georiënteerd en zo meer dynamiek in de organisatie en in het beleid heeft gebracht. Door het nieuwe elan wordt de raad ook zelf 'meegenomen'. Dat betekent voor de raad op onderdelen een zekere heroriëntatie. Zo zou de balans in de portefeuillevdeling er bij winnen, wanneer de volkshuisvestelijke discipline in de raad meer gewicht zou krijgen.

De corporatie is bezig zich te ontdoen van haar imago van degelijke, wat saaie beheerder en is volop in beweging. Van naar binnen gericht naar meer oriëntatie op de omgeving. Van uitsluitend gericht op beheer naar meer herbezinning op haar rol in de dorpssamenleving, wat blijkt uit het aanjagen van sociale initiatieven gericht op ondersteuning van het dorpsleven. In beweging ook naar meer professionaliteit in het team.

Deze dynamiek uit zich ook in een actieve communicatie naar huurders en andere belanghebbenden. In 2022 telde de website gemiddeld 4 nieuwsberichten per maand. Hier valt nog te winnen door aansluiting te zoeken bij in Vierlingsbeek bestaande communicatiemiddelen. Er is kortom bij Wonen Vierlingsbeek meer kleur op de wangen gekomen.



De visitatiecommissie constateert dat de (cijfermatige) resultaten van Wonen Vierlingsbeek deels de consolidatie betekent van eerdere prestaties en deels duidt op verbetering, wat gegeven de toepassing nu van methodiek 6.0, de goed doorstane corona-perikelen en de recente bestuurswissel een knappe prestatie is.

### **Naar de toekomst**

De nieuwe dynamiek bij Wonen Vierlingsbeek heeft in de organisatie stof doen opwaaien die nog bezig is neer te dalen. Het nieuwe elan wordt m.n. door partners als aantrekkelijk gezien. Het is nog een open vraag of de ambitie, om in de dorpsamenlevingen meer impact te hebben, zal slagen, maar de mogelijkheden om maatschappelijk betekenisvoller te zijn, zijn veelbelovend.

De visitatiecommissie spreekt haar waardering uit over de prestaties en inspanningen van Wonen Vierlingsbeek. Zij ziet op de volgende onderdelen mogelijkheden voor verbetering:

- Een nieuw ondernemingsplan biedt de kans om de nieuwe ontwikkelingen in beleid en organisatie in een hecht kader te zetten;
- Betrek daarbij ook de belanghouders;
- Communiceer met alle bewoners van de kernen en gebruik daarvoor alle beschikbare communicatiemiddelen;
- Maak meer gebruik van de kennis die in de dorpsraden aanwezig is;
- Blijf alert op de voor- en nadelen van een eigen woonruimteverdelingssysteem;
- Wees proactiever in nieuwbouw, ook voor flexwoningen; kijk bij het zoeken van realisatiekansen ook naar de collega-corporatie en private partijen.

## B. Scorekaart

Tabel B.1: 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 | 7,1                     | 7,0     | 7,3     | 7,0     | 7,3     | <b>7,1</b>       | 75%    | <b>7,1</b> |
| Ambities in relatie tot de opgaven                |                         |         |         |         |         | <b>7,0</b>       | 25%    |            |
| <b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>          |                         |         |         |         |         |                  |        |            |
| Prestaties  | 7,7                     | 7,7     | 7,6     | 7,6     | 8,0     | <b>7,7</b>       | 50%    | <b>8,0</b> |
| Relatie en communicatie                           |                         |         |         |         |         | <b>8,7</b>       | 25%    |            |
| Invloed op beleid                                 |                         |         |         |         |         | <b>8,0</b>       | 25%    |            |
| <b>Presteren naar Vermogen</b>                    |                         |         |         |         |         |                  |        |            |
| Vermogensinzet                                    |                         |         |         |         |         | <b>8,0</b>       | 100%   | <b>8,0</b> |
| <b>Governance van maatschappelijke presteren</b>  |                         |         |         |         |         |                  |        |            |
| Strategievorming en prestatiesturing              | Strategievorming        |         |         |         | 7,0     | <b>7,0</b>       | 33%    | <b>7,2</b> |
|   | Prestatiesturing        |         |         |         | 7,0     |                  |        |            |
| Maatschappelijke rol raad van commissarissen      |                         |         |         |         |         | <b>7,0</b>       | 33%    |            |
| Externe legitimatie en openbare verantwoording    | Externe legitimatie     |         |         |         | 8,0     | <b>7,5</b>       | 33%    |            |
|   | Openbare verantwoording |         |         |         | 7,0     |                  |        |            |

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid

Thema 4: Bijzondere groepen en wonen en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## C. Samenvatting

Wonen Vierlingsbeek krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

**Tabel C.1: Beoordeling**

| Perspectief                              | Eindcijfer |
|--|------------|
| Presteren naar Opgaven en Ambities       | 7,1        |
| Presteren volgens Belanghebbenden        | 8,0        |
| Presteren naar Vermogen                  | 8,0        |
| Governance van maatschappelijk presteren | 7,2        |

### Presteren naar Opgaven en Ambities

**7,1** Wonen Vierlingsbeek heeft voldoende prestaties geleverd op alle volkshuisvestelijke thema's waarop de corporatie zich richtte. Goede prestaties leverde de corporatie op het thema beschikbaarheid met de overname van woningen van collega-corporatie Mooiland en op het thema duurzaamheid, wat al in 2019 resulteerde in een gemiddeld Label B. Met haar leefbaarheidsactiviteiten vervult Wonen Vierlingsbeek een verbindende rol in de dorpen waarin zij werkzaam is.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**8,0** Over de volkshuisvestelijke prestaties van Wonen Vierlingsbeek zijn de belanghebbenden over het algemeen goed te spreken. Partijen zijn het erover eens dat bij Wonen Vierlingsbeek de lijnen kort zijn en dat de corporatie goed zichtbaar is in de dorpen; met name de activiteiten van de corporatie op het gebied van leefbaarheid springen in het oog. Alle belanghebbenden zien dat er te weinig nieuwbouw wordt gepleegd, maar dat dat de corporatie niet aan te rekenen valt; Wonen Vierlingsbeek benut kansen, zodra die er zijn. De belanghebbenden zijn goed te spreken over de relatie en communicatie met Wonen Vierlingsbeek. Over de invloed op het beleid zijn huurders en overige belanghebbenden goed te spreken.

### Presteren naar Vermogen

**8,0** Wonen Vierlingsbeek scoort goed op het onderdeel Presteren naar Vermogen. De corporatie kan haar vermogensinzet goed onderbouwen en toelichten. Na een opmerking van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) over risicomangement is op dit punt meteen actie ondernomen. De corporatie monitort de normen van de externe toezichthouders en kan tijdelijke afwijkingen daarvan goed verdedigen.

### Governance van maatschappelijk presteren

**7,2** Wonen Vierlingsbeek scoort ruim voldoende op het onderdeel Governance van het maatschappelijk presteren. De corporatie heeft haar visie goed onderbouwd en goed in de organisatie en bij de Raad van Commissarissen verankerd. Deze geeft op betrokken en kundige wijze gestalte aan zijn rol. Wonen Vierlingsbeek is een nieuwe koers ingeslagen, meer naar buiten gericht, en betreft de relevante belanghebbenden bij de beleidvorming. Zij geeft blijk van een open en doelgerichte houding in het contact met derden.

## D. Korte schets van de corporatie

### Werkgebied

Wonen Vierlingsbeek is werkzaam in de gemeente Land van Cuijk. De corporatie ruim 500 sociale huurwoningen in bezit in de kernen Vierlingsbeek, Overloon, Maashees, Holthees, Vortum-Mullem en Groeningen.

Wonen Vierlingsbeek maakt deel uit van de woningmarktregio Noordoost Brabant, maar voelt zich vanwege haar ligging meer verbonden met de regio's Zuidoost Brabant en Limburg.

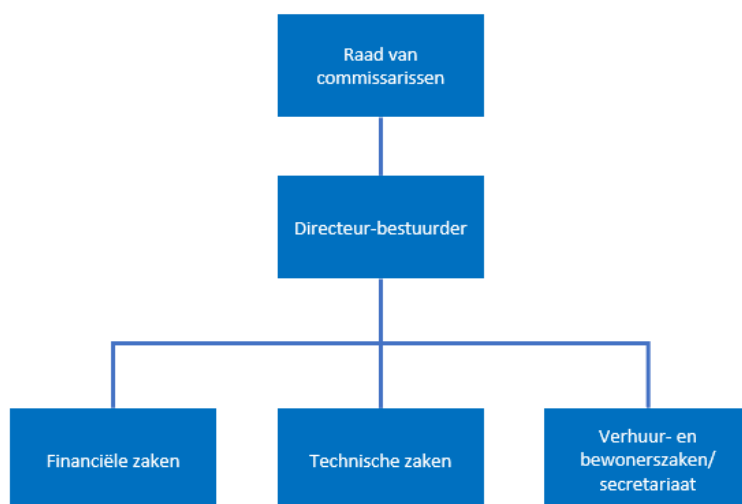
### Woningbezit

Eind 2022 had Wonen Vierlingsbeek 508 verhuureenheden in bezit. De voorraad woningen bestaat uit 346 eengezinswoningen en 164 appartementen; drie verhuureenheden bevinden zich in het Gezondheidscentrum in Vierlingsbeek. De meeste woningen stammen uit de jaren '80 van de vorige eeuw.

Het woningbezit van de corporatie heeft een echt dorps karakter en bestaat voor twee-derde deel uit eengezinswoningen en een derde uit appartementen. Een welkome aanvulling wordt gevormd door een complex van 22 van Mooiland overgenomen seniorenwoningen. Daarnaast zijn enkele panden in gebruik als maatschappelijke voorziening.

### Organisatiestructuur

Per 31 december 2022 had Wonen Vierlingsbeek 6 medewerkers in dienst. Het aantal fte's op die datum was 4,43.



Een Raad van Commissarissen, die bestaat uit vier personen, houdt toezicht op het bestuur en de algemene bedrijfsvoering van de corporatie. De raad geeft het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd advies.

## **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 Wonen Vierlingsbeek 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 met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

## 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 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid

Thema 4: Bijzondere groepen en wonen en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Wonen Vierlingsbeek heeft voor de periode 2019 tot en met 2022 prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Boxmeer, die in 2022 opging in de gemeente Land van Cuijk.

### Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken tussen de gemeente Boxmeer en daarna de gemeente Land van Cuijk, de woningcorporaties Wonen Vierlingsbeek en Mooiland, het Huurderspanel van Wonen Vierlingsbeek en de Bewonersraad Boxmeer zijn ambities omschreven en activiteiten benoemd rond de volkshuisvestelijke thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, bijzondere groepen/wonen en zorg en leefbaarheid. Partijen leggen zich erop toe om de opgaven en ambities te realiseren op basis van gedeelde inzichten, waarbij sprake is van wederzijdse inspanning.

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

Het beleid van de gemeente en de corporaties, de gemeentelijke woonvisie, het bod van de corporaties en de belangen van de huurders vormen het vertrek punt voor de raamovereenkomst die partijen jaarlijks opnieuw vaststellen en actualiseren in prestatieafspraken voor het komende jaar.

### Transparante en meetbare afspraken

Bij elk volkshuisvestelijk thema dat in de prestatieafspraken aan de orde komt is een ambitie geformuleerd. Vervolgens wordt aan die ambitie een aantal activiteiten gekoppeld, die deel goed meetbaar zijn. Zoals bijvoorbeeld: 'Wonen Vierlingsbeek verkoopt jaarlijks gemiddeld één woning.' De afspraken zijn onderverdeeld naar afspraken voor de gemeente en afspraken voor de afzonderlijke woningcorporaties. Dit maakt goed inzichtelijk wie waarvoor verantwoordelijk is; het maakt de resultaten meetbaar.

### Monitoring en evaluatie vindt op regelmatige basis plaats

De stand van zaken per activiteit wordt periodiek gemonitord in het ambtelijk overleg. Er vindt twee keer per jaar bestuurlijk overleg plaats om de vigerende afspraken te evalueren en de nieuwe vast te stellen.

### Totstandkoming prestatieafspraken gelijkwaardig proces

Wonen Vierlingsbeek had in het de eerste jaren van de visitatieperiode een meer ondergeschikte rol bij het opstellen van de prestatieafspraken, maar met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder is dat veranderd: beide betrokken corporaties zijn als gelijkwaardige partners bij het maken van de prestatieafspraken. Er vindt vooraf overleg plaats tussen Wonen Vierlingsbeek en Mooiland, en ook de beide huurderverenigingen hebben overleg over wat er in bod en prestatieafspraken moet worden opgenomen.

### Conclusie van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken in goed overleg tot stand komen en dat de thema's aansluiten bij de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. De prestatieafspraken worden jaarlijks bijgesteld in een nieuwe versie en tussentijds gemonitord. De visitatiecommissie kan zich prestatieafspraken voorstellen die meer SMART zijn, zodat meetbaarheid en transparantie toenemen, en waarin de rol van Wonen Vierlingsbeek nog beter zichtbaar is.

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

De prestaties van Wonen Vierlingsbeek worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Boxmeer/Land van Cuijk. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

### Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven; ze zijn gebaseerd op en 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

**7,1** De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van het beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Met name de overname van een aantal woningen van Mooiland springt op dit punt in het oog, hiervoor heeft de visitatiecommissie een extra pluspunt toegekend. Waar en indien mogelijk, benut Wonen Vierlingsbeek nieuwbouwkansen.

Over het thema betaalbaarheid heeft Wonen Vierlingsbeek afspraken gemaakt met achtereenvolgens de gemeentes Boxmeer en Land van Cuijk. De afspraken betreffen de omvang van de voorraad, een woonwensenonderzoek, nieuwbouwlocaties, de verkoop van woningen, woningtoewijzing, jongeren en slaagkansen.



Merletgaarde 23 t/m 27a Vierlingsbeek

Wonen Vierlingsbeek voldeed aan deze afspraken. Wonen Vierlingsbeek hield de woningvoorraad in stand door waar mogelijk nieuwbouw te plegen en een gering aantal woningen te verkopen. De corporatie heeft een eigen woonruimteverdeelsysteem en wijst daarbinnen goedkope woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens bij voorrang toe aan jongeren, als daar belangstelling voor is.

Als het gaat om de omvang van de voorraad heeft de visitatiecommissie een extra pluspunt toegekend. Wonen Vierlingsbeek liet haar voorraad groeien met 22 woningen, die werden overgenomen van Mooiland. Hiermee bleven de woningen behouden voor de volkshuisvestingen én werden de belangen van bewoners lokaal ondergebracht.

#### 1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

**7,0**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van het thema betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De jaarlijkse huurverhogingen zijn beperkt. De huurprijs van vrijwel het gehele bezit bevindt zich onder de aftoppingsgrenzen.**

Onder de noemer betaalbaarheid werden prestatieafspraken gemaakt over huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en huurachterstanden.

