

Maatschappelijke visitatie Wooninc.

2019 tot en met 2022

Opdrachtgever: Wooninc.

Rotterdam, 14 juli 2022



Maatschappelijke visitatie Wooninc.

2019 tot en met 2022

Opdrachtgever:

Wooninc.

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Rixt Bos

Rotterdam, 14 juli 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	13
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	15
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
1.1 Inleiding	17
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	17
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	17
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	19
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	20
1.6 Beschrijving van de ambities	28
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	29
2 Presteren volgens Belanghebbenden	31
2.1 Inleiding	32
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	32
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	32
2.4 Boodschap	40
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	42
3 Presteren naar Vermogen	43
3.1 Inleiding	44
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	44
3.3 Vermogensinzet	44
4 Governance van maatschappelijk presteren	48
4.1 Inleiding	49
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	49
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	49
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	52
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	55
Deel 3: Bijlagen	58
Bijlage 1: Position Paper	59
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	64
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	65
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	66
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	68
Bijlage 6: Bronnenlijst	72
Bijlage 7: Prestatietabel Wooninc. 2019 - 2022	73

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 de methodiek en de Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatieperiode

Wooninc. heeft Ecorys in 2021 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2019 tot en met juni 2022. De voorgaande visitatie vond plaats in 2019, en behelsde de periode 2015 tot en met 2018.

De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Rixt Bos.

De meetschaal

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

Tabel 1: Meetschaal

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

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

Leeswijzer

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

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

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

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

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

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Hilde van Beek en Koen Boley voor de prettige samenwerking.

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

A. Recensie

Menselijk, daadkrachtig en eigenzinnig in de breedte

Wooninc. is een corporatie in de Metropoolregio Eindhoven (MRE), die zich met name richt op de huisvesting van senioren, voornamelijk in het sociale segment. Wooninc. verhuurt in deze regio ruim 10.715 woningen. De woningvoorraad van Wooninc. is verdeeld over 11 gemeenten, waarvan de gemeente Eindhoven het grootste gedeelte bevat.

In de door de bestuurder voor deze visitatie geschreven position paper wordt ingegaan op de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen voor Wooninc. Deze zijn naast de min of meer gebruikelijke opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid vooral gericht op het huisvesten van de specifieke doelgroep senioren. Wooninc. wil namelijk graag maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen voor het passend huisvesten voor alle typen doelgroepen, maar bij het huisvesten van senioren en van middenhuurders (via Stayinc.) voelt zij zich en is zij 'meer dan evenredig' aanspreekbaar.

Wooninc. ziet ten aanzien van de woningvoorraad een duidelijke opgave gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, het investeren naar vermogen in nieuwbouwplannen en het bevorderen van de leefbaarheid. De visitatiecommissie kan zich goed vinden in de beschrijving van de opgaven en is ook van mening dat die relevant zijn voor de markt waar Wooninc. zich op wil richten.

Voorgaande visitatie

De voorgaande visitatie van Wooninc. vond plaats in 2019 en had betrekking op de periode 2015 tot en met 2018. De toenmalige visitatiecommissie kenmerkte Wooninc. als menselijk, daadkrachtig en eigenzinnig en gaf Wooninc. voor haar maatschappelijke prestaties ruime voldoendes met uitschieters naar de kwalificatie 'goed'.

Het belangrijkste aandachtspunt vanuit de voorgaande visitatie was de ontevredenheid van met name de huurdersvertegenwoordiging over de klachtenafhandeling. Deze was namelijk niet altijd adequaat. Daarnaast gaf de visitatiecommissie aan dat Wooninc. op het gebied van duurzaamheid haar inspanningen moest vergroten om met zekerheid de doelstellingen te behalen. Kijkend naar de toekomst zag de visitatiecommissie een belangrijke uitdaging voor Wooninc. om de juiste balans te vinden en uit te dragen tussen enerzijds de focus op ouderen en anderzijds de aandacht voor andere doelgroepen.

Bovendien kon Wooninc. beter uitdragen wat zij wil betekenen voor de regio. Wooninc. wil immers de hele regio bedienen, maar legde in de praktijk het zwaartepunt op drie gemeenten. Deze situatie schiep verwachtingen bij belanghebbenden die niet altijd werden waargemaakt

Huidige visitatie

De huidige visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Wooninc. duidelijk met de aanbevelingen van de vorige visitatie aan de slag is gegaan, hetgeen bijvoorbeeld blijkt uit het nog beter uitdragen van haar focus op alle doelgroepen en de speciale verantwoordelijkheid die ze voelt voor ouderen. Daarnaast is Wooninc. aan de slag gegaan om de klanttevredenheid en de klachtafhandeling te verbeteren. Het resultaat is zichtbaar in de klanttevredenheidsscores.

De afgelopen jaren heeft Wooninc. ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, het bestendigen van de positie als seniorenhuisvester en huisvester van middeninkomens en het intensiveren van de samenwerking met maatschappelijke (zorg)partners. De visitatiecommissie is van mening dat Wooninc. hier goed in geslaagd is. De woningcorporatie

heeft volop geïnvesteerd in onder meer het verduurzamen van de woningvoorraad en heeft ook duidelijk ingezet op het tot stand brengen of verbeteren van de samenwerking met haar partners.

Daarnaast heeft Wooninc. als specialist in ouderenhuisvesting extra ingezet op het ondersteunen van bewoners, in het bijzonder de senioren en zorgpartners. De betreffende inzet is bijvoorbeeld gedaan door bezoekers van de seniorenwoongebouwen te informeren over de risico's en voorzorgsmaatregelen en de woongebouwen extra vaak schoon te maken. Bovendien is aandacht besteed aan de sociale aspecten, zoals toegenomen eenzaamheid. De visitatiecommissie heeft waardering voor de wijze waarop Wooninc. haar verantwoordelijkheid heeft genomen en ziet het duidelijk als een teken dat de corporatie daadwerkelijk meer inzet op de zogenoemde 'zachte' aspecten van de volkshuisvesting.

Uit de (zeer) positieve beoordelingen die de belanghebbenden aan Wooninc. geven blijkt dat de corporatie ook in de ogen van haar belanghebbenden goed presteert. Wel valt op dat de gemeente Eindhoven op onderdelen kritischer is ten aanzien van de prestaties van Wooninc. Met name als het gaat over de rol van Stayinc. komt dit duidelijk naar voren.

Wooninc. is daarnaast duidelijk een meer regionale en verbindende speler geworden. Er zijn verschillende initiatieven genomen om gemeenten en corporaties te verenigen én om in gezamenlijkheid de opgaven te vervullen. Wooninc. heeft collega-corporatie 'thuis bijvoorbeeld betrokken bij de woningbouwopgave in de gemeente Oirschot en bij de opgave met betrekking tot het huisvesten van woonwagenbewoners in de gemeente Eindhoven.

De visitatiecommissie ziet duidelijk dat Wooninc. in de volle breedte van de volkshuisvesting actief wil zijn en toch haar specialiteit als seniorenhuisvester eer heeft aangedaan. Wooninc. is goed actief en alert op de wijzen waarop zij haar positie kan uitbouwen. Hierbij is een duidelijk besef dat dit het best gedaan wordt met behulp van de maatschappelijke partners. Een belangrijk en goed zichtbaar voorbeeld is het samen met de partners uitbreiden van het aantal klantencentra voor senioren.

De visitatiecommissie heeft samen met medewerkers van Wooninc. een bezichtiging uitgevoerd van het bezit. Daarbij heeft de commissie ook kunnen ervaren dat Wooninc. snel schakelt als het gaat om het inspelen op relevante maatschappelijke ontwikkelingen. De in een zeer kort tijdsbestek gerealiseerde opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen is daar een heel goed voorbeeld van. De commissie was bovendien onder de indruk van de betrokkenheid en gedrevenheid van de medewerkers van Wooninc. op de betreffende locatie.

Vermeldenswaardig zijn verder de bijzondere inspanningen die Wooninc. heeft moeten verrichten vanwege de coronapandemie die tijdens de visitatieperiode volop speelde. Net als veel andere organisaties heeft Wooninc. meer moeite moeten doen om zaken af te stemmen en te communiceren met huurders, partners en medewerkers.

Richting de toekomst

Wooninc. heeft tijdens de visitatieperiode over het algemeen ruim voldoende tot op onderdelen goed gepresteerd. De prestatieafspraken worden bijvoorbeeld prima nagekomen, er is een duidelijke aansluiting tussen de ambities en de opgaven en het strategisch proces van Wooninc. zit ook goed in elkaar. Wooninc. kan ook goed uitleggen waar zij haar maatschappelijk vermogen aan wil besteden. Een bijzondere vermelding wil de commissie nog maken van de onlangs geactualiseerde toezichtvisie van de RvC. Deze blinkt uit in de koppeling die gelegd wordt tussen de opgaven waar Wooninc. voor staat en wijze waarop de RvC haar toezicht wil inrichten om de uitvoering van de opgaven te bewaken.

Wooninc. heeft dus duidelijk het goede prestatieniveau van de vorige visitatie minimaal behouden en op sommige onderdelen zelfs verbeterd. De goede match met de kernwaarden Betrokken, Daadkrachtig en Eigenzinnig is eveneens gecontinueerd. Nieuw is de toenemende aandacht voor de zachte aspecten van de volkshuisvesting en de zichtbaarheid in de wijken en buurten. Nieuw is ook dat Wooninc. nu beter kan uitleggen en onderbouwen waar zij haar maatschappelijke vermogen voor wil inzetten.

Als vanzelfsprekend zijn er altijd zaken die beter kunnen. Daarom wil de visitatiecommissie Wooninc. enkele punten voor de beleidsagenda meegeven. De belangrijkste zijn:

- Zet nog meer in op het verankeren van de kernwaarden in de uitvoerende lagen. Er is namelijk een verschil in hoe het strategische en operationele niveau zich presenteren richting de omgeving. Op bestuurlijk niveau staat Wooninc. bekend om haar betrouwbaarheid, snelheid en daadkracht. Op operationeel niveau is dat minder zichtbaar;
- Houd bij personele wisselingen de continuïteit van samenwerkingen en processen in het oog;
- Draag meer uit welke prestaties Wooninc. levert en welke keuzes worden gemaakt;
- Zet duidelijker en krachtiger in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Communiceer de maatregelen die Wooninc. wil treffen met de belanghebbenden. Er is namelijk onduidelijkheid onder belanghebbenden over de plannen van Wooninc. op het gebied van energie en duurzaamheid.
- Geef inzicht in wat het afschaffen van de verhuurderheffing betekent voor de mogelijkheden van Wooninc. op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Het is immers bekend dat Wooninc. beschikt over beperkte financiële middelen.

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid & woningkwaliteit

Thema 4: Bijzondere doelgroepen, wonen & zorg

Thema 5: Leefbaarheid

C. Samenvatting

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

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,8

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,6 Wooninc. heeft 'goed' gepresteerd op het onderdeel Presteren naar Opgaven en Ambities. Wooninc. heeft in de periode van 2019 tot en met 2022 292 nieuwbouwwoningen binnen het sociale segment in haar werkgebied gerealiseerd, zich ingezet voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en verschillende bijzondere doelgroepen gehuisvest. Bovendien heeft de woningcorporatie gewerkt aan het verbeteren van de woningvoorraad en is in Eindhoven afgesproken dat Wooninc. woningen dat nog niet is verduurzaamd (rood) zijn, ruilt voor duurzame woningen van de woningcorporaties Woonbedrijf en 'thuis (groen) om zo de verduurzaming te versnellen.

Wooninc. heeft vanuit een reële blik op de opgaven die op haar afkomen en de beperkingen die haar eigen financiële positie met zich meebrengt strategische speerpunten geformuleerd. De strategische speerpunten passen bij de opgaven in het werkgebied en de prestatieafspraken met de verschillende gemeenten. De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen aan de hand van een intensief proces tussen de gemeenten, de huurdersorganisatie en Wooninc en passen bij het lokale woonbeleid in de verschillende gemeenten.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6 Wooninc. heeft 'goed' gepresteerd op het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden. De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden met de relatie en de communicatie met Wooninc. en de invloed op het beleid van de woningcorporaties. Bovendien zien de belanghebbenden dat Wooninc. zich op een passende wijze heeft ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied. Tegelijkertijd zijn belanghebbenden van mening dat Wooninc., ondanks het begrip dat zij hebben voor de beperkte financiële middelen, meer zou kunnen doen aan de beschikbaarheid en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Presteren naar Vermogen

8,0 Wooninc. heeft 'goed' gepresteerd op het onderdeel Presteren naar Vermogen. De corporatie kan bijvoorbeeld goed en beargumenteerd uitleggen waarom zij haar vermogen aan bepaalde opgaven zoals duurzaamheid of huisvesting van ouderen wil toewijzen. Hierbij wordt ook duidelijk het belang van de huurders meegewogen. De corporatie heeft geen opmerkingen ontvangen van Aw waaruit opgemaakt kan worden dat de financiële continuïteit in gevaar is. Wooninc. scoort gemiddeld in de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten per verhuureenheid. Hierbij moet worden opgemerkt dat Wooninc. niet aanstuurt op het verlagen van haar bedrijfslasten als dit ten koste van kwaliteit zal gaan.

Governance van maatschappelijk presteren

7,8

Wooninc. heeft 'goed' gepresteerd op het onderdeel Governance van maatschappelijk presteren. Wooninc. heeft een visie op de eigen positie en toekomstig functioneren opgesteld en de visie doorvertaald naar strategische speerpunten. De prestaties worden structureel gemonitord aan de hand van tertaal- en maandrapportages. Bovendien zijn de strategische speerpunten gekoppeld aan de afdelingsplannen en de portefeuillesturing.

De RvC heeft een zeer duidelijke en goed onderbouwde visie op de wijze waarop zij haar toezichthoudende rol bij een maatschappelijke organisatie wil uitvoeren. De visie blinkt uit in het leggen van een relatie tussen de opgaven voor Wooninc. en hetgeen dit betekent voor de maatschappelijke oriëntatie van de RvC. De RvC is nauw betrokken bij het formuleren van de koers en de opgaven en volgt daarna het realiseren van de maatschappelijke opgaven op goede wijze. Bij genomen besluiten is duidelijk aandacht voor de belangen van de huurders. De RvC is bovendien op passende wijze actief in het netwerk, waarbij enerzijds aandacht is voor de zichtbaarheid en anderzijds wordt bewaakt dat de bestuurder 'niet in de weg wordt gelopen'.

Wooninc. heeft onder de titel 'Alleen gaan we sneller, samen komen we verder' beleid voor stakeholdersmanagement opgesteld. Wooninc. is zich ervan bewust dat zij de verschillende belanghebbenden nodig heeft om legitimiteit te bieden voor de (beleids)keuzes, de belanghebbenden Wooninc. iets te bieden hebben en de belanghebbenden bijdragen aan de opgaven van Wooninc. Van daaruit werkt Wooninc. met verschillende belanghebbenden samen aan de volkshuisvestelijke opgaven.

De openbare verantwoording vanuit Wooninc. vindt onder andere plaats aan de hand van het jaarverslag en de website. Verder heeft Wooninc. verschillende pagina's ingericht op sociale media, zoals LinkedIn en Facebook, om de huurders, woningzoekenden, stakeholders en andere belangstellenden te bereiken.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Wooninc. is een corporatie in de Metropoolregio Eindhoven (MRE), die zich richt op de huisvesting van senioren. Wooninc. verhuurt in deze regio ruim 10.715 woningen. De woningvoorraad van Wooninc. is verdeeld over de volgende 11 gemeenten: Eindhoven (7.720 woningen), Geldrop-Mierlo (963 woningen), Oirschot (965 woningen), Bergeijk (173 woningen), Best (110 woningen), Bladel (70 woningen), Heeze-Leende (47 woningen), Nuenen (17 woningen), Reusel-De Mierden (103 woningen), Veldhoven (269 woningen) en Waalre (278 woningen). Het grootste deel van het bezit van Wooninc. concentreert zich dus in de gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo en Oirschot.

Woningbezit

Het woningbezit van Wooninc. is voornamelijk gericht op het sociale segment. Van de 10.715 woningen worden er 10.397 in het sociale segment verhuurd. Om ook de middenhuur te kunnen bedienen in het kader van beschikbaarheid, richt de dochteronderneming Stayinc. BV, zich op het middenhuursegment. Stayinc. streeft naar een portefeuille van 1.300 eenheden in 2025 en 1.600 eenheden in 2030. Op dit moment zijn er 783 Stayinc. woningen in de MRE.

Figuur 1.1: Samenstelling bezit Wooninc. naar huurprijssegment in 2021



Bron: Jaarverslag Wooninc. 2021 (p. 45).

Wanneer gekeken wordt naar het type woningbezit, valt op dat Wooninc. relatief veel appartementen bezit, maar ook een aanzienlijk deel eengezinswoningen en studio's in bezit heeft. Het type woningbezit past bij de focus van Wooninc., namelijk de huisvesting van senioren. Ook in de uitbreiding van het woningbezit richt Wooninc. zich nadrukkelijk ook op deze doelgroep. Volgens het CBS en de bevolkings- en woningbehoefteprognose van Noord-Brabant (2020), neemt de woningbehoefte verder toe onder deze doelgroep.

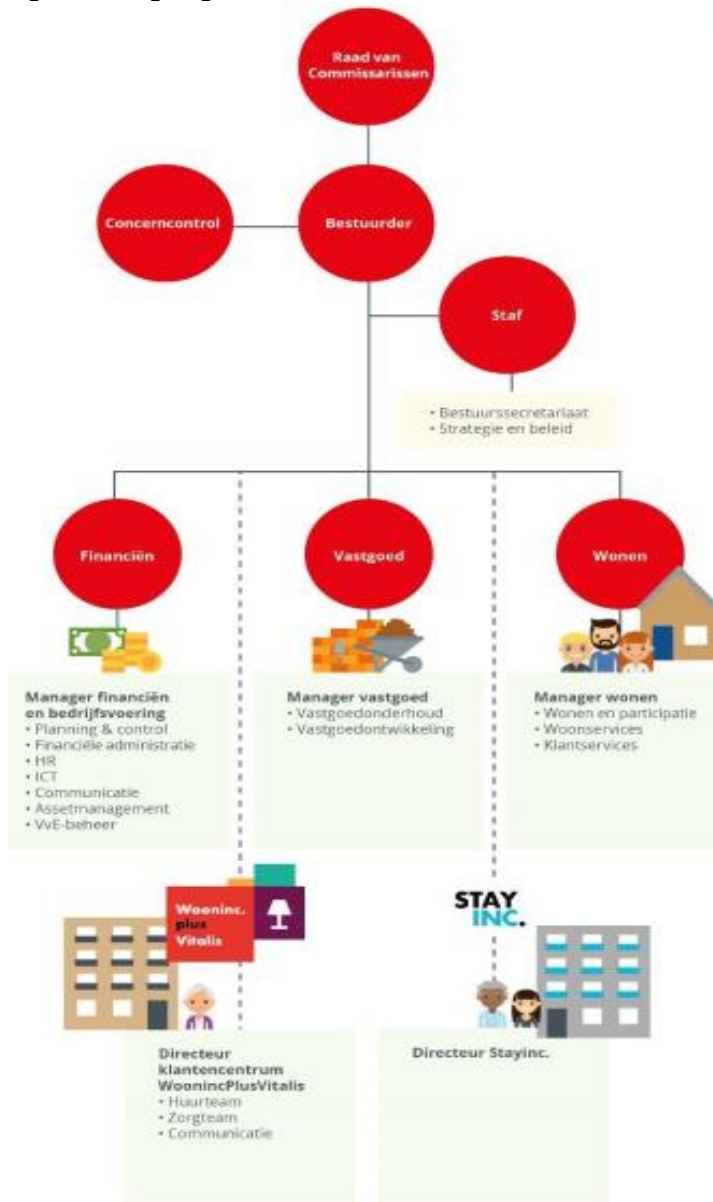
Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Wooninc. kent een eenhoofdig bestuur met daaronder drie managers voor financiën en bedrijfsvoering, vastgoed, en wonen. De organisatie van Wooninc. bestond ultimo 2021 uit 123 medewerkers, verdeeld over 112,9 fte. De Raad van Commissarissen (RvC) bestond in 2021 uit zes leden. De huurdersvertegenwoordiging wordt gevormd door Stichting Huurdersplatform Wooninc./Stayinc. (SHWplus), met een achthoofdig bestuur.

Noemenswaardig is verder dat Wooninc. naast de Raad van Commissarissen een Raad van Advies (RvA) kent om de maatschappelijke taak te waarborgen. De RvA geeft het bestuur en de RvC van Wooninc. gevraagd en ongevraagd advies over sociaal ondernemerschap en reflecteert

op de sociaal-maatschappelijke doelstellingen in het ondernemingsplan. De RvA bestaat in 2022 uit acht leden, afkomstig uit het maatschappelijke werkveld van Wooninc.

Figuur 1.2: Organogram Wooninc.



Bron: Jaarverslag Wooninc. 2021 (p. 21)

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 Wooninc. 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	Eindecijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,3	7,2	7,0	8,0	7,3	7,4	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid & woningkwaliteit

Thema 4: Bijzondere doelgroepen, wonen & zorg

Thema 5: Leefbaarheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Zoals gezegd, is Wooninc. actief in 11 gemeenten. Ongeveer 90% van het bezit van Wooninc. ligt in de gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo en Oirschot. Het voorliggende hoofdstuk gaat dan ook met name in op de opgaven en gerealiseerde prestaties van Wooninc. in deze drie gemeenten. In deze gemeenten heeft Wooninc. een focus op ouderenhuisvesting en andere doelgroepen zoals reguliere huurders, woonwageneigenaren en statushouders. In de komende paragraaf worden de prestatieafspraken beknopt toegelicht.

Prestatieafspraken in de gemeente Eindhoven

In de gemeente Eindhoven zijn in de visitatieperiode (2019 tot en met 2022) ieder jaar prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Eindhoven, PEK (Platform Eindhovense Klantenraden) en de corporaties Woonbedrijf, 'thuis, Sint Trudo en Wooninc. Er wordt hierbij gefocust op de onderwerpen die urgent zijn en waarop sturing nodig is. Belangrijke onderwerpen in Eindhoven zijn op hoofdlijnen: beschikbaarheid van woningen, betaalbaar wonen, duurzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen (wonen & zorg) en leefbaarheid. Bij de beschikbaarheid van woningen gaat het met name om een goede balans in de woonruimteverdeling, het creëren van nieuwbouw en voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen. Bij



Foto 1: Nieuwbouw Plek t.b.v. het midden-segment in Eindhoven

Bron: Ecorys

betaalbaarheid is er aandacht voor behoud van de sociale huur- en koopvoorraad, het beheersen van de woonlasten en het voorkomen van betalingsproblemen. Wat betreft duurzaamheid maken partijen afspraken over het verduurzamen van hun woningvoorraad met het doel om in 2050 CO2-neutraal en aardgasvrij te zijn. Een onderdeel hiervan is de bewustwording van huurders over duurzaamheid en energiebesparing te laten toenemen. Bij het vierde thema, huisvesting bijzondere doelgroepen (wonen & zorg), gaat de aandacht uit naar huisvesting van senioren, urgenten en statushouders. Tot slot is er bij het onderwerp leefbaarheid vooral aandacht voor participatie, ontmoeting en veiligheid.

Prestatieafspraken in de gemeente Geldrop-Mierlo

Gedurende de visitatieperiode zijn er in de gemeente Geldrop-Mierlo jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, meerdere huurdersorganisaties en de corporaties Woonbedrijf, Compaen en Wooninc. Belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid van woningen, duurzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen (wonen & zorg) en leefbaarheid. Bij het thema beschikbaarheid van woningen zijn afspraken gemaakt over de voorraad sociale huurwoningen, nieuwbouw, verkoop van woningen en voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen zoals middeninkomens. Bij betaalbaarheid van woningen gaat het om huurprijsbeleid, het beheersen van de woonlasten en het voorkomen van betalingsproblemen. Bij het derde thema hebben partijen de ambities uitgesproken om het aardgasgebruik en de CO2-uitstoot van woningen te verminderen. Met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen (wonen & zorg) zijn er afspraken gemaakt over huisvesting van senioren, urgenten en statushouders. Tot slot is er bij het onderwerp leefbaarheid vooral aandacht voor participatie, ontmoeting en veiligheid.

Prestatieafspraken in de gemeente Oirschot

In de gemeente Oirschot zijn in de visitatieperiode eveneens jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. De afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente Oirschot, huurdersorganisaties en de corporaties 'thuis en Wooninc. Belangrijke onderwerpen in de prestatieafspraken zijn: beschikbaarheid van woningen, betaalbaar wonen, duurzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen (wonen & zorg) en leefbaarheid. Bij beschikbaarheid van woningen hebben de afspraken betrekking op de woningvoorraad, nieuwbouw creëren, realiseren van woonwagens en aanbod voor middeninkomens vergroten. Bij betaalbaarheid is er aandacht voor het huurprijsbeleid en het voorkomen van betalingsproblemen. Met betrekking tot duurzaamheid maken partijen in Oirschot afspraken over het verduurzamen van woningen tijdens onderhoudswerkzaamheden om gemiddeld label B te realiseren. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het aanbrengen van zonnepanelen. Bij het vierde thema, huisvesting bijzondere doelgroepen (wonen & zorg), gaat de aandacht uit naar huisvesting van senioren, urgenten en statushouders. Tot slot is er bij het onderwerp leefbaarheid vooral aandacht voor participatie, ontmoeting en veiligheid.

Prestatieafspraken in de overige gemeenten

Naast bovengenoemde gemeenten zijn er ook afspraken gemaakt met de andere gemeenten, waarin Wooninc. werkzaam is. Dit betreffen de gemeenten Bergeijk, Best, Bladel, Heeze-Leende, Nuenen, Reusel-De Mierden, Veldhoven en Waalre. Op hoofdlijnen gaan de prestatieafspraken hier ook in op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Het proces om te komen tot prestatieafspraken

Op basis van de documentatie en de gevoerde gesprekken met de gemeenten, huurdersvertegenwoordiging (SHWplus) en Wooninc. constateert de visitatiecommissie dat het proces om te komen tot prestatieafspraken de afgelopen periode een ontwikkeling heeft doorgemaakt en doorgaans naar tevredenheid verloopt. Gezien het brede werkgebied van Wooninc. (11 gemeenten) zijn de prestatieafspraken voor de corporatie en SHWplus wel tijdsintensief. Dit is een van de redenen dat men steeds meer toe beweegt naar meerjarige afspraken die de collegeperiode bij gemeenten volgen. Desalniettemin worden op dit moment door de betrokken partijen passende bijdragen geleverd.

De betrokkenheid buiten het primaire woondomein en de traditionele partijen is in de afspraken (nog) niet gebruikelijk. Wel worden ambtenaren uit het sociaal domein en op het thema verduurzaming vanuit de gemeente steeds meer aangehaakt bij de prestatieafspraken. De input vanuit het zorg- en welzijnsdomein wordt geborgd via de reeds betrokken partners.

De prestatieafspraken zijn onderbouwd en sluiten aan op het lokale woonbeleid

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken die Wooninc. met verschillende gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties heeft opgesteld passend zijn bij en dekkend zijn voor de opgaven die lokaal spelen. De prestatieafspraken hebben in alle gemeenten betrekking op volkshuisvestelijke thema's zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

In elke gemeente zijn bovendien bijbehorende kaders per thema geschetst: wat is de doelstelling,



Foto 2: Groene wijk week 2021

Bron: Wooninc.

wat is de termijn en welke acties zijn nodig? De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken aansluiten bij deze kaders. In Geldrop-Mierlo beogen partijen bijvoorbeeld met het afsluiten van de afspraken uitvoering te geven aan de woonvisie van de gemeente. In deze woonvisie is het voornemen geschetst om veel nieuwbouw te realiseren en een terughoudend verkoopbeleid te voeren, om zodoende voldoende woningen beschikbaar te hebben om de lokale vraag op te kunnen vangen. Ook bij het thema duurzaamheid ziet de visitatiecommissie deze wijze van onderbouwing en aansluiting op het lokale woonbeleid goed terug. Dit geldt voor alle genoemde gemeenten.

De prestatieafspraken zijn compleet en borgen de wederkerigheid

Over het algemeen is conclusie uit de beschouwing van de visitatiecommissie dat de prestatieafspraken compleet en wederkerig zijn. De afspraken zijn op hoofdlijnen wederkerig: zowel voor gemeenten als voor corporaties worden er opgaven en te verwachten prestaties geformuleerd. Voor corporaties worden vaak aantallen genoemd die dienen te worden gerealiseerd, voor gemeenten geldt dat opgaven opgesteld worden in de trant van onderzoek opzetten en samenwerkingen verbeteren. De prestatieafspraken zijn doorgaans helder geformuleerd, benoemen een duidelijke rolverdeling tussen partijen en geven prestatie-indicatoren waarop getoetst kan worden. Tussen de verschillende gemeenten ziet de visitatiecommissie echter wel een aantal verschillen. In Eindhoven zou de concreetheid en wederkerigheid scherper geformuleerd kunnen worden. De meeste Eindhovense afspraken blijven namelijk enigszins oppervlakkig zoals: "partijen gaan gezamenlijk een onderzoek starten" of "de corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een

zorgvuldige uitstroom". Daarnaast worden onder het thema duurzaamheid (prestatieafspraken 2022) overkoepelende opgaven benoemd, maar wordt niet duidelijk wat Wooninc. hier specifiek moet gaan oppakken. Dit past echter wel goed in het prille stadium waarop de gezamenlijke ambities in Eindhoven ontstaan op het thema duurzaamheid en zich steeds verder doorontwikkelen en steeds concreter worden. In Geldrop-Mierlo en Oirschot zijn de afspraken doorgaans al wel concreter. In deze gemeenten is de rolverdeling vaak duidelijker en zijn prestatie-indicatoren beter geformuleerd. Dat zorgt hier voor compleetheid en borging.

De prestatieafspraken worden gemonitord en geëvalueerd

De prestatieafspraken worden jaarlijks in iedere gemeente opnieuw opgesteld. Bij de uitwerking van nieuwe prestatieafspraken worden de afspraken uit het voorgaande jaar doorgaans geëvalueerd. Op basis van deze resultaten worden nieuwe afspraken geformuleerd. Onderdeel hiervan is dat partijen doorgaans de afspraak hebben om vroegtijdig te overleggen, voortgang te bespreken en relevante informatie aan elkaar te verstrekken. Dit versterkt het jaarlijkse proces van het maken van de prestatieafspraken.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van Wooninc. worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met de gemeenten Eindhoven, Oirschot en Geldrop-Mierlo. 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. De beoordelingen zijn gebaseerd op een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en de 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 het belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in het belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van de 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

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Wooninc. ten aanzien van beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Hoewel de sociale woningvoorraad minimaal is toegenomen, waardeert de visitatiecommissie de inzet die Wooninc. pleegt middels nieuwbouw, het realiseren van flexwonen en woningen toevoegen aan het middensegment (onder andere via Stayinc.). Het laat zien dat Wooninc. veel initiatief toont en veel mogelijkheden aangrijpt om voor elke doelgroep een bijdrage te leveren. Het realiseren van woonwagenglekken getuigt hier ook van.

De kernvoorraad van Wooninc. is licht toegenomen in de visitatieperiode

In het kader van beschikbaarheid zijn in Eindhoven, Oirschot en Geldrop-Mierlo afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad. De woningvoorraad is in de visitatieperiode licht toegenomen, van 10.376 DAEB-woningen naar 10.404 DAEB-woningen.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. heeft nieuwbouwwoningen toegevoegd aan het sociale segment

Wooninc. heeft, om te voldoen aan de toenemende vraag naar woningen in haar werkgebied, verschillende nieuwbouwpogingen gekend. In bijlage 7 is een overzicht weergegeven van de verschillende nieuwbouwprojecten. Wooninc. heeft in de periode van 2019 tot en met 2022 in totaal 292 nieuwbouwwoningen binnen het sociale segment in haar werkgebied gerealiseerd.

In Eindhoven heeft Wooninc. gedurende de visitatieperiode in totaal 128 nieuwbouwwoningen opgeleverd in het sociale segment. Naast nieuwbouw heeft Wooninc. in 2019 ook 103 woningen opgeleverd door middel van transformatie. In de loop van 2022 komen hier nog eens 102 transformatiewoningen bij; 62 woningen in Ekelhof en 40 woningen in Cantershoeve. Ook in Oirschot heeft Wooninc. 52 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan het sociale segment. Oorspronkelijk zouden in Oirschot meer woningen worden opgeleverd op de locaties Ekerschot en Moorland, maar door een tekort aan investeringscapaciteit in 2019 is de ontwikkeling uitbesteed aan collega-corporatie 'thuis. In Geldrop-Mierlo heeft Wooninc. conform de afspraken in 2022 84 woningen opgeleverd.



Foto 3: Nieuwbouw De Jonkvrouw in Geldrop

Bron: Wooninc.

Naast het sociale segment heeft Wooninc. in het middensegment ook nieuwe woningen toegevoegd in haar werkgebied. Dit is gerealiseerd via dochteronderneming Stayinc. In de periode 2019 tot en met 2022 heeft Stayinc. in totaal 251 woningen toegevoegd.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. voert een terughoudend verkoopbeleid

Gezien de grote druk op de woningmarkt is afgesproken dat Wooninc. een terughoudend verkoopbeleid voert. Vanaf 2020 heeft Wooninc. in principe haar verkoopprogramma gehalveerd en vanaf 2022 voert Wooninc. het beleid om geen woningen meer te verkopen. In totaal heeft Wooninc. in de periode van 2019 tot en met 2022 59 woningen verkocht. In Eindhoven ging het om 37 woningen in totaal, in Oirschot 1 woning en in Geldrop-Mierlo 15 woningen. De resterende zes woningen zijn in andere gemeenten verkocht.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. zorgt voor voldoende aanbod in het middensegment

In samenwerking met dochteronderneming Stayinc., realiseert Wooninc. woningen in het middensegment. Daarnaast wil Wooninc. met voldoende beschikbaarheid in het middensegment de doorstroming stimuleren, met name onder senioren.

Om het aanbod te vergroten, heeft Wooninc. in het middensegment, gedurende de visitatieperiode, 119 woningen netto toegevoegd. Daarmee groeit het totaal aantal woningen in het middensegment in de visitatieperiode van 1.034 woningen in 2019 naar 1.153 woningen in 2022.

Specifiek voor Stayinc. geldt dat zij de doelstelling heeft om te groeien naar circa 1.200 eenheden door vastgoed aan te kopen en nieuwbouw te realiseren. In 2020 zijn in dit kader 255 woningen aangekocht. Het gaat om woningen in Son en Breugel, Waalre en Eindhoven. Voor 2022 staat de aankoop van 10 appartementen Brederode in Waalre en de aankoop van Dommelhoef in Eindhoven op de planning. Gedurende de visitatieperiode heeft Stayinc. ook 4 woningen verkocht.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt middels haar dochteronderneming Stayinc. om voldoende beschikbaarheid te creëren voor middeninkomens.

Wooninc. pakt het realiseren van flexwonen op

Wooninc. heeft in de visitatieperiode prestatieafspraken gemaakt over het vergroten van het aanbod flexwoningen in Eindhoven. Middels exploitatie van flexwoningen wil ze het aanbod sociale huurwoningen vergroten, met name voor woningzoekenden die met spoed een (tijdelijke) woonruimte nodig hebben. Het aantal flexwoningen van Wooninc. is in 2019 van 383 gestegen naar 461 in 2022. Wooninc. heeft de volgende flexwonen projecten: Genderhof 190 woningen (Eindhoven), Kortonjo 92 woningen (Eindhoven), Ekelhof 62 woningen (Eindhoven), Josephinehof 81 woningen (Geldrop), tiny houses Heerbaan 20 woningen (Veldhoven) en Witte Hondpad 16 woningen (Nuenen).

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. heeft voldaan aan de afspraak om de woningen aan de doelgroep toe te wijzen

In de prestatieafspraken is afgesproken dat 85% van de verhuringen van de sociale voorraad bestemd is voor de primaire en secundaire doelgroep. De overige 15% mag toegewezen worden aan middeninkomens. Wooninc. heeft zich aan deze afspraken gehouden. In de periode tot en met 2021 lag het percentage rond de 99%. Hoewel het percentage voor geheel 2022 logischerwijs nog niet bekend is, is de verwachting dat het in 2022 eveneens rond de 99% ligt.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. zet zich in voor de beschikbaarheid van woonwagenlocaties

Wooninc. kent de opgave om voldoende aanbod voor woonwagenbewoners te realiseren. In de visitatieperiode heeft Wooninc. 6 nieuwe extra woonwagenplekken gerealiseerd. In 2022 worden er in Eindhoven nog 4 plekken opgeleverd en zijn nog 12 plekken in ontwikkeling. Wooninc. heeft in totaal 201 plekken voor woonwagenbewoners in haar werkgebied in eigendom en 51 in beheer.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt om voor deze doelgroep voldoende beschikbaarheid te creëren.

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,2

De visitatiecommissie oordeelt dat Wooninc. ten aanzien van betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Wooninc. heeft zich geconformeerd aan alle afspraken en is deze netjes nagekomen. Ze heeft onder andere ingezet op het aanhouden van een aanzienlijk deel betaalbare huurwoningen, de jaarlijkse huurverhoging afgestemd op de prijs-kwaliteitsverhoudingen van woningen en gewerkt aan het bestrijden van energiearmoede onder haar huurders.

Wooninc. heeft woningen bereikbaar gehouden in overeenstemming met de afspraken

Wooninc. heeft de opgave om 80% van de sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep, door een streefhuur te hanteren onder de tweede aftoppingsgrens. Wooninc. heeft zich aan deze afspraak gehouden. In 2018 was het aandeel betaalbare woningen 82%. In 2022 is dit gestegen naar 90%. De percentages in het werkgebied liggen in lijn met de percentages binnen de specifieke gemeenten.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en het in 2021 en 2022 in ruime mate bereikbaar houden van sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep.

Wooninc. verlaagde de streefhuur in de visitatieperiode

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Wooninc. zorgt voor voldoende woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Hierbij hanteert ze een streefhuur die gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt. De gemiddelde huurprijs van Wooninc., ten opzichte van de maximale huur, lag in de visitatieperiode tussen de 80% en 82%.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. heeft jaarlijks de huren aangepast conform de afspraken

In 2019 (verhoging van 1,4%) en 2020 (verhoging van 2,6%) voert Wooninc. een jaarlijkse huurverhoging door volgens de afspraak. In 2021 heeft Wooninc., in verband met de huurbevoorziening, geen huurverhoging doorgevoerd. Daarnaast is een aantal huren structureel verlaagd in verband met de Wet eenmalige huurverlaging. Voor 2022 is voor sociale huurwoningen rekening gehouden met een gematigd inflatievolgend huurbeleid. De huurverhoging bedraagt in dit jaar 2%.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. heeft ingezet op het bestrijden van energiearmoede

Wooninc. heeft gewerkt aan het bestrijden van energiearmoede onder haar huurders volgens afspraak. In het kader hiervan heeft ze ruim 800 energieadviezen uitgebracht en vouchers verstrekt ter waarde van € 70 aan huurders bestemd om energiebesparende maatregelen te treffen.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. heeft zich ingezet om betalingsachterstanden te voorkomen en terug te dringen

Wooninc. past maatwerk toe en zet in op vroegsignalering in het kader van het terugdringen en voorkomen van betalingsproblemen en uithuisplaatsingen. Wooninc. neemt daarnaast deel aan de werkgroep Schulden in Eindhoven met collega-corporaties en de gemeente. In de visitatieperiode, als gevolg van de stijgende energierekeningen en de coronacrisis, is meer maatwerk geleverd dan normaal in het bestrijden van betalingsachterstanden en is er zorgvuldiger omgegaan met ontruimingen. In samenwerking met haar ketenpartners is de totale betalingsachterstand afgenomen met 37%.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

1.5.3 Thema 3: Duurzaamheid & woningkwaliteit

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat Wooninc. ten aanzien van Duurzaamheid & Woningkwaliteit ruim voldoende heeft gepresteerd. Hoewel de duurzaamheidsopgave groot blijft en Wooninc. veel plannen ambities heeft voor de komende jaren, pleegt ze inzet om haar bezit te verduurzamen. Ze komt hierin in belangrijke mate haar afspraken na. Een bijzondere prestatie is de "ruil van rood voor groen", waarmee Wooninc. laat zien creatief te zijn om de duurzaamheidsopgave op te pakken.

Wooninc. verduurzaamde haar woningbezit

Wooninc. staat voor de opgave om haar woningbezit te verduurzamen om zodoende het gasverbruik en de CO₂-uitstoot te verminderen. Wooninc. zet daarom bij het renoveren van haar woningen in op het verbeteren van het gemiddelde energielabel, naar minimaal label B.

In 2021 heeft 43% van de woningen¹ label B of hoger. Meer dan de helft (57%) heeft label C of lager. Hierbij moet worden opgemerkt dat er duurzaamheidsmaatregelen zijn doorgevoerd, zoals HR++ glas, die (nog) niet in een nieuw label hebben geresulteerd, omdat dit opnieuw moet worden aangevraagd en afgegeven. Daarnaast heeft de verduurzaming meer geld gekost dan aanvankelijk was begroot.

In Eindhoven heeft in 2021 38% van de woningen energielabel B of hoger. Het merendeel van de woningen (62%) heeft energielabel C of lager. Gedurende de visitatieperiode heeft Wooninc. 267 woningen verduurzaamd. In Oirschot heeft in 2021 45% van de woningen energielabel B of hoger. Ongeveer 55% heeft in Oirschot een energielabel C of lager. In de gemeente Oirschot zijn 99 woningen voorzien van dubbel glas. In Geldrop-Mierlo betreft het percentage woningen met energielabel B of hoger 51%, en met energielabel C of lager 49%. In Geldrop-Mierlo zijn er meerdere projecten in de planvormings- en ontwerpfasen om verduurzaamd te worden.

Wooninc. ruilt bezit in het kader van de verduurzaming

In Eindhoven is in 2022 afgesproken dat Wooninc. bezit dat nog niet is verduurzaamd (rood), ruilt voor bezit van de woningcorporaties Woonbedrijf en 'thuis dat wel duurzaam is (groen) om zo de verduurzaming te versnellen. De totale omvang van de ruil met Woonbedrijf heeft betrekking op circa 650 woningen en een investeringsopgave van € 90 miljoen. De ruil met 'thuis heeft eind 2021 plaatsgevonden, waarbij de Gildebuurt (van Wooninc.) is geruild met een vijftal complexen van 'thuis in de gemeenten Eindhoven, Waalre en Best. In de Gildebuurt hebben Wooninc. en 'thuis voorafgaand aan de ruil ook een participatietraject georganiseerd, waarbij de bewoners via informatieavonden, wijkbijeenkomsten en gesprekken werden betrokken bij de keuze voor renovatie of sloop-nieuwbouw. Het traject met Woonbedrijf loopt nog en gaat richting besluitvorming.



Foto 4: Gildebuurt uitruil rood voor groen

Bron: Wooninc.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt om op creatieve wijze haar woningvoorraad te verduurzamen.

¹ EGW, MGW, studentenkamers en woonwagenlocaties. Dit is niet het totale bezit, omdat Wooninc. niet voor het gehele bezit labels heeft, en intramuraal bezit in de labelling onder BOG valt (waarvoor een label niet verplicht is en waarbij sprake is van een andere labelling).

Wooninc. zet in op bewustwording over duurzaamheid onder haar huurders

Om woonlasten en energiearmoede te beperken onder haar bewoners, zet Wooninc. in op het vergroten van de bewustwording over duurzaamheid van haar huurders middels uitreiking van energieboxen, energieadviezen en energievouchers in onder andere Eindhoven, Oirschot en Geldrop-Mierlo. Uit een evaluatie onder haar huurders is gebleken dat deze maatregelen positief worden ontvangen.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. voert onderhoudswerkzaamheden uit

Wooninc. heeft in het kader van onderhoud een opgave om de kwaliteit van het bezit op peil te houden en te verbeteren, rekening houdend met de verduurzamingsopgave. In 2019 heeft Wooninc. het groot onderhoud aan De Horst afgerond (Eindhoven), waarbij 169 woningen zijn verduurzaamd naar label A. Gedurende de visitatieperiode is de gemiddelde conditiescore van het bezit van Wooninc. gelijk gebleven op score ². Jaarlijks gaf Wooninc. € 21,4 tot € 22,7 miljoen euro uit aan onderhoud.

Wooninc. heeft in de visitatieperiode daarnaast ook ingezet op de ondersteuning van haar seniorenhuurders bij klein onderhoud, door de Plusbus in te zetten, waarmee een huismeester langs seniorengebouwen gaat om kleine klussen uit te voeren.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

1.5.4 Thema 4: Bijzondere doelgroepen, wonen & zorg

8,0

De visitatiecommissie oordeelt dat Wooninc. ten aanzien van bijzondere doelgroepen, wonen & zorg goed heeft gepresteerd. De visitatiecommissie waardeert de wijze waarop Wooninc. senioren huisvest. Er is veel aandacht voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep en Wooninc. is zeer actief in de samenwerking met ketenpartners om onder andere het langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. Ook heeft Wooninc. proactief een goede rol opgepakt in het coördineren en realiseren van noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen. Ten aanzien van andere afspraken doet Wooninc. wat van haar verlangd wordt.

Wooninc. heeft vanuit haar strategie ingezet op de huisvesting van senioren

Wooninc. heeft vanuit haar beleid en strategie een focus op de huisvesting van de seniorendoelgroep. In Eindhoven heeft Wooninc. in 2022 2.841 zelfstandige seniorenwoningen en 1.140 intramurale woningen. Om het aanbod voor senioren in Eindhoven uit te breiden, werkt Wooninc. samen met de corporaties Woonbedrijf en 'thuis.

Daarnaast werkt Wooninc. in de verschillende gemeenten samen met andere partijen om senioren langer zelfstandig te laten thuis wonen. Wooninc. werkt in het samenwerkingsverband WoonincPlusVitalis samen met de Vitalis WoonZorg Groep aan wonen voor senioren. Er is een gezamenlijk klantcentrum (advies en bemiddeling), waar senioren over uiteenlopende woonvormen geïnformeerd en verder geholpen kunnen worden van zelfstandig wonen tot intramuraal en revalidatie. Vanaf maart 2022 omvat het klantcentrum ook het seniorenaanbod van de collega-corporaties Woonbedrijf en 'thuis, en gaat WoonincPlusVitalis verder onder de naam SeniorenPunt.



Foto 5: Onthulling logo SeniorenPunt

Bron: Wooninc.

² De conditiescore hanteert een schaal van 1 tot en met 6, waarbij 1 nieuwbouwniveau is, en 6 het niveau voor sloop.

In Oirschot is in juni 2021 tevens een SeniorenPunt geopend, waar bewoners terecht kunnen met vragen over wonen en zorg in Oirschot. Ook andere zorg- en welzijnspartijen bieden informatie aan bij het SeniorenPunt. Op dit moment wordt samengewerkt met Joris Zorg. In 2022 wordt onderzocht hoe ook een andere zorgpartner kan participeren. Daarnaast worden eveneens de mogelijkheden voor een vergelijkbaar klantcentrum in Geldrop-Mierlo en Veldhoven onderzocht.

In verlengde hiervan heeft Wooninc. ook de opgave om senioren te laten doorstromen van een grote eengezinswoning naar een meer passende (nultreden) woning. Zodoende komt er meer ruimte op de woningmarkt. In de gemeente Eindhoven, Oirschot en Geldrop-Mierlo wordt, na het afronden van de pilot in 2022, verder gesproken over het invullen van een doorstroomregeling voor senioren.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt om het aanbod seniorenwoningen te vergroten waarin ze nadrukkelijk de samenwerking zoekt met collega corporaties, zorgpartijen en gemeenten.

Wooninc. ziet toe op uitstroming van cliënten uit zorginstellingen naar reguliere woningen

Wooninc. draagt mede zorg voor de uitstroom van cliënten uit zorginstellingen naar reguliere sociale huurwoningen (programma DOOR!). Het betreft de huisvesting en woonbegeleiding van mensen met psychosociale problematiek. In de visitatieperiode zijn tot en met 2021 in totaal 94 uitstromers gehuisvest.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Wooninc. heeft urgenten gehuisvest

Wooninc. heeft jaarlijks woningen toegewezen volgens de regionale samenwerkingsafspraken omtrent huisvesting urgenten. Het gaat om de huisvesting van maatschappelijke, medische, sociale en volkshuisvestelijke urgenten. Ook statushouders behoren hiertoe. De afspraak in de samenwerkingsovereenkomst is dat partijen de verhouding 1:3 (25% urgent, 75% regulier) als uitgangspunt nemen. Wooninc. verhuurde jaarlijks 8% tot 10% van de nieuw verhuurde woningen aan urgenten in de visitatieperiode.

Wooninc. huisvestte relatief gezien een beperkt aandeel urgenten, maar als collectief hebben de corporaties wel voldaan aan de afspraken. Urgenten kunnen zelf met voorrang reageren op woningen via het woningtoewijzingsstelsel, en vinden daarmee vaker een passende woning bij collega-corporaties. Dit komt doordat de huurprijzen van Wooninc. gemiddeld hoger liggen, de collega-corporaties meer eengezinswoningen in portefeuille hebben, en er relatief weinig 55+- urgenten zijn die goed in het seniorenbezit van Wooninc. passen.

Verder is noemenswaardig dat Wooninc. zich direct nadrukkelijk heeft ingespannen om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten, en hierin een voortrekkersrol heeft genomen om de coördinatie voor de MRE op zich te nemen, in samenwerking met Trudo. Daarnaast heeft Wooninc. in afwachting van herstructurering het leegstaande woongebouw Ekelhof binnen een week geschikt gemaakt voor de noodopvang van ongeveer 120 vluchtelingen. Wooninc. pakt deze opvang in samenwerking met het Leger des Heils op, waarbij men gezamenlijk de praktische en sociale uitdagingen rondom de noodopvang in goede banen leidt.



Foto 6: Ekelhof ingezet als noodopvang

Bron: Wooninc.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het in gezamenlijkheid volledig voldoen aan de opgave. Een extra pluspunt wordt toegekend voor de rol die Wooninc. heeft opgepakt rondom het coördineren en realiseren van noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen.

1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Wooninc. ten aanzien van Leefbaarheid en veiligheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De visitatiecommissie waardeert dat Wooninc., ondanks de coronatijd, veel creatieve inzet heeft gepleegd om contact te (onder)houden met haar senioren doelgroep, waaronder het faciliteren van participatieactiviteiten op anderhalve meter afstand en het inzetten van haar vastgoed. Daarnaast heeft ze ook andere activiteiten ondernomen om de leefbaarheid te waarborgen zoals het investeren in de veiligheid van haar complexen.

Wooninc. heeft zich ingezet voor leefbare wijken en buurten

Wooninc. heeft zich in de visitatieperiode ingezet om de leefbaarheid in de wijken en buurten te bevorderen en te behouden. Hiertoe heeft zij een leefbaarheidsbudget aangewend om activiteiten te organiseren en initiatieven te financieren. De huismeesters, consultants en welzijnscoaches spelen hierin een belangrijke rol. Tijdens de coronapandemie zijn bijvoorbeeld muziekoptredens in binnentuinen van seniorencomplexen georganiseerd om het sociaal contact tot stand te brengen (coronaproof ingericht). Daarnaast werkt Wooninc. ook samen met de gemeenten en maatschappelijke partners aan deze opgave. Gedurende de visitatieperiode heeft Wooninc. in totaal € 4,5 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid. Jaarlijks kwam dit neer op een bedrag van € 91 tot € 128 per verhuureenheid.



Foto 7: Leefbaarheidsproject muziekmaatjes
Bron: Wooninc.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet in coronatijd die Wooninc. heeft gepleegd om het contact te onderhouden met haar seniorenbewoners, ondanks de beperkingen.

Wooninc. heeft geïnvesteerd in veiligheid

Wooninc. heeft in de visitatieperiode extra geïnvesteerd in woningen voor senioren, zodat deze blijven voldoen aan de veiligheidseisen op het gebied van onder meer legionella, brandveiligheid en constructieve veiligheid. Zo heeft Wooninc. bijvoorbeeld rookmelders geplaatst in alle gebouwen. Daarnaast werkt Wooninc. met project 'Veilige gangen' (2021-2025) aan veilige vluchtwegen en brandveiligheid.

Om de integrale veiligheid en leefbaarheid binnen seniorencomplexen te vergroten en het veiligheidsbewustzijn van bewoners en de zorg voor elkaar te borgen, organiseert Wooninc. workshops over veiligheid en leefbaarheid in haar woongebouwen.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor de inzet die Wooninc. pleegt om de veiligheid te waarborgen in haar complexen, rekening houdend met de kwetsbare doelgroep senioren.

Wooninc. heeft haar maatschappelijke vastgoed ingezet ten goede van participatie en ontmoeting

Wooninc. heeft verschillende ontmoetingsruimten in haar bezit die een belangrijke rol spelen bij de sociale verbinding en sociale veiligheid. Tijdens de coronapandemie zijn de ontmoetingsruimten anders in gebruik geweest. Koffiemomenten moesten bijvoorbeeld op 1,5 meter afstand georganiseerd worden.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor de inzet die Wooninc. pleegt om maatschappelijk vastgoed in te zetten om participatie en ontmoeting te stimuleren, ook gedurende de coronatijd.

Wooninc. wil woonoverlast gaan voorkomen

Wooninc. sluit zich sinds 2021 aan bij de werkwijze van woningstichting Compaen om woonoverlast en sociale problematiek in wijken in Geldrop-Mierlo aan te pakken. In 2022 wordt hiervoor een stappenplan opgesteld.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt voor het volledig voldoen aan de opgave.

1.6 Beschrijving van de ambities

Wooninc. heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen: "Ondernemingsplan 2020-2021: Aanpakken & Presteren" en "Ondernemingsplan 2022-2025".

Ondernemingsplan Wooninc. 2020-2021 Aanpakken & Presteren

Wooninc. heeft haar ambities voor 2020 en 2021 verwoord in het ondernemingsplan Aanpakken & Presteren. Wooninc. ziet wonen als een primaire levensbehoefte. Het is haar missie om iedereen, die vanwege een beperkt inkomen of kwetsbaarheid een beroep op haar doet, van betaalbare woonruimte te voorzien in een leefbare omgeving. Om dit te realiseren werkt ze elke dag, samen met anderen, aan passende woonconcepten. De volgende slogan hanteert ze hierbij:

"We werken vandaag aan het wonen van morgen"

In de loop van de tijd heeft Wooninc. zich meer gespecialiseerd in de huisvesting van senioren. Ze wil hen zo lang mogelijk zelfstandig thuis laten wonen. De volgende kernwaarden staan hierbij centraal:

- **Menselijk:** werken met en voor mensen;
- **Daadkrachtig:** denken en werken in oplossingen;
- **Eigenzinnig:** we hanteren een eigen visie over hoe we onze taken uitvoeren.

Tegen deze achtergrond heeft Wooninc. zich gericht op de volgende resultaatgebieden:

betaalbaarheid, kwaliteit & duurzaamheid, beschikbaarheid en samenwerking. Hierbij hanteert ze de volgende speerpunten:

- Behouden en onderhouden van de positie als dé seniorenhuisvester;
- Beperken van de totale woonlasten van onze huurders;
- Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van ons woningaanbod;
- Ontwikkelen van het middenhuursegment;
- Verhogen van de toegevoegde waarde van samenwerking;
- Professionalisering van onze organisatie;
- 'Verduurzaming' van onze financiën.

Ondernemingsplan Wooninc. 2022-2025

In het ondernemingsplan voor de periode 2022 tot en met 2025 spreekt Wooninc. dezelfde missie uit als in het vorige ondernemingsplan en ook haar kernwaarden blijven gelijk. Wel gaat Wooninc. een andere strategie voeren ten gevolge van actuele trends en ontwikkelingen. Wooninc. benoemt de volgende ontwikkelingen die op haar afkomen:

- De woningmarkt blijft oververhit;
- De sector zit aan de grens van zijn financiële vermogen;

- De lage en middeninkomens komen meer en meer in de knel;
- De leefbaarheid verslechtert lokaal;
- De oudere huurders wonen langer zelfstandig en hun behoefte aan zorg neemt toe;
- De duurzaamheid van de woningvoorraad is geen keuze meer, maar een maatschappelijke plicht;
- De digitalisering van de dienstverlening zet door;
- Woningcorporaties moeten in transitie.

Deze ontwikkelingen dienen als basis voor de strategie van Wooninc. in de periode 2022 – 2025:

- Wooninc. upgradet de bestaande voorraad;
- Wooninc. pakt de krapte in de woningmarkt aan;
- Wooninc. staat voor betaalbare kwaliteit;
- Wooninc. breidt haar positie als dé seniorenhuisvester verder uit;
- Wooninc. versterkt de leefbaarheid van haar woongebouwen en buurten;
- Wooninc. bouwt via haar dochteronderneming Stayinc. verder aan het middenhuursegment.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de reële blik van Wooninc. op de opgaven die op haar afkomen, de beperkingen die haar eigen financiële positie met zich meebrengt en hoe ze – desondanks haar financiële positie – er toch voor kiest om deze opgaven op te pakken en daadkrachtige speerpunten formuleert. De ambities zijn hiermee navolgbaar.