Wonen Vierlingsbeek voldeed aan deze afspraken. Het percentage woningen van Wonen Vierlingsbeek dat beschikbaar is voor mensen met huurtoeslag beweegt zich rond de 85%. De jaarlijkse huurverhoging is gematigd en wordt bepaald na overleg met het Huurderspanel. Het beleid van de corporatie met betrekking tot huurachterstanden 'er kort opzitten, maar toch sociaal benaderen' heeft geleid tot een zeer laag percentage huurachterstand: 1,3% in 2020. Om problemen op dit punt in de toekomst te voorkomen voert Wonen Vierlingsbeek hierover actief het gesprek met gemeente, welzijn en andere betrokkenen.

#### 1.5.3 Thema 3: Duurzaamheid

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van het thema duurzaamheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Het bezit heeft een gemiddeld B-label, al ver voordat dat landelijk de bedoeling was; hiervoor is een extra pluspunt toegekend. Wonen Vierlingsbeek heeft een energieakkoord gesloten met de gemeente en Mooiland en heeft een eigen duurzaamheidsbeleid. Ook de kwaliteit van de woningen is in orde.**

Wonen Vierlingsbeek en de gemeente maakten, samen met Mooiland, op het gebied van duurzaamheid afspraken over verduurzaming, woonlasten na verduurzaming, energiebeleid en planmatig onderhoud.

Wonen Vierlingsbeek voldeed aan deze afspraken. Wonen Vierlingsbeek heeft nauwelijks slechte labels. Eind 2019 is er maar één woning met een E-label. De woningen van Wonen Vierlingsbeek hadden toen al gemiddeld een label B. De visitatiecommissie heeft hiervoor een extra pluspunt toegekend.

Verduurzaming wordt niet verrekend in de huur van zittende bewoners. Maar de streefhuur van verduurzaamde woningen gaat wel omhoog. De corporatie geeft jaarlijks in de activiteitenoverzichten hoeveel er begroot is voor planmatig onderhoud; de kwaliteit van de woningen is op orde.



#### 1.5.4 Thema 4: Bijzondere groepen en wonen en zorg

**7,0**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van het thema bijzondere groepen en wonen en zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. Onderdeel van de prestaties op dit punt zijn deelname aan het project Samen sterker, gericht op het vergroten van de bestaanszekerheid van inwoners van Land van Cuijk en participatie in het regionaal urgentieplus aanvraagproces voor uitstromers.**

Onder het thema Bijzondere groepen en wonen en zorg vallen de afspraken die Boxmeer, later Land van Cuijk, maakte met Wonen Vierlingsbeek en Mooiland over statushouders, 'Samen sterker' en woningaanpassingen.

Wonen Vierlingsbeek voldeed aan deze afspraken. Wonen Vierlingsbeek biedt woningen aan voor statushouders als daar vanuit de gemeente om gevraagd wordt. Als de vraag vanuit de gemeente in de ogen van de corporatie achterblijft, wordt daarop actie ondernomen. In het project Samen sterk werkt Wonen Vierlingsbeek samen met gemeentelijke en andere partijen, om ervoor te zorgen dat inwoners van Land van Cuijk zo goed mogelijk worden geholpen als het gaat om hun bestaanszekerheid. De aandacht gaat vooral uit naar kinderen in armoede en werkende armen. Om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken biedt Wonen Vierlingsbeek gratis oppluspakketten aan. Om uitstromers tijdig en succesvol zelfstandig te kunnen laten wonen, hebben gemeenten, corporaties, waaronder Wonen Vierlingsbeek, en zorgorganisaties een uniform urgentieplus aanvraagproces opgesteld voor de gehele woningmarktregio.

#### 1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van het thema leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Leefbaarheid zit de corporatie in het DNA; dit blijkt onder meer uit het actieve bijdragen van de corporatie aan het opstellen van het dorpsplan Vierlingsbeek-Groeningen en, daarmee samenhangend, het aanjagen van de Domeingroep Wonen. Hiervoor is een extra pluspunt toegekend.**

De leefbaarheidsafspraken tussen gemeente en corporaties vallen uiteen in afspraken over leefbaarheidsinvesteringen, voorzieningen en activiteiten en vroegsignalering.

Wonen Vierlingsbeek voldeed aan deze afspraken. Wonen Vierlingsbeek leverde onder meer bijdragen aan het platform Ons Thuus, een online dorpsplein voor bewoners waar mensen en activiteiten samenkomen. Een facelift voor de zeven woningen boven de supermarkt in Vierlingsbeek, die de corporatie realiseerde, verbeterde de uitstraling van het dorpshart verbeterd. Wonen Vierlingsbeek heeft actief bijgedragen aan het opstellen van het dorpsplan Vierlingsbeek-Groeningen door trekker te zijn van Domeingroep Wonen. In maart 2023 werd het plan door het dorp aan de gemeente aangeboden.

Voor deze prestaties heeft de visitatiecommissie een extra pluspunt toegekend.



### Facelift woningen Vierlingsbeek

De wens van Wonen Vierlingsbeek om activiteiten in de kernen te ondersteunen bleek door gewijzigde regelgeving gedurende de visitatieperiode niet uitvoerbaar. De samenwerking in het Zorgmijdersoverleg is gericht op het vroegtijdig signaleren van (betalings)problematiek.

## 1.6 Beschrijving van de ambities

Wonen Vierlingsbeek heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen.

### Ondernemingsplan 2016-2019

Wonen Vierlingsbeek heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren gedurende de eerste jaren van de visitatieperiode vastgelegd in het Ondernemingsplan 2016-2019 'Partner in wonen'. Na een schets van maatschappelijke en lokale ontwikkelingen presenteert Wonen Vierlingsbeek haar visie en formuleert ze als missie:

*'Afgestemd op de woonbehoeften per kern staat Wonen Vierlingsbeek voor kwalitatief goed en betaalbaar wonen. Vanuit het wonen leveren we in samenwerking met onze partners een actieve bijdrage aan de vitaliteit van de kernen waar we bezit hebben.'*

De ambities van Wonen Vierlingsbeek werden in de dit ondernemingsplan gerangschikt onder drie speerpunten:

- Betaalbaar wonen;
- Sturen op kwaliteit en duurzaamheid;
- Aanjager op leefbaarheid.

### Ondernemingsplan 2020-2023

In het ondernemingsplan voor de jaren 2020-2023 'Samen naar een duurzame toekomst' is in de missie een plaats ingeruimd voor duurzaamheid en doet de term proactief zijn intrede:

'Afgestemd op de woonbehoeften per kern staat Wonen Vierlingsbeek voor kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar wonen. Vanuit het wonen leveren we proactief in samenwerking met onze partners een bijdrage aan de vitaliteit van de kernen waar we bezit hebben.'

Een omschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen in de omgeving van de corporatie is het uitgangspunt voor de ambities van Wonen Vierlingsbeek op drie thema's:

- Duurzaam aan de slag
- Netwerkpartner in de (vitale) kernen;
- Organisatieontwikkeling.

## 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

**7,0**

**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 de actieve wijze waarop Wonen Vierlingsbeek luister naar en input ophaalt bij gemeente, collega-corporaties, huurders en bewoners.**

Wonen Vierlingsbeek heeft in het ondernemingsplan, het strategische voorraadbeleid en het duurzaamheidsbeleid ambities geformuleerd die passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De betrokkenheid bij de kernen waarin Wonen Vierlingsbeek actief is, zitten de corporatie in het bloed: ook in de missie wordt er aan gerefereerd.

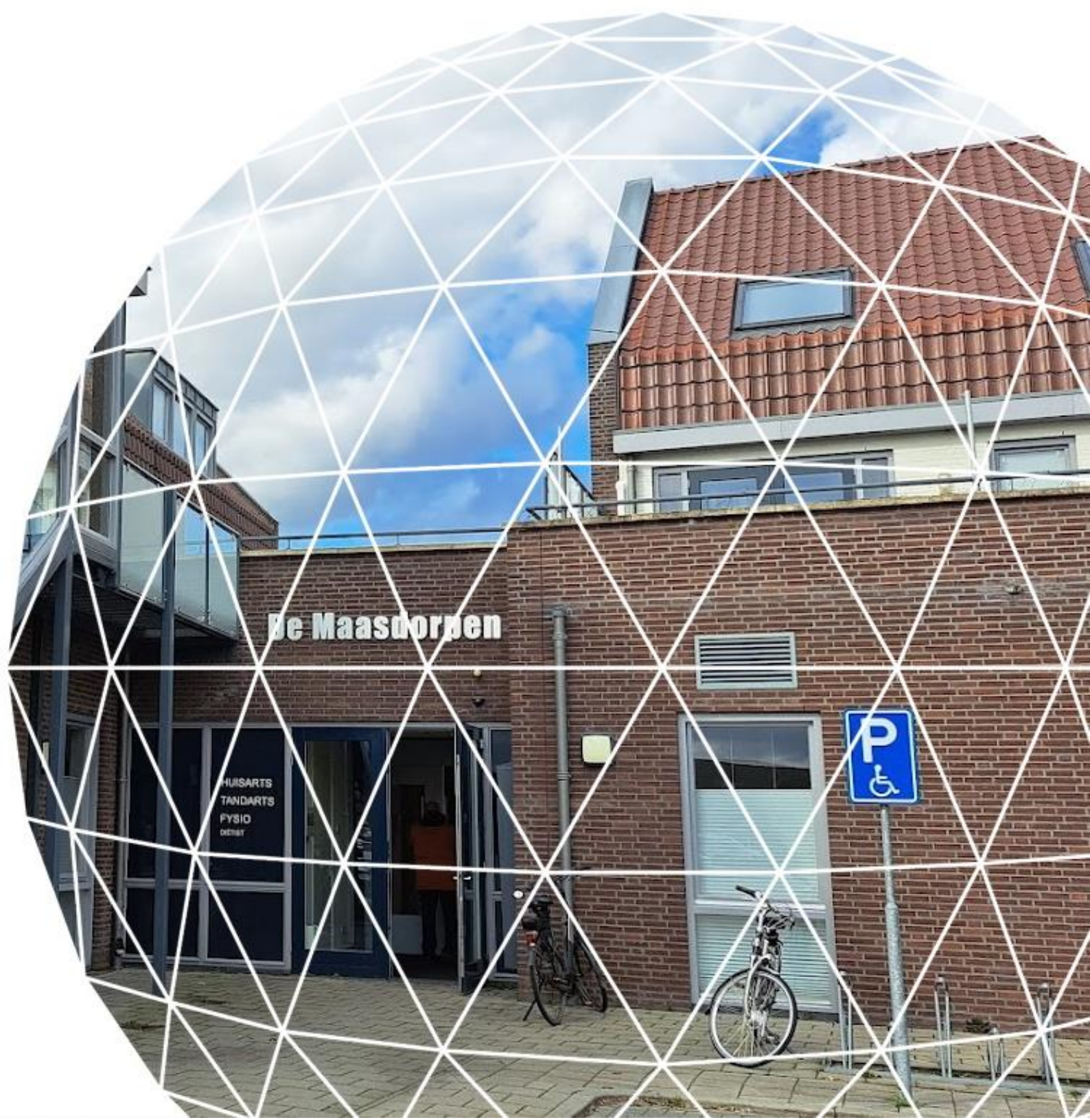
De in de beide ondernemingsplannen opgenomen doelstellingen zijn gebaseerd op een analyse van de opgaven in het werkgebied. Wonen Vierlingsbeek zoekt ook in haar dagelijkse werkzaamheden voortdurend naar aansluiting hierbij. Er worden passende stappen gezet om te komen tot betaalbare en toekomstbestendige woningen.

Bij de keuzes die Wonen Vierlingsbeek maakt neemt de directeur-bestuurder de suggesties die uit de dorpen komen mee. Waar mogelijk en noodzakelijk maakt Wonen Vierlingsbeek gebruik van de kennis en ervaring van collega-corporatie Mooiland. Wonen Vierlingsbeek vergaart ook kennis over de opgaven in het werkgebied in de gesprekken met de gemeente op alle niveaus, onder meer in het kader van de prestatieafspraken. Daarnaast houdt Wonen Vierlingsbeek voeling met wat er lokaal speelt door het overleg met het Huurderspanel, de dorpsraden en Viva, een initiatiefgroep die streeft naar een leefbaar Vierlingsbeek en Groeningen.

De visitatiecommissie constateert dat Wonen Vierlingsbeek zich op die manier een meer dan compleet beeld weet te vormen van de opgaven in het werkgebied en input ophaalt bij alle belanghebbenden voor de manier waarop hieraan het beste invulling kan worden gegeven.



## 2 Presteren volgens Belanghebbenden



## 2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Wonen Vierlingsbeek 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 Wonen Vierlingsbeek, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven 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(n) 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.

## 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 huurdersvertegenwoordiging en de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

De visitatiecommissies heeft verder gesproken met een vertegenwoordiging van dorpsraad Vierlingsbeek/Viva, met de gebiedsregisseur van Mooiland en met de oud directeur-bestuurder van Wonen Vierlingsbeek. De commissie heeft de oud directeur-bestuurder niet om cijfers gevraagd; een slager keurt immers niet zijn eigen vlees. De input van de oud directeur-bestuurder heeft de commissie gebruikt om haar eigen beeld van Wonen Vierlingsbeek verder in te kleuren.

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 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden**

| Thema  | Huurders | Gemeente | Overig | Eindcijfer |
|--|----------|----------|--------|------------|
| Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie       |          |          |        |            |
| Thema 1: Beschikbaarheid   | 7,0      | 8,0      | 8,0    | 7,7        |
| Thema 2: Betaalbaarheid  | 7,0      | 8,0      | 8,0 *  | 7,7        |
| Thema 3: Duurzaamheid  | 7,0      | 8,75     | 7,0 *  | -7,6       |
| Thema 4: Bijzondere groepen/wonen en zorg                                | 7,0      | 8,25     | - **   | 7,6        |
| Thema 5: Leefbaarheid  | 7,0      | 9,0      | - **   | 8,0        |
| Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie |          |          |        |            |
| Relatie en communicatie  | 9,0      | 9,0      | 8,0    | 8,7        |
| Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie    |          |          |        |            |
| Influens op beleid   | 8,0      | 8,0      | 8,0    | 8,0        |
| <b>Gemiddeld</b>   |          |          |        | <b>8,0</b> |

\* Slechts een van de overige belanghebbenden gaf hiervoor een cijfer;

\*\* Geen van de overige belanghebbenden gaf hiervoor een cijfer.

### 2.3.1 Thema 1: Beschikbaarheid

**7,7**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van beschikbaarheid met een ruim voldoende.**

#### Huurderspanel

Wonen Vierlingsbeek wil graag nieuwe woningen realiseren, maar er moet geld en grond voor zijn. De gemeente wil wel meewerken: de grondprijzen voor sociale huur zijn lager dan commerciële prijzen.

#### Gemeente Land van Cuijk

De gemeente is blij met afspraak dat Wonen Vierlingsbeek 80 woningen gaat bouwen. Dat kan in samenwerking met Mooiland, ook als het gaat om het opschalen van het aantal flexwoningen.