De visitatiecommissie constateert dat Wooninc. ambities en doelstellingen heeft geformuleerd die passend zijn bij de opgaven in het werkveld. De ambities zijn vastgelegd in twee ondernemingsplannen die ingaan op de volkshuisvestelijke thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

In het ondernemingsplan "2020-2021 Aanpakken & Presteren" zoomt Wooninc. in op de belangrijkste ontwikkelingen die op haar afkomen. Dit zijn onder andere het bouwen van extra woningen, de verduurzaming van de voorraad en het betaalbaar houden van het aanbod. Het Stedelijk Gebied Eindhoven is één van de vijf regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Daarnaast signaleert Wooninc. dat corporaties beperkt worden gefaciliteerd door de Rijksoverheid met wet- en regelgeving en financiën. Wooninc. betreft ook de interne mogelijkheden, en constateert dat ze weinig financieringsruimte heeft om de betaalbaarheids- en beschikbaarheidsopgaven op te pakken. Ondanks haar financiële positie laat Wooninc. met haar strategische speerpunten wel zien dat ze nadrukkelijk aandacht blijft hebben voor betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dit is terug te zien in de speerpunten zoals het beperken van de totale woonlasten van de huurders, het verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van het woningaanbod, het ontwikkelen van het middenhuursegment en de verduurzaming van haar financiën.



Foto 8: Tijdelijke modulaire woonwagenwoning

Bron: Wooninc.

Kenmerkend voor het ondernemingsplan 2022-2025 is dat Wooninc. ingaat op een verandering van trends en ontwikkelingen. Wooninc. signaleert dat de woningmarkt oververhit raakt, er geen

goede aansluiting is tussen vraag en aanbod, senioren langer zelfstandig moeten thuis wonen, de leefbaarheid onder druk staat en woningcorporaties de “startmotor” van de energietransitie zijn. Wooninc. laat in haar ondernemersplan zien dat ze deze ontwikkelingen serieus neemt. In haar speerpunten beschrijft ze welke oplossingen ze heeft voor het voornemen om een groot percentage van haar voorraad te verduurzamen binnen 10 jaar, meer woningen te bouwen (ook in de middenhuur), woningen betaalbaar te houden voor de huurders, haar positie als seniorenhuisvester uit te breiden en de leefbaarheid van gebouwen en buurten te versterken.

De visitatiecommissie beoordeelt hiermee dat de ambities en opgaven van Wooninc. in lijn met elkaar liggen. Ze is reëel over welke opgaven er zijn, welke opgaven er komen en hoe haar eigen (financiële) positie ervoor staat om dit op te pakken. De strategische speerpunten zijn adaptief aan de ontwikkelingen. Daarnaast is tweemaal gedurende de visitatieperiode het ondernemingsplan geactualiseerd. Dit laat zien dat Wooninc. reflecteert op de afgelopen periodes en constant schakelt richting de toekomst.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Wooninc. 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 Wooninc., 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 gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Oirschot en Veldhoven zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met een delegatie van de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met verschillende corporaties in het werkgebied van Wooninc. en twee zorgorganisaties.

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(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%)				
Thema 1 beschikbaarheid	7,3	7,5	6,9	7,2
Thema 2 betaalbaarheid	8,0	7,0	7,0	7,3
Thema 3 duurzaamheid en woningkwaliteit	7,0	6,3	6,9	6,7
Thema 4 bijzondere doelgroepen, wonen & zorg	8,5	8,0	7,9	8,1
Thema 5 leefbaarheid	7,5	6,8	7,7	7,3
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%)				
Relatie en communicatie	8,0	8,2	8,3	8,2
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%)				
Involed op beleid	8,0	7,0	7,6	7,5
Gemiddeld				7,6

2.3.1 Thema 1: beschikbaarheid

7,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wooninc. ten aanzien van beschikbaarheid met een ruim voldoende.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus geeft aan dat Wooninc. nadrukkelijk aandacht heeft voor de beschikbaarheid van de woningvoorraad in de breedte. Wooninc. heeft met Stayinc. bijvoorbeeld aandacht voor het huisvesten van middeninkomens, waarmee de doorstroming voor de reguliere sociale doelgroep wordt bevorderd. Stayinc. is daarmee een verlengstuk van de sociale woningvoorraad van Wooninc. SHWplus vertegenwoordigt inmiddels ook de huurders van Stayinc., waarbij wordt opgemerkt dat zowel Wooninc. als Stayinc. transparant zijn in de samenwerking met SHWplus.

Daarnaast heeft Wooninc. meerdere nieuwbouwplannen in de sociale sector en de middeldure huursector in de planning. Van daaruit zijn de verwachtingen van SHWplus voor de toekomst hoopvol. SHWplus geeft namelijk aan dat Wooninc. komt vanuit een periode waarin er minder (financiële) mogelijkheden waren voor het realiseren van nieuwbouw. Wooninc. heeft inmiddels meer financiële ruimte en het afschaffen van de verhuurderheffing biedt eveneens kansen. Tegelijkertijd wordt Wooninc. geconfronteerd met een beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties en een toename van de bouwkosten.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen tevreden met de prestaties van Wooninc. ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad, maar één gemeente is minder tevreden over de prestaties van Wooninc. op dit onderwerp. Zij geeft aan dat Wooninc. in haar ogen te weinig doet om de beschikbaarheid in de stad te verbeteren.

De andere geïnterviewde gemeenten zien ook dat het lastig is om de beschikbaarheid te vergroten, maar zijn van mening dat Wooninc. daadwerkelijk wil bijdragen aan de beschikbaarheid, maar dit vanwege de beperkte financiële mogelijkheden minder kan. Daarbij wordt aangegeven dat Wooninc. open en transparant is over de



Foto 9: Nieuwbouw opbouw Veemgebouw Eindhoven

Bron: Wooninc.

beperkte mogelijkheden en er bijvoorbeeld in de gemeente Oirschot voor heeft gezorgd dat collega-corporatie 'thuis wordt betrokken. Eén van de gemeenten geeft daarnaast nog aan dat in de toekomst de doorstroming verder bevordert dient te worden. Wooninc. heeft wel reeds meegedacht en seniorenwoningen gerealiseerd, waarover gesprekken zijn gevoerd om de woningen daadwerkelijk door de betreffende doelgroep te laten bewonen. Een andere gemeente merkt daarbij op dat de huurprijs bij het betrekken van een nieuwe woning meer dan eens een knelpunt is; de prijskwaliteitverhouding van de nieuwe woning is anders dan van de huidige woning.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beoordelen de inzet van Wooninc. ten aanzien van de beschikbaarheid gemiddeld als ruim voldoende. Vooral de collega-corporaties hebben hier zicht op, en geven aan dat Wooninc. zich inzet voor de beschikbaarheid vanuit de mogelijkheden die ze heeft. De investeringsruimte van Wooninc. is echter wel beperkt, waardoor de prestaties beperkt zijn. Wooninc. zoekt wel samenwerkingen en mogelijkheden op om toch een bijdrage te kunnen leveren. Bijvoorbeeld via Stayinc. en het SeniorenPunt.

2.3.2 Thema 2: betaalbaarheid

7,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wooninc. ten aanzien van betaalbaarheid met een ruim voldoende.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus geeft aan dat Wooninc. naar tevredenheid presteert ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Wooninc. heeft de huurverhoging beperkt en aandacht voor het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Het verduurzamen van de woningvoorraad kan verder bijdragen aan het beperken van de woonlasten.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Wooninc., behalve de gemeente Eindhoven die kritischer is op dit onderdeel. Voor een deel komt dit omdat de gemeente van mening is dat de middenhuur bij Wooninc. maximaal 850 euro mag bedragen. Omdat Wooninc. via Stayinc. voor het bedienen van de middeninkomens aanzienlijk hogere huren hanteert, zo rond de 1.000 euro, draagt dit in de ogen van de gemeente niet goed bij aan de betaalbaarheid.

De gemeenten die positief zijn, geven aan dat Wooninc. voldoet het sociaal huurakkoord en zich goed inzet om de huurprijzen betaalbaar te houden. Wooninc. hanteert een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur. Daarmee zit Wooninc. relatief hoog, maar kunnen ook veel huurders betaalbaar wonen.

Tegelijkertijd wordt vanuit gemeenten gewezen naar de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. Wooninc. heeft oude(re), niet verduurzaamde woningen met soms een lage(re) huurprijs, maar met hogere woonlasten. Van daaruit geeft één gemeente aan bij voorkeur meer te willen gaan richting een woonlastenbenadering. Een andere gemeente geeft aan dat ze de verbeterde financiële situatie terug willen zien in de prestaties ten aanzien van betaalbaarheid, omdat zij vindt dat de prijs-kwaliteit verhouding onvoldoende is.

Overige belanghebbenden

De prestaties van Wooninc. ten aanzien van betaalbaarheid worden gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld door de overige belanghebbenden. Wooninc. heeft oog voor de betaalbaarheid van haar woningen binnen de financiële mogelijkheden die zij heeft. Tegelijkertijd geven de overige belanghebbenden ook aan dat de streefhuren van Wooninc. in de regio hoog zijn, als gevolg van de

beperkte financiële ruimte. Ten behoeve van de regionale opgave zou men dan ook graag zien dat Wooninc. de streefhuren omlaag brengt.

2.3.3 Thema 3: duurzaamheid en woningkwaliteit

6,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wooninc. ten aanzien van duurzaamheid en woningkwaliteit met een ruim voldoende.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus geeft aan dat Wooninc. zich inzet voor het verduurzamen van de woningvoorraad, onder andere door middel van het uitruilen van woningen. Het uitruilen van woningen maakt dat er financiële middelen ontstaan om de woningvoorraad te verduurzamen. SHWplus is verder zeer tevreden over het zogenaamde 'Duurzaamheidspact', en waardeert het feit dat Wooninc. en de collega-corporaties redeneren vanuit het belang van de huurders.

Tegelijkertijd is SHWplus van mening dat Wooninc. meer moet doen dan alleen 'op de winkel passen' en dat de prestaties met betrekking tot de 'duurzaamheid' meer zichtbaar zouden mogen worden; Wooninc. zou meer mogen uitdragen wat zij doet aan de duurzaamheid van de woningvoorraad. Het investeren in de duurzaamheid van de woningvoorraad draagt immers bij aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Het plaatsen van zonnepanelen zorgt bijvoorbeeld voor een reductie van de woonlasten. SHWplus geeft aan dat er financiële ruimte is om meer te investeren in de woningvoorraad.

Daarbij vraagt SHWplus aandacht voor de verhouding tussen de kwaliteit en de huurprijs van woningen. SHWplus heeft de woningen in de woningvoorraad bezocht, waarbij de indruk is ontstaan dat in verschillende delen van de woningvoorraad onderhoud noodzakelijk is.

Gemeenten

De gemeenten zijn kritischer ten aanzien van de duurzaamheid en de kwaliteit van de woningvoorraad. De gemeenten zijn zich bewust van de beperkte financiële mogelijkheden van Wooninc., maar geven aan dat Wooninc. meer zou kunnen doen aan het verduurzamen van woningen; het verduurzamen van de schil en het plaatsen van zonnepanelen. Het verduurzamen van woningen zou zorgen voor het verlagen van de energierekening en het verhogen van het leefklimaat. De energiearmoede wordt namelijk in toenemende mate een probleem of uitdaging. Daarnaast wordt aangegeven dat vocht- en schimmelproblemen zich voordoen in delen van de woningvoorraad. Door extra in te zetten op verduurzaming en onderhoud kan Wooninc. bovendien de verhouding tussen kwaliteit en huurprijs waar dit niet goed in balans is verbeteren.

Enkele gemeenten spreken echter waardering uit voor de bijdrage van de woningcorporatie om te kijken hoe de onderhouds- en verduurzamingslag ondanks beperkte middelen toch gemaakt kan worden. Het woningruilen met 'thuis en Woonbedrijf' zijn hier een goed voorbeeld van en toont aan dat Wooninc. altijd naar oplossingen zoekt.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden oordelen uiteenlopend over de prestaties van Wooninc. ten aanzien van de verduurzaming en woningkwaliteit. De belanghebbenden geven aan dat Wooninc. een toenemende opgave en uitdaging heeft op dit vlak, en hier meer op zou kunnen of moeten inzetten. Tegelijkertijd begrijpt men ook dat Wooninc. beperkte middelen hiervoor beschikbaar heeft.

Wel wordt de creatieve houding van Wooninc. om de opgave in te kunnen vullen met beperkte eigen financiële middelen erg gewaardeerd. De ruilingen van bezit met 'thuis en Woonbedrijf' worden hierbij

veelvuldig genoemd als voorbeeld. Een belanghebbende noemt deze samenwerkingen een voorbeeld voor heel Nederland.



Foto 10: Slimme wijk Malvalaan

Bron: Wooninc.

2.3.4 Thema 4: bijzondere doelgroepen en wonen & zorg

8,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wooninc. ten aanzien van bijzondere doelgroepen en wonen & zorg met een goed.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus waardeert de prestaties van Wooninc. ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. SHWplus geeft aan dat Wooninc. nadrukkelijk actief is met het huisvesten van senioren en dat met het SeniorenPunt vanuit de belangen van seniore huurders wordt gedacht. De woningcorporatie is daarbij zichtbaar een kartrekker. Wooninc. heeft vanuit de keuze voor seniore huurders besloten om zich niet langer te richten op het huisvesten van jongeren en dit aan collega-corporaties over te laten.

SHWplus geeft bovendien aan dat Wooninc. zich inzet voor het huisvesten van verschillende (andere) bijzondere doelgroepen. Wooninc. heeft adequaat en met een sociaal gezicht gehandeld wat betreft het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast doet men wat men kan wat betreft het huisvesten van statushouders. Als laatste wordt het huisvesten van woonwagenbewoners genoemd, waarbij Wooninc. haar nek uitsteekt. Wooninc. komt in de samenwerking met de gemeenten daadwerkelijk op voor de belangen van woonwagenbewoners.

Gemeenten

De gemeenten zijn positief over de bijdragen van Wooninc. voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Zij geven aan dat Wooninc. een belangrijke bijdrage levert aan het huisvesten van statushouders en dat aandacht wordt besteed aan het huisvesten van urgente doelgroepen en woonwagenbewoners. Wooninc. denkt ook actief mee in het bedenken van oplossingen en creatieve manieren om de groeiende groep bijzondere doelgroepen toch goed te kunnen huisvesten. Bijvoorbeeld in tijdelijke woningen, al zouden ze deze kracht nog structureler kunnen inzetten.

Verder wordt de positie van Wooninc. als seniorenhuisvester gewaardeerd. Wooninc. heeft ingezet op het uitbreiden van het SeniorenPunt (voorheen: WoonincPlusVitalis) én ingezet op het bouwen van levensloopbestendige woningen voor senioren. Eén van de gemeenten geeft echter aan dat de betreffende woningen niet altijd herkend worden als seniorenwoningen. Om die reden denkt de gemeente weer aan het labelen van woningen voor senioren.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat Wooninc. de huisvesting van de bijzondere doelgroepen goed oppakt. Er is unaniem grote tevredenheid over de wijze waarop Wooninc. de

seniorenhuisvesting invult, en hierbij goede samenwerkingen opzoekt. Ook wordt de leidende rol van Wooninc. in de huisvesting van woonwagengedwongen en recent de Oekraïense vluchtelingen erg gewaardeerd. Wel hebben enkele belanghebbenden het idee dat de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen, zoals reguliere urgenten, minder aandacht krijgen.

2.3.5 Thema 5: Leefbaarheid

7,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wooninc. ten aanzien van Leefbaarheid met een ruim voldoende.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus geeft aan dat Wooninc. wat betreft de aandacht voor de leefbaarheid in wijken en buurten in een 'luwe periode' heeft gezeten. De Woningwet en de coronacrisis hebben ervoor gezorgd dat Wooninc. minder actief was op de leefbaarheidsopgaven. SHWplus ziet dat Wooninc. inmiddels weer meer actief en zichtbaar wil worden in de wijken en buurten. SHWplus spreekt van daaruit de hoop uit dat Wooninc. zich meer richt op leefbaarheid en veiligheid. SHWplus heeft er – in het kader van de huurdersparticipatie – voor gekozen om wijk-, buurt- en/of complexgewijs vertegenwoordigers uit te nodigen om te sparren over de uitdagingen die zich voordoen.

Gemeenten

De gemeenten zijn wisselend tevreden over de prestaties van Wooninc. ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. Eén gemeente merkt op dat Wooninc. zich nadrukkelijk inzet voor de huisvesting van senioren en in het kader van leefbaarheid hier ook aandacht voor heeft. Er worden bijvoorbeeld ruimten ten behoeve van ontmoeting ingezet. Daarbij merkt de betreffende gemeente op dat er tevens woningcomplexen zijn waar de leefbaarheid een opgave is, omdat specifieke doelgroepen hier geclusterd terechtkomen. Wooninc. is in de woningcomplexen aanwezig en zichtbaar.

Enkele andere gemeenten zouden graag zien dat Wooninc. proactiever is, bijvoorbeeld in een gedifferentieerde woonwijk met huurders en particuliere woningeigenaren. Wooninc. heeft huismeesters en woonconsulenten, maar Wooninc. heeft geen nadrukkelijk profiel op leefbaarheid, terwijl ze wel bezit hebben in kwetsbare wijken.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beoordelen de inzet van Wooninc. ten aanzien van leefbaarheid gemiddeld als goed. Wooninc. heeft duidelijk oog voor dit onderwerp, voornamelijk in de seniorencomplexen, en zet bijvoorbeeld in op ontmoetingsruimten en de zichtbaarheid van huismeesters. Tijdens de coronapandemie heeft Wooninc. ook veel extra inzet gepleegd in haar seniorencomplexen, wat enkele overige belanghebbenden prijzen.

Enkele belanghebbenden geven aandachtspunten mee. Een belanghebbende zou graag zien dat de woonconsulenten meer zichtbaar worden in de wijk. Een andere belanghebbende zou graag zien dat Wooninc. op onderdelen meer initiatief mag nemen ten aanzien van leefbaarheid, in plaats van het initiatief van samenwerkingspartners af te wachten.



Foto 11: Uitdelen schoolspullen in noodopvang Ekelhof

Bron: Wooninc.

8,2

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Wooninc. met een goed.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus geeft aan dat de relatie met Wooninc. 'uitstekend' is. Wooninc. communiceert duidelijk en helder met SHWplus. Wooninc. is bovendien breder aan de slag gegaan met de klantvisie en huurdersparticipatie en betreft daar SHWplus bij, en communiceert hier ook duidelijk over. SHWplus stuurt niet alleen op het ontwikkelen van plannen, maar ook op het uitvoeren van plannen. Tegelijkertijd is de relatie beïnvloed door de coronamaatregelen en personeelwisselingen. SHWplus geeft echter aan dat de samenwerking weer op orde is.

SHWplus geeft tevens aan dat Wooninc. ervoor heeft gezorgd dat SHWplus een eigen kantoorruimte heeft gekregen. Een neveneffect is echter wel dat de leden van SHWplus daardoor minder contact hebben met medewerkers van Wooninc. in vergelijking met de periode waarin SHWplus in het kantoor van Wooninc. vergaderde.

Gemeenten

De gemeenten zijn unaniem tevreden over de relatie en de communicatie met Wooninc., met uitzondering van de gemeente Eindhoven die kritischer is. De gemeente Eindhoven geeft aan dat de relatie met Wooninc. soms stroef verloopt als er niet een duidelijk beleid is dat gericht is op de invulling van de maatschappelijke opgave in de stad. Ambtelijk verloopt de samenwerking goed, en is men voldoende aanspreekbaar.

De gemeenten die (zeer) tevreden zijn geven aan dat de overleggen met Wooninc. op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau naar tevredenheid verlopen. De gemeenten en Wooninc. weten elkaar te vinden en overleggen waar nodig. Daarbij is sprake van korte lijnen. Eén gemeente merkt daarbij op dat de personeelwisselingen binnen Wooninc. de samenwerking soms lastig maakt(e) en dat het in het verleden wel eens lastig was om Wooninc. aangehaakt te houden bij de gesprekken over nieuwbouw.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn allen erg tevreden over de relatie en communicatie met Wooninc., zowel op bestuurlijk als operationeel niveau. Men geeft aan dat de samenwerking soepel en prettig verloopt. In de communicatie ervaren de overige belanghebbenden Wooninc. als een laagdrempelige corporatie, waarbij er sprake is van korte lijnen en men elkaar over en weer dan ook goed weet te vinden. Enkele belanghebbenden merken hierbij op dat het erg prettig is dat Wooninc. open en duidelijk is over haar keuzes en mogelijkheden. Ook wordt enkele keren genoemd dat er sprake is van onderling vertrouwen.

Noemenswaardig is nog dat de collega-corporaties aangeven dat de samenwerking tussen de corporaties de afgelopen periode is versterkt. De bestuurlijke overleggen dragen eraan bij dat de openheid en afstemming is verbeterd. Dit draagt bij aan de invulling van de gezamenlijke opgaven.

7,5

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Wooninc. met een goed.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus geeft aan zich goed gehoord en serieus genomen te voelen door Wooninc. SHWplus ziet dat de inbreng van de huurdersvertegenwoordiging daadwerkelijk terug bij Wooninc. De adviezen worden meegenomen in het beleid. Bijvoorbeeld wat betreft het huurbeleid, waarbij Wooninc. de huurprijzen heeft gematigd als gevolg van een verzoek van SHWplus. Wooninc. luistert ook altijd naar SHWplus. Indien Wooninc. een andere keuze maakt, dan licht Wooninc. de keuze beargumenteerd toe. SHWplus daagt Wooninc. tegelijkertijd ook altijd uit om met argumenten te komen.

Gemeenten

De gemeenten zijn gematigd tevreden over de invloed op het beleid van Wooninc. Zij geven aan dat Wooninc. openstaat voor de inbreng en de belangen van de gemeenten. Bovendien legt Wooninc. duidelijk uit wat zij wel en niet kan doen. Binnen de mogelijkheden zoekt Wooninc. naar oplossingen. Als voorbeeld wordt het project De Jonkvrouw genoemd, waarbij men gezamenlijk heeft opgetrokken in de uitwerking.

Twee gemeenten merken op dat gezamenlijk werken aan de opgaven niet altijd vanzelfsprekend is. Enerzijds door de financiële positie van Wooninc., anderzijds met betrekking tot verschillende maatschappelijke projecten. Voorbeelden zijn het komen tot een gebiedsaanpak met huurders én particuliere woningeigenaren, het creëren van een leefbare woonwagenlocatie en het project Zon op Oirschot. Een gemeente geeft aan dat zij een beperkte visie ervaart ten aanzien van de bijdrage aan de maatschappelijke opgaven. Wooninc. lijkt te redeneren vanuit de eigen processen, waardoor een consistente lijn van handelen lijkt te ontbreken. Ook zou de gemeente graag beter betrokken willen worden bij de uitwerking van het ondernemingsplan.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen erg tevreden over de invloed op beleid bij Wooninc., en beoordelen deze gemiddeld als goed. Men geeft aan dat Wooninc. ervoor openstaat om ideeën van samenwerkingspartners mee te nemen in haar beleid, en de partners ook actief opzoekt op thema's waar samenwerking nodig is. Op onderwerpen worden bijvoorbeeld gezamenlijke visies ontwikkeld. Ook ervaren de overige belanghebbenden dat Wooninc. luistert naar de inhoudelijke punten die voor hen van belang zijn. Wooninc. zoekt nadrukkelijk naar mogelijkheden om de gemeenschappelijke opgaven en belangen invulling te geven. Daarbij geeft Wooninc. ook duidelijk aan waarom ze sommige zaken niet kan oppakken. Een belanghebbende had wel nog graag een terugkoppeling gehad naar aanleiding van de brede belanghebbendenbijeenkomst (stakeholdersbijeenkomst 2021) voor de strategie 2022-2025.

Een collega-corporatie ervaart minder invloed op het beleid bij Wooninc., en zou graag meer in samspraak de opgaven bespreken en afstemmen, om vervolgens als corporaties hier beleid op te maken. Nu heeft belanghebbende het gevoel geconfronteerd te worden met het beleid, in plaats van dat men betrokken wordt. Als voorbeeld wordt het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor de middenhuur van Wooninc. en Sint Trudo genoemd.

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:

- SHWplus is tevreden over de relatie met en de prestaties van Wooninc. De omgangsvormen binnen Wooninc. passen bij SHWplus; Wooninc. laat de leden van SHWplus in hun waarde;
- De open houding en de prettige samenwerking moet Wooninc. doorzetten. De open houding en kwetsbaarheid die Wooninc. toont, zorgt er namelijk voor dat de gemeente begrip heeft voor de situatie. Dit helpt om gezamenlijk tot goede oplossingen te komen;
- De collegiale en constructieve samenwerking met andere partijen is een sterk punt. Zet deze constructieve houding door in de toekomst, dit is erg plezierig;
- Wooninc. is een open, transparante en prettige samenwerkingspartner. Betrouwbaar, snel en doortastend;
- Wooninc. heeft een betrouwbare bestuurder die zorgt voor prettige en vitale samenwerkingen;
- Wooninc. heeft, onder leiding van haar bestuurder, goed een voortrekkersrol opgepakt tijdens de coronacrisis. Dit heeft andere corporaties in de beginfase geholpen om de crisisstructuur van de eigen organisatie neer te zetten;
- Wooninc. pakt gemeenschappelijke thema's in wederzijdse samenwerkingen op. Dat is prettig en werkt constructief;
- Wooninc is zich steeds prominenter als de seniorenhuisvestingspecialist aan het positioneren. Ook in samenwerking met andere corporaties;
- Wooninc. doet waar ze goed in is. Ze blinken uit in huisvesting van ouderen. Trek deze lijn door en ontwikkel deze specialisatie nog meer door. Bijvoorbeeld door ook meer in woonvormconcepten te denken, voor onder meer ouderen.



Foto 12: Renovatie Floraplein

Bron: Wooninc.

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:

- De gemeente en Wooninc. zouden de inhoudelijke communicatie kunnen verbeteren (transparantie en tijdigheid), bijvoorbeeld met betrekking tot het inrichten van een SeniorenPunt in de gemeente Oirschot door Wooninc. en een zorginstelling;
- De gemeente zou meer zicht willen hebben op de communicatie van Wooninc. naar huurders, bijvoorbeeld via de nieuwsbrief. De huurders nemen meer dan eens eerst contact op met de gemeente;
- De gemeente Eindhoven ziet graag dat Wooninc. zich handelend inzet vanuit de gemeenschappelijke maatschappelijke opgave in de stad;
- De gemeente Eindhoven zou graag zien dat Stayinc. zich fundamenteel gaat bezighouden met de maatschappelijke opgaven in de gemeente Eindhoven. Stayinc. is nu een commerciële ontwikkelaar en lijkt los te staan van de sociale tak van de corporatie;
- De gemeente zou graag een concretere visie van Wooninc. zien over haar positie ten aanzien van de maatschappelijke opgaven in de regio, een concretere uitwerking van 'waartoe zij op aarde is';

- Wooninc. moet meer kenbaar maken waar ze tegenaan loopt met het oppakken van de opgaven. Ook kan ze meer hulp vragen;
- Wooninc. kan structureel meer de verbinding en de samenwerking opzoeken met het oog op toekomstige thema's. Dit wordt nu alleen gedaan als het noodzakelijk en urgent is;
- Een aandachtspunt is de continuïteit van samenwerkingen en processen in samenwerkingen bij personele wisselingen;
- Wooninc. kan meer de publiciteit benutten om te vertellen wat ze doet en welke prestaties ze levert;
- Wooninc. mag meer stilstaan bij haar geboekte successen. Wooninc. doet het goed op het gebied van ouderenhuisvesting en dat mag vaker gevierd en kenbaar worden gemaakt;
- Wooninc. zou meer kunnen inzetten op het realiseren van nieuwbouw, het verduurzamen van de woningvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid. De ambities van Wooninc. daaromtrent zijn hoopvol;
- Wooninc. kan meer doen aan het verduurzamen van de woningvoorraad;
- Op beleidsniveau is het onderwerp verduurzaming goed besproken met Wooninc. De gemeente mist nog de vertaalslag naar de grote gestapelde complexen in relatie tot de woonlasten en energiearmoede;
- De regionale samenwerking is van belang om de opgave op het gebied van volkshuisvesting in te vullen. Dit is al in gang gezet lokaal, bijvoorbeeld rondom de groeiopgave bij ASML. Hier moet men aandacht voor houden, en zich hierbij ook meer richten op informeel overleg;
- Wooninc. zou de portefeuille "zelfstandig wonen met activiteiten voor senioren" nog meer kunnen uitbreiden. Hierin zou Wooninc. de samenwerking frequenter kunnen opzoeken met een groter aantal collega-corporaties in de regio Eindhoven;
- Wooninc. kan met de afschaffing van de verhuurderheffing en een daardoor betere financiële positie in de nabije toekomst meer doen op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid;
- Wooninc. zou het eigen werk gemakkelijker en eenvoudiger kunnen maken. Momenteel is ze actief in 11 gemeenten. Dat is een hele opgave. Misschien kan het uitruilen van woningen de spreiding verminderen.