#### Overige belanghebbenden

De gemeente Boxmeer zei altijd dat er geen behoefte aan sociale woningen was, stelt een van de overige belanghebbenden. Nu is het tij gekeerd en is iedereen doordrongen van de noodzaak om nieuwe woningen te realiseren. Wonen Vierlingsbeek heeft de laatste jaren te weinig nieuwbouw gerealiseerd en dat kunnen alle betrokkenen zich aanrekenen.

De bestaande voorraad is voor Wonen Vierlingsbeek het belangrijkste vertrekpunt, meent een andere belanghebbende. De nieuwbouwambitie is 80 woningen erbij tot 2030. Joke Abbring heeft daarover ook contact met particuliere ontwikkelaars; zo probeert ze de kansen die er zijn te benutten.

Op dit onderdeel geeft slechts een van de overige belanghebbenden een cijfer.

### 2.3.2 Thema 2: Betaalbaarheid

**7,7**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van betaalbaarheid met een ruim voldoende.**

#### Huurderspanel

De woningen van Wonen Vierlingsbeek zijn betaalbaar: alles zit erop en eraan en ze hebben een redelijke prijs.

#### Gemeente Land van Cuijk

Wonen Vierlingsbeek voldoet aan de afspraken op dit punt. Het huurniveau ligt volgens de gemeente onder het landelijk gemiddelde.

#### Overige belanghebbenden

Als het gaat om betaalbaarheid vervult Wonen Vierlingsbeek precies de juiste rol: het is een sociale huisvester met bescheiden huurprijzen, daarover zijn de overige belanghebbenden het eens. 80% van de woningen moet bereikbaar zijn voor de doelgroep.

### 2.3.3 Thema 3: Duurzaamheid

**7,6**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van duurzaamheid met een ruim voldoende.**

#### Huurderspanel

De kwaliteit van de woningen is goed. Er bevinden zich in het bezit van Wonen Vierlingsbeek weinig woningen met slechte labels. De nieuwbouwwoningen die Wonen Vierlingsbeek een paar jaar geleden realiseerde zijn energiezuinig en voor een deel ook gasloos. Het tempo van de verduurzaming mag omhoog. Het gaat dan om zaken als zonnepanelen, isolatie van spouwmuren en dak en vervanging van kozijnen en ramen.

#### Gemeente Land van Cuijk

Het bezit van Wonen Vierlingsbeek is nog vrij jong en staat er goed bij. Qua labels is de corporatie goed op streek. Slechts 3% van de woningen van Wonen Vierlingsbeek heeft een E-, F- of G-label, dus er is budget voor verdere verduurzaming. Wonen Vierlingsbeek heeft 'in kleinheid groots geacteerd', stelt een van de wethouders.

#### Overige belanghebbenden

Bij oude woningen loopt Wonen Vierlingsbeek ver achter, vindt een van de overige belanghebbenden. het beleid is erop gericht met betrekking tot de kwaliteit van de woningen een inhaalslag te maken. Bij nieuwe woningen is alles prima, ook qua duurzaamheid. Een andere belanghebbende heeft gezien hoe Wonen Vierlingsbeek na een inventarisatie van de stand van zaken fors geïnvesteerd heeft in verduurzaming van het bezit. Voor zover er nog stappen nodig zijn, zijn daar middelen voor beschikbaar.

### 2.3.4 Thema 4: Bijzondere groepen en wonen en zorg

**7,6**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van bijzondere groepen en wonen en zorg met een ruim voldoende.**

#### Huurderspanel

Vanwege haar omvang heeft Wonen Vierlingsbeek geen al te groot aandeel in de gemeentelijke taakstelling als het gaat om het huisvesten van statushouders. Er is een aantal woningen levensloopbestendig, daar zitten deels ook jongeren in.

### Gemeente Land van Cuijk

De samenwerking tussen de gemeente en Wonen Vierlingsbeek verloopt als het gaat om de WMO prima. Wat betreft het huisvesten van statushouders: het zou fijn zijn als er extra kan, want de druk op de gemeente wordt groter. Wonen Vierlingsbeek is op dit punt betrokken en altijd bereid om mee te denken.

### Overige belanghebbenden

Er is volgens een van de overige belanghebbenden behoefte aan kleine wooncomplexen voor senioren met een zorgvraag en daar liggen ook kansen voor. Als Wonen Vierlingsbeek hierop in zou spelen zou de corporatie de kern Vierlingsbeek een beetje beter maken.

Wonen Vierlingsbeek draagt naar evenredigheid bij aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders, meent een andere belanghebbende.

De overige belanghebbenden hebben op de feitelijke prestaties van Wonen Vierlingsbeek geen zicht en geven op dit punt geen cijfer.

#### 2.3.5 Thema 5: Leefbaarheid

**8,0**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van leefbaarheid als goed.**

### Huurderspanel

Er komt kastje bij het kantoor van Wonen Vierlingsbeek, bij wijze van mini-voedselbank. Wonen Vierlingsbeek ondersteunt bewonersactiviteiten, zoals bijvoorbeeld een buurt-barbecue. In het kader van vroegsignalering en buurtbemiddeling werkt Wonen Vierlingsbeek samen met de politie, welzijns- en zorgorganisaties en gemeente. .

### Gemeente Land van Cuijk

Ook qua leefbaarheid is de corporatie heel betrokken; je komt Wonen Vierlingsbeek overal in de dorpen tegen. Wonen Vierlingsbeek kon een tijd lang minder mochten investeren in leefbaarheid en zocht toen naar de mogelijkheden die er waren. Ze werkten bijvoorbeeld mee aan de multifunctionele accommodatie die Vierlingsbeek van de dorpskerk aan het maken is. Ze hebben op dit terrein een aanjaagfunctie: met hun activiteiten brengen ze ontwikkelingen op gang.



**Dorpskerk in Vierlingsbeek**

### Overige belanghebbenden

Rond de thema's schoon, heel en veilig doet Wonen Vierlingsbeek alles wat moet. Op de meeste inspanningen van Wonen Vierlingsbeek als het gaat om leefbaarheid hebben de overige belanghebbenden geen beeld; ze geven hiervoor geen cijfer.

#### 2.3.6 Relatie en communicatie

**8,7**

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

#### Huurderspanel

Wonen Vierlingsbeek is een fijne club, die dicht bij de huurders staat. De lijnen zijn kort. De communicatie verloopt prima. Er wordt op vragen of meldingen door Wonen Vierlingsbeek altijd meteen gereageerd. Dat was altijd al zo, ook onder de vorige directeur-bestuurder, want Wonen Vierlingsbeek is een kleine corporatie, geworteld in het eigen dorp.

#### Gemeente Land van Cuijk

Bij Wonen Vierlingsbeek is sprake van korte lijnen en actief personeel dat betrokken is bij de regio; de gemeente heeft er goede contacten mee. Gemeente en corporatie komen elkaar onder meer tegen bij de Dorpsraden.

### Overige belanghebbenden

De communicatie is op zich prima, maar door het enorme takenpakket van de directeur-bestuurder wordt te vaak de consultant sociaal beheer en beleid ingezet, vindt een van de overige belanghebbenden. Een ander noemt de samenwerking constructief.

#### 2.3.7 Invloed op beleid

**8,0**

**De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Wonen Vierlingsbeek als goed.**

#### Huurderspanel

Het Huurderspanel praat onder meer mee over de huurverhoging. De corporatie haalt op onderdelen input op bij het Huurderspanel en het Huurderspanel geeft ook uit zichzelf input mee over bepaalde onderwerpen.

#### Gemeente Land van Cuijk

Gemeente en corporaties oefenen impliciet invloed uit op elkaars beleid bij het proces waarin de prestatieafspraken tot stand komen. Tijdens stakeholdersbijeenkomsten, waarbij naast de gemeente ook onder meer huurders en de Raad van Commissarissen aanwezig zijn, haalt Wonen Vierlingsbeek input op voor haar beleid. Nieuwe plannen worden in een vroeg stadium voor draagvlak door Wonen Vierlingsbeek aan de gemeente voorgelegd.

### Overige belanghebbenden

Toen Wonen Vierlingsbeek een bijeenkomst organiseerde over de vraag hoe de toekomst eruit zou moeten zien, mocht ook een deel van de overige belanghebbenden hun visie geven. De directeur-bestuurder vervult een verbindende rol en zorgt dat partijen met elkaar dezelfde richting uit bewegen.

In het kader van de prestatieafspraken praat de een mee over het beleid van de ander.

Een van de overige belanghebbenden geeft op dit punt geen cijfer.

## 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:

- Wonen Vierlingsbeek is gediensig aan de huurders;
- Geen sloop/onttrekking aan de kernvoorraad;
- De verdeling van het bezit over de kernen, waarmee ook de leefbaarheid een impuls krijgt;
- De gratis oppluspakketten. Er wordt niet veel gebruik van gemaakt, maar de bewoners die dat wel doen, hebben er voordeel van.
- Wonen Vierlingsbeek staat dichtbij de huurders en is goed bereikbaar;
- Wonen Vierlingsbeek is collegiaal, laagdrempelig en toegankelijk, in het bijzonder de directeur-bestuurder. Sinds haar aantreden is er meer betrokkenheid;
- Wonen Vierlingsbeek ontplooit veel Initiatieven op de terreinen duurzaamheid en leefbaarheid;

### 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.

- Nog wat meer openheid naar de huurders toe; de avond voor de huurders is daar een goed voorbeeld van. Ook zou Wonen Vierlingsbeek een nieuwsbrief voor alle huurders kunnen overwegen. Er staat wel nieuws op de website, maar ouderen komen daar niet. Publiceren in Globaal is ook een optie, hoewel niet iedereen daarop geabonneerd is;
- De lokale binding in de Raad van Commissarissen en in de organisatie moet versterkt worden;
- Wonen Vierlingsbeek heeft en houdt een eigen systematiek voor woningtoewijzing. Als Wonen Vierlingsbeek zou participeren in een regionaal woningvindsysteem wordt het aanbod transparanter en op den duur leidt aansluiting bij een groter geheel op dit punt tot schaalvoordelen. Bovendien leidt het tot nuttige managementinformatie;
- Bouwen, ook in de kleine kernen, is een gezamenlijke opdracht, daar moeten gemeente en corporaties samen voor willen gaan. Wonen Vierlingsbeek is op dit punt misschien iets te voorzichtig. Wonen Vierlingsbeek zou meer de samenwerking moeten zoeken om zo de investeringsruimte te vergroten.

### 2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Bouw lekker veel woningen;
- Benut de lokale kennis die er in de Dorpsraad en binnen Viva is nog beter;
- Presenteer je visie (op nieuwbouw) aan de huurders en de Dorpsraad;
- Wees daadkrachtig;
- Het woonverdelingsysteem van Wonen Vierlingsbeek is van henzelf en beperkt zich tot de kernen. Dat is niet meer van deze tijd; aan de andere kant heeft het ook een bepaalde charme heeft: je behoudt zo je eigenheid en geeft voorrang aan de eigen bewoners;
- Sluit je, vanuit oogpunt van collegialiteit, bij zoveel mogelijk regionale zaken aan, zelfs als die niet direct je voorkeur hebben.

## 2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), 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.

### Proces tot het komen van de prestatieafspraken

#### Huurderspanel

Het proces waarin de prestatieafspraken tot stand kwamen is goed verlopen. Het Huurderspanel heeft in de aanloop er naartoe samengewerkt met de bewonersraad Boxmeer. Dat werkte goed, omdat iedereen hetzelfde doel voor ogen had.

#### Gemeente Land van Cuijk

Het proces waarin de Prestatieafspraken tot stand komen verloopt in de ogen van de gemeente goed. Vaak is het lastig om de huurders hierbij voldoende aan te laten haken, maar bij Wonen Vierlingsbeek gaat dat prima.

### Kwaliteit van de prestatieafspraken

#### Huurderspanel

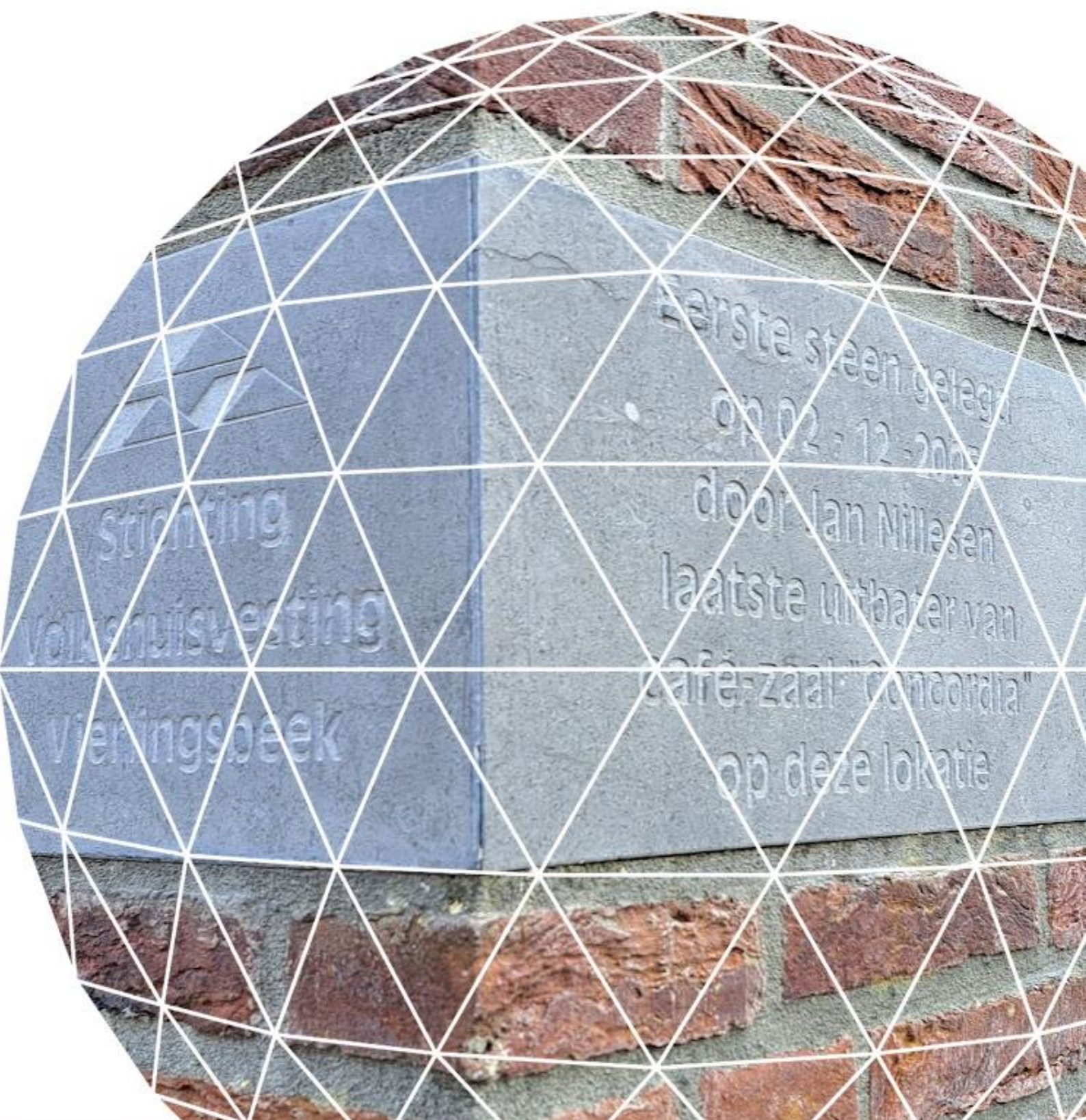
Het Huurderspanel is tevreden met het uiteindelijke resultaat. Er is onder meer afgesproken dat bij nieuwbouw 30% sociaal moet zijn en dat er meer woningen voor jongeren moeten komen. De prestatieafspraken sluiten aan bij de lokale behoeften en er staan voor iedereen afspraken in.