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Blijf scherp, blijf kansen en mogelijkheden zien, en blijf je nek uitsteken;
- Blijf in de samenwerking investeren om het voor de lange termijn prettig, constructief en werkbaar te houden;
- De gemeente Eindhoven ziet graag dat Wooninc. haar kracht in het bouwen van communities breder inzet en doorontwikkelt in Eindhoven, bijvoorbeeld in tijdelijke woningen. De gemeente ziet Wooninc. hierin nog aan de zijlijn staan, terwijl ze hier juist goed in is;
- De opwarming van de aarde en de hittestress in de stad zijn realistische bedreigingen. Wooninc. kan echter alleen reageren, omdat er niet direct gestuurd kan worden op de oorzaak. Het aanleggen van tuinen of grasdaken en het borgen van waterberging in de woonomgeving zijn voorbeelden van maatregelen;
- Wooninc. zou kunnen onderzoeken of ze de ambities van Stayinc. ten aanzien van uitbreiding van de voorraad middenhuur ook zouden kunnen toepassen binnen de Toegelaten Instelling. Met andere woorden: zou de lat in de Stichting hoger kunnen komen te liggen om aan de volkshuisvestelijke behoeften te voldoen;
- Er is een verschil in hoe het strategische en operationele niveau zich presenteren richting de omgeving. Op bestuurlijk niveau staat Wooninc. bekend om haar betrouwbaarheid, snelheid en daadkracht. Op operationeel niveau is dit minder of althans minder zichtbaar. Een aanbeveling is om deze kernwaarden sterker te verankeren en meer aandacht te besteden aan deze manier van werken op alle organisatieniveaus. Mensen empoweren en enthousiasmeren;

- De kernwaarden van Wooninc. zijn herkenbaar: menselijk, daadkrachtig en eigenzinnig. Wooninc. moet deze kernwaarden vasthouden, het geeft een duidelijke identiteit af. Met name zou Wooninc. eigenzinnig moeten blijven, dit is van toegevoegde waarde voor het regionaal collectief, omdat Wooninc. hierdoor onderwerpen agendeert die anders mogelijk in de vergetelheid raken;
- De risico's voor alle woningcorporaties zijn de complexe opgaven; toename van vergrijzing, toename van behoefte vanuit verschillende (bijzondere) doelgroepen et cetera. De externe legitimatie kan onder druk komen te staan als woningcorporaties niet meer aan de opgaven kunnen voldoen. Om deze reden wordt geadviseerd om steeds meer met scenario's te gaan werken. De ontwikkelingen in de wereld zijn dermate onzeker.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeenten 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.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.

SHWplus geeft aan dat het proces van de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten wisselend verloopt. SHWplus wordt in verschillende gemeenten als volwaardige gesprekspartner beschouwd, terwijl de positie van SHWplus in andere gemeenten minder prominent is. Daarbij is in diverse gemeenten sprake van verschillen van inzicht tussen de betreffende gemeente en Wooninc. SHWplus is van mening dat de gemeenten nog meer vanuit het belang van de huurder moeten redeneren, waarbij het niet uitmaakt welke woningcorporatie de opgaven invult. Wooninc. wordt vanuit SHWplus beschouwd als zorgvuldige en eerlijke partner, die eerlijk communiceert over de mogelijkheden. Ten aanzien van de kwaliteit van de afspraken is SHWplus over het algemeen tevreden.

Gemeenten

De gemeenten geven aan dat het proces om tot prestatieafspraken te komen is doorontwikkeld en doorgaans goed verloopt. Het proces verloopt in gezamenlijkheid en constructief tussen de betrokken partijen. Hierbij wordt op open wijze gecommuniceerd en informatie gedeeld. Een van de gemeenten merkt op dat externe begeleiding heeft geholpen om de gelijkwaardigheid in het proces te krijgen.

Tevens merkt een gemeente op dat ook de ambtenaren in het sociaal domein en vanuit duurzaamheid steeds meer aanhaken, wat ze een goede ontwikkeling vindt. In de ogen van deze gemeente is een volgende stap de verbreding in bestuurlijke betrokkenheid van de grond te krijgen, ten behoeve van de opgaven.

De kwaliteit van de prestatieafspraken ervaren de gemeenten wisselend. Wel geven alle gemeenten aan dat de kwaliteit de afgelopen periode is verbeterd. Zo is er bijvoorbeeld gestuurd op het aanscherpen en concretiseren van de afspraken. In verschillende gemeenten zitten er echter nog steeds veel inspanningsverplichtingen in, wat de afspraken vrijblijvend en weinig afdwingbaar maken in de ogen van deze gemeenten. Concretisering blijft dan ook een aandachtspunt.

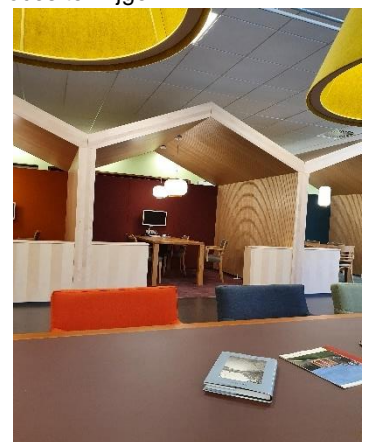


Foto 13: SeniorenPunt Eindhoven

Bron: Ecorys

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Wooninc. 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 gebruikmaakt 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	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
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 een 6. Door met het zogenoemde DrieKamerModel te werken wordt in principe geborgd dat Wooninc. de maatschappelijke aspecten meeneemt in haar beoordeling en ook afzet tegen de vermogens- en vastgoedaspecten. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide onderbouwing en discussie die plaatsvindt over vermogenskeuzen binnen de diverse kamers en gezamenlijk.

Wooninc. heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan en de opgaven

Wooninc. heeft voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting opgesteld met daarin een jaarplan. In de begrotingen is een hele duidelijke relatie met de maatschappelijke opgave aanwezig. In de begroting voor 2021 gaat Wooninc. bij wijze van inleiding bijvoorbeeld gedetailleerd en uitgebreid in op de thema's waar zij vanuit haar missie, visie en strategie aan wil werken. Hierdoor wordt het de lezer direct duidelijk dat beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid de belangrijke thema's zijn, dat deze een enorm beslag op het financiële en organisatorische vermogen van Wooninc. leggen en dat Wooninc. de hoogste prioriteit aan betaalbaarheid geeft.

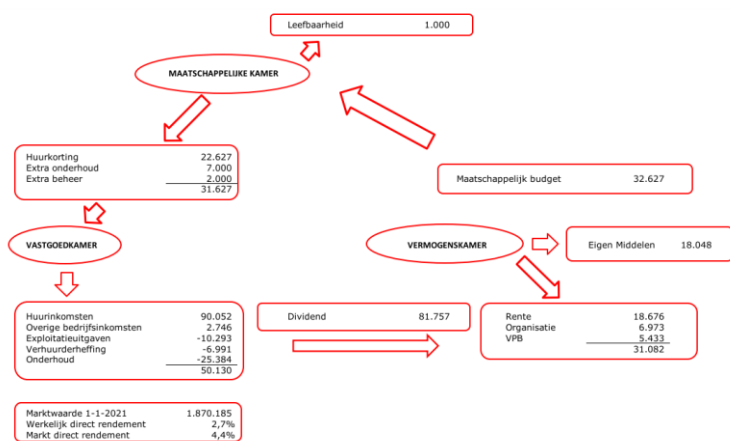
Daarnaast wordt aangegeven dat men niet voor meer, maar voor beter kiest. Ook wordt een doorkijkje gegeven naar het inzetten van de beschikbare investeringsruimte. Er wordt namelijk

aangegeven dat wordt ingezet op optimalisatie van het bestaand bezit en van de bestaande organisatie.

Aan de hand van de opbouw ontstaat vroegtijdig een goed beeld van de mogelijkheden die Wooninc. heeft voor haar vermogensinzet. In het vervolg van de begroting wordt ieder thema onderverdeeld in concrete maatregelen die Wooninc. heeft uitgevoerd en gaat doorzetten of nieuw wil uitzetten.

Door een financiële uitwerking van het DrieKamerModel in de begroting wordt ook duidelijk hoeveel vermogen Wooninc. gaat inzetten voor haar maatschappelijke doelen. Dit is in de onderstaande figuur geïllustreerd.

Figuur 3-1: Uitwerken DrieKamerModel in begroting Wooninc.



Bron: Wooninc. 2022

Wooninc. heeft verschillende toetsen vastgelegd in het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut geeft gestructureerd aan op welke wijze investeringen en desinvesteringen door Wooninc. worden voorbereid, beoordeeld en uitgevoerd. In het statuut wordt aangegeven dat er verschillende checks worden uitgevoerd om te bepalen of een investering passend is. Deze checks zien onder meer toe op passendheid van de investering bij de opgaven, strategie en financiële doelen.

Wooninc. kan door toepassing van het DrieKamerModel de keuze van haar vermogensinzet goed onderbouwen

Wooninc. past bij het afwegen van haar vermogensinzet voor maatschappelijke doelen het denkmodel van het zogenoemde DrieKamerModel toe. Het toepassen van dit model borgt in beginsel dat vermogensinzet vanuit meerdere perspectieven (maatschappij, vastgoed en vermogen) of belangen wordt onderzocht en beargumenteerd.

Bij het uitwerken van het model in de praktijk probeert Wooninc. een goede mix te vinden tussen de 'belangen' van de maatschappelijke kamer, de vermogenskamer en de vastgoedkamer. De belangen van de maatschappelijke kamer hebben daarbij vaak de overhand.

Uit enkele door de visitatiecommissie beoordeelde investeringsbesluiten blijkt dat Wooninc. bij haar vermogenskeuzen heel duidelijk verschillende belangen tegen elkaar afweegt en daar scenario's voor hanteert. Onderstaand volgen enkele voorbeelden.

Renovatie Floraplein

Bij de renovatie van Floraplein bestond bij de maatschappelijke kamer en de vastgoedkamer een sterke voorkeur voor een sloop-/nieuwbouwproject. Bij de beoordeling van het investeringsvoorstel door de vermogenskamer bleken deze plannen financieel niet haalbaar. Vervolgens is gezamenlijk gekeken naar een variant die wel haalbaar was. Dit is uiteindelijk een renovatieproject geworden, waarbij rekening is gehouden met het na-oorlogse karakter van het complex en meer woningen voor de sociale doelgroep zijn behouden.

Huurprijsbesluit Ekelhof

Bij de totstandkoming van het huurprijsbesluit Ekelhof is het voorstel voor het huurprijsbesluit gedaan door de vastgoedkamer. Vanuit de maatschappelijke kamer zijn vervolgens vragen gesteld over de hoogte van de totale woonlasten en daarmee de betaalbaarheid van de woningen. Met name de hoogte van het voorschot van de servicekosten kon in voorkomende gevallen leiden tot (te) hoge woonlasten. Vervolgens hebben de drie kamers gezamenlijk beoordeeld welke componenten uit de servicekosten in frequentie verlaagd konden worden (o.a. aanwezigheid huismeester, glasbewassing en groenonderhoud). Op basis van dit overleg is het voorgestelde huurprijsbesluit aangepast, waarna het aangepaste voorstel is goedgekeurd door de bestuurder.

Hoogte streefhuur

In het verleden is de streefhuur verhoogd naar 82%, dit gelet op de financiële positie van Wooninc. Jaarlijks heeft de maatschappelijke kamer in het begrotingsproces veelvuldig aandacht gevraagd voor de verlaging van de streefhuur, voor zover hier financiële ruimte voor was. Ook heeft de maatschappelijke kamer in voorkomende gevallen maatwerkafspraken gemaakt, teneinde de huurlasten betaalbaar te houden. De streefhuur is in de begroting 2021 verlaagd naar 80%.

Deelconclusie

Uit het voorgaande blijkt dat Wooninc. uitgebreide toetsen uitvoert en haar afwegingen goed onderbouwt bij het inzetten van haar vermogen voor de verschillende doelen.

Wooninc. monitort de vrije bestedingsruimte

Wooninc. monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Wooninc. aan het einde van 2020 gebruikt zij de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 52 % (norm $A_w \leq 85$ %)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,7 (norm $A_w \geq 1,4$)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 48 % (norm $A_w \geq 20$ %)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score 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 aan haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat Wooninc. op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Verder is er de komende jaren sprake van een situatie waarbij de kengetallen zich 'de goede kant' op ontwikkelen.

Wooninc. heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort goed op doelmatigheid

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van Wooninc. beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit.

Wooninc. scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor de jaren 2021, 2020 en 2019 een B-score. Een C-score is de laagste klassering, een A-score de hoogst haalbare. De lasten zijn gestegen van 792 euro per vhe naar 846 euro per vhe. Indien ook het gemiddelde van de kosten per vhe over alle corporaties wordt meegenomen, dan blijkt dat Wooninc. continu rond of zelfs op het gemiddelde van alle corporaties scoort. Stijgingen in de bedrijfslasten zijn daarmee representatief voor de gehele sector, denk daarbij aan algemene prijsinflatie en sectorbrede (administratieve) lastenverzwaringen. Er zijn geen specifieke Wooninc.-redenen voor deze ontwikkeling in de bedrijfslasten.

Bij de getoonde scores moet worden opgemerkt dat Wooninc. niet aanstuurt op het verlagen van haar bedrijfslasten als dit ten koste van kwaliteit zal gaan. Om deze reden is voor Wooninc. het realiseren van een A-score geen doel op zich. Verlaging van de bedrijfslasten mag namelijk niet ten koste van de kwaliteit gaan.



Foto 14: Dommelhoeft ontwikkeling nieuwe woningen Stayinc. en Trudo

Bron: Wooninc.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Wooninc. 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	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	8,0	33%	7,8
	Prestatiesturing	8,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	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 de kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop relevante ontwikkelingen zijn betrokken in de ondernemingsplannen, de jaarlijkse kaderbrieven en de afdelingsplannen. Bovendien zijn de strategische speerpunten in de langetermijnvisie structureel vertaald naar kritische prestatie-indicatoren.

Wooninc. heeft een langetermijnvisie vastgelegd in ondernemingsplannen

Wooninc. heeft een langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in ondernemingsplannen. In de visitatieperiode waren drie ondernemingsplannen van kracht. Het ondernemingsplan Wooninc.focus had betrekking op de periode 2016 tot en met 2019. Het

ondernemingsplan 'Aanpakken en presteren' geeft de koers voor de jaren 2020 en 2021. In 2021 is Wooninc. gestart met het opstellen van een ondernemingsplan voor de periode 2022 tot en met 2025.

In het ondernemingsplan Wooninc.focus is een analyse gemaakt van de ontwikkelingen in het werkgebied en zijn de identiteit en de missie van Wooninc. beschreven. De missie is het kader voor het handelen van Wooninc.: Wooninc. staat in het bijzonder voor passende woonruimte voor mensen in de Metropoolregio Eindhoven die vanwege een beperkt inkomen een beroep op de woningcorporatie doen, waarbij Wooninc. onderscheidend is in zelfstandig wonen voor ouderen met voorzieningen voor welzijn en zorg. Van daaruit zijn voor de verschillende opgaven ambities beschreven. De ambities zijn met name kwalitatief uitgewerkt.

Wooninc. is in 2020 gestart met het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan. In het kader daarvan zijn de belangrijkste externe ontwikkelingen verkend in verschillende masterclasses onder externe begeleiding met deelname van de raad van commissarissen, het bestuur, het managementteam en de staf. Daarnaast zijn de leden van de raad van advies geconsulteerd en zijn de prestaties van Wooninc. geanalyseerd aan de hand van interne data en externe onderzoeken. Bovendien is een analyse gemaakt van de effecten van de coronacrisis en is gebruik gemaakt van het Aedes-rapport 'Werken in de corporatie van de toekomst'. Omdat 'het nieuwe normaal na corona' nog even onduidelijk en onzeker was, heeft Wooninc. ervoor gekozen om het nieuwe ondernemingsplan twee jaar te laten beslaan.

De strategische speerpunten die Wooninc. heeft benoemd in het ondernemingsplan 2020-2021, zijn gericht op beter presteren en zijn met elkaar verweven. Om deze reden heeft Wooninc. vier samenhangende resultaatgebieden uitgewerkt: betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, beschikbaarheid en samenwerking. De resultaatgebieden en de strategische speerpunten zijn kwalitatief uitgewerkt. Ieder strategisch speerpunt heeft betrekking op één of meerdere resultaatgebieden. De strategische speerpunten zijn:

- Behouden en onderhouden van onze positie als dé seniorenhuisvester;
- Beperken van de totale woonlasten van onze huurders;
- Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van ons woningaanbod;
- Ontwikkelen van het middenhuursegment;
- Verhogen van de toegevoegde waarde van samenwerking;
- Professionalisering van onze organisatie;
- 'Verduurzaming' van onze financiën.

Het ondernemingsplan voor de periode 2022 tot en met 2025 is eveneens uitgewerkt in verschillende strategische speerpunten, die onder meer zijn getoetst bij de raad van advies. De strategische speerpunten zijn erop gericht om 'vaart te maken' met het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Daarbij zijn onder andere het verder bouwen aan het middensegment, het aanpakken van de krapte op de woningmarkt en het uitbreiden van de positie als dé seniorenhuisvester benoemd.

Wooninc. heeft er in het kader van het aansluiten bij de vormgeving en indeling van de prestatieafspraken voor gekozen om in de prestatieafspraken de voorgenomen prestaties per resultaatgebied te benoemen en niet per strategisch speerpunt.

Wooninc. werkt met een implementatieplan en jaarlijkse kaderbrief

Wooninc. heeft vanaf 2022 de strategische doelstellingen doorvertaald naar concretere doelstellingen in een implementatieplan, waarin programma's, mijlpalen, succesfactoren en KPI's zijn uitgewerkt. Daarbij werkte Wooninc. in de visitatieperiode met een jaarlijkse kaderbrief. In de kaderbrief zijn de strategische speerpunten en de resultaatgebieden verder uitgewerkt naar de uitgangspunten voor het betreffende jaar. Daarbij is wederom een analyse gemaakt van de interne en externe ontwikkelingen en is het

financiële kader geschetst. Voor ieder resultaatgebied zijn vervolgens doelstellingen benoemd. Voor het resultaatgebied 'betaalbaarheid' zijn onder andere de volgende doelstellingen benoemd:

- Wooninc. verhoogt de huren voor de DAEB-woningen met gemiddeld de inflatie, met differentiatie op woningniveau tot maximaal inflatie + 1% (conform wettelijke bepaling);
- Wooninc. verhoogt de huren van de niet-DAEB-woningen en parkeervoorzieningen met gemiddeld de inflatie;
- Wooninc. stuurt op een beschikbaarheid van minimaal 80% van de woningen voor de laagste inkomens, circa 17% voor de secundaire doelgroep en 3% voor de middenhuur. Stayinc. zorgt voor een aanbod van 80% in de middenhuur, 20% is dure huur, vanwege de hoge kwaliteit.

Wooninc. werkt met afdelingsplannen en portefeuillesturing

Wooninc. heeft de strategische speerpunten uit het ondernemingsplan tevens verder uitgewerkt in afdelingsplannen per kamer. In een afdelingsplan wordt een beschrijving gegeven van de ambities en wordt per speerpunt aangegeven welk doel de betreffende afdeling wil bereiken en welke inspanning daarvoor wordt geleverd.

Figuur 4.1: De vertaling van strategische speerpunten

Thema	Wat is de doelstelling/het beoogd resultaat?	Wat gaan we doen?	Wat is de investering/inspanning?	Hoe gaan we meten KPI/KRI?	Afdeling	Wanneer?
Behouden en onderhoud en van onze positie als de senioren-huisvesters	Klantwens om door te stromen binnen eigen bezit mogelijk maken.	Op verzoek doorstrom binnen eigen bezit (senior in egw verhuist naar 55 plus woning of om medische redenen). Kandidaten worden op de toezeggingenlijst geplaatst en met voorrang gehuisvest. Woning komt vrij voor verkoop of de doelgroep.	uren	Bij verhuur check op urgente kandidaten, daarna toezeggingen, daarna pas adverteren Wooniezie. Maximaal 2 keer een aanbod.	Wonen en participatie	Q1 2020
	Stichting Present ondersteunt huurders bij kleine klussen op afroep van WI	Hulpverlening en/of WI schakelt indien noodzakelijk hulp in voor huurders.	€ 5.000	Benutting budget/uren en steekproeven	Wonen en participatie	2021
	Complexe casussen rondom ontruimingsvonnis worden met specifieke aandacht afgewikkeld.	Inzetten Corp Support bij lastige casussen Huurincasso om ontruiming te voorkomen.	€ 5.000	Benutting budget	Wonen en participatie	2021
	Gewenste aanpassingen beheer ZOG zijn geïnventariseerd ven inzichtelijk.	Start projectleidersrol, verantwoordelijk voor het relatiebeheer ZOG, het op orde brengen van de ZOG beheer (betreft meerjaren project, inschatting 3 jaar)	0,7 fte	Plan van aanpak project KPI's benoemen	Wonen en participatie	2021
	aansluiten huidige behoefte	onderzoek via externe partij naar het resultaat en wenselijkheid van de huidige werkwijze met en door welzijnscoaches	€ 15.000,00	rapport	Woon-services	

Bron: Afdelingsplan Maatschappelijke kamer (2021)

Verder heeft Wooninc. de strategische resultaatgebieden doorvertaald in de portefeuillesturing. De portefeuillesturing is op verschillende niveaus in de organisatie belegd: portefeuillemanagement op strategisch niveau, assetmanagement bij een assetmanager en propertymanagement bij het werkapparaat.

4.3.2 Sturing op prestaties

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd en bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide wijze van het monitoren van de prestaties aan de hand van tertiaal- en maandrapportages. De rapportages maken het voor Wooninc. mogelijk om actief bij te sturen én de overzichtelijke tabel en de oplegger zorgen voor een transparante verantwoording.

Wooninc. monitort de prestaties aan de hand van tertiaal- en maandrapportages

Wooninc. monitort de voorgenomen prestaties aan de hand van tertiaal- en maandrapportages. In de tertiaalrapportages wordt de voortgang op de begroting getoetst. In een overzichtelijke tabel wordt per strategische doelstelling inzicht gegeven in de verschillende prestatie-indicatoren en de prestaties per tertiaal. Aan de hand van een kleurensystematiek wordt in één opslag zichtbaar bij welke prestatie-indicatoren Wooninc. op schema ligt. De betreffende tabel is tevens voorzien van een oplegger, waarin voor verschillende prestatie-indicatoren een verdere toelichting is gegeven. Een uitgebreide(re) toelichting op de afwijkingen en de (mogelijke) maatregelen ontbreekt (bewust) in de tabel om de overzichtelijkheid te borgen. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de koppeling tussen de oplegger en de tabel te versterken en tevens te voorzien van een toelichting bij afwijkingen en een beschrijving van de maatregelen.

Naast de tertiaalrapportages maakt Wooninc. gebruik van maandrapportages. De maandrapportages geven een voortgang op een aantal parameters uit de begroting, ingedeeld naar de Bestuurskamer, de Maatschappelijke kamer, de Vastgoedkamer en de Vermogenskamer. Voor ieder onderwerp in de verschillende kamers worden tevens een toelichting en de aandachtspunten gegeven.

Wooninc. stuurt op basis van de tertiaal- en kwartaalrapportages – indien nodig – bij. Voorbeelden van bijsturing zijn:

- Wooninc. heeft een omvangrijke opgave ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad, maar wordt tegelijkertijd geconfronteerd met beperkte financiële middelen. Om deze reden ligt de focus van Wooninc. op het borgen van een goed basisniveau woningen met een minimale investering. De stijgende kosten hebben ervoor gezorgd dat Wooninc. een pilot is gestart met het concept 'Klantgestuurd renoveren'. Het concept geeft de huurder een centrale rol in het proces van groot onderhoud. Het betreft het renoveren en verduurzamen van zowel het binnenpakket als de buitenschil. Het binnenpakket wordt bij mutatie én klantgestuurd uitgevoerd, waarbij bewoners op een digitale kalender aan kunnen geven op welke dag de werkzaamheden bij de eigen woning starten. De werkzaamheden zijn dus optimaal klantgestuurd.
- Wooninc. is doelgerichter gaan sturen op de formatiebegroting en het inhuren van (externe) medewerkers. Om daartoe te komen zijn onder andere een uitgebreidere begroting en 'forecast' opgesteld. Daarnaast zijn het beleid en de procedures met betrekking tot het inhuren van (externe) medewerkers geactualiseerd, waarbij voor iedere aanvraag voor inhuur een businesscase wordt opgesteld en een gesprek wordt gevoerd over de doelstelling/noodzaak.
- Wooninc. wordt in de regio geconfronteerd met een omvangrijke druk op de woningmarkt, terwijl de mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren en de financiële mogelijkheden beperkt zijn. Wooninc. heeft als gevolg van uitgestelde investeringskasmomenten en de nadruk op de beschikbaarheid besloten om het aantal woningverkoop naar beneden bij te stellen.

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

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm-geeft.

De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gedragen visie op basis waarvan de RvC een bijdrage levert aan het borgen van de maatschappelijke opgaven in het strategisch beleid en de besluitvorming.

De RvC heeft een gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder

De RvC en het bestuur zijn in 2021 gestart met het actualiseren van de toezichtvisie, die tevens is besproken met de raad van advies. In de toezichtvisie zijn de ambitie en de plicht vastgelegd om maatschappelijk maximaal te presteren met de mogelijkheden en (financiële) middelen die Wooninc. heeft, alsook maatschappelijk 'waardig' te functioneren. In het kader van het actualiseren van de toezichtvisie is via meerdere masterclasses onder begeleiding van externe deskundigen informatie opgehaald bij de RvC en het bestuur. Daarnaast heeft een bijeenkomst plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige. De masterclasses hebben onder meer geresulteerd in een vierde rol voor de RvC; de rol van de ambassadeur of netwerker.



Foto 15: Ontwikkeling Plek in Eindhoven

Bron: Wooninc.

De RvC is zich tegelijkertijd bewust dat de toezichtvisie in ontwikkeling zal blijven en regelmatig geëvalueerd en geactualiseerd dient te worden. De RvC is van mening dat het regelmatig bespreken van de toezichtvisie en de intrinsieke motivatie van de RvC-leden om commissaris te worden ervoor heeft gezorgd dat de visie gedragen en geïnterneerd is en past bij de samenstelling van de RvC.

De visitatiecommissie wil haar waardering uitspreken voor de inhoud van de visie én het proces om tot de nieuwe toezichtvisie te komen. Uit het gevolgde proces blijkt dat Wooninc. het belangrijk vindt om het onderwerp veel aandacht te geven en zorgvuldig te werk te gaan en daarbij veel verschillende invalshoeken wil meenemen. Uit de inhoud blijkt dat Wooninc. zijn uiterste best heeft gedaan om de visie toe te schrijven naar de context en randvoorwaarden zoals deze bij Wooninc. gelden. Er is hierdoor zeker geen sprake van een 'standaard format' met daarin een min of meer generieke visie die voor meerdere corporaties kan worden gebruikt.

De RvC ziet toe op de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid

De RvC ziet er goed op toe dat Wooninc. een actueel ondernemingsplan heeft en geeft goedkeuring aan het onder regie van bestuurder opgestelde ondernemingsplan en meerjareninvesteringsplan. Wooninc. is in 2021 bijvoorbeeld gestart met het ontwikkelen van het ondernemingsplan voor de periode 2022 tot en met 2025. Het 'aan de voorkant' identificeren en monitoren van de belangrijkste 'gamechangers' was daarbij van essentieel belang. Van daaruit zijn onder andere twee dilemmasessies met het managementteam en de RvC georganiseerd.

De RvC bespreekt vervolgens jaarlijks bij de start van het begrotingsproces de actualiteit van het ondernemingsplan, waaronder de strategische prioriteiten voor het aanstaande kalenderjaar. Daarbij beoordeelt de RvC primair of Wooninc. 'de goede dingen doet, of zij de dingen goed doet en of daarbij de (financiële) continuïteit niet in het geding komt'. De raad houdt specifiek toezicht (en controle) op het behalen van de doelstellingen, de risico's verbonden aan de strategie en de ondernemingsactiviteiten, het financieel verslaggevingsproces en het naleven van wet- en regelgeving.

De RvC heeft bij de strategie van Wooninc. onder andere gediscussieerd over de spanning tussen 'winstmaximalisatie' en de volkshuisvestelijke opgaven. Daarnaast waren de ontwikkeling van Stayinc. en het krimpen van het werkgebied van Wooninc. belangrijke gespreksonderwerpen.

De RvC volgt op actieve wijze de maatschappelijke prestaties

De RvC volgt de maatschappelijke prestaties van Wooninc. aan de hand van de tertiaalrapportages, waarin de voortgang van de jaarbegroting en de realisatie van de strategische speerpunten van het ondernemingsplan zijn opgenomen. De rapportage is voorzien van een analyse van de verschillen en een prognose van het eindresultaat. De RvC ervaart dat zij met de tertiaalrapportages volledig op de hoogte wordt gehouden van de prestaties van Wooninc., waaronder de lopende (des)investeringen. Bovendien wordt jaarlijks in aanwezigheid van de concerncontroller aan de hand van de managementletter van de accountant en de eigen interne audits de werking van het managementcontrolestelsel en de betrouwbaarheid van de managementinformatie besproken.

De maatschappelijke prestaties van Wooninc. worden door de RvC tevens getoetst aan de prestatieafspraken die Wooninc. in de verschillende gemeenten heeft gemaakt. Naast de prestatieafspraken zijn dat afspraken met collega-corporaties en samenwerkingspartners over oplossingen voor sociaal-maatschappelijke opgaven waarin Wooninc. een rol kan en wil vervullen. Het opstellen van bijvoorbeeld de prestatieafspraken is de verantwoordelijkheid van de organisatie. De RvC is betrokken bij het opstellen van de kaders, waaronder het ondernemingsplan en het meerjareninvesteringsplan, en wordt vervolgens geïnformeerd over de prestatieafspraken.

De RvC neemt zijn rol bij de besluitvorming over de maatschappelijke prestaties

De RvC kent op basis van het RvC-reglement drie commissies voor ondersteuning van het toezicht: Remuneratiecommissie (RC), Auditcommissie Financiën (ACF) en Auditcommissie Vastgoed en Wonen (ACVW). De ACVW en ACF bespreken de onderwerpen, waaronder de actualiteiten, in voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de RvC met het bestuur. De overleggen van de ACVW en ACF vinden bovendien plaats met het bestuur én de direct verantwoordelijke medewerkers, zodat de commissarissen een goed beeld krijgen over de kwaliteit van de uitvoering. De ontwikkeling van de portefeuille, waaronder die van Stayinc., is een terugkerend onderwerp in de ACVW, inclusief de daarmee verbonden risico's. De ACVW bespreekt tevens de lopende (nieuwbouw)projecten en de uitwerking van (des)investeringsbesluiten.

De ACF en ACVW brengen de verschillende perspectieven bij investeringsbesluiten bij elkaar. De voorbereiding in de commissies biedt ruimte in de RvC-vergadering om het brede(re) gesprek te voeren. Vervolgens worden de investeringsvoorstellen voor bijvoorbeeld het realiseren van nieuwbouw of het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad getoetst aan het investeringsstatuut en de financiële meerjarenprognose.

De RvC neemt zichtbaar en toegankelijk zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk

De RvC heeft in de nieuwste toezichtvisie naast de rollen van toezichthouder, werkgever en klankbord tevens de rol van ambassadeur genoemd. Hieruit blijkt in de ogen van de visitatiecommissie duidelijk dat de RvC herkent dat zij een belangrijke rol heeft in het netwerk en daar ook een duidelijke focus op heeft om dat passend in te vullen.

Vanuit de rol van ambassadeur wordt van de commissarissen verwacht dat zij ogen en oren hebben voor alle stakeholders van Wooninc. De RvC hecht veel waarde aan interactie met 'de maatschappij', niet alleen met (toekomstige) bewoners en gemeenten maar ook met andere belanghebbenden. In dat kader beschikt Wooninc. over een onafhankelijk maatschappelijk klankbord in de vorm van de statutair verankerde raad van advies, die bestuur en raad gevraagd en ongevraagd adviseert over ontwikkelingen in de omgeving die in de nabije toekomst van invloed kunnen zijn op onze maatschappelijke opgave

en/of op ons maatschappelijk functioneren. In samenspraak met bestuurder onderzoeken we andere werkwijzen om nog beter verbinding te maken met belanghebbenden om zo onze ambassadeursrol meer interactief en zichtbaar in te vullen.

De bestuurder voert het overleg met het huurdersplatform SHWplus en andere stakeholders zoals de gemeenten en strategische partners. Vervolgens wordt de RvC geïnformeerd over de resultaten van de betreffende overleggen. De twee huurdercommissarissen hebben twee keer per jaar overleg met het huurdersplatform SHWplus. Ook sluiten de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC twee keer jaar aan bij een reguliere overlegvergadering met de OR. Daarnaast neemt de RvC op verzoek van bestuurder deel aan andere overleggen met stakeholders.

De leden van de RvC zijn tevens actief op het niveau van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). In het kader van de samenwerking bij het invullen van de maatschappelijke opgaven, heeft bijvoorbeeld op 13 november 2021 een bijeenkomst plaatsgevonden voor de commissarissen en bestuurders van de dertien woningcorporaties in de MRE. De bijeenkomst, met als thema 'Is samenwerking een keuze of een must?', heeft de gelegenheid geboden om dieper in te gaan op de vraag wat samenwerking voor de corporaties kan betekenen. De bijeenkomst kreeg een vervolg op 1 juni 2022.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij de 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 een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde wijze waarop Wooninc. werkt aan stakeholdersmanagement en van daaruit een breder belanghebbendenveld betreft bij de beleidskeuzes van Wooninc.

Wooninc. werkt aan continu stakeholdersmanagement

Wooninc. heeft onder de titel 'Alleen gaan we sneller, samen komen we verder' beleid voor stakeholdersmanagement opgesteld. Wooninc. is zich ervan bewust dat zij de verschillende belanghebbenden nodig heeft om legitimiteit te bieden voor de (beleids)keuzes, de belanghebbenden Wooninc. iets te bieden hebben en de belanghebbenden bijdragen aan de opgaven van Wooninc. Wooninc. maakt in het stakeholdersmanagement onderscheid in primaire stakeholders, secundaire stakeholders en de samenleving. Op organisatie- en afdelingsniveau heeft Wooninc. de stakeholders in kaart gebracht en ingedeeld in een zogenaamde relatiematrix. De relatiematrix bestaat uit vier categorieën met ieder een strategie: van het nauw beheren van relaties met een hoge mate van invloed en belang tot het 'slechts' monitoren van relaties met een lage mate van invloed en belang.

Wooninc. werkt samen met Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc. en bewonerscommissies

De belangen van alle huurders worden behartigd door Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc. (SHWplus). Zij vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Wooninc. en Stayinc. SHWplus is de formele overlegpartner als het gaat om alle complexoverstijgende en beleidsmatige thema's. Zij adviseert over het algemene beheer en beleid van Wooninc. en Stayinc., waaronder het huurbeleid, het sloop- en verkoopbeleid en de prestatieafspraken met de gemeenten.

De huurdersparticipatie op wijk- en buurtniveau of op complexniveau is geregeld via bewonerscommissies. Een bewonerscommissie vertegenwoordigt de huurders in een woongebouw. De commissie denkt actief mee over onderwerpen die het woongebouw en/of de directe omgeving aangaan.

Wooninc. werkt samen met de verschillende gemeenten

Wooninc. werkt nauw samen met de gemeenten in het werkgebied. Wooninc. is actief in 11 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven. De gemeenten hebben invloed op het beleid van Wooninc. De gezamenlijke verantwoordelijkheden worden vastgelegd in prestatieafspraken.

Wooninc. werkt samen met zorg- en welzijnspartijen

Wooninc. beschouwt de zorgpartijen in de regio als een belangrijke stakeholder vanwege de gezamenlijke urgentie van de maatschappelijke opgave. De focus van Wooninc. op seniorenhuisvesting en de ontwikkelingen om langer zelfstandig thuis te wonen, zorgen ervoor dat Wooninc. nadrukkelijker de samenwerking zoekt met zorgpartijen. De welzijnsinstellingen en schuldhulpverleningsorganisaties zijn voor Wooninc. de samenwerkingspartners vanuit het bedienen van de gemeenschappelijke doelgroepen. Daarnaast wordt samengewerkt aan het huisvesten van verschillende urgente doelgroepen op basis van de Huisvestingsverordening Stedelijk Gebied Eindhoven. De resultaten worden jaarlijks vastgelegd in een zogenaamde Jaarrapportage.

Wooninc. werkt samen met collega-corporaties

Wooninc. participeert met verschillende collega-corporaties in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) in de prestatieafspraken, waarbij onder andere wordt samengewerkt aan de leefbaarheid in wijken en buurten. De dertien woningcorporaties in de MRE hebben bijvoorbeeld samen de toekomst verkend en de belangrijkste thema's voor het wonen in de regio benoemd. Het resultaat van de verkenning is vastgelegd in het manifest 'Toekomstvast Wonen'. De Eindhovense woningcorporaties werken samen om een proportionele bijdrage te leveren aan de ambities van de stad op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid. In het kader daarvan is overgegaan tot het uitruilen van woningen en/of andere verdergaande samenwerkingen.

Wooninc. heeft een raad van advies

Wooninc. heeft in het kader van de beleidsbeïnvloeding tevens een raad van advies (RvA) ingesteld, die statutair is verankerd sinds 2008. De RvA is primair opgericht om de maatschappelijke taak van Wooninc. te waarborgen en geeft daartoe gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur en de RvC. De raad volgt en adviseert over het sociaal ondernemerschap en reflecteert op de sociaal-maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zoals die zijn weergegeven in het ondernemingsplan. De leden van de raad van advies zijn afkomstig uit het maatschappelijk veld waarin Wooninc. actief is.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0 In methode 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Wooninc. open en transparant verantwoording aflegt over de maatschappelijke prestaties en daarbij verschillende kanalen gebruikt om een bredere doelgroep te bereiken.

De openbare verantwoording vanuit Wooninc. vindt onder andere plaats aan de hand van het jaarverslag en de website. Het jaarverslag is toegankelijk en leesbaar voor de verschillende doelgroepen. Bovendien is van zowel het jaarverslag als het ondernemingsplan een populaire én meer grafische versie

beschikbaar. De structuur van het jaarverslag volgt de structuur van het DrieKamerModel, waarbij een relatie is gelegd tussen de missie, de visie, de strategie en de prestaties. Voor iedere kamer (Maatschappelijke kamer, Vastgoedkamer en Vermogenskamer) wordt uitgebreid ingegaan op de relevante context en de geleverde prestaties. De Bestuurskamer verbindt de drie andere kamers. Vermeldenswaardig is dat het jaarverslag tevens is voorzien van infographics en overzichtelijke tabellen. Tegelijkertijd zou de openbare verantwoording kunnen worden versterkt door de koppeling tussen de prestaties enerzijds en de strategische speerpunten en de prestatieafspraken anderzijds te versterken. De populaire versie van het jaarverslag geeft wel per strategisch speerpunt inzicht in de prestaties.

Naast het jaarverslag maakt Wooninc. gebruik van de website. Op de website is praktische informatie voor huurders te vinden, is relevante documentatie te downloaden en is een overzicht van de nieuwbouw- en renovatieprojecten beschikbaar. Voor ieder project wordt een beschrijving gegeven van de werkzaamheden en de planning.

Verder heeft Wooninc. verschillende pagina's ingericht op sociale media, zoals LinkedIn en Facebook, om de huurders, woningzoekenden, stakeholders en andere belangstellenden te bereiken. Op de sociale media worden op een laagdrempelige wijze nieuwsberichten verspreid en video's gedeeld. Wooninc. stuurt bovendien periodiek nieuwsbrieven naar stakeholders. Daarnaast wordt jaarlijks een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. In de nieuwsbrieven en tijdens de stakeholdersbijeenkomsten wordt c.q. is verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en de behaalde prestaties. Daarnaast is bijvoorbeeld bij de lancering van SeniorenPunt uitgebreid ingegaan op de behaalde resultaten tot dan toe (via WoonincPlusVitalis), alsmede op de nieuwe ambities van SeniorenPunt.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

1. Inleiding

Elke vier jaar laat Wooninc. zich visiteren om ons maatschappelijke presteren te beoordelen en te verbeteren. De visitatiecommissie oordeelde in 2018 over het algemeen positief over Wooninc. Zij prees de sterke punten, zoals de voortrekkersrol van Wooninc. in de stad en regio bij de huisvesting van ouderen, de inzet en realisatie van flexwoningen en het huisvesten van statushouders. Uiteraard waren er ook aandachtspunten. Het belangrijkste aandachtspunt had betrekking op het verbeteren van de klachtenafhandeling. De belangrijkste uitdaging is om de juiste balans te vinden en uit te dragen tussen enerzijds de focus op ouderen en anderzijds de aandacht voor andere doelgroepen. Dit position paper geeft de visie van het bestuur op de afgelopen vier jaar, een periode die voor Wooninc. in het teken stond van het aanbrengen van focus op het bestaande vastgoed, het bestendigen van onze positie als seniorenhuisvester en huisvester van middeninkomens en het intensiveren van de samenwerking met maatschappelijke (zorg)partners. Naast terugblikken, kijken we ook vooruit naar onze ambities en plannen voor de komende jaren. En uiteraard gaan we nadrukkelijk in op de genoemde aandachtspunten uit de visitatie van 2018.

2. Onze missie en visie

Wooninc. vierde in 2019 haar 100-jarig bestaan. Ruim 100 jaar zet Wooninc. zich in voor de volkshuisvestelijke doelgroep in de Metropoolregio Eindhoven (hierna MRE). Dat begon met slechts enkele complexen en is sindsdien door nieuwbouw, fusies en overnames gegroeid tot de huidige corporatie met circa 11.000 woningen.

Wonen beschouwen wij als een primaire levensbehoefte. Het is onze missie om iedereen, die vanwege een beperkt inkomen of kwetsbaarheid een beroep op ons doet, van betaalbare woonruimte te voorzien in een leefbare omgeving. We bieden een divers aanbod en bewegen zo goed mogelijk mee met onze klanten. Met inkomen, wensen en levensfase. We werken – samen en met anderen – elke dag aan passende woonconcepten. Wij vinden dat iedereen prettig moet kunnen wonen. Dat is meer dan een huis alleen. Het zijn ook de buurt, de voorzieningen en de verbinding met anderen. Dat vraagt om een actieve en innovatieve rol als woningcorporatie. Blijven ontwikkelen, durven en initiëren. We zien het als onze sociale verantwoordelijkheid.

We hebben en houden een veelzijdig aanbod en bieden woningen in alle huurprijssegmenten. De nadruk in onze wensportefeuille ligt op woningen voor de primaire en secundaire doelgroep, maar wij bieden ook huisvesting aan bijzondere en kwetsbare groepen en middeninkomens. In de loop van de tijd zijn wij ons meer en meer gaan richten op huisvesting en dienstverlening aan senioren. Daar ligt onze specialiteit en onderscheidend vermogen. Wij willen hen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen. Wij bieden uitgebreide (bouwkundige) voorzieningen en diensten zoals een huismeester, inspirerende ontmoetingsruimten en professionele activiteitenbegeleiding. Wij doen dit samen met onze lokale partners.

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn 'menselijk', 'daadkrachtig' en 'eigenzinnig':

- **Menselijk:** We werken mét mensen vóór mensen. We gaan op een respectvolle manier met elkaar en onze klanten om. Dat betekent dat we echt luisteren, de tijd nemen en begrip tonen. We gaan altijd uit van de zelfredzaamheid van mensen. We zijn betrokken, geloven in verbinding en de kracht van samen. We zijn benaderbaar en bereikbaar.
- **Daadkrachtig:** We denken in oplossingen. In alles wat we doen. We hebben visie en een proactieve houding. Gedreven bepalen wij ons beleid en maken we keuzes. Daarbij kijken we vooruit. We zorgen vandaag voor de woonconcepten van morgen. Daadkracht betekent ook dat we het lef

hebben om een eerste stap te zetten. Gewoon doen. Bij voorkeur samen. Maar wij nemen graag het initiatief.

- **Eigenzinnig:** We hebben een eigen visie op hoe wij onze kerntaken als corporatie invullen. Vooruitstrevend als wij zijn, zoeken we naar originele antwoorden. We zoeken grenzen op en durven zelf te denken, te beslissen en te regelen. Het doel: oplossingen die mensen verder brengen. Door het op ónze manier te doen, ontwikkelen we woonconcepten waar iedereen zich meer dan thuis voelt.

3. Onze focus

Wooninc. is geworteld in de Metropoolregio Eindhoven. Daar werken wij dagelijks 'met hart en ziel' aan goed wonen en een inclusieve samenleving. We hebben zo'n 11.000 woningen in elf gemeenten. Het zwaartepunt ligt in Eindhoven (zo'n 7.800 woningen), Geldrop-Mierlo (bijna 1.000 woningen) en Oirschot (met zo'n 930 woningen). Het overige bezit is verspreid over Bergeijk, Best, Bladel, Heeze-Leende, Nuenen, Reusel-De Mierden, Veldhoven en Waalre. Wooninc.

maakt zich hard voor de gehele maatschappelijke opgave en zet zich in op de prestatievelden betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Wij hebben een voortdurende focus op betaalbaarheid, door ons te conformeren aan het Sociaal Huurakkoord en onze streefhuren te matigen. Bovendien leveren wij maatwerk aan huurders die het financieel zwaar hebben. In ons huurbeleid houden wij er rekening mee dat we voor de verschillende inkomensgroepen voldoende, passend aanbod hebben in het betaalbare en bereikbare segment. Wooninc. stuurt op een beschikbaarheid van minimaal 80% van de woningen voor de laagste inkomens, circa 17% voor de secundaire doelgroep en 3% voor de middenhuur.

Vanwege een beperkte investeringscapaciteit heeft Wooninc. de afgelopen jaren in mindere mate geïnvesteerd in uitbreiding van de woningvoorraad. De focus heeft juist gelegen op ons bestaande vastgoed. Voor het verhogen van de kwaliteit van ons bezit hebben wij meer geld dan ooit gereserveerd. Wij investeerden de afgelopen jaren € 24 miljoen in woningverbetering en verduurzaming van circa 500 woningen. En wij reserveerden € 136 miljoen voor renovatie van 2.100 woningen voor de komende vijf jaar. Voor de leefbaarheid in onze woongebouwen en de directe omgeving zet Wooninc. zo'n 25 huismeesters en 10 consultants in. Zij onderhouden contacten met de bewoners en zijn medeverantwoordelijk voor een veilige woonomgeving. Deze medewerkers zijn de oren en ogen van Wooninc.

Ons uitgangspunt is dat wij naar evenredigheid bijdragen aan de huisvesting van iedereen met een beperkt inkomen of kwetsbaarheid, maar bij de huisvesting van senioren en van middeninkomens zijn wij meer dan evenredig aanspreekbaar. Wooninc. is al jaren dé specialist in de huisvesting van senioren. Circa de helft van ons vastgoed is gelabeld voor senioren, we bieden woonconcepten met aanvullende diensten in woongebouwen voor senioren, we verhuren intramuraal vastgoed aan zorgorganisaties en we zoeken samenwerkingen die bijdragen aan het goed en zelfstandig wonen van senioren. Bovendien vervult Wooninc. binnen de MRE een bijzondere positie ten aanzien van het huisvesten van woonwagenbewoners, doordat wij met 250 standplaatsen een relatief groot deel van de woonwagenlocaties in eigendom of beheer hebben.

Via Stayinc. zijn wij er voor de middeninkomens. Wij zien de middenhuur als een logisch verlengstuk van de sociale volkshuisvesting. Het ontbreken van een voldoende groot betaalbaar middenhuursegment (tot circa € 1.000) verkleint de mogelijkheden van doorstroming vanuit de sociale sector. Daar ligt een maatschappelijke opgave voor woningcorporaties en dus voor onze dochtervennootschap Stayinc. Sinds 2017 is Stayinc. gegroeid van circa 600 woningen tot een huidige omvang van 800 woningen. Ook Stayinc. heeft haar focus op seniorenhuisvesting. In gezamenlijkheid ontwikkelen Wooninc. en Stayinc. seniorengebouwen waar sociale huur en middenhuur gecombineerd wordt.

Onze focus is ook op een goede samenwerking met onze stakeholders. Wij geloven erin dat in coproductie betere producten en diensten ontstaan. Dit houdt in dat wij actief de samenwerking opzoeken met onze maatschappelijke partners en in het bijzonder met onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc. (SHWplus).

4. ONZE AMBITIES

Wooninc. heeft haar ambities verankerd in haar ondernemingsplan 2022-2025. We richten ons vooral op de kwaliteitsverbetering van ons bestaand woningbezit. Daarnaast investeren we naar vermogen in nieuwbouwplannen en zetten ons meer in voor leefbaarheid. We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor alle doelgroepen, maar bij de huisvesting van senioren en van middenhuurders (via Stayinc.) zijn wij meer dan evenredig aanspreekbaar.

Wooninc. heeft de ambitie om dé seniorenhuisvester in de regio te zijn, te blijven en uit te bouwen. Ons seniorenbezit is onderscheidend vanwege de aanvullende voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte en welzijnsactiviteiten en de dienstverlening door onze zorgpartners Vitalis, Oktober, Joris Zorg en Sint Annaklooster. Bij onze Seniorenpunten kunnen senioren uit de regio terecht met al hun woon-, zorg-, en welzijnsvragen. Vanaf begin 2022 sluiten ook de Eindhovense corporaties Woonbedrijf en 'thuis aan bij Seniorenpunt Eindhoven, waarmee het aanbod van het Seniorenpunt groeit van 5.300 woningen naar 9.500 woningen voor senioren. En ook in Oirschot heeft Wooninc., samen met zorgpartner Joris Zorg een Seniorenpunt geopend. Met Oktober en de TU/e zijn wij betrokken bij het vormgeven van 'de slimme wijk' in Waalre.

De komende jaren breiden we onze positie als seniorenhuisvester verder uit. Dat doen we door het aantal woongebouwen dat geschikt is voor de huisvesting van ouderen, uit te breiden via nieuwbouw en door het levensloopgeschikt maken bij renovatie. Dat doen we ook door de dienstverlening voor senioren in en om de woning en ook in buurten en wijken uit te breiden. Daarvoor ontwikkelen we een aanbod, speciaal voor seniore huurders in reguliere woningen en worden onze bestaande zorgconcepten (basis-extra-compleet) doorontwikkeld en beschikbaar gemaakt voor collega-corporaties.

Met Stayinc. hebben we de ambitie om ons bezit in het middensegment in de komende 10 jaar te verdubbelen van 800 naar 1.600 woningen. Hierbij richt Stayinc. zich in eerste instantie op de doelgroep senioren. In het middenhuursegment werkt Stayinc. hierbij samen met Sint Trudo. Zo lanceerden wij gezamenlijk in 2021 PLEK, het platform voor het middensegment. Door met samenwerkingspartners op te trekken, bundelen we onze krachten, onze investeringsruimte en ons innovatievermogen.

Wooninc. ziet het als haar kerntaak om ook de woonwagenbewoners – voor zover zij tot de volkshuisvestelijke doelgroep behoren – te faciliteren om te wonen volgens hun culturele identiteit. Samen met gemeenten zetten wij ons in om in de aanvullende woonbehoefte te voorzien. De afgelopen jaren heeft Wooninc. vrijwel haar gehele investeringsruimte ingezet voor het bestaande vastgoed. Ook de komende jaren investeren wij fors in groot onderhoud en renovatie. We erkennen echter de grote urgentie op de huidige, krappe woningmarkt. In deze situatie moeten ook wij een bijdrage leveren aan nieuwbouw, hoewel onze financiële positie beperkt is. Daarom maken wij vóór 2026 plannen gereed voor de bouw van 800 nieuwe woningen, die in de vijf jaar daarna daadwerkelijk gerealiseerd worden. We werken daarbij in Eindhoven samen met gemeente en andere corporaties in de 'investeringsagenda Eindhoven' om de nieuwbouwoopgave te kunnen realiseren.

Tenslotte draagt Wooninc. ook bij aan leefbaarheid, één van de zes volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021 - 2025 waaraan onze sector zich heeft gecommitteerd. Het gaat om het investeren in leefbaarheid door differentiatie in wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer. Wij concentreren ons hierbij op het verbeteren van leefbaarheid op complex- en buurtniveau. Dat doen we door onze bestaande

ontmoetingsruimten breder in te zetten voor de hele buurt. En natuurlijk werken we actief samen met onze collega-corporaties bij wijkbeheer en gebiedsontwikkeling. Werken aan 'goed wonen' doen wij bij voorkeur samen met anderen. Goed samenwerken is en blijft daarom een belangrijke voorwaarde om strategie en innovatie vorm te geven. Samen met onze maatschappelijke partners én onze huurderorganisatie SHW zetten wij ons in voor de volkshuisvesting in de MRE.

5. Onze resultaten

De afgelopen twee jaar stonden in het teken van de coronapandemie. Dat heeft ook zijn weerslag gehad op onze bewoners en onze organisatie. Wij hebben alles op alles gezet om onze bewoners en in het bijzonder de senioren en onze zorgpartners te ondersteunen. Zo stonden onze medewerkers aan de deur van de seniorenwoongebouwen om bezoekers te informeren over de risico's en voorzorgsmaatregelen. We maakten onze woongebouwen extra vaak schoon en in de perioden met de grootste beperkingen stelden we alle niet-noodzakelijke werkzaamheden achter de voordeur uit. Door de beperkingen in het sociale leven zagen we veel eenzaamheid onder de huurders. Dat probeerden we een beetje te verlichten door met vele collega's al onze senioren te bellen. De coronacrisis heeft de samenwerkingsrelatie met onze zorgpartners versterkt, want niemand kan deze crisis alleen het hoofd bieden. En er was solidariteit vanuit collega-corporaties die ons wilden komen helpen op de woongebouwen.

Betaalbaarheid verzekeren wij door de streefhuur van 80% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag te houden. Daarnaast sturen wij op voldoende voorraad voor de primaire, maar ook secundaire doelgroep. Met ons huurverhogingsbeleid volgen wij het Sociaal Huurakkoord, waarmee we een gematigde huurverhoging hebben kunnen doorvoeren. Voor huurders die het financieel zwaar hebben, hebben wij vanzelfsprekend wel een voortdurende focus op betaalbaarheid door hen maatwerk te leveren. Het aandeel van onze woningen met een netto huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag is met circa 83% in de afgelopen periode gelijk gebleven. Ten aanzien van de huurachterstand zien wij – ondanks de coronaperiode – een stabiele lijn. De huurachterstand fluctueert tussen de 0,3% en 0,8%.

Wooninc. bewaakt de kosten en kwaliteit van het woningbezit door meerjarenbegrotingen te gebruiken die gebaseerd zijn op conditiemetingen volgens NEN 2767. Naast het onderhouden van haar woningbezit, monitort Wooninc. de gebouwen voor senioren ook verscherpt op veiligheidseisen zoals brandveiligheid en legionella. De afgelopen jaren is aan circa 500 woningen groot onderhoud gepleegd. Om nog meer woningen te kunnen upgraden, hebben we aanvullend op de complexgewijze aanpak het klantgestuurd renoveren ingevoerd. Hiermee bieden we huurders de mogelijkheid om de verouderde binnenpakketten van hun woningen te laten vernieuwen. Door samen te werken met andere corporaties, onder meer binnen het Duurzaamheidspact Eindhoven, proberen we snelheid te maken met betrekking tot het verduurzamen van het vastgoed. Bijna 38% van ons bezit beschikt over een A- of B-energielabel en bijna een kwart heeft label C. Om aan onze duurzaamheidsopgave te kunnen blijven voldoen, hebben wij ons de afgelopen jaren maximaal ingespannen ten behoeve van het ruilen van vastgoed met collega-corporaties. Met succes is de uitruil van de Gildebuurt met de complexen van 'thuis begin 2022 een feit. Ook met Woonbedrijf loopt een project over de uitruil van te verduurzamen woningbezit tegen verduurzaamd bezit.

Ondanks onze focus op het bestaande vastgoed, heeft Wooninc. in de afgelopen vier jaar ruim 360 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 240 door nieuwbouw, 120 door aankoop. Aanvullend daarop hebben we initiatieven genomen om gemeenten en corporaties te verenigen om in gezamenlijkheid de opgaven te vervullen. Een voorbeeld hiervan is het betrekken van 'thuis bij de woonopgave in de gemeente Oirschot. Ook hebben wij onze expertise ingezet om de Eindhovense opgave uit het woningbehoefteonderzoek van woonwagengebruikers samen met de gemeente vorm te geven. Uitgangspunt daarbij is dat wij bewoners faciliteren om hun leven op eenzelfde locatie nabij hun

familie door te brengen, waarmee we invulling geven aan een belangrijk aspect van de cultuur van de woonwagengedwongen. De inzet voor de komende jaren is om meer productdifferentiatie aan te bieden, passend bij de behoefte van de doelgroep en de diverse levensfasen.

Om de kwaliteit van onze interne processen tastbaar en beheersbaar te maken, beschikken we sinds 2004 over het kwaliteitscertificaat ISO 9001. Sinds het verkrijgen van het certificaat zijn er geen afwijkingen geconstateerd. Daarbij hebben we uiteraard ook aandacht voor ons personeel. Wij vinden het welbevinden van onze medewerkers belangrijk en investeren in het opleiden en trainen. Dat dit beleid lonend is, komt ook tot uiting in het relatief lage ziekteverzuim.