#### Gemeente Land van Cuijk

De kwaliteit van de prestatieafspraken is inmiddels in orde, voorheen was de kwaliteit wat minder. Het werkelijke effect zal nog moeten blijken. Zo is het de vraag of Wonen Vierlingsbeek de aantallen nieuwbouwwoningen die in de prestatieafspraken zijn opgenomen, zal halen. De gemeente bespeurt bij Wonen Vierlingsbeek enige terughoudendheid om grote risico's te nemen, maar de corporatie doet wat ze kan. Samenwerking met derden kan hier nog aan bijdragen; volgens de gemeente zijn er in Vierlingsbeek kansen om te groeien.



### 3 Presteren naar Vermogen





### 3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Wonen Vierlingsbeek 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 3.1: Presteren naar Vermogen

| Perspectief                                   | Gemiddeld cijfer | Weging | Eindcijfer |
|---|------------------|--------|------------|
| <b>Perspectief 3: Presteren naar Vermogen</b> |                  |        |            |
| Vermogensinzet                                | 8,0              | 100%   | 8,0        |

### 3.3 Vermogensinzet

**8,0**

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. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die Wonen Vierlingsbeek geeft aan het onderbouwen van haar beleid en de vertaling daarvan in de (meerjaren)begroting aan de hand van de opgaven en de belangen van de diverse partijen met wie zij samenwerkt, niet alleen gemeente en huurders, maar ook de dorpsraden.

De aanpassing van de specifieke doelen van Wonen Vierlingsbeek aan de actualiteit, als daartoe aanleiding is, heeft de commissie tot een tweede pluspunt gebracht. De keuze voor overname van bezit van Mooiland, toen nieuwbouwmogelijkheden uitbleven, is hier een voorbeeld van.

#### **Wonen Vierlingsbeek heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan en de opgaven**

Wonen Vierlingsbeek heeft voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting opgesteld met daarin opgenomen een jaarplan en een meerjarenbegroting. Hierbij wordt een zichtbare relatie gelegd met de maatschappelijke opgaven en wegen de belangen van gemeente, huurders en dorpsraden mee. De begroting begint met een omschrijving van de drie speerpunten uit het ondernemingsplan: duurzaam aan de slag, netwerkpartner in de (vitale)kernen en organisatieontwikkeling. Ook wordt een schets gegeven van de ontwikkelingen in de omgeving die

relevant zijn voor de inzet van Wonen Vierlingsbeek. De koppeling tussen vermogen en opgaven komt naar voren in een in de begroting opgenomen dashboard met betrekking tot de doelstellingen.

### **Wonen Vierlingsbeek heeft een visie op haar vermogensinzet**

De visie op vermogensinzet van Wonen Vierlingsbeek is geïntegreerd in het Ondernemingsplan, het portefeuillebeleid en het duurzaamheidsbeleid en is vertaald naar de jaarlijkse begrotingen; Wonen Vierlingsbeek neemt dit mee in het proces waarin de prestatieafspraken tot stand komen. Aan het einde van de visitatieperiode werkt Wonen Vierlingsbeek aan een standaardopzet voor investeringsvoorstellen, waarin de risico's in kaart worden gebracht die aan de diverse scenario's voor de betreffende investering kleven. Als duidelijk is wat de consequenties zijn voor alle mogelijke scenario's wordt een keuze voor een ervan gemaakt. In de tertiaalrapportages wordt de vinger aan de pols gehouden en kan al of niet worden bijgesteld. Voorbeelden hiervan zijn het herontwerpen van een duurzaamheidsproject als gevolg van de bepalingen in de Flora- en Faunawet en het vervangen op maat van de domotica in Gildetrom. Ook het besluit om in Maashees om grond te verkopen is zo'n voorbeeld; waar het standpunt oorspronkelijk was om dit niet te doen, is uiteindelijk besloten hier wél toe te besluiten.

### **Wonen Vierlingsbeek monitort de normen van de externe toezichthouders**

Wonen Vierlingsbeek monitort het voldoen aan de normen voor kasstromen en vermogen van de externe toezichthouders aan de hand van haar periodieke rapportages. Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Wonen Vierlingsbeek aan het einde van 2022 gebruikt de visitatiecommissie de ratio's van het Aw, die de corporatie ook zelf hanteert:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 34,9% (norm Aw ≤ 85%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): -1,0 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 62,4% (norm Aw ≥ 15%)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen op basis van eigen beleid te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. 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 een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. 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 Wonen Vierlingsbeek als het gaat om Loan to Value en solvabiliteit aan de goede kant van de norm zit. De afwijking met betrekking tot de ICR wordt verklaard door een hoge aanslag Vpb als gevolg van een onverwacht sterke stijging van de WOZ-waarden in de nieuwe gemeente LvC (17%). Dit is afgestemd met het WSW.

Vanaf 2023 toont de meerjarenbegroting een situatie waarbij de kengetallen zich ruimschoots aan de 'goede kant' van de normen blijven bevinden.

### **Wonen Vierlingsbeek heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort gemiddeld op doelmatigheid**

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van Wonen Vierlingsbeek beoordeeld. Er zijn geen majeure opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit. De risico inschatting is 'laag' op alle onderdelen van het kader dat Aw hanteert, behalve op het onderdeel risicomanagement; dit werd in 2022 door de Aw als 'midden' benoemd. Hierop heeft Wonen Vierlingsbeek actie ondernomen, zoals, na het aantreden van een financieel controller, het aanpassen van het vierogenprincipe en het formaliseren van een I-&A-beleid. De zorgen van de Aw zijn hiermee weggenomen.

Wonen Vierlingsbeek scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor alle jaren van de visitatie een B-score. De bedrijfslasten waren in 2021 eenmalig hoger door een bestuurswissel en de uitbreiding van het aantal fte's met functie consulent sociaal beheer. In zijn algemeenheid is een B-score voor een corporatie met de omvang van Wonen Vierlingsbeek een goede score. Dat geldt in het bijzonder voor deze corporatie, die zich, met succes, wil onderscheiden door een hoge klanttevredenheid.



## 4 Governance van maatschappelijk presteren



## 4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Wonen Vierlingsbeek 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 4.1: 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%        | 7,2 |
|   | Prestatiesturing        | 7,0              |        |            |     |
| Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen             |                         | 7,0              | 33%    |            |     |
| Externe legitimatie en openbare verantwoording                  | Externe legitimatie     | 8,0              | 7,5    | 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 met een pluspunt gerechtvaardigd vanwege de verantwoording van de visie van de corporatie en de wijze waarop deze in de jaarplannen en in de organisatie is verankerd.

*Wonen Vierlingsbeek heeft een realistisch beeld van haar positie en mogelijkheden*

De corporatie heeft in februari 2020 het Ondernemingsplan Wonen Stichting Vierlingsbeek 2020-2023 'Samen naar een duurzame toekomst' vastgesteld, de opvolger van het Ondernemingsplan 2016-2019 'Partner in wonen'. De corporatie schetst hierin de belangrijkste ontwikkelingen en



opgaven, waar de corporatie voor staat en voor gaat, en legt haar focus vast op drie speerpunten (duurzaam aan de slag, netwerkpartner in de kernen en organisatieontwikkeling). Jaarlijks wordt de koers, die in het ondernemingsplan is vertaald in de KPI's, getoetst aan nieuwe regionale en landelijke ontwikkelingen. Dat gebeurt bij het opstellen van het jaarplan, waarvoor gesprekken worden gevoerd met o.a. Huurderspanel, gemeente en regionaal directeurenoverleg (RDO woningmarktregio NO-Brabant). Ook ontwikkelingen op landelijke niveau dienen tot input. De directeur-bestuurder stelt het concept-jaarplan op, dat wordt besproken met medewerkers en het Huurderspanel en uiteindelijk als onderdeel van begroting wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Parallel aan het opstellen van het ondernemingsplan is een portefeuillestrategie ontwikkeld, die als een levend document wordt beschouwd. In 2022 is een wensportefeuille opgesteld. Het duurzaamheidsbeleid maakt integraal onderdeel uit van portefeuillebeleid. Jaarlijks worden de activiteiten en de behaalde resultaten gemonitord en wordt beoordeeld of de gestelde doelen zijn behaald of dat bijsturing is vereist.

#### *Wonen Vierlingsbeek hanteert gestructureerde jaarplannen*

Voor de Raad van Commissarissen vormt het jaarplan de kern van het toetsings- en beoordelingskader met specifiek aandacht voor de volkshuisvestelijke prestaties. Het jaarplan (voorzien van een dashboard met KPI's) en de jaarbegroting worden op basis van het ondernemingsplan, en de vijf-jaar-voortschrijdende meerjarenbegroting, waarin de portefeuillestrategie is geïntegreerd, opgesteld. Het jaarplan vormt ook input voor de bestuursopdracht aan de directeur-bestuurder door de Raad van Commissarissen. Mei 2022 heeft Wonen Vierlingsbeek haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld in de Duurzaamheidsvisie 2022-2030. Hierin staat voor concrete doelen genoteerd wat de gekozen aanpak is en is het beoogde resultaat SMART geformuleerd. Met het oog op de door de Aw gevraagde versterking van het risicomangement is in oktober 2021 een workshop georganiseerd o.l.v. Atrive. Dit heeft geleid tot het opstellen van scenario's die, na bespreking in een aantal sessies met de Raad van Commissarissen, in de begroting 2023 zijn verwerkt.

#### 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 bijstuurt als zij afwijkingen heeft geconstateerd. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering met een punt gerechtvaardigd vanwege het actief hanteren van een compleet monitorings- en rapportagesysteem.**

De in het jaarplan opgenomen activiteiten en de behaalde resultaten worden gemonitord en er wordt beoordeeld of de gestelde doelen zijn behaald of dat bijsturing is vereist. De monitoring van de resultaten vindt plaats aan de hand van inzichtelijke viermaands-rapportages. De beleids- en bestuurscyclus verloopt gestructureerd en effectief.

De financiële functie, waarover de Aw in de Toezichtsbrief in juni 2022 zijn bezorgdheid uitte, is sinds september 2022 weer permanent ingevuld, zij het parttime.

Bij het investeringsvoorstel voor Maashees 2019 was de Raad van Commissarissen niet voldoende overtuigd van het beheersen van de financiële risico's. Na een externe toets is besloten om de procedure voor de goedkeuring van investeringsvoorstellen uit te breiden, gericht op een betere borging. Op dit moment verfijnt de corporatie dit proces nog verder.

Een recent voorbeeld van bijsturing is de heroverweging van het verhuurbeleid voor een complex met maatschappelijk vastgoed in Vierlingsbeek. Dit heeft een herontwikkelingsproces in gang gezet, waarbij mogelijk woningen kunnen worden gerealiseerd.

Een duidelijk voorbeeld van een nieuwe weg inslaan ziet de commissie als de directeur-bestuurder in 2021 terugtreedt. De Raad van Commissarissen kiest dan bewust voor een nieuwe koers: het is noodzakelijk dat de corporatie meer naar buiten treedt zodat haar intenties beter bekend zijn en volkshuisvestelijke kansen niet blijven liggen. Die beoogde koerswending heeft het profiel van de nieuwe bestuurder mede bepaald.

Een ander voorbeeld van nieuw beleid is de aankoop van 22 woningen van Mooiland toen duidelijk werd dat nieuwbouw op korte termijn niet mogelijk was.

## 4.4 Maatschappelijke oriëntatie Raad van Commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen 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 raad van commissarissen 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 met een pluspunt gerechtvaardigd vanwege de betrokkenheid van de raad bij de strategievorming.

*De Raad van Commissarissen heeft een gedeelde visie op de maatschappelijke rol als toezichthouder*

Wonen Vierlingsbeek kent vier commissarissen, die zich vanuit een persoonlijke motivatie gezamenlijk inzetten als belangenbehartiger voor de sociale huurders en de lokale gemeenschappen van Vierlingsbeek. De raad telt twee huurderscommissarissen. De raad is actief betrokken bij de strategievorming zoals blijkt uit de recente bestuurswissel. Daarbij is bewust gekozen voor een meer proactieve en ondernemende directeur-bestuurder. De raad signaleert dat hierdoor ook de raad zelf en de visie op zijn toezichthoudende rol een ontwikkeling heeft doorgemaakt. Van een beperkte focus op (financieel) beheer naar een beter benutten van de (financiële en andere) mogelijkheden, met het doel om als sociale verhuurder meer maatschappelijke impact te hebben. De raad is zich ervan bewust dat een kleine corporatie hierbij geen grote sprongen kan maken, maar de raad beschouwt de opgaven van een kleine sociale verhuurder niet als eenvoudiger en ook niet als minder relevant dan bij een grotere corporatie. De raad ziet twee grote uitdagingen: de noodzakelijke verduurzamingslag, die de toekomstige woonlasten in bedwang moet houden. En de gewenste groei van de woningvoorraad om zo door nieuwbouw of aankoop de vastgoedportefeuille in de dorpen evenwichtiger maken.

De toekomstbestendigheid van een kleine corporatie blijft ook voor de raad altijd een punt van aandacht. De raad kijkt echter met vertrouwen naar de toekomst, omdat de relaties met relevante partners goed zijn en de corporatie een gewaardeerde maatschappelijke rol vervult. Ook ambieert de collegacorporatie het woningbeheer in deze dorpen niet, zodat er sprake is van een zinvolle taakverdeling. In dit verband past in de ogen van de raad het hanteren van een eigen woningverdelingssysteem, hoewel de raad zich realiseert dat dit niet vanzelfsprekend is.

De meningsvorming in de raad is gebaseerd op consensus en de raad komt altijd tot een eensluidend oordeel. De visitatiecommissie denkt dat de raad nog aan effectiviteit zou kunnen winnen bij een taakverdeling waarbij ook het volkshuisvestelijk belang meer gewicht krijgt.

#### *De Raad van Commissarissen geeft op actieve wijze invulling aan de maatschappelijke rol*

De raad ziet dat het nieuwe elan in de organisatie aanstekelijk is, ook voor de belanghouders. Het nodigt uit tot meer en bredere samenwerking met andere maatschappelijke organisaties en lokale ondernemers. Voor de raad betekent dat tevens een bezinning op de wijze waarop deze maatschappelijke rol in het lokale netwerk wordt vervuld. De raad hecht waarde aan aanspreekbaarheid, intern en extern, maar heeft hiervoor nog geen nieuwe vorm gevonden.