Naar aanleiding van de visitatie in 2018 hebben wij de verbetering van de klachtenafhandeling ter hand genomen. We sturen op een persoonlijke benadering, hebben de verantwoordelijken beter geduid en verwijzen beter door naar bijvoorbeeld de Huurcommissie. Bij een formele klacht wordt de bestuursadviseur betrokken bij het dossier die namens de bestuurder de klacht en voorgestelde oplossing onderzoekt. Doordat er een periodieke terugkoppeling is over de klachtenafhandeling heeft het management grip op de afhandeling van klachten en kan er zo nodig snel worden bijgestuurd.

Wooninc. voldoet aan de financiële ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Ten opzichte van de voorgaande periode is de investeringsruimte toegenomen, maar deze is relatief gezien nog steeds beperkt. Door een effectieve en efficiënte koers te volgen, voortdurend risico's te onderkennen en de gekozen vaarroute te blijven volgen, maken wij verantwoorde keuzes.

6. Ons oordeel

Wooninc. kijkt met trots terug op de afgelopen vier jaar. In deze periode heeft Wooninc. haar positie als seniorenhuisvester uitgebreid en versterkt, in samenwerking met onze maatschappelijke partners. Een belangrijke ontwikkeling daarin is dat wij samen met onze zorgpartners én collega-corporaties onze klantencentra voor senioren hebben uitgebreid. Maar ook op het vlak van middenhuur hebben wij ons laten gelden, door onze portefeuille uit te breiden, maar ook door platform PLEK te lanceren. Ook voor onze overige doelgroepen hebben wij ons flink ingespannen. Met name door een groot deel van ons investeringsvermogen in te zetten voor verbetering en onderhoud aan ons bestaande vastgoed. En hierbij ook creatief te zijn door het klantgestuurd renoveren mogelijk te maken. En dat bovendien zonder de woonlasten te verhogen en met het behoud van voldoende betaalbaar aanbod. Wij hebben intern een goede balans gevonden tussen enerzijds de focus op ouderen en anderzijds de aandacht voor andere doelgroepen. Voor onze stakeholders is dit mogelijk minder zichtbaar geweest. Met name de zichtbare activiteiten, zoals het lanceren van PLEK en de opening van onze Seniorenpunten, zijn namelijk juist gericht op de doelgroep middenhuur en senioren.

De coronacrisis heeft laten zien dat we in de MRE écht samen onze schouders onder onze vele uitdagingen zetten. Wij hebben ons samen met gemeenten, corporaties én huurdersorganisaties ingezet voor de investeringsagenda Eindhoven, het duurzaamheidspact, prestatieafspraken in al onze gemeenten, diverse Seniorenpunten en PLEK. Daarnaast is op bestuurlijk niveau blijvend aandacht voor de relaties, door onder andere het initiëren van bestuurlijke overleggen met de bestuurders van maatschappelijke partners, het inzetten van meer capaciteit bij de totstandkoming van de prestatieafspraken en op het thema duurzaamheid. Wooninc. blijft alert op de kwaliteit van de interne werkprocessen. Door middel van interne audits (op basis van ISO 9001) werken wij jaarlijks aan het verbeteren van deze processen, in het bijzonder de klachten-afhandeling. Dit alles doen wij met zo'n 100 daadkrachtige, eigenzinnige en menselijke medewerkers, die zich ondanks alle beperkende coronamaatregelen nog steeds elke dag hard maken voor Wooninc. En dat maakt ons trots.

Eindhoven, 25 januari 2022

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Wooninc. heeft met trots kennisgenomen van de positieve resultaten van de vierjaarlijkse visitatie, uitgevoerd door Ecorys. Wij zijn verheugd met de cijfers, maar vooral ook met de reflecties en (zeer) positieve beoordelingen van onze belanghebbenden, waaruit blijkt dat Wooninc. ook in de ogen van haar belanghebbenden goed presteert.

De visitatiecommissie is van mening dat Wooninc. er goed in geslaagd is om haar ambities waar te maken ten aanzien van het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, het bestendigen van haar positie als huisvester van senioren en middeninkomens alsmede het intensiveren van de (regionale) samenwerking met maatschappelijke (zorg) partners. De visitatiecommissie ziet duidelijk dat Wooninc. in de volle breedte van de volkshuisvesting actief is, en toch haar specialiteit als seniorenhuisvester eer heeft aangedaan. Wooninc. heeft daarnaast aandacht voor de zachte aspecten van de volkshuisvesting, is zichtbaar in wijken en buurten en kan goed uitleggen waar zij haar maatschappelijk vermogen aan wil besteden.

We zijn de afgelopen jaren zeer actief geweest om onze focus op seniorenhuisvesting te bestendigen. Zo hebben we veel geïnvesteerd in de samenwerking met ketenpartners om onder andere het langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. De visitatie laat zien dat we daarin goed geslaagd zijn.

Wooninc. waardeert de bijzondere vermelding in het visitatierapport voor de toezichtvisie van RvC en bestuur, die volgens de visitatiecommissie uitblinkt in de koppeling die is gelegd tussen de opgaven waar Wooninc. voor staat en de wijze waarop de RvC haar toezicht inricht om de uitvoering van de opgaven te bewaken.

Terugkijkend beseffen wij hoeveel stappen we hebben gezet om onze doelen van de afgelopen vier jaar te behalen. Zeker gezien de coronapandemie, die tijdens de visitatie-periode volop speelde. Uiteraard zijn er ook enkele aandachtspunten. Daarover gaan we graag het gesprek aan met de betreffende belanghebbende(n).

De aanbevelingen die Ecorys in het visitatierapport benoemt, nemen wij met de implementatie van het Ondernemingsplan 2022 – 2025 ter harte. Met het implementatieplan maken wij onze strategie hanteerbaar, gedragen en uitvoerbaar, zodat wij systematisch kunnen sturen op de realisatie van onze strategische speerpunten en projecten. Wij zoeken daarbij de grenzen van onze middelen en onze mogelijkheden op. En we zijn scherp en precies op hoe en waar we investeren. Daarmee hebben we er alle vertrouwen in dat wij ook de komende vier jaar onze beloften waarmaken.

Wij bedanken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan de visitatie, in het bijzonder de visitatiecommissie en onze belanghebbenden voor de waardering, punten van aandacht en adviezen.

Raad van Commissarissen en bestuur Wooninc.

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel B3.1: Wooninc.

Naam	Functie
Mevrouw Pijnenburg	Bestuurder
De heer Van Geest	Voorzitter RvC
De heer Van Well	Vicevoorzitter RvC
De heer Van Oostrom	Lid RvC
De heer Nauta	Lid RvC
Mevrouw Schmitz	Lid RvC
Mevrouw Janssen	Lid RvC
De heer Timmers	Manager vastgoed
De heer Frins	Manager financiën en bedrijfsvoering
Mevrouw Van Beek	Manager wonen
De heer Boley	Bestuurssecretaris
Mevrouw Van den Braken	Bestuursadviseur

Tabel B2-2: Belanghebbenden

Belanghebbende	Functie
Huurders	
De heer Schouten	Voorzitter SHWplus
De heer Herbrink	Penningmeester SHWplus
Gemeenten	
De heer Machielsen	Wethouder gemeente Oirschot
De heer Jeucken	Wethouder gemeente Geldrop-Mierlo
De heer Thijssen	Beleidsmedewerker gemeente Geldrop-Mierlo
De heer Van de Looij	Wethouder gemeente Veldhoven
Mevrouw Kramer	Beleidsmedewerker gemeente Veldhoven
De heer Torunoglu	Wethouder Gemeente Eindhoven
De heer Brijder	Beleidsmedewerker gemeente Eindhoven
Overige belanghebbenden	
De heer Van de Vondervoort	Voorzitter RvA
De heer Smeets	Lid RvA
Mevrouw Fleischeur	Bestuurder Vitalis WoonZorg Groep
Mevrouw Van Zoom	Bestuurder Oktober
Mevrouw De Boer	Bestuurder Woonbedrijf
De heer Van Kroonenburg	Bestuurder Sint Trudo
De heer Severijnen	Bestuurder 'thuis
De heer Lobée	Bestuurder Compaen
De heer Theuws	Bestuurder Woningstichting De Zaligheden

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

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

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

Rotterdam, 1 maart 2022

Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

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

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

Rotterdam, 1 maart 2022

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Wooninc. in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 maart 2022

Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Rixt Bos verklaart hierbij dat de visitatie van Wooninc. in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 maart 2022

Rixt Bos

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Director



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

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

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

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

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

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

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

Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profielchets:

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

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

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

Commissielid

Rixt Bos

Naam, titel, voorletters:

Bos, MSc, R.A.

Geboorteplaats en –datum:

Hengelo, 9 maart 1993

Huidige functie:

Consultant



Onderwijs:

2016 - 2017	Master Urban and Regional Planning, Universiteit van Amsterdam
2015 - 2016	Premaster Spatial, Transport, and Environmental Economics, Vrije Universiteit Amsterdam (7 maanden)
2012 - 2016	Bachelor Sociale Geografie en Planologie, Rijksuniversiteit Groningen
2014 - 2015	Minorvakken buitenland, Lunds Universitet in Zweden (5 maanden)
2005 - 2011	Atheneum, Montessori College Twente

Loopbaan:

Sinds 2017	Consultant Regions and Cities, Ecorys
April - juni 2017	Afstudeerstagiaire Omgevingswet, Rho Adviseurs voor Leefruimte
Maart - juli 2016	Stagiaire Actieprogramma Slim Ruimtegebruik, Provincie Zuid-Holland

Profielchets:

Rixt Bos MSc is projectleider voor deze visitatie. Rixt is gespecialiseerd in ruimtelijke vraagstukken en planologie. Recent heeft zij onderzoek gedaan naar de verantwoordelijkheden binnen lokale overheden rond de Omgevingswet in het kader van integraal werken.

Vanuit haar studie en werkervaring heeft Rixt kennis van en ervaring met het organiseren en uitvoeren van onderzoek naar vraagstukken waarin de uiteenlopende invalshoeken en belangen van stakeholders samenkomen. Ze heeft een brede interesse in ruimtelijke vraagstukken in het publieke domein, is analytisch sterk en is in staat om te verbinden.

Deze achtergrond en eigenschappen zet zij als consultant bij Ecorys in bij verscheidene onderzoeks- en adviesopdrachten. Rixt werkt voor woningcorporaties, lokale overheden, regio's en ministeries. Zij voert onder andere onderzoek uit met betrekking tot flexwonen, wooncoöperaties, en wonen & zorg.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 4.3: Bronnenlijst

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Woonvisies in de verschillende gemeenten Prestatieafspraken in verschillende gemeente (2018 t/m 2022) Ondernemingsplannen Wooninc. Jaar- en afdelingsplannen (2018 t/m 2022) Kaderbrief (2018 t/m 2022) Jaarverslagen (2018 t/m 2022) Tertiaal- en maandrapportages (2018 t/m 2022) Portefeuillestrategie 2018-2027 Streefhuurbeleid 2021 & 2022 Lokale, regionale of landelijke convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Stakeholdermanagement
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen (2018 t/m 2022) Begrotingen (2018 t/m 2022) Treasuryjaarplannen (2018 t/m 2022) Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet
Governance van maatschappelijk presteren	Ondernemingsplannen Wooninc. Jaar- en afdelingsplannen (2018 t/m 2022) Kaderbrief (2018 t/m 2022) Jaarverslagen (2018 t/m 2022) Tertiaal- en maandrapportages (2018 t/m 2022) Zelfevaluaties RvC (2018 t/m 2022) Notulen RvC-vergaderingen (2018 t/m 2022) Toezichtvisie RvC 2018 & 2022