De raad wil voor de organisatie en ook voor belanghouders aanspreekbaar zijn en een rol spelen als verbinder in het maatschappelijk netwerk. Dit komt voort uit de ambitie van de corporatie om meer naar buiten te treden en van meer betekenis te worden voor de samenleving. Soms treedt de raad dan zelf ook actief op, zoals bij de grote thema-sessies, maar de lead blijft altijd bij de directeur-bestuurder liggen.

## 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 inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

### 4.5.1 Externe legitimatie

**8,0**

**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 twee pluspunten gerechtvaardigd vanwege de constructieve ondersteuning van de huurdersvertegenwoordiging, de moderne en effectieve manier waarom het dagelijks contact met huurders verloopt en de ondernemende wijze waarop de corporatie op zoek is naar nieuwe partners.**

#### *Wonen Vierlingsbeek betreft belanghebbenden op een actieve en passende wijze*

Wonen Vierlingsbeek werkt samen met de huurders, het huurderspanel, de gemeente Land van Cuijk, collega-corporatie Mooiland en andere belanghebbenden. Deze samenwerking is voor de corporatie van belang. In voorkomende gevallen koppelt Wonen Vierlingsbeek richting haar belanghebbenden terug wat gedaan is of wordt met de bij hen verzamelde input.

De corporatie beschouwt haar huurders als haar voornaamste belanghebbenden. Deze zijn vertegenwoordigd in het Huurderspanel, dat de afgelopen jaren is vernieuwd, zodat nu alle zes dorpskernen in het panel worden vertegenwoordigd. In 2022 heeft het Huurderspanel deelgenomen aan een scholingstraject om zijn rol als kritische gesprekspartner beter te kunnen vervullen. De gewoonte om jaarlijks een thematische huurdersbijeenkomst te houden zal in 2023, voor het eerst na corona, weer worden opgepakt, waarbij het Huurderspanel deze mede organiseert. Wonen Vierlingsbeek heeft de Woco-App geïntroduceerd, voor huurders een vlotte manier om digitaal met de corporatie te communiceren, bijvoorbeeld over reparatieverzoeken of andere vragen. Dit is een extra service voor alle huurders die wordt gewaardeerd.

Daarnaast is in een lokale krant een voorlichtingscampagne voor 18-30-jarigen gevoerd om het huren van woonruimte te promoten.

Wonen Vierlingsbeek heeft in 2022 het initiatief genomen tot het voeren van thematische discussies met diverse regionale partners over duurzaamheid (o.a. met de provincie Noord-Brabant) en over vastgoedontwikkeling (de zogenoemde 'alle dorpsdiscussies'). Hiermee haalt de corporatie waardevolle input op ter voorbereiding van haar eigen beleid.

Het voorgeschreven overleg met het Huurderspanel voert Wonen Vierlingsbeek op een actieve wijze en het panel neemt als een volwaardige gesprekspartner deel aan het reguliere overleg met de gemeente over de prestatieafspraken.

De Raad van Commissarissen, waarvan twee commissarissen een huurderszetel bekleden, en het Huurderspanel overleggen tweemaal per jaar met elkaar. Deze commissarissen ontvangen de agenda van de overleggen van de directeur-bestuurder met het Huurderspanel en schuiven desgewenst aan, in elk geval eenmaal per jaar. De raad heeft het Huurderspanel betrokken bij de vervulling van de vacature voor de nieuwe bestuurder. Tijdens bijeenkomsten met stakeholders vinden meer informele ontmoetingen plaats. Daarnaast spreekt de raad eenmaal per jaar met de medewerkers.

Het contact van Wonen Vierlingsbeek met andere belanghebbenden, bijvoorbeeld met collega-corporatie Mooiland, dorpsraden en de ondernemersvereniging, is samenwerkingsgericht, proactief en constructief. Zo is de corporatie ook actief in Viva, een initiatiefgroep van bewoners, die o.a. werkt aan een dorppontwikkelingsplan voor Vierlingsbeek, en ondersteunt zij andere, passende bewonersinitiatieven.

#### 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. En pluspunt acht de commissie gerechtvaardigd vanwege de actieve en vernieuwende wijze waarop de corporatie informatie over haar prestaties deelt met de lokale samenleving.**

Wonen Vierlingsbeek doet op verschillende wijzen openbaar toegankelijk verslag van de gerealiseerde prestaties. Behalve in de jaarverslagen, waar dat op een gestructureerde manier gebeurt, vindt dat ook veelvuldig plaats in nieuwsberichten, die op de website worden geplaatst (in 2022 gemiddeld 4 berichten per maand), via social media en proactief in contact met de pers. Het aantal berichten en publicaties is sterk toegenomen na het aantreden van de nieuwe directeurbestuurder.

Daarbij maakt de corporatie geregeld gebruik van infographics, o.a. bij de laatste jaarverslagen (2020 en 2021) en bij het gepubliceerde duurzaamheidsbeleid.

## Deel 3: Bijlagen



## Bijlage 1: Position Paper

## **Position Paper Wonen Vierlingsbeek**

### **Visitatie 2019 – 2022**

#### **Inleiding**

Het schrijven van het position paper markeert de start van het visitatietraject. Wij kijken terug en reflecteren op de afgelopen vier jaar (2019 t/m 2022) en bieden openheid over onze resultaten. Zowel aan de visitatiecommissie die onze prestaties gaat beoordelen als aan onze belanghebbenden. Want met name van onze belanghebbenden horen wij graag hoe de organisatie wordt ervaren in de samenwerking en hoe onze inzet in de kernen waar we bezit wordt beoordeeld. Natuurlijk zodat wij daarvan kunnen leren, want we zijn een lerende organisatie, met de blik naar buiten gericht. Onze (toekomstige) huurders zijn wat ons betreft de belangrijkste belanghebbenden. Voor hen werken we en zetten we ons elke dag in voor goede, duurzame en betaalbare woningen in leefbare kernen. Om die reden vinden we het belangrijk dat de visitatiecommissie met hen spreekt. Niet alleen met ons Huurderspanel maar ook met een afvaardiging van de dorpsraden, inwoners die zich actief en (zeer) betrokken inzetten voor vitale kernen.

In dit position paper schets ik, als directeur-bestuurder, in vogelvlucht onze organisatie. Een organisatie waar ik trots op ben, maar waar ik zeker ook nog verbeterpunten zie. Hieronder leest u wie we zijn en waar we voor staan, reflecteer ik op de aanbevelingen uit de vorige visitatie en welke lessen we daaruit getrokken hebben en in de praktijk hebben gebracht en hoe we er nu begin 2023 voor staan. Tenslotte beschrijf ik een aantal inhoudelijke uitdagingen waar we voor staan en geef ik een toelichting op de samenwerking met onze partners. Ik hoop dat het beeld wat ik schets wordt herkend en kijk ernaar uit uw reflecties in het visitatierapport te lezen.

#### **Wie zijn we en wat doen we?**

We staan voor goed betaalbaar en duurzaam wonen in de gemeente Land van Cuijk. Vanuit het wonen leveren we samen met partners een proactieve bijdrage aan de vitaliteit van de kernen waar we bezit hebben. Wonen Vierlingbeek is een kleine corporatie met circa 510 sociale huurwoningen in Vierlingsbeek, Overloon, Holthees, Maashees, Groeningen en Vortum-Mullem. Naast sociale huurwoningen exploiteert Wonen Vierlingsbeek ook nog andere verhuureenheden. Dit betreft: drie verhuureenheden in de Merletgaarde (gezondheidscentrum). Daarnaast wordt één woning verhuurd aan particulieren die een gezinsvervangend tehuis exploiteren (betreft één woning met een huur boven de liberalisatiegrens die wel wordt aangemerkt als DAEB bezit).

#### **Korte reflectie op vorige visitatie**

De visitatie in 2018 was voor Wonen Vierlingsbeek de derde visitatie. We stonden er open in en waren nieuwsgierig naar de resultaten. We waren positief over de beoordeling van onze prestaties naar opgaven en ambities, en waren blij met het oordeel van belanghebbenden over de proactieve persoonlijke benadering van onze corporatie en onze maatschappelijke betrokkenheid. Uiteraard hopen we dat de positieve lijn in de afgelopen vier jaar is doorgezet.

De belangrijkste verbeterpunten uit de visitatie 2018 lagen op het gebied van presteren naar vermogen en governance:

**Thema-avonden:** *Jaarlijks wordt gekeken naar een thema-avond voor alle huurders van de corporatie. Probeer bij het bepalen van een thema minder te kijken naar beleidsmatige onderwerpen maar naar onderwerpen die de huurders direct raken. Hierbij kan gedacht worden aan langer thuis blijven wonen of leefbaarheid.* Helaas was het de afgelopen jaren vanwege Corona niet mogelijk om een Huurdersbijeenkomst te organiseren. De behoefte is echter wel. Nu het weer mogelijk is organiseren we samen met ons Huurderspanel in maart 2023 een bijeenkomst voor al onze huurders. De thema's zijn samen met het Huurderspanel bepaald. Tevens is er in januari 2023 een Energiehuurderscafé georganiseerd voor al onze huurders. Ook huurders van Mooiland zijn hiervoor uitgenodigd.

**Leefbaarheid:** *Wees hierin meer proactief en betrek huurders en dorpsraden nog meer bij het inventariseren van de behoefte op het gebied van leefbaarheid. Neem hierbij de signalerende functie en breng huurders in beweging om zelf een bijdrage te leveren.* Samen met het Huurderspanel stellen we jaarlijks een leefbaarheidsbegroting op. Vanaf dit jaar willen we dit doen door thema's op te halen tijdens de huurdersbijeenkomst. Daarnaast participeren we actief in een initiatief van een aantal bewoners van Vierlingsbeek en Groeningen om te komen tot een nieuwe dorpsplan. Wonen Vierlingsbeek is hierin kartrekker van het Domein Wonen.

**Ontwikkelingen:** *De gemeente is gestart met de inventarisatie van de ontwikkelingen op het gebied van vergrijzing. Sommige corporaties zijn al verder in het gesprek met de gemeente, neem hieraan deel. Daag daarbij ook Pantein uit om te bepalen wat de rol van de corporatie kan zijn. Werk met bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties naar een gezamenlijke strategie om aan de toekomstige behoefte te kunnen voldoen.* Wonen Vierlingsbeek participeert samen met Mooiland in de gemeentelijke werkgroep om te komen tot een nieuwe woonzorgvisie voor de gemeente Land van Cuijk. Tevens hebben we een financiële bijdrage geleverd aan het tot stand komen van de woonzorgvisie.

**Inzet van het vermogen:** *Zet de huidige samenwerking in Domaasverband voort. De inzet van het vermogen kan verder geoptimaliseerd worden door ook over te gaan op een inkoop samenwerking.*

De afgelopen jaren is de samenwerking binnen het Regionaal Directeuren Overleg Noordoost-Brabant voor ons steeds belangrijker geworden. Bijvoorbeeld als het gaat om gezamenlijk inkopen van flexwoningen, maar ook rond thema's als arbeidsmobiliteit en vitaliteit.

**Governance:** *Wet- en regelgeving is voortdurend onderhevig aan veranderingen. Dit kan met name voor kleine corporaties een hele opgave zijn en hier liggen dan ook potentiële risico's. Laat deze onderwerpen uitvoerig terugkomen in Domaasverband en werk samen aan een goede invulling hiervan.* Vanwege het profiel van de huidige bestuurder (jurist) is Governance binnen onze organisatie inmiddels goed geborgd. Daarnaast zijn we geabonneerd op diverse relevante nieuwsbrieven die ons attenderen op gewijzigde wet- en regelgeving. Tevens biedt onze brancheorganisatie Aedes model overeenkomsten en reglementen. En ook het MKW ondersteund ons als kleine organisatie goed op dit gebied.

## **Terugblik; Anders organiseren**

Een periode die in meerdere opzichte heel bijzonder was. Zo vierden we in 2020 het 50-jarig bestaan van Wonen Vierlingsbeek. En was er in 2021 een bestuurswisseling. Peter Verhoeven ging met vroegpensioen en per 1 september 2021 nam ik het stokje over. Maar het meest ingrijpende was toch wel de schaduw die het Coronavirus uitwierp. Veel thuiswerken, veel digitale bijeenkomsten en weinig fysiek. Het heeft wat ons betreft weinig invloed gehad om onze ambities en doelstellingen. Maar toonde wel de kwetsbaarheid van een kleine organisatie als de onze.

De jaren 2021 en 2022 zijn intern hard bezig geweest met de implementatie van een nieuw ERP systeem en het op orde krijgen van onze data door alle data te digitaliseren en vast te leggen in één bronbestand (Itris).

Tevens is nagedacht over hoe de organisatie het best ingericht kon worden om toekomstbestendig te zijn. Het is niet mijn stijl om een organisatie te ontwerpen op een tekenafel vanuit een ivoren toren. Ik wilde medewerkers meer verantwoordelijkheden geven, en dan moet je de medewerkers er ook van het begin af aan bij betrekken en moet iedereen input kunnen leveren. Zo is het formatieplan richting 2025 beschreven en vastgesteld. Functies, rollen, taken, werkprocessen, verantwoordelijkheden en coachend leidinggeven werden uitgewerkt. Er kwamen twee nieuwe functies die van financieel controller en die van sociaal beheerder en beleid. Ook is er veel tijd en aandacht besteed aan de cultuur van samenwerken. Hoe werk je samen, hoe spreek je elkaar aan en wat betekent het voor de medewerker om de verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen?

De volgende principes waren leidend bij de keuzes over de inrichting van de organisatie:

1. We doen het samen: geen hiërarchie, wel coördinatie rol voor beleid. De bestuurder besluit na raadpleging van het team;
2. Alle medewerkers vormen samen één team waarbinnen iedereen zorgdraagt voor een evenwichtige input en afwegingen van belangen bij besluitvorming. Het team heeft elke week een weekstart;
3. We zijn flexibel en waar nodig zijn medewerkers elkaars achtervang zodat de dienstverlening en de bedrijfsvoering optimaal blijft. Er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het bedienen van de huurders;
4. De coördinatie van beleid ligt bij de consulent sociaal beheer en beleid. Deze is verantwoordelijk voor het opstellen van beleid en zal daarbij ook de medewerkers in de organisatie raadplegen. Het vaststellen van het beleid gebeurt door de bestuurder na raadpleging van het team en waar nodig met goedkeuring van de RvC;
5. Van medewerkers wordt een grote mate van zelfstandigheid verwacht ten aanzien van de rolinvulling en de uitvoering van taken.

Terugkijkend ben ik blij dat we de bovenbeschreven beweging hebben ingezet. Iedere verandering vraagt tijd en aandacht voor het proces en de medewerkers. Zeker als het uitdrukkelijk streven is om de winkel gewoon open te houden. En niet alleen de winkel, maar ook de luiken naar buiten toe! Dat is gelukt. We zijn zichtbaar en bereikbaar voor onze klanten. Onze klanten zijn degenen waarvoor wij werken, zij willen prettig en betaalbaar kunnen wonen. Om dit mogelijk te maken en om verstoringen hierin op te lossen, willen wij voor hen zichtbaar en bereikbaar zijn.

### **Terugblik; Volkshuisvestelijke prestaties**

Samen met de gemeente, Mooiland en de huurdersorganisaties hebben we geconstateerd dat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat. Om deze reden is in de afspraak gemaakt dat minimaal 90% van de woningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens heeft. Dit is een afspraak uit de prestatieafspraken die we al jaren met elkaar naleven. Ondanks dat we een kleine corporatie zijn, hebben we ons steentje bijgedragen aan een grotere beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het Land van Cuijk. Zo hebben we bijvoorbeeld aan de Horstenweg in Holthees 4 nieuwe eengezinswoningen en 2 levensloopbestendige woningen toegevoegd, 6 nieuwbouwwoningen in Vortum-Mullem werden opgeleverd en we namen 22 woningen van Mooiland over (18 grondgebonden woningen in Vierlingsbeek en 4 appartementen in Maashees). We hebben ook een aantal projecten uitgevoerd, waaronder het aanbrengen van rookmelders in al onze woningen, het uitvoeren van een conditiemeting voor ons gehele bezit en ons gehele woningbezit voorzien van nieuwe energielabels volgens de norm NTA8800. Door ouderdom, een beperking of ziekte kunnen kleine aanpassingen een woning toegankelijker maken. Een tijd lang hebben we dit ondersteund door de door huurder aangeschafte aanpassing op onze kosten door een aannemer te laten bevestigen. Vanaf 2022 gaan we daarin een stap verder en bieden we een gratis pakket van aanpassingen aan waar de huurder een keuze uit kan maken.

### **Belangrijke thema's die extra aandacht vragen**

In het ondernemingsplan staan veel afspraken, harde afspraken waar wij echt op aanspreekbaar zijn. Drie onderwerpen vind ik zo belangrijk, dat ik ze graag even extra wil toelichten.

## Beschikbaarheid

We merken, zien en/of horen het allemaal. De druk op de woningmarkt neemt toe. We hebben het over meer woningen toevoegen. Tegelijk zien we de bouwkosten en rentelasten stijgen. Wij willen graag onze bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in onze regio door de komende jaren 80 woningen toe te voegen. Omdat we als Wonen Vierlingsbeek zelf geen locaties in bezit hebben zijn we afhankelijk van de gemeente en projectontwikkelaars. Werd de woningmarkt in onze regio jarenlang als redelijk ontspannen beschouwd, inmiddels is er een kentering opgetreden. Mensen staan (steeds) langer op de wachtlijst voor een woning. De groep die in dezelfde (sociale-huur) vijver vist, wordt steeds groter.

Daarnaast merken we steeds meer dat het huidige woonruimteverdeelsysteem niet meer voldoet. We proberen de lacunes te verhelpen door met elkaar voorrangregels voor specifieke groepen op te stellen. De ene groep verdrukt echter de andere. Dat vormt een uitdaging die wij als Wonen Vierlingsbeek wel kunnen agenderen, maar die we alleen in samenwerking kunnen oppakken.

## Leefbaarheid

Leefbaarheid is een belangrijk onderdeel van ons werk. We zijn een maatschappelijk betrokken woningcorporatie die graag wil weten wat er speelt in de kernen. Wij vinden het belangrijk om persoonlijk aandacht te hebben voor onze bewoners en oog te hebben voor de ontwikkelingen in complexen. Daarbij willen we niet alleen naar complexen kijken maar ook naar de buurt als geheel. Dit doen wij niet alleen, maar samen met onze partners. Helaas hebben de dorpschouwen ( rondrit door de kernen met Huurderspanel, bewoners en afvaardiging van onze maatschappelijke partners) als input voor de leefbaarheidsbegroting vanwege Corona geen doorgang gevonden.

Het participeren in zorgcirkels is een voorbeeld van onze inzet in leefbaarheid. Bij de zorgcirkel is sprake van “gedeelde zorg”. De zorgcirkel is bovendien een uitstekend middel om eenzaamheid te voorkomen en om bestaande eenzaamheid op te heffen. Het is een vorm van onderlinge mantelzorg. In de kern Vierlingsbeek is inmiddels een start gemaakt met een zorgcirkel. Wij hebben voor Pantein de contacten gelegd en zullen vanuit ‘wonen’ betrokken worden bij de verder opzet. Een ander voorbeeld is de onthulling van het kunstwerk Gryphus op 4 juni 2022 aan de muur van onze woningen aan de Kloosterstraat (waar ooit de jongerensoos stond). De soos gaf het kunstwerk ‘50 jaar soos’ ter gelegenheid van de viering van haar gouden jubileum cadeau aan Vierlingsbeek. Maar ook het koffiebezoek van onze medewerkers aan de ‘nieuwe huurders’ in het complex Merletgaarde die wij van Mooiland overnamen is een voorbeeld van onze inzet op leefbaarheid. Het levert ons veel informatie op en verhoogd de betrokkenheid van onze huurders.

## Duurzaamheid

Dat duurzaamheid een belangrijk thema is, kan inmiddels niemand meer ontgaan. Het energiezuinig en aardgasvrij maken van woningen vraagt van ons een grote inspanning en een enorme investering. De toen nog vijf gemeenten in het Land van Cuijk, woningcorporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek hebben in 2021 het Duurzaamheidsakkoord ondertekend. Daarin is afgesproken om de komende jaren samen te werken aan het duurzaam maken van buurten en wijken, en specifiek de sociale huurwoningen in het Land van Cuijk. De organisaties richten zich met het duurzaamheidsakkoord niet alleen op het duurzaam opwekken van energie, maar ook op het zorgen voor een groene, klimaatbestendige woonomgeving en op het gebruik van herbruikbare (bouw-)materialen. Bij al deze onderwerpen staat het vergroten van het bewustzijn bij inwoners van de invloed die zij zelf hebben op een duurzame woonomgeving, centraal. Jaarlijks wordt een activiteitenplan opgesteld waarmee uitvoering wordt gegeven aan het Duurzaamheidsakkoord.

Met het Duurzaamheidsakkoord en de uitkomst van een bijeenkomst met externe stakeholders (o.a. Provincie, collega-corporatie, Huurderspanel, maatschappelijke organisaties, onderwijs, dorpsraden) als onderlegger heeft Wonen Vierlingsbeek in 2022 haar duurzaamheidsvisie opgesteld. We zetten al onze financiële zeilen bij om onze reguliere onderhouds- en investeringsopgave waar te maken, en deze zo veel als mogelijk te koppelen aan de duurzaamheidsopgave. Een mooi voorbeeld daarvan is nieuwbouw in 2019 van 6 woningen in Vortum-Mullem op basis van BENG en gasloos bouwen. Daarnaast heeft ons bezit in 2021 gemiddeld een label B en streven we naar gemiddeld label A in 2030.



## **Samenwerking**

Sinds 2020 zijn de prestatieafspraken met de gemeente Land van Cuijk (voorheen gemeente Boxmeer) en de corporaties (Mooiland en Wonen Vierlingsbeek) geformaliseerd in de raamovereenkomst 2020-2022. Dit vormt de basis voor onze volkshuisvestelijke opgave. In de prestatieafspraken benoemen we welke activiteiten we jaarlijks ondernemen om de gezamenlijke ambities te realiseren. Daar zijn we blij mee. Steeds beter weten we te komen tot wederkerige afspraken. En elk jaar monitoren we op bestuurlijk niveau hoe het ervoor staat; lopen we nog op schema, of is extra inzet gewenst? De samenwerking omtrent deze afspraken verloopt goed. We krijgen steeds meer grip op de volkshuisvestelijke opgave en de instrumenten die we daarop in kunnen zetten. Door monitoring van de sociale voorraad en verhuringen door Mooiland en Wonen Vierlingsbeek hebben we een beter beeld gekregen van wat nodig is in de gemeente. We werken het hele jaar door aan monitoring uitvoering van de afspraken en projecten. Zo leren we ook steeds beter waar de kansen en de mogelijkheden zitten.

### Gemeente

Per 1 januari 2022 werd de gemeente Land van Cuijk ingesteld door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. We zijn blij met het nieuwe college dat na de gemeenteraadsverkiezingen is aangetreden. De wethouders gaan er echt voor, en samen maken we goede afspraken. We weten steeds beter wat we aan elkaar hebben en zetten gezamenlijk de schouders eronder. De fusie gemeente Land van Cuijk heeft enige tijd nodig (gehad) om intern e.e.a. op de rit te krijgen. Wonen Vierlingsbeek heeft inmiddels (weer) goed contact met het gemeentebestuur en de ambtenaren die er toe doen voor ons dagelijks werk. We zijn een kleine corporatie en we moeten onze tijdsinvestering goed afwegen, daarom is een goed contact met keyspelers binnen de gemeente van groot belang.

### Huurderspanel

In de inleiding schreef ik het al, het contact en de samenwerking met huurders, en ons Huurderspanel, vind ik heel belangrijk. En gelukkig kan ik ook zeggen dat de samenwerking goed verloopt. De afgelopen jaren is het panel deels vernieuwd. Er zijn nieuwe mensen bij gekomen, die enorm betrokken en gedreven zijn. Ik ben trots dat vanuit iedere kern een huurder vertegenwoordigd is in het Huurderspanel. Tegelijkertijd zien ze ook hun eigen kwetsbaarheid. De interesse van huurders om te participeren in het Huurderspanel neemt af, terwijl de verantwoordelijkheden die bij huurdersorganisaties wordt neergelegd alleen maar toe nemen. Wij doen ons best om het Huurderspanel zo goed mogelijk mee te nemen in de zaken die bij Wonen Vierlingsbeek spelen en om hen te informeren. Daarbij gaan we een kritisch gesprek over strategische keuzes niet uit de weg. Daarnaast bieden we het Huurderspanel scholing zodat zij hun rol als kritische sparringpartner ook daadwerkelijk kunnen vervullen. En tenslotte werken we steeds beter samen bijvoorbeeld door komend jaar gezamenlijk een Huurdersbijeenkomst te organiseren en samen een invulling te geven aan de leefbaarheidsbegroting.

Een aantal jaren nemen we het ons al voor, maar nu gebeurt het eindelijk echt. We zijn met de corporaties in de regio de portefeuillestrategie aan het afstemmen. Het is een zoekend proces, waarbij we informatie met elkaar delen, en langzaam proberen richting concrete afspraken te komen, die zullen landen in de regionale woondeal. Een mooi resultaat van de, steeds inhoudelijker wordende samenwerking, is de aanbidding van een gezamenlijke positionpaper door Mooiland en Wonen Vierlingsbeek aan de nieuw geïnstalleerde gemeenteraad Land van Cuijk. We zoeken steeds vaker naar manieren hoe we zaken gezamenlijk kunnen oppakken. We zien dat ook bij het afstemmen van het huurprijsbeleid en de jaarlijkse huurverhoging met de corporaties in de regio Noordoost-Brabant. We staan in de startblokken en weten elkaar te vinden. Dat is fijn. We delen kennis en helpen elkaar waar nodig en mogelijk.

### Andere belanghebbenden

Ook weten wij steeds beter de wegen te vinden als het gaat om andere partijen waarmee wij samenwerken. Voor individuele problemen van huurders, kunnen wij gemakkelijk doorverwijzen naar een van onze partners. Het toewijzen van woningen aan vergunninghouders verloopt echter stroever. Vanwege personeelstekort bij de organisatie die de vergunninghouders begeleidt is het regulier huisvesten van vergunninghouders vorig jaar zelfs een aantal maanden opgeschort. Wachten we de afgelopen jaren nog op een verzoek vanuit de gemeente om vergunninghouders te huisvesten. Vanaf 2021 trekken we het initiatief naar ons toe door proactief maximaal

20% van vrijkomende woningen aan te bieden aan de specifieke doelgroepen van beleid om daarmee onze verantwoordelijkheid te nemen voor deze problematiek. Dit commitment wordt ook vastgelegd in de jaarschijf 2023 van de prestatieafspraken.

Joke Abbring, directeur-bestuurder

30 januari 2023

## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Volgt

## **Bestuurlijke reactie op maatschappelijke visitatie 2018-2022**

### ***“In beweging op naar – in potentie- meer impact”***

Allereerst spreken we graag onze waardering uit voor het werk van de visitatiecommissie en de belanghebbenden die hebben deelgenomen aan het beoordelingsproces. Het is waardevol om feedback te ontvangen en inzicht te krijgen in hoe we presteren als woningcorporatie.

### **Herkenning in het geschetste beeld**

We herkennen ons in het algemene beeld dat de visitatiecommissie schetst van Wonen Vierlingsbeek: ‘in beweging op weg naar – in potentie- meer impact’. De commissie constateert dat Wonen Vierlingsbeek volop in beweging is. Van naar binnen gericht naar meer oriëntatie op de omgeving. Van uitsluitend gericht op beheer naar meer herbezinning op onze rol in de dorpen waar we bezit hebben. En tenslotte naar beweging in meer professionaliteit in het team. Bij Wonen Vierlingbeekbeek is de afgelopen jaren een aanstekelijke dynamiek ontstaan. Een nieuw elan dat door onze partners als aanstekelijk wordt gezien. Het sterkt ons om de ingeslagen weg de komende jaren door te trekken zodat (nog meer) impact kunnen maken in de kernen waar we bezit hebben.

Uit de visitatie blijkt dat Wonen Vierlingsbeek goede prestaties heeft geleverd en positief wordt beoordeeld op verschillende perspectieven. Uitschieters naar boven zijn “presteren naar vermogen” en “presteren volgens belanghebbenden” met een 8,0.

De belanghebbenden zijn over het algemeen positief over onze volkshuisvestelijke prestaties. Ze waarderen de korte lijnen en onze goede zichtbaarheid in de dorpen. Met name onze leefbaarheidsactiviteiten worden positief opgemerkt. Hoewel er een gedeeld gevoel is dat er te weinig nieuwbouw wordt gepleegd, erkennen de belanghebbenden dat dit niet aan Wonen Vierlingsbeek kan worden toegeschreven en dat we kansen benutten zodra die zich voordoen. De relatie en communicatie met de belanghebbenden worden als goed ervaren, zowel huurders als overige belanghebbenden zijn tevreden over de invloed die zij hebben op het beleid. Ons vermogensinzet kunnen we goed onderbouwen. Normen van externe toezichhouders worden goed gemonitord en tijdelijke afwijkingen daarvan kunnen goed worden verantwoord.

### **Verbeterpunten**

De aanbevelingen van de visitatiecommissie nemen we serieus. We gaan dan ook actief aan de slag met de genoemde verbeterpunten. Deze aanbevelingen bieden waardevolle inzichten en geven handvatten bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan en het bepalen van de koers voor de komende jaren.

### **Woord van dank**

Wij danken het Huurderspanel, medewerkers en samenwerkingspartners voor hun bijdrage aan deze maatschappelijke visitatie. Veel dank ook aan de visitatiecommissie voor de doordachte, pragmatische en open manier waarop zij het visitatieproces met ons heeft doorlopen. Hun grondige analyse heeft geleid tot een gedegen, leerzame en herkenbare rapportage, waar onze medewerkers trots op mogen

zijn. Medewerkers waar we zelf ook trots op zijn! Zonder hun betrokkenheid en inzet hadden we deze positieve resultaten niet kunnen behalen. Samen met onze samenwerkingspartners blijven we streven naar verbetering en een nog grotere maatschappelijke impact.

Vierlingsbeek, 15 juni 2023



Joke Abbring  
Directeur-bestuurder



Paul Nouwen  
voorzitter Raad van commissarissen



## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

**Tabel 3.1: Wonen Vierlingsbeek**

| Naam          | Functie                                 |
|---------------|---|
| Joke Abbring  | Directeur-bestuurder                    |
| Paul Nouwen   | Voorzitter Raad van Commissarissen      |
| Twan Willems  | Vice-voorzitter Raad van Commissarissen |
| Ilona Peters  | Lid Raad van Commissarissen             |
| Peter Leijten | Lid Raad van Commissarissen             |
|               |   |
|               |   |
|               |   |
|               |   |

**Tabel B3.2: Belanghebbenden**

| Organisatie                       | Belanghebbende          | Functie                  |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeente(n)</b>                |                         |                          |
| Bouke de Bruin                    | Gemeente Land van Cuijk | Wethouder Wonen          |
| Willy Hendriks                    | Gemeente Land van Cuijk | Wethouder WMO en Welzijn |
| René Scholten                     | Gemeente Land van Cuijk | Adviseur Wonen           |
| <b>Huurdersvertegenwoordiging</b> |                         |                          |
| Ingrid Reijnders                  | Huurderspanel           | Lid                      |
| <b>Overige belanghebbenden</b>    |                         |                          |
| Bert Linskens                     | Mooiland                | Gebiedsregisseur         |
| Piet Verbeeten                    | Viva                    | Participant              |
| Sjaak Verstegen                   | Dorpsraad Vierlingsbeek | Lid                      |
| Peter Verhoeven                   | -                       | Oud directeur-bestuurder |
|                                   |                         |                          |
|                                   |                         |                          |
|                                   |                         |                          |
|                                   |                         |                          |

## Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Wonen Vierlingsbeek in 2023 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 Stichting Wonen Vierlingsbeek hebben.

Rotterdam, 31 januari 2023

Maarten Nieland  
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

### Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Pia van Oord verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Wonen Vierlingsbeek in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Pia van Oord heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Pia van Oord geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Pia van Oord geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Wonen Vierlingsbeek.

Rotterdam, 31 januari 2023

Pia van Oord

### Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Marieke Kalkman verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Wonen Vierlingsbeek in 2023 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 Stichting Wonen Vierlingsbeek.

Rotterdam, 31 januari 2023

Marieke Kalkman

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

## Voorzitter

### Naam, titel:

Pia Van Oord-Wiessing, ir.

### Geboorteplaats en –datum:

Genève (CH), 3 september 1951



### Huidige functie:

Zelfstandig consultant

### Onderwijs:

1969-1976: Stedebouwkunde, Faculteit van Bouwkunde (Technische Universiteit Delft)

1963-1969: Gymnasium β, Arnhem

### Loopbaan:

2010 – heden Ecorys, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2010 – heden Zelfstandig consultant, directeur Anne Advies

2005 – 2010 Kristal projectontwikkeling, adviseur Strategie en Beleid

1992 – 2005 Woondrecht (rechtsvoorganger van Woonbron Dordrecht), directeur Project- en productontwikkeling

1982 – 1992 gemeente Rotterdam en Den Haag, project- en wijkcoördinator Stadsvernieuwing respectievelijk Naoorlogse wijken

1976 – 1982 Stad en Landschap bv. te Rotterdam (rechtsvoorganger Rho adviseurs voor leefruimte), adviseur Stedenbouw en projectleider Inspraak in de ruimtelijke ordening

### Relevante nevenactiviteiten:

Pia van Oord is voorzitter van de raad van commissarissen van een coöperatieve woningbouwvereniging en was gedurende enige tijd commissaris bij een woningcorporatie. Daarnaast is zij werkzaam als zelfstandig consultant en was zij gemeenteraadslid in haar woonplaats.

### Profielomschrijving:

Pia van Oord is uitstekend thuis in het werkveld van de woningcorporaties. Zij was daarin gedurende de laatste vijftien jaar werkzaam als manager, directielid en beleidsadviseur. Daarvoor werkte zij 10 jaar bij de lokale overheid aan grootstedelijke vraagstukken. Zij heeft deelgenomen aan ca. twintig visitatiecommissies, in de rol van voorzitter of als projectleider/algemeen commissielid.

Pia beschikt over de relevante kennis en de brede ervaring die nodig zijn voor maatschappelijke visitaties, zoals een jarenlange praktijkervaring in de volkshuisvesting; daarnaast was zowel bedrijfsmatig als politieke actief. Zij paart deze ervaring aan haar persoonlijke kernvaardigheden: een combinatie van zorgvuldigheid, vasthoudendheid en analytisch vermogen, daarbij oog voor detail en gevoel voor strategie.

## Secretaris

### 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 LiefendeKey  
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 LiefendeKey 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 6.1: Bronnenlijst**

| Geraadpleegde documentatie                     |  |
|--|--|
| Ambities en<br>Presteren naar<br>Opgaven       | Position paper<br>Prestatieafspraken met Boxmeer respectievelijk Land van Cuijk<br>Ondernemingsplannen 2016-2019 en 2020-2023<br>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen<br>Jaarverslagen<br>Periodieke rapportages<br>Duurzaamheidsvisie<br>Portefeuillestrategie |
| Presteren volgens<br>Belanghebbenden<br>(PvB)  | N.v.t.   |
| Presteren naar<br>Vermogen (PnV)               | Zie hierboven en:<br>Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW<br>Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen   |
| Governance van<br>maatschappelijk<br>presteren | Zie hierboven en:<br>Diverse publicaties op de site  |

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Thema 1: Beschikbaarheid

| Opgaven  | Prestaties  | Cijfer |
|--|---|--------|
| <p><b>Omvang voorraad</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek zet zich in <b>2019</b> in om het aantal sociale huurwoningen in stand te houden en speelt in op de mogelijkheden die zich voordoen voor nieuwbouw en sluit daarbij aan op de behoefte. Wonen Vierlingsbeek houdt in <b>2020, 2021 en 2022</b> de voorraad op ongeveer 500 woningen.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p>   | <p><b>Omvang voorraad</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek leverde in 2019 zes woningen op. Omdat maar één woning verkocht werd bleef de omvang van de voorraad in stand. <b>Eind 2020</b> bedraagt de voorraad van Wonen Vierlingsbeek 491 woningen en <b>eind 2021</b> 510. Er worden 22 woningen van Mooiland overgenomen in de kernen waar Wonen Vierlingsbeek wel en Mooiland verder niet werkzaam is. <b>In 2022</b> voldoet Wonen Vierlingsbeek aan de afspraak. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, BVO 2 2022)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor de Mooiland-woningen in kernen waar Wonen Vierlingsbeek toch al bezit had en Mooiland niet.</b></p>   | 8,0    |
| <p><b>Woonwensenonderzoek</b></p> <p>Partijen nemen in <b>2019</b> deel aan regionaal woonwensenonderzoek.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019)</p>  | <p><b>Woonwensenonderzoek</b></p> <p>Vanwege corona en voorbereiding van de gemeentelijke fusie heeft dit onderzoek niet plaatsgevonden. In 2022 is het alsnog opgestart en heeft Wonen Vierlingsbeek in verschillende sessies meegedacht. De uitkomsten hiervan vormen ook de opmaat naar een nieuwe woonvisie.</p> <p>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   | 7,0    |
| <p><b>Nieuwbouwlocaties</b></p> <p>Partijen onderzoeken in <b>2019</b> gezamenlijk potentiële (her)ontwikkelingslocaties voor de realisatie van nieuwbouw. In <b>2020</b> onderzoekt Wonen Vierlingsbeek de kansen om in te spelen op mogelijke ontwikkelingen in Overloon en Vierlingsbeek. Voor <b>2021 en 2022</b> wordt afgesproken dat Wonen Vierlingsbeek open zal staan voor nieuwbouw in de kleine kernen. Verder wordt in <b>2022</b> afgesproken dat marktpartijen met Wonen Vierlingsbeek in gesprek gaan om te kijken of er sociale huurwoningen in de plannen opgenomen kunnen worden in kernen waar Wonen Vierlingsbeek bezit heeft</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p> | <p><b>Nieuwbouwlocaties</b></p> <p>In <b>2019</b> werd het overleg opgestart over mogelijk te ontwikkelen plannen in de diverse kernen. Dit heeft in <b>de visitatieperiode</b> niet tot te realiseren nieuwbouwplannen geleid. De gemeente heeft ook geen grondposities.</p> <p>Partijen hebben gesproken over mogelijke herontwikkelingslocaties. De gemeente spant zich in om daar sociale woningbouw te doen realiseren. In nieuwe projecten moet in ieder geval 30% van de woningen sociaal zijn. In 2022 heeft Wonen Vierlingsbeek besloten om vier woningen af te nemen in nieuwbouwproject Vrijthof.</p> <p>Na overleg met de corporaties heeft de gemeente elf locaties bij de provincie voorgedragen voor flexwonen, maar de provincie heeft ze allemaal op onduidelijke gronden afgewezen.</p> <p>Jaarverslag 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p> | 7,0    |
| <p><b>Verkoop</b></p>  | <p><b>Verkoop</b></p>   | 7,0    |

| Opgaven   | Prestaties   | Cijfer |
|---|--|--------|
| <p>Wonen Vierlingsbeek verkoopt <b>gedurende de gehele visitatieperiode</b> gemiddeld één woning per jaar. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p>  | <p>Wonen Vierlingsbeek verkocht de volgende aantallen woningen:</p> <p><b>In 2019:</b> één woning;</p> <p><b>In 2020:</b> vier woningen;</p> <p><b>In 2021:</b> twee woningen;</p> <p><b>In 2022:</b> twee woningen.</p> <p>De afspraak was dat woningen die op verkooplijst staan bij mutatie worden verkocht. Op basis van aantal mutaties was de verwachting dat gemiddeld één woning per jaar verkocht zou worden. In 2020 bleken vier mutatiewoningen op de lijst te staan. De RvC heeft aangegeven het onwenselijk te vinden als het woningbezit afneemt (meer verkocht dan gebouwd/aangekocht). Daarop is beleid aangescherpt. Meer dan één woning verkocht wordt besproken met RvC en goedkeuring (al dan niet impliciet via goedkeuring begroting waarin verkoop opbrengsten worden opgenomen). Dit is met de gemeente gecommuniceerd.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p> |        |
| <p><b>Woningtoewijzing</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek wijst <b>in 2019</b> woningen toe aan de hand van eigen wachtlijst. (Prestatieafspraken 2019)</p>   | <p><b>Woningtoewijzing</b></p> <p>Vrijgekomen huurwoningen worden te huur aangeboden via de website van Wonen Vierlingsbeek en verdeeld volgens het aanbodmodel. Er kan alleen worden gereageerd door woningzoekenden die bij Wonen Vierlingsbeek zijn ingeschreven. (Jaarverslag 2019)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   | 7,0    |
| <p><b>Jongeren</b></p> <p>Bij wijze van pilot geeft Wonen Vierlingsbeek <b>in 2019</b> voorrang aan jongeren tot 23 jaar. (Prestatieafspraken 2019)</p>   | <p><b>Jongeren</b></p> <p>Goedkope woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens worden bij voorrang toegewezen aan jongeren, als daar belangstelling voor is. (Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   | 7,0    |
| <p><b>Slaagkansen</b></p> <p>Corporaties zetten <b>in 2022</b> instrumenten in om slaagkansen van bepaalde doelgroepen te verbeteren en/of doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld door inzet van voorrang-labels voor jongeren tot 23 jaar, 60-plus of met een indicatie Volledig Pakket Thuis. (Prestatieafspraken 2022)</p> | <p><b>Slaagkansen</b></p> <p><b>In 2022</b> bleken de slaagkansen voor alle groepen af te nemen. De gemeente Land van Cuijk heeft Companen opdracht verstrekt om een Woningmarktonderzoek uit te voeren. De woningcorporaties participeren hierin. Het rapport was aan het eind van de visitatieperiode nog niet opgeleverd. (BVO 2 2022)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   | 7,0    |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Beoordeling visitatiecommissie</b>  |     |
| De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Met name de overname van een aantal woningen van Mooiland springt op dit punt in het oog. Waar en indien mogelijk, benut Wonen Vierlingsbeek nieuwbouwkansen. |     |
| Gemiddelde beoordeling   | 7,1 |

## Thema 2: Betaalbaarheid

| Opgaven  | Prestaties  | Cijfer |
|--|---|--------|
| <p><b>Huurbeleid</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek streeft er <b>in 2019</b> naar dat 90% van de voorraad een huurprijs onder de € 652,03 heeft en 80% een huurprijs van onder de € 607,46 (prijspel 2019).</p> <p><b>In 2020, 2021 en 2022</b> houdt Wonen Vierlingsbeek minstens 85% van haar woningen beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p> | <p><b>Huurbeleid</b></p> <p><b>In 2019</b> heeft 96% van de woningen een huurprijs onder de € 652,03. 77% van de woningen heeft een huurprijs onder de € 607,46?</p> <p><b>In 2020, 2021 en 2022</b> heeft vrijwel de gehele voorraad een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, BVO 2)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   | 7,0    |
| <p><b>Huurverhoging</b></p> <p>Wonen VLV hanteert <b>in 2019</b> een gematigde huurverhoging. <b>In 2020</b> wordt bepaald dat de huuraanpassing tot stand moet komen in overleg met het huurderspanel op basis van de uitgangspunten in de portefeuillestrategie; deze afspraak is <b>in 2021 en 2022</b> ook van kracht. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p>                                       | <p><b>Huurverhoging</b></p> <p><b>In 2019</b> bedroeg de huurverhoging gemiddeld 1.6% en in 2020 2,1%; bij de huuraanpassing werden de uitgangspunten van de portefeuillestrategie in acht genomen. <b>In 2020</b> werd in overeenstemming met het advies van het huurderspanel besloten geen inkomensafhankelijke huurverhoging op te leggen. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 2,05%. <b>In 2021</b> werd geen huurverhoging opgelegd; 17 huurders kregen huurverlaging. <b>In 2022</b> bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,81%. De jaarlijkse huurverhoging komt tot stand na overleg met het Huurderspanel. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, BVO 2 2022)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   | 7,0    |
| <p><b>Huurachterstanden</b></p> <p>De samenwerking met de gemeente/Plangroep bij het voorkomen van onoverkomelijke huurachterstanden wordt <b>in 2019 en 2020</b> gecontinueerd. <b>In 2021 en 2022</b> wordt in de prestatieafspraken vastgelegd dat de corporaties actief beleid voeren om huurachterstanden te voorkomen. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p>                                     | <p><b>Huurachterstanden</b></p> <p>De samenwerking met gemeente/Plangroep wordt telkens stilzwijgend met een jaar verlengd. De ervaring heeft geleerd dat weinig huurders van Wonen Vierlingsbeek aanleiding geven tot de inschakeling van Plangroep. Ook <b>in 2020</b> waren er op dit punt nauwelijks problemen. De huurachterstand bedroeg maar 0,13%. Wonen Vierlingsbeek schreef dit toe aan haar actieve beleid: 'er kort opzitten, maar toch sociaal benaderen'; dit beleid was ook <b>in 2021</b> van kracht. Wonen Vierlingsbeek ziet <b>in 2022</b> de huurachterstanden, als gevolg van de energiecrisis, nog niet oplopen, maar maakt zich wel zorgen. Dit is reden voor de corporatie om met gemeente, welzijn en andere betrokkenen actief het gesprek hierover te voeren. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, BVO 2 2022)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p> | 7,0    |

| Opgaven  | Prestaties | Cijfer     |
|--|------------|------------|
| <b>Beoordeling visitatiecommissie</b>  |            |            |
| De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De jaarlijkse huurverhogingen zijn beperkt. De huurprijs van vrijwel het gehele bezit bevindt zich onder de aftoppingsgrenzen. |            |            |
| <b>Gemiddelde beoordeling</b>  |            | <b>7,0</b> |

### Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid

| Opgaven   | Prestaties  | Cijfer |
|---|---|--------|
| <p><b>Verduurzaming</b></p> <p>Bij verduurzaming wordt <b>in 2019</b> prioriteit gegeven aan woningen met de slechtste labels. Voor <b>2020, 2021 en 2022</b> wordt afgesproken dat Wonen Vierlingsbeek een concrete aanpak ontwikkelt voor de verdere verduurzaming van haar bezit.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p> | <p><b>Verduurzaming</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek heeft nauwelijks slechte labels. <b>Eind 2019</b> is er maar één woning met een E-label. De woningen van Wonen Vierlingsbeek hadden toen al gemiddeld een label B. Het bezit stond er op dat moment dus goed bij waarmee de corporatie tijd kreeg om goed na te denken over vervolg. De volgende stap zou zijn om in 2030 de woningen gemiddeld op label A te krijgen.</p> <p>Er werd <b>in 2021</b> een duurzaamheidsakkoord ondertekend tussen de toen nog vijf gemeenten en Mooiland en Wonen Vierlingsbeek. Door samen te werken langs de lijnen van dit akkoord werd optimaal gebruikt gemaakt van gezamenlijke capaciteit, kennis en kunde gedeeld en samengewerkt aan de opgaven en oplossingen op het gebied van duurzaamheid. Het akkoord behelst afspraken over energiebesparing, duurzaam onderhoud, collectieve energie-oplossingen, klimaat-bestendigheid, biodiversiteit en circulaire economie.</p> <p>Voor verdere energetische ingrepen werden <b>in 2021 en 2022</b> verbeterplannen uitgevoerd. Dit zijn uitwerkingen van het duurzaamheidsakkoord; ze zijn opgenomen in het bod aan de gemeente; ze behelzen met name isolatie-maatregelen. <b>In 2022</b> zijn cv-ketels vervangen voor een duurzamere variant. Daarnaast is in complex woningen in Overloon het boilersysteem vervangen voor een warmtepompboiler. Deze boiler levert op duurzame manier tapwater. Daarnaast formuleert Wonen Vierlingsbeek met input van huurders, HP, dorpsraden, gemeente, Aedes, zorg- en welzijnsorganisaties een eigen duurzaamheidsbeleid.</p> <p>Vervolgens brengen de NPA versnellingen aan in dit beleid. Nieuw is het bij mutatie isoleren van woningen met een label B of lager. Daarnaast wordt projectmatig woningen verduurzaamd, door daar waar planmatig onderhoud nodig is direct ook verduurzamingsmaatregelen mee te nemen.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2021, BVO 2 2022, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een extra pluspunt is</b></p> | 8,0    |



| Opgaven   | Prestaties   | Cijfer     |
|---|--|------------|
|   | toegekend voor de voortvarendheid waarmee de verduurzaming van het bezit is opgepakt. Dit resulteerde al eind 2019 een gemiddeld B-label voor het hele bezit.  |            |
| <b>Woonlasten na verduurzaming</b><br>Verduurzaming moet leiden tot minimaal gelijkblijvende of lagere kosten voor de huurder.<br>(Prestatieafspraken 2019)   | <b>Woonlasten na verduurzaming</b><br>Verduurzaming wordt niet verrekend in de huur van zittender bewoners. Maar de streefhuur van verduurzaamde woningen gaat wel omhoog.<br>(Toelichting corporatie)<br><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b>  | 7,0        |
| <b>Planmatig onderhoud</b><br><b>In 2019</b> voert Wonen Vierlingsbeek in een aantal complexen een investeringsprogramma uit. Hiermee gemoeide kosten zijn € 546.211.<br>(Prestatieafspraken 2019)  | <b>Planmatig onderhoud</b><br><b>In 2019</b> gaf Wonen Vierlingsbeek ruim € 338.000 uit aan planmatig onderhoud. De corporatie geeft jaarlijks in de activiteitenoverzichten hoeveel er begroot is voor planmatig onderhoud. Een belangrijk deel van het planmatig onderhoud bestaat uit het vervangen van badkamers, keukens en toiletten (wij voeren dit nog planmatig is en dus niet vraag gestuurd). De reden van onderschrijding in 2019 is dat een deel van de huurders geen behoefte heeft aan een nieuwe keuken, badkamer, toilet. Dit wordt dan later alsnog meegenomen bij mutatie.<br>(Jaarverslag 2019. Toelichting corporatie)<br><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b> | 7,0        |
| <b>Beoordeling visitatiecommissie</b><br>De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Wateringen ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Het bezit heeft een gemiddeld B-label, al ver voordat dat landelijk de bedoeling was, en er is aan het eind van de visitatieperiode maar één woning met een E-label. Wonen Vierlingsbeek heeft een energieakkoord gesloten met de gemeente en Mooiland en heeft een eigen duurzaamheidsbeleid. Ook de kwaliteit van de woningen is in orde. |  |            |
| <b>Gemiddelde beoordeling</b>   |  | <b>7,3</b> |

#### Thema 4: Bijzondere groepen en wonen en zorg

| Opgaven   | Prestaties  | Cijfer |
|---|---|--------|
| <b>Vergunninghouders</b><br>De gemeentelijke taakstelling met betrekking tot vergunninghouders wordt <b>in 2019</b> naar rato van het bezit verdeeld over Mooiland en Wonen Vierlingsbeek.<br><b>In 2020, 2021 en 2022</b> wordt afgesproken dat de corporaties vergunninghouders voorrang geven om de gemeentelijke taakstelling te realiseren.<br>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022) | <b>Vergunninghouders</b><br><b>In 2019 en 2020</b> werden geen vergunninghouders gehuisvest omdat daartoe vanuit de gemeente geen vraag kwam.<br><b>In 2021</b> werden in dit verband twee woningen aan de gemeente aangeboden, maar hiervoor konden geen geschikte gegadigden worden gevonden.<br><b>In 2022</b> werden drie woningen verhuurd aan vergunninghouders. Hiermee zijn 13 personen gehuisvest (gezinnen van 5, 4 en resp. 4 personen).<br>Vanwege personeelstekort bij de welzijnsorganisatie die vergunninghouders begeleidt is het huisvesten van vergunninghouders het eerste kwartaal opgeschort | 7,0    |

| Opgaven  | Prestaties  | Cijfer |
|--|---|--------|
|  | <p>geweest. Wonen Vierlingsbeek heeft hierover haar zorg geuit bij wethouder. Na gesprekken met de betrokken partijen is het proces soepeler gaan verlopen. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, BVO 2 2022)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   |        |
| <p><b>Samen sterker</b><br/>Wonen Vierlingsbeek participeert <b>in 2019</b> in het project Samen Sterker.<br/>(Prestatieafspraken 2019)</p>  | <p><b>Samen sterker</b><br/>Samen Sterker is een netwerk waarbinnen ketenpartners samenwerken om bestaanszekerheid van inwoners te vergroten. Partijen, waaronder Wonen Vierlingsbeek, werken samen en zoeken elkaar actief op zodat snel kunnen reageren op vragen en problemen. Zo zorgen ze er samen voor dat inwoners van Land van Cuijk zo goed mogelijk worden geholpen. Vanwege corona en gemeentelijke herindeling is het netwerk in 2020 en 2021 niet fysiek bijeen geweest. In november 2022 heeft de gemeente het voortouw genomen om het netwerk nieuw leven in te blijven door het organiseren van een bijeenkomst waar een actieplan is toegelicht en besproken met de deelnemers. Het is gericht op de thema's bestaanszekerheid, kinderen in armoede, werkende armen en het vergroten van het bereik van de betrokken partijen.<br/>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p> | 7,0    |
| <p><b>Woningaanpassingen</b><br/>Partijen maken het <b>in 2022</b> mogelijk om bestaande woningen aan te passen. Mooiland en Wonen Vierlingsbeek bieden in dit verband gratis een Oppluspakket aan waarmee huurders langer zelfstandig kunnen wonen.<br/>(Prestatieafspraken 2022)</p> | <p><b>Woningaanpassingen</b><br/><b>In 2022</b> biedt Wonen Vierlingsbeek het Oppluspakket aan. Er wordt door tien huurders gebruik van gemaakt.<br/>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>  | 7,0    |
| <p><b>Uitstroom uit beschermd wonen</b><br/>Vanaf 2022 werken partijen met een regionaal urgentieplus aanvraagproces voor uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.<br/>(Prestatieafspraken 2022)</p>  | <p><b>Uitstroom uit beschermd wonen</b><br/>Omdat de toegang tot sociale huurwoningen meer en meer onder druk komt te staan, heeft dit tot gevolg dat mensen langer in een intramurale instelling verblijven dan nodig is. Om dit te voorkomen, en om mensen tijdig en succesvol zelfstandig te kunnen laten wonen, hebben gemeenten, corporaties, waaronder Wonen Vierlingsbeek en zorgorganisaties een uniform urgentieplus aanvraagproces opgesteld voor de gehele woningmarktregio. Dit heeft ook in de prestatieafspraken een plaats gekregen. <b>In 2022</b> zijn er in dit kader door Wonen Vierlingsbeek geen mensen gehuisvest.<br/>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>  | 7,0    |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Beoordeling visitatiecommissie</b>   |            |
| De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van bijzondere groepen en wonen & zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. Onderdeel van de prestaties op dit punt zijn deelname aan het project Samen sterker, gericht op het vergroten van de bestaanszekerheid van inwoners van Land van Cuijk en het regionaal urgentieplus aanvraagproces voor uitstromers. . |            |
| <b>Gemiddelde beoordeling</b>   | <b>7,0</b> |

## Thema 5: Leefbaarheid

| Opgaven   | Prestaties  | Cijfer |
|---|---|--------|
| <p><b>Leefbaarheidsinvesteringen</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek investeert jaarlijks zo'n € 40 a € 45 per woning in onder meer onderhoud, PKVW en gemeentelijk groen. De investeringen in leefbaarheid worden <b>in 2020, 2021 en 2022</b> gecontinueerd. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021, 2022)</p>           | <p><b>Leefbaarheidsinvesteringen</b></p> <p><b>In 2019 en 2020</b> werd geïnvesteerd in (tuin)onderhoud. Bij nieuwbouw en grote renovaties wordt voldaan aan de eisen van het PKVW. In het kader van leefbaarheid vindt <b>in 2021</b> onder meer tuinonderhoud plaats.</p> <p><b>In 2022</b> leverde Wonen Vierlingsbeek in het kader van leefbaarheid bijdragen aan platform Ons Thuis (online dorpsplein voor bewoners waar mensen en activiteiten elkaar vinden), de realisatie van het kunstwerk aan woonblok Kloosterhof ivm 50-jarig jubileum van Gryhus. Een facelift voor de zeven woningen boven de supermarkt in Vierlingsbeek; daardoor is de uitstraling van het dorpshart verbeterd. De domotica in de woningen Gildetrom is op maat aangepast.</p> <p>Wonen Vierlingsbeek heeft actief bijgedragen aan het opstellen van het dorpsplan Vierlingsbeek-Groeningen door trekker te zijn van Domeingroep Wonen. In maart 2023 werd het plan door het dorp aan de gemeente aangeboden.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. Een extra pluspunt is toegekend voor de wijze waarop Wonen Vierlingsbeek versterkt aan de leefbaarheid in de dorpen, met de facelift van de woningen biven de supermarkt in Vierlingsbeek en de participatie in het opstellen van het dorpsplan Vierlingsbeek-Groeningen.</b></p> | 8,0    |
| <p><b>Voorzieningen/activiteiten</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek blijft zich inzetten voor behoud van voorzieningen en ondersteuning van belangrijke activiteiten in de kleine kernen. (Prestatieafspraken 2019)</p>   | <p><b>Voorzieningen/activiteiten</b></p> <p>De wens van Wonen Vierlingsbeek om activiteiten in de kernen bleek door gewijzigde regelgeving niet uitvoerbaar. Dit is met de gemeente gecommuniceerd. (Jaarverslag 2019)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</b></p>   | 7,0    |
| <p><b>Vroegsignalering</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek participeert <b>in 2019</b> onder meer in het Zorgmijdersoverleg. Partijen werken <b>in 2020 tot en met 2022</b> samen aan het vroegtijdig signaleren en aanpakken van (sociale) problemen en ondermijning. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p> | <p><b>Vroegsignalering</b></p> <p>Wonen Vierlingsbeek participeerde <b>in 2019 en 2020</b> in het Zorgmijdersoverleg. Het doel van dit overleg is, om in één casus door een sluitend netwerk (zorg/hulpverlening), langs elkaar heen werken te voorkomen. Daarnaast kunnen zaken op dit gebied vroegtijdig gesignaleerd worden.</p>   | 7,0    |

| Opgaven   | Prestaties  | Cijfer     |
|---|---|------------|
|   | <p>In <b>2021 en 2022</b> participeerde Wonen Vierlingsbeek in het Zorgmijdersoverleg. Er waren in 2021 onder de bewoners van Wonen Vierlingsbeek geen kwesties die op dit punt de aandacht vroegen; in 2022 was dat er een.</p> <p>(Jaarverslag 2019 en 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>De visitatiecommissie oordeelt dat Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van de leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Leefbaarheid zit de corporatie in het DNA; dit blijkt onder meer uit het actieve bijdragen van de corporatie aan het opstellen van het dorpsplan Vierlingsbeek-Groeningen en, daarmee samenhangend, het aanjagen van de Domeingroep Wonen.</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***