Bijlage 7: Prestatietabel Wooninc. 2019 - 2022

Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Woningvoorraad sociale huur</p> <p>In het kader van beschikbaarheid zijn in Eindhoven, Oirschot en Geldrop-Mierlo afspraken gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Hierover zijn de volgende aantallen in de prestatieafspraken opgenomen:</p> <p><u>Eindhoven:</u> Woningvoorraad sociale huurwoningen van Wooninc. in Eindhoven: 2019: 6.198 (PA Eindhoven 2019, p.3) 2020: 6.615 (PA Eindhoven 2020-2024, p.16) 2021: 6.679 (PA Eindhoven 2021-2025, p.22) 2022: 6.726 (PA Eindhoven 2022-2026, p.35)</p>	<p>Wooninc. bezit in de regio rond Eindhoven in totaal (exclusief Stayinc.) de volgende aantallen woningen: 2019: 10.753 woningen, waarvan 10.376 woningen in het sociale segment (JV 2019 Wooninc., p.34) 2020: 10.726 woningen, waarvan 10.347 in het sociale segment (Jaarverslag 2020 Wooninc., p.32) 2021: 10.696 woningen, waarvan 10.311 in het sociale segment (toelichting Wooninc.) 2022: 10.782 woningen, waarvan 10.404 in het sociale segment (toelichting Wooninc.)</p> <p>Aantal huurwoningen van Wooninc. in <u>Eindhoven</u>: 2019: 7.767 woningen, waarvan 7.490 in het sociale segment (JV 2019, p.34) 2020: 7.756 woningen, waarvan 7.482 in het sociale segment (JV 2020, p.32) 2021: 7.609 woningen, waarvan 7.327 in het sociale segment (toelichting Wooninc.) 2022: 7.599 woningen, waarvan 7.319 in het sociale segment (toelichting Wooninc.)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><u>Oirschot:</u> Woningvoorraad huurwoningen van Wooninc. in Oirschot: 2019: 899 wooneenheden (PA Oirschot 2019, p.1) 2020: 916 wooneenheden (PA Oirschot 2020, p.1 & 2) 2021: 917 wooneenheden (Bod Wooninc. 2021) 2022: 966 wooneenheden, afkomstig uit de biedingen (Bod Wooninc. 2022)</p> <p>In Oirschot is aanvullend afgesproken dat maximaal 2% van het bezit niet-DAEB is. (PA Oirschot 2020, p.1 & 2; 2021, p.)</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u> Woningvoorraad huurwoningen van Wooninc.: 2019: 988 woningen (PA Geldrop 2019, p.11). 2020: geen specifieke opgave 2021: geen specifieke opgave 2022: geen specifieke opgave</p>	<p>De aantallen in het sociale segment in Eindhoven matchen niet met de aantallen zoals opgenomen in de prestatieafspraken. Dit heeft twee oorzaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> In de prestatieafspraken is uitgegaan van alle sociale huurwoningen binnen TI DAEB, TI niet-DAEB en Stayinc. In bovenstaande cijfers zijn ook de intramurale woningen opgenomen. Die maken geen onderdeel uit van de voorraad sociale huurwoningen conform de prestatieafspraken. <p>Aantal huurwoningen van Wooninc. in <u>Oirschot</u>: 2019: 917 woningen, waarvan 902 in het sociale segment (JV 2019, p.34) 2020: 919 woningen, waarvan 902 in het sociale segment (JV 2020, p.32) 2021: 965 woningen, waarvan 948 in het sociale segment (toelichting Wooninc.) 2022: 965 woningen, waarvan 949 in het sociale segment (toelichting Wooninc.)</p> <p>Per 2022 betreft 2% van de woningen niet-DAEB-woningen, waarmee wordt voldaan aan de afspraak (toelichting Wooninc.).</p> <p>Aantal huurwoningen van Wooninc. in <u>Geldrop-Mierlo</u>: 2019: 995 woningen, waarvan 980 in het sociale segment (JV 2019, p.34) 2020: 976 woningen, waarvan 959 in het sociale segment (JV 2020, p.32) 2021: 970 woningen, waarvan 953 in het sociale segment (toelichting Wooninc.) 2022: 1.041 woningen, waarvan 1.024 in het sociale segment (toelichting Wooninc.)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave. De afname in Eindhoven komt met name door de ruil met 'thuis'. Op corporatieniveau is er vrijwel geen mutatie, op gemeenteniveau wel.</p> <p>De toename van de voorraad in de prestatieafspraken betreft een definitiekwestie. Vanaf 2020 zijn de sociale eenheden van Stayinc. (woningen onder de liberalisatiegrens) meegenomen in de prestatieafspraken, in andere verantwoordingen niet.</p>	
<p>Nieuwbouw sociaal Wooninc. kent een nieuwbouwoopgave in de verschillende gemeenten, ten behoeve van de uitbreiding van de</p>	<p>Wooninc. heeft in de visitatieperiode over haar werkgebied in totaal 292 nieuwbouwwoningen</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>woningvoorraad in het kader van beschikbaarheid. Hier zijn de volgende afspraken over gemaakt per gemeente:</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>In Eindhoven is afgesproken dat corporaties (als gezamenlijke opgave) iets meer dan gemiddeld 600 sociale huurwoningen per jaar leveren (referentieperiode 2020 t/m 2025 totaal: 3600 woningen). Ook streven zij ernaar het tekort van 590 woningen uit 2020 en 2021 aan te vullen (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.6 & p.8).</p> <p>Voor Wooninc. komt dit in Eindhoven neer op de volgende jaarlijkse nieuwbouw opgave in het sociale segment:</p> <p>2019: 173 eenheden (PA 2019, pagina 6)</p> <p>2020: in de periode 2020-2024: 82 woningen (deels woonwagewonings, deels voor flexwonen Ekelhof), -2025: 76 woningen (deels woonwagewonings, deels voor flexwonen Ekelhof);</p> <p>2022: in de periode 2022-2025: 109 sociale huurwoningen (deels woonwagewonings, deels voor flexwonen Ekelhof en Cantershoef),</p> <p>Wooninc. heeft ook een transformatieopgave in de afspraken. Het gaat om de volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Picuskade: 103 woningen. • Transformatie Ekelhof (PA 2020-2022): 62 woningen • Cantershoef 40 woningen (PA 2022) • Woonwagenvoorzieningen (PA 2020-2022): jaarlijks 5 tot 10 woningen. <p><u>Oirschot</u></p> <p>Te realiseren in Oirschot door Wooninc.:</p> <p>2019: minimaal 100 sociale huurwoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projecten Barcelona en evt. Leefdael, Ekerschot en Moorland (PA Oirschot 2019, p.1) <p>2020: 51 sociale huurwoningen</p>	<p>opgeleverd, en er zijn in 2022 nog 12 woningen in ontwikkeling.</p> <p>Totaal opgeleverde nieuwbouwwoningen Wooninc.</p> <p>2019: 129 woningen (JV 2019, p.61)</p> <p>2020: 0 woningen (JV 2020, p.59)</p> <p>2021: 53 woningen (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: 110 woningen (toelichting Wooninc.)</p> <p>De woningen in 2022 worden nog opgeleverd in de volgende projecten: zijn enkele projecten in aanbouw en voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weebosch: in aanbouw, oplevering 2022 • De Jonkvrouw: in aanbouw, oplevering 2022 <p>Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen door Wooninc. in <u>Eindhoven</u>:</p> <p>2019: 124 woningen (JV 2019, p.61)</p> <p>2020: 0 woningen (JV 2020, p.59)</p> <p>2021: 0 woningen (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: 4 woningen (toelichting Wooninc.)</p> <p>Daarnaast heeft Wooninc. in 2019 in totaal 103 woningen opgeleverd door middel van transformatie. Het gaat om project Picuskade. In 2022 worden in de transformatie opgave nog 62 woningen in Ekelhof opgeleverd, en zijn nog 40 woningen in Cantershoef en woonwagenvoorzieningen in voorbereiding. De woonwagenvoorzieningen hebben vertraging opgelopen vanwege vertraging in de besluitvorming bij de gemeente (toelichting Wooninc.).</p> <p>Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen door Wooninc. in <u>Oirschot</u>:</p> <p>2019: 5 woningen (JV 2019, p.61)</p> <p>2020: 0 woningen (JV 2020, p.59)</p> <p>2021: 47 woningen (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: 0 woningen (toelichting Wooninc.)</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> Projecten: - Barcelona: 47 woningen - Moorland West: 4 woningen, uitvoering in 2022) (PA Oirschot 2020, p1.) <p>2021: t/m 2024 4 woningen (PA Oirschot 2021, p.6). 2022: Via Stayinc verkent Wooninc. de ontwikkeling van 40-50 woningen in het middensegment (PA Oirschot 2022, p.8)</p> <p><u>Geldrop-Mierlo</u></p> <p>In Geldrop-Mierlo is afgesproken dat Wooninc. project Jonkvrouw oplevert: 84 appartementen (sociaal) en 59 zorgappartementen. Het programma en de opleverdatum zijn de visitatieperiode jaarlijks onderdeel van de opgave. Het project wordt naar verwachting opgeleverd in 2022 (PA Geldrop 2019, p.13; 2021, p.6; 2020, p.8; 2022, p.4) In de prestatieafspraken is ook opgenomen dat Wooninc. in ieder geval tot 2026 niet beschikt over middelen om een extra bijdrage te leveren aan het toevoegen van sociale huurwoningen in Geldrop-Mierlo(PA Geldrop 2022, p.7).</p>	<p>Vanwege een tekort aan investeringscapaciteit dat zich nadrukkelijk in 2019 manifesteerde, kon Wooninc. niet meer investeren in de locaties Ekerschot en Moorland. Collega-corporatie 'thuis neemt de woningbouwontwikkeling op deze locaties voor haar rekening. Met uitzondering van 4 woningen die waren bestemd voor herhuisvesting van woonwageneigenaren. In 2021 is – vanwege het gewijzigde Rijkskader woonwageneigenaren – besloten door de gemeente om woonwagenlocatie Koolmond te behouden. Daarmee komt de herhuisvesting van de 4 woonwageneigenaren naar Moorland te vervallen. In plaats daarvan wordt geïnvesteerd in de herontwikkeling van de woonwagenlocatie Koolmond (toelichting Wooninc.).</p> <p>Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen door Wooninc. in <u>Geldrop-Mierlo</u>:</p> <p>2019: 0 woningen (JV 2019, p.61) 2020: 0 woningen (JV 2020, p.59) 2021: 0 woningen (toelichting Wooninc.) 2022: Jonkvrouw: 84 zelfstandige sociale huurwoningen en 59 zorgappartementen voor (toelichting Wooninc.)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
<p>Verkoop</p> <p>Door grote druk op de woningmarkt in het werkgebied van Wooninc. zijn afspraken gemaakt over de verkoop van woningen.</p> <p>In de prestatieafspraken in Oirschot en Geldrop-Mierlo is afgesproken dat een terughoudend verkoopbeleid wordt gevoerd. In Oirschot worden geen woningen verkocht of geliberaliseerd (PA Oirschot 2020, p.2; PA Oirschot 2019, p.3). Vanaf 2019 worden in Geldrop-Mierlo jaarlijks 8 woningen verkocht (PA Geldrop 2019, p.12; 2022, p.9).</p>	<p>Door grote druk op de woningmarkt heeft Wooninc. haar verkoopbeleid in de afgelopen jaren aangepast. Vanaf 2020 heeft Wooninc. haar verkoopprogramma gehalveerd en voor de periode vanaf 2022 is in vrijwel alle gemeenten afgesproken dat Wooninc. zeer terughoudend is met het verkopen van woningen.</p> <p>Wooninc. heeft in de visitatieperiode over haar werkgebied in totaal 59 woningen verkocht.</p> <p>Totaal verkocht aantal woningen Wooninc.</p> <p>2019: 21 woningen (JV Wooninc. 2019, p.60) 2020: 20 woningen (JV Wooninc. 2020, p.58) 2021: 18 woningen (toelichting Wooninc.) 2022: 0 (toelichting Wooninc.)</p> <p>Aantal verkochte woningen door Wooninc. in <u>Eindhoven</u>:</p> <p>2019: 18 woningen (toelichting Wooninc.) 2020: 13 woningen (toelichting Wooninc.) 2021: 6 woningen (toelichting Wooninc.) 2022: 0 (toelichting Wooninc.)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Aantal verkochte woningen door Wooninc. in <u>Oirschot</u>:</p> <p>2019: 0 woningen (toelichting Wooninc.) 2020: 0 woningen (toelichting Wooninc.) 2021: 1 woning (toelichting Wooninc.) 2022: 0 woningen (toelichting Wooninc.)</p> <p>Aantal verkochte woningen door Wooninc. in <u>Geldrop-Mierlo</u>:</p> <p>2019: 3 woningen (toelichting Wooninc.) 2020: 7 woningen (toelichting Wooninc.) 2021: 5 woningen (toelichting Wooninc.) 2022: 0 (toelichting Wooninc.)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave</p>	
<p>Flexwonen</p> <p><u>Eindhoven</u>:</p> <p>In 2019 wordt onderzocht of exploitatie van flexwonen het aanbod sociale huurwoningen kan vergroten (PA 2019 Eindhoven, p.4). Vanaf 2020 streven partijen naar een minimale voorraad van 1.000 flexwoningen in de stad.</p> <p>Aantal flexwoningen van Wooninc in Eindhoven.:</p> <p>2019: 282 (PA 2019 Eindhoven, p.10) 2020: 282 (PA 2020-2024 Eindhoven, p.16) 2021: 282 (PA 2021-2025 Eindhoven, p.22) 2022: 282 (PA 2022-2026 Eindhoven, p.35)</p> <p>Te worden gerealiseerd (flexwoningen) in 2022: 991 (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.10).</p>	<p>Ten behoeve van woningzoekenden die met spoed (tijdelijk) woonruimte nodig hebben, zet Wooninc. in op flexwoningen. Huurders mogen maximaal 2 jaar in deze woningen wonen, en zoeken in de tussentijd actief naar een nieuwe woning (JV 2020, p.34). Wooninc. voegt in 2022 62 flexwoningen toe en komt daarmee op een aantal van 344 flexwoningen in Eindhoven.</p> <p>Aantal flexwoningen van Wooninc.:</p> <p>2019: 383 woningen (JV Wooninc. 2019, p.38) 2020: 383 woningen (JV Wooninc. 2020, p.34) 2021: 383 woningen (toelichting Wooninc.) 2022: 461 woningen (toelichting Wooninc.)</p> <p>Wooninc. heeft de volgende flexwoon-projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Genderhof – Eindhoven – 190 woningen • Kortonjo laag – Eindhoven – 92 woningen • Josephinehof – Geldrop – 81 woningen • Tiny houses – Veldhoven – 20 woningen • Witte Hondpad – Nuenen – 16 woningen • Ekelhof – Eindhoven – 62 woningen (realisatie 2022) <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p>Middenhuur (nieuwbouw)</p> <p>In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de bijdrage van Wooninc. aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen in het middensegment, via Stayinc.</p>	<p>Wooninc. zet zich in om een bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid in het middenhuursegment ten behoeve van doorstroming. Wooninc. richt zich hierbij specifiek vooral op senioren. De prestaties op dit vlak worden voornamelijk gerealiseerd door Stayinc. (JV 2020, p.79).</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><u>Eindhoven:</u></p> <p>In Eindhoven is afgesproken dat er 600 woningen beschikbaar zijn voor middeninkomens (PA Eindhoven 2019, p.8). De gemeente ziet in de periode 2022-2026 een vraag naar gemiddeld 200 extra eenheden (lage) middenhuurwoningen per jaar. Omdat de markt dit nauwelijks oppakt leveren corporaties een bijdrage.</p> <p>Hierbij is afgesproken dat Wooninc. samen met collega-corporatie Trudo in de periode 2021-2025 in totaal minimaal 386 woningen in het middensegment toevoegen (PA 2021 – 2025 Eindhoven, p.4), en in de periode 2022-2026 is dit uitgebreid met 200 woningen extra per jaar, wat gemiddeld neer komt op bruto 574 woningen, en netto 372 woningen, in de genoemde periode (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.11).</p> <p><u>Jaarlijkse ontwikkeling totale nieuwbouwopgave middenhuur Eindhoven:</u></p> <p>2019: geen concrete afspraken gemaakt, wel intentie uitgesproken om het aanbod uit te breiden (PA 2019. Pagina 8)</p> <p>2020: 287 woningen (PA 2020 Eindhoven, pagina 17)</p> <p>2021: 264 woningen (PA 2021 Eindhoven, pagina 23)</p> <p>2022: 266 woningen (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.6 & p.8 & p.18)</p> <p>Toevoeging van woningen vanuit het sociale segment naar het middensegment door huurharmonisatie:</p> <p>2019: geen concrete afspraken</p> <p>2020: 8 woningen door harmonisatie; (PA 2020 Eindhoven, pagina 17)</p> <p>2021: 7 woningen door harmonisatie (PA 2021 Eindhoven, pagina 23)</p> <p>2022: 68 woningen door harmonisatie (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.6 & p.8 & p.18)</p> <p><u>Oirschot</u></p> <p>In Oirschot is afgesproken dat Wooninc. mensen met een middeninkomen de mogelijkheid biedt bij mutatie te reageren op woningen boven de tweede aftoppingsgrens (PA Oirschot 2020, p.3). In 2021 is aanvullend</p>	<p>Aantal woningen in het middenhuursegment van Wooninc./Stayinc.:</p> <p>2019: 1.034 woningen (377 Wooninc. & 657 Stayinc.) (JV Wooninc. 2019, p.49)</p> <p>2020: 1.164 woningen (379 Wooninc. & 785 Stayinc.) (JV Wooninc. 2020, p.37;80)</p> <p>2021: 1.168 woningen (385 Wooninc. & 783 Stayinc.)</p> <p>2022: 1.155 woningen (378 Wooninc. & 777 Stayinc.)</p> <p>Aantal woningen in het middenhuursegment van Wooninc./Stayinc. in <u>Eindhoven:</u></p> <p>2019: 849 woningen (282 en 567) (toelichting Wooninc.)</p> <p>2020: 890 woningen (282 en 608) (toelichting Wooninc.)</p> <p>2021: 888 woningen (282 en 606) (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: 870 woningen (280 en 590) (toelichting Wooninc.)</p> <p>De realisatie van de 266 woningen in het middensegment is voorzien in de jaren na de visitatieperiode. Een deel van de woningen voegt Wooninc. toe door huurharmonisatie van niet-DAEB woningen uit de overheveling die nog een sociaal contract hebben, maar bij mutatie muteren naar middenhuur. Dit zijn gemiddeld ongeveer 14 woningen per jaar, en over vijf jaar in totaal 68 woningen. De overige circa 200 woningen worden via nieuwbouw toegevoegd (toelichting Wooninc.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Majoor / Kavel 6: 59 woningen. De oplevering hiervan was voorzien in 2021, maar is vanwege vertraging in de RO-procedures voorzien voor 2022; • Ardechelaan / Cantershoef: 72 woningen. Realisatie verwacht in de periode 2023-2026; • Schellens: 46 woningen. Realisatie verwacht in de periode 2023-2026; • Jagershoef: 40 woningen. Realisatie verwacht in de periode 2023-2026. <p>Aantal woningen in het middenhuursegment van Wooninc./Stayinc. in <u>Oirschot:</u></p> <p>2019: 49 woningen (17 en 32) (toelichting Wooninc.)</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>afgesproken dat Wooninc. in samenwerking met Stayinc. de plannen voor Leefdeal II zal concretiseren. Het uitgangspunt is om op de langere termijn een mix van sociale en middenhuur te realiseren. (PA Oirschot 2021, p.8)</p> <p>Ook is in de afspraken opgenomen dat Stayinc. 32 niet-DAEB-woningen in de gemeente Oirschot bezit. (PA Oirschot 2020, p.1 & 2; 2021, p.)</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u> In Geldrop-Mierlo is afgesproken dat Wooninc. bijdraagt aan de beschikbaarheid voor middeninkomens, middels Stayinc., omdat hier behoefte aan is (tussen € 750 en € 1000 per maand, prijspeil 2021). Het is afgesproken dat Wooninc. onderzoekt of er ruimte is voor investeringen in dit segment in Geldrop-Mierlo (PA Geldrop 2019, p.19; 2022, p6).</p> <p>Wat betreft de beschikbaarheid is afgesproken dat Wooninc. 3% van haar woningen voor de middenhuur beschikbaar stelt. Stayinc. zorgt daarnaast voor een aanbod van 85% in de middenhuur, 15% is de dure huur (PA Geldrop 2022, p.10; 2021, p.6; 2020, p.6).</p>	<p>2020: 49 woningen (17 en 32) (toelichting Wooninc.) 2021: 49 woningen (17 en 32) (toelichting Wooninc.) 2022: 49 woningen (17 en 32) (toelichting Wooninc.)</p> <p>Bij het adverteren van deze woningen via Wooniezie is het mogelijk gemaakt voor middeninkomens om te reageren op deze woningen (toelichting Wooninc.).</p> <p>Aantal woningen in het middenhuursegment van Wooninc./Stayinc. in <u>Geldrop-Mierlo</u>: 2019: 55 woningen (15 en 40) (toelichting Wooninc.) 2020: 57 woningen (17 en 40) (toelichting Wooninc.) 2021: 57 woningen (17 en 40) (toelichting Wooninc.) 2022: 56 woningen (16 en 40) (toelichting Wooninc.)</p> <p>Bij oprichting Stayinc (en TI niet-DAEB) zijn woningen die als niet-DAEB verhuurd worden, maar op dit moment nog een sociaal contract hebben, al overgeheveld naar die entiteiten. Deze worden bij mutatie boven de liberalisatiegrens verhuurd (toelichting Wooninc.). Eind 2019 verhuurt Stayinc. 33% (2019) - 43% (2020) van haar woningen boven de liberalisatiegrens. Hiermee bedient Wooninc. de middeninkomens (JV Wooninc. 2020, p.82).</p> <p>Stayinc. heeft als doelstelling om te groeien naar circa 1.200 eenheden, door vastgoed aan te kopen en nieuwbouw te realiseren. In 2020 zijn 255 woningen in dit kader aangekocht. Het gaat om woningen in Son en Breugel (Brugwachter & De Schuyt), Waalre (Brederode) en Eindhoven (Ventoseflat). Daarnaast zijn er in 2020 159 nieuwbouwwoningen in voorbereiding, in Eindhoven, Waalre en Veldhoven (JV 2020, p.80;81).</p> <p>In 2021 zijn geen nieuwbouwwoningen of bestaand bezit aangekocht. Voor 2022 staat de aankoop van de begane grond Brederode (10 appartementen; bovenliggende appartementen reeds in bezit) en de aankoop van Dommelhoef (samen met Trudo) op de planning.</p> <p>Daarnaast heeft Stayinc. in het kader van haar portefeuillestrategie beperkt woningen verkocht, die</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>niet binnen de strategie passen, het gaat in 2019 en 2020 om 4 woningen in totaal (JV 2020, p.82).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt middels haar dochteronderneming Stayinc. om voldoende beschikbaarheid te creëren voor middeninkomens.</p>	
<p>Toewijzing</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>Ten aanzien van de toewijzing, in het kader van beschikbaarheid, afgesproken in Eindhoven dat in 2022 maximaal 15% van de verhuringen van de sociale voorraad mogen worden toegewezen aan de doelgroep middeninkomens. (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.12).</p>	<p>Aandeel toewijzingen van sociale huurwoningen van Wooninc. aan primaire inkomens (inkomensgrens van € 38.035):</p> <p>2019: 99% (JV 2019, p.40)</p> <p>2020: 98% (JV 2020, p.36)</p> <p>2021: 98% (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: NB – verwachting is dat deze in lijn met voorgaande jaren zal zijn. (toelichting Wooninc.)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p>Woonwagens</p> <p>In het werkgebied van Wooninc. is er een opgave om voldoende aanbod van woonruimte voor woonwagenbewoners te hebben.</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>In de afspraken is opgenomen dat de gemeente en Wooninc. samen aan het toevoegen van woonwageneenheden op diverse locaties werken. (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.12)</p> <p><u>Oirschot:</u></p> <p>De gemeente Oirschot i.s.m. Wooninc. zet in op het herhuisvesten van woonwagenbewoners van Koolmond naar reguliere huisvesting. Gedurende de visitatieperiode is voorgenomen dit te realiseren (PA Oirschot 2020, p.4; PA Oirschot 2021, p.8; PA Oirschot 2022, p.3; 2021 p.9).</p>	<p>Aantal woonwagens/standplaatsen van Wooninc.:</p> <p>2019: 151 (toelichting Wooninc.)</p> <p>2020: 151 (toelichting Wooninc.)</p> <p>2021: 153 (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: 157 (toelichting Wooninc.)</p> <p>In 2020 zijn op woonwagenlocatie Anconalaan in <u>Eindhoven</u> twee tijdelijke woonwagenwoningen geplaatst, die 3 tot 5 jaar blijven staan. De gemeente en Wooninc. hebben in dit traject nauw samengewerkt, waardoor het proces van aanvraag tot oplevering in 8 weken heeft plaatsgevonden (JV 2020, p.59; toelichting Wooninc.).</p> <p>In 2021 zijn geen nieuwe woningen op de woonwagenlocaties gerealiseerd. Voor 2022 worden 4 opleveringen verwacht en zijn 12 woningen in ontwikkeling.</p> <p>In 2020 is door de gemeente een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder de doelgroep. In 2021 heeft de gemeente <u>Oirschot</u> besloten de woonwagenlocatie Koolmond te behouden, vanwege het gewijzigde Rijkskader woonwagenebeleid. Naar aanleiding daarvan hebben de woonwagenbewoners de wens geuit om terug te keren naar deze locatie. Daarmee is in 2022 afgesproken dat de herhuisvesting van de woonwagenbewoners naar Moorland niet meer aan de orde is, waarmee de realisatie van 4 woningen op Moorland door Wooninc. komen te vervallen. 'thuis</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>neemt de realisatie van het totale plan van Moorland voor haar rekening. Door de gemeente en Wooninc. wordt in 2022 gewerkt aan het plan van aanpak Koolmond, gericht op normalisatie en een schone, hele, veilige locatie (toelichting Wooninc.)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt om voor deze doelgroep voldoende beschikbaarheid te creëren.</p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Hoewel de sociale woningvoorraad beperkt is gestegen, waardeert de visitatiecommissie de inzet die Wooninc. pleegt middels nieuwbouw, realiseren van flexwonen en woningen toevoegen aan het middensegment (onder andere via Stayinc.). Het laat zien dat Wooninc. veel initiatief toont en elke mogelijkheid aangrijpt om voor elke doelgroep een bijdrage te leveren. Het realiseren van woonwagengerechten getuigt hier ook van.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Betaalbare woningen</p> <p>In Eindhoven en Geldrop-Mierlo is afgesproken dat corporaties een streefhuurbeleid hanteren waarbij minimaal 80% van de sociale huurwoningen bereikbaar is voor de primaire doelgroep en daarmee een streefhuurprijs kent onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.15; PA Geldrop 2022, p.10; 2021, p.6; 2020, p.6).</p> <p>In Oirschot is afgesproken dat Wooninc. zorgt voor voldoende woningen onder de tweede aftoppingsgrens (PA 2022 Oirschot, p.7; 2021, p.7; 2020, p.2; 2019, p.4).</p>	<p>Aandeel betaalbare woningen van Wooninc. (woningen tot de tweede aftoppingsgrens):</p> <p>2019: 82% (JV 2019, p.35) 2020: 83% (JV 2020, p.32). 2021: 91% (toelichting Wooninc.) 2022: 90% (toelichting Wooninc.)</p> <p>Aandeel betaalbare woningen van Wooninc. (woningen tot de tweede aftoppingsgrens) in <u>Eindhoven</u>:</p> <p>2019: 84% (JV 2019, p.35) 2020: 84% (JV 2020, p.32). 2021: 92% (toelichting Wooninc.) 2022: 91% (toelichting Wooninc.)</p> <p>Aandeel betaalbare woningen van Wooninc. (woningen tot de tweede aftoppingsgrens) in <u>Oirschot</u>:</p> <p>2019: 84% (JV 2019, p.35) 2020: 83% (JV 2020, p.32). 2021: 91% (toelichting Wooninc.) 2022: 90% (toelichting Wooninc.)</p> <p>Aandeel betaalbare woningen van Wooninc. (woningen tot de tweede aftoppingsgrens) in <u>Geldrop-Mierlo</u>:</p> <p>2019: 88% (JV 2019, p.35) 2020: 88% (JV 2020, p.32). 2021: 94% (toelichting Wooninc.) 2022: 91% (toelichting Wooninc.)</p>	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en in ruime mate in 2021 en 2022 woningen bereikbaar zijn voor sociale doelgroep.	
Huurprijsbeleid <u>Oirschot:</u> In Oirschot is afgesproken dat Wooninc. in de visitatieperiode een streefhuur voor sociale huurwoningen hanteert die gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt en zorgt voor voldoende woningen onder de tweede aftoppingsgrens (PA 2022 Oirschot, p.7; 2021, p.7; 2020, p.2; 2019, p.4).	Gemiddelde huurprijs Wooninc. bij nieuwe verhuringen, ten opzichte van de maximale huur: 2019: 82% (JV 2019, p.35) 2020: 82% (JV 2020, p.39). 2021: 80% (toelichting Wooninc.) 2022: 80% (toelichting Wooninc.) De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.	7,0
Jaarlijkse huuraanpassing In Eindhoven, Oirschot en Geldrop-Mierlo is afgesproken dat Wooninc. in de visitatieperiode in principe de afspraken in het sociaal huurakkoord volgt, wat een jaarlijkse huurverhoging betekent van maximaal inflatie + 1% (PA Eindhoven 2019, p.6; 2022-2026, 2022 p.16; 2021-2025, 2022 p.6; Oirschot 2022, p.7; 2021, p.7; 2020, p.3; 2019, p.4). In Eindhoven is voor 2021 afgesproken dat corporaties de huren niet verhogen (PA 2021-2025). Hier is voor 2022 afgesproken dat corporaties zich in principe conformeren aan de landelijke lijn die volgt uit de gesprekken tussen Woonbond en Aedes. Met de verwachting dat de uitkomst is dat sprake zal zijn van een matige huurverhoging. De inflatie van december 2020 tot december 2021 is door het CBS berekend op 2,3%. Naar verwachting ligt het inflatiecijfer over het gehele jaar ook rond dat percentage. (PA 2022-2026, p. 16) In Geldrop-Mierlo is afgesproken dat in 2022 maximaal met inflatie wordt verhoogd (PA Geldrop 2022, p.10).	In 2019 is de huur van de sociale huurwoningen in de jaarlijkse huurverhoging met 1,4% verhoogd (de commerciële woningen met 3,6%). Daarmee is Wooninc. onder het inflatiepercentage van 1,6% gebleven. De totale huursomstijging (huurharmonisatie bij mutatie en de jaarlijkse huurverhoging) bedraagt 2,1%, en blijft ook binnen de afspraken (JV Wooninc. 2019, p.42). In 2020 is de huur van de sociale huurwoningen gemiddeld verhoogd met het inflatiepercentage van 2,6%. Afhankelijk van het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur van een woning is een huurverhoging toegepast van 0% tot 5%. Door het toepassen van deze verschillende percentages is recht gedaan aan de prijs-kwaliteitverhouding. Voor de commerciële woningen is een huurverhogingspercentage van 4,6% toegepast (JV Wooninc. 2020). In 2021 hebben de sociale huurwoningen, in verband met de huurbevrozing, geen huurverhoging gehad. Daarnaast zijn een aantal huren structureel verlaagd in verband met de Wet eenmalige huurverlaging. De commerciële woningen zijn in 2021 met 1,4% verhoogd. Voor 2022 is voor zowel sociale als commerciële huurwoningen rekening gehouden met een gematigd inflatievolgend huurbeleid. De huren van alle woningen (zowel DAEB als niet-DAEB) worden verhoogd met 2,3%. (Inflatiecijfer is 2,7%) De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.	7,0
Woonlasten en verduurzaming <u>Eindhoven</u>	Aantal uitgebrachte adviezen in <u>Eindhoven</u> : 2020: 229 adviezen (toelichting Wooninc.) 2021: 537 adviezen (toelichting Wooninc.)	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>In Eindhoven is afgesproken dat corporaties inzetten op energieboxen bij het bestrijden van energiearmoede (PA 2019 Eindhoven, p.6; 2022-2026 2022 p.17).</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u> In Geldrop-Mierlo is afgesproken dat Wooninc. in 2019 in het kader van het beperken van de woonlasten de mogelijkheden onderzoekt om meer zelfredzaamheid bij huurders te stimuleren om de woonlasten te beperken (PA Geldrop 2019, p.19).</p>	<p>2022: 37 adviezen (t/m januari) (toelichting Wooninc.)</p> <p>In zowel <u>Eindhoven</u> als <u>Geldrop-Mierlo</u> wordt de RREW subsidie verstrekt voor huurders, waar Wooninc. heeft meegedacht over het invulling geven aan de subsidie en het onder de aandacht brengen van haar huurders.</p> <p><u>Eindhoven</u>: voucher á €70 en 1000 energie adviezen via Energieloket Eindhoven.</p> <p><u>Geldrop-Mierlo</u>: waardebou á €70 via 'Winst uit je woning'.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
<p>Betalingsproblemen</p> <p><u>Eindhoven:</u> In Eindhoven is afgesproken dat Wooninc. zich in de visitatieperiode focust op betaalbaarheid, door maatwerk te leveren (betaalafspraken/ huurkorting) voor huurders die het financieel zwaar hebben, en door zo vroeg mogelijk in gesprek te gaan met huurders die betaalbaarheidsproblemen hebben (PA 2019 Eindhoven, p.6; 2022-2026, 2022 p.17).</p> <p><u>Oirschot:</u> In Oirschot is afgesproken dat corporaties in 2022 maatwerk toepassen door soepele betaalafspraken en/of huurkorting in situaties waarin dit nodig is als gevolg van de stijging van energieprijzen in 2021. (PA Oirschot 2022, p.10)</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u> Vanaf 2019 werkt Wooninc. samen met derden om huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en uithuisplaatsing te voorkomen. Hiertoe sluit Wooninc. laatste-kans-overeenkomsten (PA Geldrop 2019, p.20). In 2021 & 2020 zoeken corporaties naar maatwerkoplossingen als huurders in betalingsproblemen komen door corona (PA Geldrop 2022, p.10; 2021, p.6).</p>	<p>Om huurachterstanden zoveel mogelijk te beperken, heeft Wooninc. contact met welzijnspartijen, wordt intensief samengewerkt aan Vroegsignalering, en neemt zij samen met corporaties en gemeente deel aan de werkgroep Schulden in Eindhoven. (JV Wooninc. 2020, p.37; JV Wooninc. 2019, p.41)</p> <p>Het aantal betalingsregelingen is in 2020 gestegen van 159 naar 187. Tegelijkertijd is de totale betalingsachterstand afgenomen met 37% van € 502.000 in 2019 naar € 262.000 in 2020. In 2020 koos Wooninc. vaker voor maatwerk in regelingen voor huurders met een betalingsachterstand. (JV Wooninc. 2020, p.37; JV Wooninc. 2019, p.41).</p> <p>Tijdens de coronacrisis is Wooninc. zorgvuldig omgegaan met ontruiming, en heeft men veel inzet gepleegd om oplossingen te zoeken met huurders. Bij ontruiming in 2020 ging het om hoge achterstanden die al bestonden voor corona, en waarbij bij het merendeel geen contact kon worden gelegd met de huurders vanwege 'vertrek met onbekende bestemming' (JV 2020, p.38).</p> <p>Ontruiming op basis van huurachterstanden: 2019: 14 ontruiming (JV 2020, p.38) 2020: 18 ontruiming (JV 2020, p.38) 2021: 7 ontruiming (toelichting Wooninc.) 2022: NB (toelichting Wooninc.)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7,0
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Wooninc. heeft zich geconformeerd aan alle afspraken en is deze netjes nagekomen. Ze heeft onder andere ingezet op het aanhouden van een aanzienlijk deel betaalbare huurwoningen, de jaarlijkse huurprijs afgestemd op de prijs-kwaliteitsverhoudingen van woningen en gewerkt aan het bestrijden van energie-armoede onder haar huurders.</p>		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 3: Duurzaamheid en woningkwaliteit

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																				
<p>Verduurzamen</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>In 2018 is het Duurzaamheidspact gesloten, in 2019 is het op het niveau van de prestatieafspraken de CO₂ productie in beeld gebracht. Op basis van de thema's in 2021 is in 2022 hierop een verdiepingsslag gemaakt. De 4 hoofddoelstellingen zijn (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.18):</p> <ul style="list-style-type: none"> • CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050; • Gebruik makend van duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit); • Een natuurlijke stad (biodiversiteit en klimaatadaptatie); • Met aandacht voor (effect op) mensen <p>Aantal woningen dat door Wooninc. wordt verduurzaamd:</p> <p>2019: bij renovatie woningen naar tenminste label B: van 39% in 2019, naar 48% in 2023 (PA 2019, p. 9)</p> <p>2020: 289 woningen (PA 2020, p. 23)</p> <p>2021: gemiddeld 120 woningen (PA 2021-2025, p. 27)</p> <p>2022: Per jaar 345 woningen verduurzaamd in combinatie met groot onderhoud (PA 2021-2025 Eindhoven, 2022 p.26).</p> <p><u>Oirschot:</u></p> <p>Wooninc. verduurzaamt woningen op natuurlijke momenten (bij renovatie, planmatig onderhoud en mutatie) met als doel om op woningniveau te verbeteren naar label A en overall gezien/gemiddeld een label B te realiseren (PA Oirschot 2022, p.12; 2021, p.11; 2019 p.5).</p> <p>Dit doet Wooninc. onder meer door mutatie of op verzoek van bewoners dak- gevel- en vloerisolatie aan te brengen, waardoor de komende 10 jaar 185 woningen worden verduurzaamd (PA Oirschot 2021, p.11; 2020, p.3).</p> <p>Daarnaast is nieuwbouw minimaal gasloos plus energieneutraal of Nul-op-de-meter (PA Oirschot 2022, p.12; 2021, p.11; 2020, p.3; 2019 p.4):</p> <p>Aantal woningen dat door Wooninc. wordt verduurzaamd:</p> <p>2019: 0 woningen (PA Oirschot, 2019 p.5)</p> <p>2021: 80-90 woningen (2021-2025) (PA Oirschot 2022, p.14; PA Oirschot 2021, p.12 & 13)</p> <p>2022: 100 woningen (2022-2026) (PA Oirschot 2022, p.13)</p>	<p>Eén derde van het bezit van Wooninc. bestaat uit woningen met energielabel A of B. Bijna een kwart heeft label C (JV Wooninc. 2020, p.52; JV Wooninc. 2019, p.54). In 2020 is € 2,5 miljoen begroot voor verduurzaming. Door corona is € 1,5 miljoen niet gebruikt. In 2021 zet Wooninc. dit bedrag alsnog in (JV Wooninc. 2020, p.52 & 53).</p> <p>Hieronder een overzicht van de energie labels van het bezit van Wooninc. per 2021:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Energielabels 2021</th> </tr> <tr> <th>Alle gemeentes</th> <th>Wooninc.</th> <th>Stayinc.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A++</td> <td>1%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>A+</td> <td>2%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>26%</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>14%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>30%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>15%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>9%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>2%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>1%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Onbekend</td> <td>1%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>De procenten betreffen de woongelegenheden EGW, MGW, studentenkamers en woonwagenlocaties (onbekend). De procenten kunnen niet worden afgezet tegen het totale bezit, omdat Wooninc. niet voor het gehele bezit labels heeft, en intramuraal bezit in de labelling onder BOG valt (waarvoor een label niet verplicht is en waarbij sprake is van een andere labelling).</p> <p>De onbekende eenheden bij Stayinc. betreffen de Ventoseflat (monumentaal pand; nog geen label voor afgegeven).</p> <p>Daarnaast worden er wel duurzaamheidsingrepen uitgevoerd (bv plaatsen HR++ glas bij schilderen), maar die resulteren niet direct in een nieuw label. Deze nieuwe labels moeten opnieuw aangevraagd en afgegeven worden.</p>	Energielabels 2021			Alle gemeentes	Wooninc.	Stayinc.	A++	1%	0%	A+	2%	0%	A	26%	58%	B	14%	14%	C	30%	18%	D	15%	3%	E	9%	0%	F	2%	0%	G	1%	0%	Onbekend	1%	5%	6,0
Energielabels 2021																																						
Alle gemeentes	Wooninc.	Stayinc.																																				
A++	1%	0%																																				
A+	2%	0%																																				
A	26%	58%																																				
B	14%	14%																																				
C	30%	18%																																				
D	15%	3%																																				
E	9%	0%																																				
F	2%	0%																																				
G	1%	0%																																				
Onbekend	1%	5%																																				

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Energie labels 2021</th> </tr> <tr> <th>Eindhoven</th> <th>Wooninc.</th> <th>Stayinc.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A++</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>A+</td><td>2%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>A</td><td>21%</td><td>47%</td></tr> <tr><td>B</td><td>15%</td><td>18%</td></tr> <tr><td>C</td><td>33%</td><td>24%</td></tr> <tr><td>D</td><td>16%</td><td>4%</td></tr> <tr><td>E</td><td>9%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>F</td><td>2%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>G</td><td>1%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>Onbekend</td><td>2%</td><td>7%</td></tr> </tbody> </table>	Energie labels 2021			Eindhoven	Wooninc.	Stayinc.	A++	0%	0%	A+	2%	0%	A	21%	47%	B	15%	18%	C	33%	24%	D	16%	4%	E	9%	0%	F	2%	0%	G	1%	0%	Onbekend	2%	7%	
Energie labels 2021																																						
Eindhoven	Wooninc.	Stayinc.																																				
A++	0%	0%																																				
A+	2%	0%																																				
A	21%	47%																																				
B	15%	18%																																				
C	33%	24%																																				
D	16%	4%																																				
E	9%	0%																																				
F	2%	0%																																				
G	1%	0%																																				
Onbekend	2%	7%																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Energie labels 2021</th> </tr> <tr> <th>Oirschot</th> <th>Wooninc.</th> <th>Stayinc.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A++</td><td>5%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>A+</td><td>3%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>A</td><td>15%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>B</td><td>22%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>C</td><td>36%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>D</td><td>8%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>E</td><td>5%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>F</td><td>3%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>G</td><td>1%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>Onbekend</td><td>1%</td><td>0%</td></tr> </tbody> </table>	Energie labels 2021			Oirschot	Wooninc.	Stayinc.	A++	5%	0%	A+	3%	0%	A	15%	100%	B	22%	0%	C	36%	0%	D	8%	0%	E	5%	0%	F	3%	0%	G	1%	0%	Onbekend	1%	0%	
Energie labels 2021																																						
Oirschot	Wooninc.	Stayinc.																																				
A++	5%	0%																																				
A+	3%	0%																																				
A	15%	100%																																				
B	22%	0%																																				
C	36%	0%																																				
D	8%	0%																																				
E	5%	0%																																				
F	3%	0%																																				
G	1%	0%																																				
Onbekend	1%	0%																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Energie labels 2021</th> </tr> <tr> <th>Geldrop</th> <th>Wooninc.</th> <th>Stayinc.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A++</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>A+</td><td>1%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>A</td><td>41%</td><td>87%</td></tr> <tr><td>B</td><td>9%</td><td>13%</td></tr> <tr><td>C</td><td>6%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>D</td><td>24%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>E</td><td>11%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>F</td><td>4%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>G</td><td>5%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>Onbekend</td><td>1%</td><td>0%</td></tr> </tbody> </table>	Energie labels 2021			Geldrop	Wooninc.	Stayinc.	A++	0%	0%	A+	1%	0%	A	41%	87%	B	9%	13%	C	6%	0%	D	24%	0%	E	11%	0%	F	4%	0%	G	5%	0%	Onbekend	1%	0%	
Energie labels 2021																																						
Geldrop	Wooninc.	Stayinc.																																				
A++	0%	0%																																				
A+	1%	0%																																				
A	41%	87%																																				
B	9%	13%																																				
C	6%	0%																																				
D	24%	0%																																				
E	11%	0%																																				
F	4%	0%																																				
G	5%	0%																																				
Onbekend	1%	0%																																				
	<p>Vanuit het Duurzaamheid budget zijn de volgende aantallen verduurzaamd verdeeld over het gehele werkgebied. Aantal woningen dat is verduurzaamd, Eindhoven:</p> <p>2019: 67 woningen (toelichting Wooninc.) 2020: 137 woningen (toelichting Wooninc.) 2021: 63 woningen (toelichting Wooninc.) 2022: 0 woningen (tot en met begin maart 2022) (toelichting Wooninc.)</p> <p>De plannen voor verduurzaming zoals opgenomen in de prestatieafspraken, zijn gepland voor de jaren 2024-2025.</p> <p>Wooninc. sorteert voor op de verduurzaming door het interne proces zodanig in te richten dat de uitvoering betaalbaar en opschaalbaar is. Dit heeft meer tijd gekost dan verwacht. Daarnaast zijn de kosten van verduurzaming hoger dan aanvankelijk begroot. De oorzaak van de vertraging is aangepakt</p>																																					

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><u>Geldrop-Mierlo:</u> Corporaties richten zich bij renovatie op het verminderen van aardgasgebruik en CO2-uitstoot (PA Geldrop 2022, p.11; 2021, p.8; 2020 p.9). Wooninc. zet bij renoveren in op label A of beter, in combinatie met het aanbrengen van zonnepanelen (PA Geldrop 2021, p.8; 2020, p.9).</p> <p>Aantal woningen dat door Wooninc. wordt verduurzaamd: 2019: 0 woningen 2020: 62 woningen (PA Geldrop 2020, p.10; 12).</p>	<p>en uitvoering én opschaling worden nu in uitvoering genomen. Daarnaast is de ruil met Woonbedrijf essentieel om voldoende middelen te genereren voor uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen. De inrichting van het proces krijgt binnen de begroting als volgt vorm (toelichting Wooninc.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resultaat Gericht Samenwerken: met co-makers voor wat betreft schilderwerk, spouwmuurisolatie en glasvervanging. Deze samenwerking is bestendigd en gemiddeld zullen per jaar 500 woningen verduurzaamd worden, startend in 2022. • Klantgestuurd renoveren: Gemiddeld worden 70 woningen per jaar gerenoveerd en verduurzaamd volgens de methode van klantgestuurd renoveren. Voor deze methode is over 10 jaar €56 miljoen gereserveerd. • Groot onderhoudsprojecten: zijn opgestart en de eerste onderhoudswerkzaamheden starten einde 2022. <p>Aardgasvrij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle nieuw te bouwen woningen en woonwagens zijn all-electric gebouwd (JV Wooninc. 2019, p.55). • Wooninc. ziet kansen om seniorencomplex Theresia (Eindhoven) aan te sluiten op het warmtenet om aardgasvrij te worden. Daarnaast zijn eerste gesprekken gevoerd voor een warmtenet in Woensel Zuidwest en in gemeente Best (JV Wooninc. 2020, p.54). In de praktijk draagt Wooninc. bij aan aardgasvrije wijken door bij mutatie of renovatie de woningen 'kookgasloos' te maken. In 2021 en 2022 zijn respectievelijk 23 en 54 woningen gasloos gemaakt tijdens de renovatie van Floraplein. <p>Renovatie: er zijn geen renovatieprojecten opgeleverd in 2020. Wel zitten meerdere projecten in de planvormings- en ontwerpfase (JV Wooninc. 2020, p.61).</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u> De verduurzamingsplannen voor de 62-82 woningen hebben betrekking op het complex 'de Appelaar'. Dat complex is sinds begin 2021 onderdeel geworden van het 'mandje' uitruil met Woonbedrijf, waardoor de voorbereidingen tijdelijk on hold zijn gezet.</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>2021: 82 woningen (PA Geldrop 2020, p.10).</p> <p>Daarnaast is afgesproken dat Woonbedrijf en Wooninc. de mogelijkheden van het uitruilen van het bezit in het kader van verduurzaming van de voorraad verkennen (PA Geldrop 2019, p.23; 2022, p.11; 2021, p.9).</p>		
<p>Groen voor Rood</p> <p>In 2022 is afgesproken dat Wooninc. bezit ruilt dat nog niet is verduurzaamd (rood), voor bezit van Woonbedrijf dat wel duurzaam is gerenoveerd, of jonger bezit zonder, of met een (zeer) beperkte, investeringsopgave (groen). Hiermee streeft Wooninc. naar een versnelde verduurzaming (PA 2022-2026 Eindhoven, 2022 p.19).</p>	<p>Een noemenswaardige prestatie is de woningruil in het kader van 'rood voor groen' met 'thuis en Woonbedrijf. De totale omvang van de ruil heeft betrekking op circa 650 woningen en een (uit te nemen) investeringsopgave van Wooninc. van € 90 mio. De ruil met 'thuis heeft eind 2021 plaatsgevonden, waarbij de Gildebuurt (van Wooninc.) is geruild met een vijftal complexen van 'thuis in de gemeente Eindhoven, Waalre en Best. Het traject met Woonbedrijf loopt nog en gaat richting besluitvorming. Met de intentie om circa 500 woningen te ruilen (toelichting Wooninc.).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt om op creatieve wijze om haar woningvoorraad te verduurzamen.</p>	8,0
<p>Bewustwording duurzaamheid huurders</p> <p>In het kader van energiebewustwording en woonlasten, zijn er afspraken gemaakt over de bewustwording van duurzaamheid bij huurders.</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>In Eindhoven is afgesproken dat Wooninc. 100 energiebesparende adviezen aan bewoners geeft (PA 2020-2024 Eindhoven, p.8)</p> <p><u>Oirschot:</u></p> <p>In Oirschot is afgesproken dat er in de visitatieperiode ingezet wordt op het opleiden (2019/2020) en inzetten (2021/2022) van duurzaamheidscoaches (impacters) (PA Oirschot 2020, p.3; 2022, p.14; 2021, p.13).</p> <p>In 2022 is afgesproken dat Wooninc. en de gemeente invulling geven aan de RREW-subsidie voor huurders. Dit wordt o.a. ingevuld met een energiescan van de woning die gericht is op gezond wonen (PA Oirschot 2022, p.14).</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u></p> <p>In Geldrop-Mierlo is afgesproken dat Wooninc. in 2019 aandacht schenkt aan energiegebruik in haar communicatie uitingen aan haar huurder, aandacht schenkt aan het</p>	<p>Uit de evaluatie is gebleken dat de Energiebox in combinatie met de inzet van energieadviseurs positief ontvangen is door huurders. Het helpt bewoners om energie te besparen in de woning zonder hoge kosten (JV Wooninc 2020, p.54)</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>In de periode 2020-januari 2022 zijn 803 energieadviezen samen met de Energiebox uitgereikt.</p> <p><u>Oirschot:</u></p> <p>Het adviseren en coachen van huurders is in ontwikkeling. De huurders kunnen opteren voor een energiescan op het gebied van installaties, waarbij de huurder advies krijgt in het omgaan met de installatie en algemene bespaartips ontvangt. Ook is ingezet op een binnenklimaatscan. De gemeente heeft ingezet op 40 scans en binnen een paar dagen waren er 43 aangevraagd. Daarnaast raakt bewustwording en duurzaamheid het thema leefbaarheid en participatie.</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u></p> <p>Het adviseren en coachen van huurders is in ontwikkeling. De huurders kunnen gebruik maken van een waardebon á €70 via Winst uit je woning,</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>bewustwordingsgedrag van huurders en dat er voorlichtingsbijeenkomsten worden georganiseerd. (PA Geldrop 2019, p.25). In 2020 & 2021 is afgesproken dat Woonbedrijf en Wooninc. coaches inzetten om meer bewustwording te creëren bij huurders omtrent duurzaamheid. (PA Geldrop 2021, p.9; 2020, p.9).</p>	<p>verstrekt vanuit de RREW subsidie. Wooninc. heeft bijgedragen aan het samenstellen van het aangeboden pakket maatregelen.</p> <p>Daarnaast raakt bewustwording en duurzaamheid het thema leefbaarheid en participatie, ook in de gemeente Geldrop-Mierlo. De verbinding tussen deze thema's maakt mogelijk om samen met huurders, voor en met elkaar (coaches), wonen in een duurzame omgeving op te pakken.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
<p>Onderhoud</p> <p>Wooninc. heeft in het kader van onderhoud een opgave om de kwaliteit van het bezit op peil te houden.</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u></p> <p>Voor regulier onderhoud heeft Wooninc. overall een genormeerd bedrag van € 1.400 per woning (per jaar) begroot in de periode tot en met 2020. In de jaren daarna wordt rekening gehouden met een bedrag van € 1.200 woning per jaar. (PA Geldrop 2019, p.15) Voor woningverbetering c.q. grootonderhoud in Geldrop-Mierlo heeft Wooninc. voor de komende vijf jaren een bedrag begroot van € 2 miljoen. (PA Geldrop 2019, p.15).</p>	<p>De beheer- en onderhoudsmaatregelen van Wooninc. zijn gericht op behouden van de kwaliteit vanuit een bouwtechnisch perspectief en verbeteren van de kwaliteit, rekening houdend met de verduurzamingsopgave.</p> <p>Om het onderhoud verantwoord te organiseren, monitort Wooninc. het vastgoed in exploitatie aan de hand van de conditiescore. Jaarlijks wordt een derde van het bezit volgens een NEN 2767- conditiemeting in kaart gebracht. De conditiescore gaat van 1 t/m 6: 1 is nieuwbouwniveau en 6 is sloopniveau.</p> <p>Gemiddelde conditiescore bezit Wooninc. & Stayinc.:</p> <p>2019: 2 (JV Wooninc. 2019, p.56) 2020: 2. (JV Wooninc. 2020, p.55) 2021: 2 (toelichting Wooninc.) 2022: 2 (toelichting Wooninc.)</p> <p>Totale onderhoudskosten:</p> <p>2019: € 21,4 miljoen euro (JV Wooninc. 2019, p.57) 2020: € 21,5 miljoen euro (JV Wooninc. 2020, p.58) 2021: € 22,5 miljoen euro (toelichting Wooninc.) 2022: € 22,7 miljoen euro (toelichting Wooninc.)</p> <p>In 2019 heeft Wooninc. groot onderhoud aan de Horst afgerond (Eindhoven, Woensel-Zuid), waarbij 169 woningen zijn verduurzaamd (label A) en voorzien van een nieuwe keuken, badkamer, radiatoren, vensterbanken en kozijnen (JV Wooninc. 2019, p.59).</p> <p>Wooninc. heeft in de visitatieperiode tevens de Plusbus ingezet, waarmee een huismeester langs seniorengebouwen gaat om kleine klussen uit te voeren. Daarnaast wordt de bus ingezet om</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>technische vrijwilligers mee te coachen. Hierdoor hebben de reguliere huismeesters meer tijd voor andere taken (JV 2020, p.42).</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Hoewel de duurzaamheidsopgave groot blijft en Wooninc. veel plannen ambities heeft voor de komende jaren, pleegt ze inzet om haar bezit te verduurzamen. Ze komt hierin in belangrijke mate haar afspraken na. Een bijzondere prestatie is de "ruil van rood naar groen", waarmee Wooninc. laat zien creatief te zijn om de duurzaamheidsopgave op te pakken.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 4: Bijzondere doelgroepen en wonen & zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Huisvesting senioren</p> <p><u>Eindhoven</u></p> <p>Het aanbod seniorenwoningen van Wooninc. (2019-2023) bedraagt: 3.000 seniorenwoningen (PA 2019 Eindhoven, p.11).</p>	<p>Wooninc. heeft vanuit haar beleid en strategie een focus op de huisvesting van de seniorendoelgroep.</p> <p>Aanbod seniorenwoningen Wooninc. in <u>Eindhoven</u>: 2019: 2733 zelfstandige huurwoningen voor senioren en 1.135 intramurale woningen (toelichting Wooninc.) 2020: 2733 zelfstandige huurwoningen voor senioren en 1.167 intramurale woningen (toelichting Wooninc.) 2021: 2411 zelfstandige huurwoningen voor senioren en 1.149 intramurale woningen. (toelichting Wooninc.) 2022: 2481 zelfstandige huurwoningen voor senioren en 1.140 intramurale woningen. (toelichting Wooninc.)</p> <p>Wooninc. werkt in samenwerkingsverband WoonincPlusVitalis samen met Vitalis WoonZorg Groep aan wonen voor senioren. Er is een gezamenlijk klantcentrum, waar senioren over uiteenlopende woonvormen geïnformeerd en verder geholpen kunnen worden (van zelfstandig, tot intramuraal en revalidatie). Het is een volwaardig advies- en bemiddelingscentrum voor senioren met een veranderende vraag op het gebied van wonen, zorg en welzijn (JV 2020, p.16).</p> <p>Om het aanbod van seniorenwoningen verder uit te breiden, werkt Wooninc. samen met collega corporaties Woonbedrijf en 'thuis. Vanaf maart 2022 wordt ook hun seniorenaanbod via het klantcentrum verhuurd. Het klantcentrum WoonincPlusVitalis gaat vanaf maart 2022 dan ook verder onder de naam SeniorenPunt (toelichting Wooninc.).</p>	9,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><u>Oirschot</u></p> <p>Wooninc. en Joriszorg werken samen bij de huisvesting van senioren. Ze gebruiken het systeem Wooniezie om woningen te verdelen (PA Oirschot 2021, p.15; 2020, p.2; 2020, p.4; 2019, p.5) Voor locatie Doornboomstraat (Oost-, West- en Middelbeers) onderzoeken gemeente en Wooninc. de geschiktheid van betreffende locatie voor seniorenhuisvesting (PA Oirschot 2022, p.17)</p> <p>Wooninc. en 'thuis gaan daarnaast vanaf 1 januari 2022 samenwerken in het Seniorenpunt Eindhoven, ten behoeve van de verhuur van seniorenwoningen. (PA Oirschot 2022, p.16; 2021, p9.)</p> <p>Wooninc. heft in het verlengde hiervan ook een opgave met betrekking tot doorstroming van senioren. In <u>Eindhoven</u> hebben corporaties in 2019 en 2020 o.b.v. van eigen onderzoek een plan opgesteld om doorstroming van senioren te bevorderen ('van groot naar beter'). In de afspraken is opgenomen dat per 1 februari 2022 hiermee wordt gestart (PA Eindhoven 2022-2026, p.21; 2021-2025, p.12).</p> <p><u>Oirschot</u></p> <p>Partijen zullen in navolging van een pilot van Wooninc. in Eindhoven ook in Oirschot verkennen of een pilot voor doorstroming van senioren zinvol is. (PA Oirschot 2022, p.9)</p> <p><u>Geldrop-Mierlo:</u></p> <p>Partijen vinden het wenselijk dat senioren met voorrang door kunnen stromen van een grote eengezinswoning naar een meer passende (nultreden) woning. Partijen zullen in navolging van pilots van Wooninc. en Woonbedrijf in de zomer van 2022 pilots starten om de doorstroming van senioren te bevorderen. (PA Geldrop-Mierlo 2022, p.6 & 10)</p>	<p>In <u>Oirschot</u> werkt Wooninc. samen met Joris Zorg, waarbij men huurders ondersteunt bij langer thuis wonen, en wonen en zorg. Men heeft in dit kader een gezamenlijk loket in de Enck (JV 2020, p.16).</p> <p>In juni 2021 is het SeniorenPunt Oirschot geopend in de Enck. Hier kunnen senioren terecht met vragen over wonen en zorg in Oirschot. Ook andere zorg- en welzijnsorganisaties uit de regio bieden hun informatie aan bij SeniorenPunt Oirschot. Wooninc. werkt samen met WIJzer Oirschot. Huurders kunnen bij hen bijvoorbeeld terecht voor vragen over WMO-voorzieningen, mantelzorg, vervoer en vrijwilligerswerk. Het netwerk van professionals die een rol spelen in de zorg en ondersteuning van senioren versterkt zich (toelichting Wooninc.).</p> <p>Het onderzoek voor locatie Doornboomstraat wordt in de loop van 2022 uitgevoerd.</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>De pilot doorstroming start per maart 2022. Dit is later dan gepland vanwege de – door corona - uitgestelde opening van het SeniorenPunt die verantwoordelijk is voor de uitvoering. Resultaten zijn daardoor nu nog niet bekend.</p> <p><u>Oirschot en Geldrop-Mierlo:</u></p> <p>In afwachting van de eerste resultaten van de pilot in Eindhoven wordt in de gemeenten Oirschot en Geldrop-Mierlo nader gesproken over het invullen van een doorstroomregeling voor senioren.</p> <p>De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet die Wooninc. pleegt om het aanbod seniorenwoningen te vergroten waarin ze nadrukkelijk de samenwerking zoekt met collega corporaties, zorgpartijen en gemeenten.</p>	
<p>DOOR!</p> <p><u>Eindhoven:</u></p> <p>Corporaties dragen gezamenlijk zorg voor de uitstroom van cliënten uit zorginstellingen (sociaal urgenten) naar reguliere sociale huurwoningen via DOOR! (PA Eindhoven 2022-2026, p.20).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: 390 cliënten (PA 2019 Eindhoven, p.5) 	<p>Wooninc. zet zich in voor de huisvesting van urgenten, onder meer via project DOOR!. In samenwerking met de Eindhovense corporaties en hulpverlenende instanties, wordt maatwerk geleverd op het gebied van huisvesting en woonbegeleiding van mensen met psychosociale problematiek.</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> 2020: 390 (PA 2020-2024 Eindhoven, p.9) 2021: n.t.b. (inschatting moeilijk te onderbouwen) (toelichting Wooninc.) 2022: : n.t.b. (inschatting moeilijk te onderbouwen) (toelichting Wooninc.) 	<p>Via DOOR! zijn door Wooninc. de volgende aantallen personen gehuisvest:</p> <p>2019: 34 personen (JV Wooninc. 2019, p. 39)</p> <p>2020: 29 personen (JV Wooninc. 2020, p.35)</p> <p>2021: 31 personen (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: n.t.b. (toelichting Wooninc.)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
<p>Huisvesting urgenten</p> <p>In de regio Eindhoven wordt samengewerkt tussen de gemeenten en corporaties om urgenten te huisvesten. Dit gebeurt middels de ‘Samenwerkingsovereenkomst uitvoering urgenten’. Hierin wordt de afspraak gemaakt dat corporaties in de verhouding 1:3 (25% urgent, 75% regulier) als uitgangspunt. In de prestatieafspraken wordt naar deze overeenkomst verwezen.</p> <p>De afspraken ten aanzien van de huisvesting van statushouders vallen ook onder de gemaakte samenwerkingsovereenkomsten.</p>	<p>Wooninc. heeft jaarlijks woningen toegewezen volgens de samenwerkingsovereenkomsten. Hierbij gaat het om de huisvesting van maatschappelijke, medische, sociale en volkshuisvestelijke urgenten.</p> <p>Totale huisvesting van urgenten Wooninc. (aandeel van de totale verhueringen):</p> <p>2019: 10% (JV Wooninc. 2019, p.38)</p> <p>2020: ruim 8% (JV Wooninc 2020, p.34)</p> <p>2021: 10% (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: n.t.b. (toelichting Wooninc.)</p> <p>Wooninc. huisveste relatief gezien een beperkt aandeel urgenten, maar als collectief hebben de corporaties wel voldaan aan de afspraken. Urgenten kunnen zelf met voorrang reageren op woningen via het woningtoewijzingssysteem, en vinden daarmee vaker een passende woning bij collega-corporaties. Dit komt doordat de huurprijzen van Wooninc. gemiddeld hoger liggen, de collega-corporaties meer eengezinswoningen in de portefeuille hebben, en er relatief weinig 55+- urgenten zijn die goed in het seniorenbezit van Wooninc. zouden passen (toelichting Wooninc.; Jaarrapportage urgentieregeling 2021).</p> <p>Verder is noemenswaardig dat Wooninc. zich direct nadrukkelijk heeft ingespannen om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten, en heeft hierin een voortrekkersrol genomen om de coördinatie voor de MRE op zich te nemen, in samenwerking met Trudo. Daarnaast heeft Wooninc. in afwachting van herstructurering leegstaand woongebouw Ekelhof binnen een week geschikt gemaakt voor de noodopvang van ongeveer 120 vluchtelingen. Wooninc. pakt deze opvang in samenwerking met het Leger des Heils op, waarbij men gezamenlijk de praktische en sociale uitdagingen rondom de noodopvang in goede banen leidt.</p>	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het in gezamenlijkheid volledig voldoen aan de opgave. Een extra pluspunt wordt toegekend voor de rol die Wooninc. heeft opgepakt rondom het coördineren en realiseren van noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie waardeert de wijze waarop Wooninc. senioren huisvest. Er is veel aandacht voor het vergroten van de beschikbaarheid woningen voor deze doelgroep en Wooninc. is zeer actief in de samenwerking met ketenpartners om onder andere het langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. Ook heeft Wooninc. proactief een goede rol opgepakt in het coördineren en realiseren van noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen. Ten aanzien van andere afspraken doet Wooninc. wat van haar verlangd wordt.		
Gemiddelde beoordeling		8,0

Thema 5: Leefbaarheid en veiligheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Leefbaarheid wijken en buurten In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de inzet van Wooninc. ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. Er zijn onder meer afspraken gemaakt over de uitgaven ten aanzien van leefbaarheid. Ook zijn er afspraken gemaakt over de inzet van beheerders en lokale initiatieven. <u>Eindhoven:</u> Uitgaven leefbaarheid van Wooninc.: 2019: € 120 per wooneenheid (PA 2019 Eindhoven, p.12) 2021: € 114,- per DAEB-verhuureenheid (PA Eindhoven 2021-2025, p.16) 2022: € 114,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid in 2022. (PA Eindhoven 2022-2026, p.26) In 2021 geeft Wooninc. € 1 miljoen per jaar voor het bevorderen van de leefbaarheid in de gebouwen en buurten in haar hele werkgebied (PA Eindhoven 2021-2025, p.32). <u>Oirschot:</u> Uitgaven leefbaarheid Wooninc.: 2019: €120 per sociale huurwoning (PA Oirschot 2019, p.6) 2020: €114 per sociale huurwoning (PA Oirschot 2020, p.4) 2021: € 104,- per sociale VHE (PA Oirschot 2021, p.16) 2022: € 113,- per sociale VHE. (PA Oirschot 2022, p.16) Wooninc. zet in haar complexen in de jaren 2019, 2020, 2021 en 2022 huismeester en woonconsulent in om de leefbaarheid te bevorderen (PA Oirschot 2022, p.16; 2021, p.16; 2020, p.4; 2019, p.6). <u>Geldrop:</u>	Wooninc. heeft zich in de visitatieperiode ingezet om de leefbaarheid in de wijken en buurten te bevorderen en behouden. Wooninc. heeft een team van 23 huismeesters. Zij leveren in 90 Wooninc. (in 2019: 86) - en 12 Stayinc. (in 2019: 7) -gebouwen een bijdrage aan de leefbaarheid in de woongebouwen en de directe omgeving. Zij onderhouden contacten met de bewoners en faciliteren de ontmoetingsruimten. (JV Wooninc 2020, p.40; JV Wooninc. 2019, p.43). Corona heeft impact gehad op de inzet ten behoeve van de leefbaarheid. Verschillende initiatieven, waaronder opschoondagen, konden niet doorgezet worden, en veel ontmoetingsruimten moesten dicht. Wooninc. heeft binnen de geldende beperkingen gezocht naar mogelijkheden om toch sociaal contact tot stand te brengen, bijvoorbeeld door muziek rondom gebouwen, optredens in binnentuinen en het versturen van kaarten. Ook zijn, waar mogelijk, ontmoetingsruimten coronaproof ingericht, waardoor deze weer open konden of open konden blijven (JV 2020, p.40). Bij de prestatieafspraken is bepaald wat Wooninc. voornemens is om gemiddeld per vhe binnen haar werkgebied aan leefbaarheid uit te geven. Hieruit volgen de genoemde bedragen voor de jaren 2019 t/m 2022. Dit is een gemiddelde per vhe en niet een bedrag specifiek voor de eenheden binnen de betreffende gemeente (toelichting Wooninc.). Totale	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Wooninc. is van plan een deel van haar wettelijk leefbaarheidsbudget in 2021 en 2022 te besteden aan de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur voor het project Jonkvrouw. (PA Geldrop 2022, p.13; 2021, p.14)</p> <p>Wooninc. faciliteert in Braakhuizen-Zuid een opschoondag voor de buurt, (PA Geldrop 2021, p.14; 2020, p.12)</p>	<p>uitgaven aan leefbaarheid Wooninc. in totaal en per vhe:</p> <p>2019: € 951.000 in totaal, en € 91 per vhe (JV Wooninc. 2020, p.190)</p> <p>2020: € 1.061.000 in totaal, en € 103 per vhe (JV Wooninc. 2020, p.190)</p> <p>2021: € 1.316.000 in totaal, en € 128 per vhe (toelichting Wooninc.)</p> <p>2022: € 1.197.000 in totaal, en € 116 per vhe (toelichting Wooninc.)</p> <p>In <u>Oirschot</u> is sinds 2019 een fulltime huismeester en consulent wonen aanwezig. Zij houden zich bezig met het heel, schoon en veilig houden van de complexen als ook de leefbaarheid binnen complex en buurt. Hierin werkt Wooninc. samen met Oirschot Wijzer en de gemeente. Er zijn al een aantal gezamenlijke projecten ingezet om de leefbaarheid te verbeteren, zoals bij Sandershof en De Moriaan (toelichting Wooninc.).</p> <p>Wooninc. heeft in het verleden met de gemeente <u>Geldrop-Mierlo</u> afgesproken om het openbare gebied van het project De Jonkvrouw aan te leggen. Door de herziene Woningwet mogen woningcorporaties echter geen investeringen in het openbaar gebied meer doen. Om toch invulling te geven aan de afspraak met de gemeente heeft Wooninc. ervoor gekozen om een deel via leefbaarheidsuitgaven te realiseren, bijvoorbeeld voor de aanleg van groen en openbaar terrein direct rondom haar gebouwen. In de prestatieafspraken is deze gewijzigde aanpak vastgelegd. De rest van de verplichting is in 2021 als onderdeel van de verkoop aan CRA (ontwikkelaar die het restant van het plangebied gaat ontwikkelen) verkocht, zodat hiermee geborgd is dat de rest van het openbaar gebied (dat niet direct grenst aan de gebouwen van Wooninc.) conform afspraak aangelegd gaat worden (toelichting Wooninc.).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet in coronatijd die Wooninc. heeft gepleegd het contact te onderhouden met haar seniorenbewoners, ondanks de beperkingen.</i></p>	
<p>Veiligheid</p> <p>In de prestatieafspraken zijn over veiligheid geen afspraken gemaakt, in de biedingen is deze opgave wel. In het bod 2022 is opgenomen dat oudere huurders van Wooninc. een</p>	<p>Veiligheid is een belangrijke pijler voor Wooninc., omdat de seniore huurders een kwetsbare doelgroep zijn als het gaat om risico's van criminaliteit, brand of legionella. Het belang van</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>kwetsbare doelgroep zijn als het gaat om risico's als criminaliteit, brand of legionella. Wooninc. zet een pakket van (preventieve) veiligheidsmaatregelen in (Bod 2022 Eindhoven, p. 35).</p>	<p>veiligheid neemt, door diverse ontwikkelingen, dan ook steeds verder toe (toelichting Wooninc.).</p> <p>In 2019 heeft Wooninc. extra geïnvesteerd in woningen voor senioren, zodat deze blijven voldoen aan de veiligheidseisen op het gebied van onder meer legionella, brandveiligheid en constructieve veiligheid. (JV 2019 Wooninc., p.58).</p> <p>Wooninc. zet ook preventieve maatregelen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de gebouwen door het toepassen van de uitgangspunten van het Politiekeurmerk als de bewoners hieraan willen meewerken. • Alle woningen voorzien van rookmelders, volgens aangepaste wetgeving. • Opzetten van en uitvoering geven aan een project voor veilige gangen in aanvulling op ons scootmobielbeleid. • Jaarlijkse workshops voor onze bewoners, hun familie/mantelzorgers en onze medewerkers op het gebied van bewustwording rondom veiligheid met inzet van politie en brandweer. <p>Wooninc. organiseert daarnaast structureel workshops in de woongebouwen over (brand)veiligheid om de bewustwording te vergroten. De bijeenkomsten worden samen met een veiligheidsexpert, politie, brandweer, welzijnsorganisaties, zorgpartners en leefbaarheidsteams gehouden. Alle veiligheidsbijeenkomsten in 2020 zijn geannuleerd vanwege corona (JV Wooninc. 2020, p.42).</p> <p>Daarnaast ziet Wooninc. een ontwikkeling van toenemende overlast (casussen en complexiteit) door verwarde personen vanwege onderliggende problematiek. Hierdoor komt de leefbaarheid en veiligheid onder druk te staan. Wooninc. heeft hierbij vooral een signalerende functie en is in de aanpak van de problematiek bij huurders sterk afhankelijk van de zorgpartners.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor de inzet die Wooninc. pleegt om de veiligheid te waarborgen in haar complexen, rekening houdend met de kwetsbare doelgroep senioren.</p>	
<p>Participatie/ ontmoeting</p> <p>In de prestatieafspraken in Oirschot en Geldrop-Mierlo is opgenomen dat Wooninc. maatschappelijk vastgoed inzet ten behoeve van het faciliteren van ontmoeting en sociale</p>	<p>Wooninc. kent in haar bezit verschillende ontmoetingsruimten, die een belangrijke rol spelen in de sociale verbinding en sociale veiligheid. Vanwege corona zijn de ontmoetingsruimten in 2020</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
cohesie (PA Oirschot 2022. p.17; 2021, p.16; 2020, p.4; 2019, p.6; PA Geldrop 2021, p.14; 2020, p.12).	anders in gebruik geweest, zo moesten koffiemomenten bijvoorbeeld op 1,5m afstand georganiseerd worden (JV Wooninc. 2020, p.41) De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor de inzet die Wooninc. pleegt om maatschappelijk vastgoed inzet om participatie en ontmoeting te stimuleren, ook gedurende de coronatijd.	
Woonoverlast <u>Geldrop-Mierlo:</u> In Geldrop-Mierlo is afgesproken dat Wooninc. zich aansluit bij de werkwijze van Compaen ten aanzien van de aanpak van woonoverlast en sociale problematiek in wijken (PA Geldrop 2021, p.13) Partijen maken in 2022 met elkaar afspraken over een stappenplan woonoverlast (PA Geldrop 2022, p.7)	In 2022 wordt hieraan invulling gegeven en wordt het genoemde stappenplan woonoverlast uitgewerkt. De visitatiecommissie geeft een pluspunt voor het volledig voldoen aan de opgave.	7,0
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie waardeert dat Wooninc., ondanks de coronatijd, veel creatieve inzet heeft gepleegd om contact te (onder)houden met haar seniorendoelgroep, waaronder het faciliteren van participatieactiviteiten op anderhalve meter afstand en het inzetten van haar vastgoed. Daarnaast heeft ze ook andere activiteiten ondernomen om de leefbaarheid te waarborgen zoals het investeren in de veiligheid van haar complexen.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

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 CO₂-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 CO₂-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
K.v.K. nr. 24316726

W 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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas