

Maatschappelijke visitatie

2016 tot en met 2020

Opdrachtgever: Beveland Wonen

Rotterdam, 20 mei 2021



Maatschappelijke Visitatie

2017 tot en met 2020

Opdrachtgever:
Beveland Wonen

Visitatiecommissie:
Maarten Nieland
Erik van Ossenbruggen
Robert Kievit

Rotterdam, 20 mei 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	11
C. Samenvatting	12
D. Korte schets van de corporatie	14
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	16
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
1.1 Inleiding	18
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	18
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	18
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	20
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	22
1.6 Beschrijving van de ambities	32
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	37
2 Presteren volgens Belanghebbenden	39
2.1 Inleiding	40
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	40
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	40
2.4 Boodschap	46
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	47
3 Presteren naar Vermogen	48
3.1 Inleiding	49
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	49
3.3 Vermogensinzet	49
4 Governance van maatschappelijk presteren	54
4.1 Inleiding	55
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	55
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	55
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	58
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	61
Deel 3: Bijlagen	65
Bijlage 1: Position Paper	66
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	70
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	72
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	73
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	75
Bijlage 6: Bronnenlijst	79
Bijlage 7: Prestatietabel	80

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

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

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

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

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

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

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

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

De visitatiecommissie

Beveland Wonen heeft Ecorys in 2021 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. Beveland Wonen is ontstaan door een fusie tussen het voormalige R&B Wonen en RWS. Beide fusiepartners zijn eind 2016 gevisiteerd over de jaren 2012 tot en met 2015. Beveland Wonen heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid de visitatie een half jaar uit te stellen zodat het jaar 2020 in zijn geheel beoordeeld kon worden en de visitatie hierdoor aan actualiteit wint. Deze maatschappelijke visitatie beslaat daarom de periode van 2016 tot en met 2020. De nadruk heeft echter gelegen op de jaren 2017 tot en met 2020. Indien relevant zijn de prestaties uit 2016 wel meegenomen in de beoordeling. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Erik van Ossenbrugge en Robert Kievit.

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 1.1: 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 Miriam van Kuppenveld voor de prettige samenwerking.

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

A. Recensie

Professioneel, daadkrachtig en betrokken

Beveland Wonen is op 1 januari 2020 ontstaan vanuit een fusie tussen R&B Wonen en RWS. R&B Wonen was actief in de gemeenten Borsele en Reimerswaal en had een woningvoorraad van circa 4.300 woningen. Het werkgebied van RWS besloeg de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland met circa 6.600 woningen. Beveland Wonen had aan het einde van 2019 10.672 woningen in eigendom. Het overgrote deel van de woningvoorraad betreft eengezinswoningen, hetgeen logischerwijs voortkomt uit het feit dat Beveland Wonen als plattelandscorporatie beschouwd kan worden.

Binnen de genoemde gemeenten is Beveland Wonen in maar liefst 36 kernen actief. Alhoewel de kernen in principe veel gemeenschappelijke opgaven kennen, zoals betaalbaarheid, transformatie en vergrijzing, is het de visitatiecommissie ook opgevallen dat er veel maatwerk wordt geleverd vanwege verschillende behoeften in de kernen en gemeenten. Goes vergt bijvoorbeeld door het meer stedelijke karakter een hele andere aanpak dan een van de kleinere kernen op het platteland. De visitatiecommissie vindt het daarom mooi om te zien dat Beveland Wonen in de praktijk hier goed, in samenspraak met de lokale belanghebbenden, invulling aan weet te geven. Een kleine kanttekening daarbij is dat tijdens de visitatie is gebleken dat als gevolg van de fusie sommige belanghebbenden, zoals gemeenten, wat minder aandacht ervaren van Beveland Wonen. De visitatiecommissie heeft echter ook duidelijk gemerkt dat Beveland Wonen wel de intentie heeft om de gemeenten in het werkgebied evenveel aandacht te geven en hierook op probeert in te zetten in de vorm van investeringen en samenwerking. Beveland Wonen heeft daarom aangegeven dit punt serieus op te pakken.

In de door de bestuurder geschreven position paper wordt gesteld dat in het werkgebied van Beveland Wonen rustige, hardwerkende mensen wonen die gewoon doen al gek genoeg vinden. De cultuur van Beveland Wonen en haar medewerkers sluit hier volgens de bestuurder naadloos bij aan. De visitatiecommissie kan zich aansluiten bij deze stelling. Zij heeft de corporatie en haar medewerkers vooral leren kennen als 'hands on' waarbij, het vooral gaat om presteren en niet te veel vastleggen om het vastleggen. Verder komt Beveland Wonen over als een professionele organisatie die zaken vooral goed en gedegen wil oppakken. Dit heeft zich tijdens de visitatie duidelijk getoond in de film die is gemaakt om de visitatiecommissie voorafgaand aan de rondrit langs het bezit alvast een voorproef te geven. Tegelijkertijd heeft Beveland Wonen ervoor gezorgd dat de film nog voor andere gelegenheden gebruikt kon worden en toonde hiermee aan kostenbewust te zijn.

Voorgaande visitatie

Rechtsvoorgangers R&B Wonen en RWS zijn beiden afzonderlijk in 2016 gevisiteerd over de jaren 2012 tot en met 2015. Voor R&B Wonen waren de belangrijkste aandachtspunten voor de toekomst:

- Streef naar meer evenwicht tussen de materiële kant van het (goede) functioneren enerzijds en de formele kant daarvan als het gaat om documenten als bijvoorbeeld verslagen, reglementen en statuten. Verbetering is mogelijk door het aanpassen van enkele documenten aan de bestaande handelswijze van R&B Wonen, aan wet- en regelgeving en door het (op de website) publiceren daarvan.
- Waak voor het te snel en of te ver doorvoeren van digitale dienstverlening en houd het menselijk aspect daarbij in de gaten.

RWS kreeg een aantal aandachtspunten mee van de visitatiecommissie, waarvan de belangrijkste waren:

- De commissie heeft de indruk dat RWS veel meer doet dan wij hebben kunnen constateren. Ze doet zichzelf daarmee tekort. RWS is een doener. Daar is op zichzelf niks mis mee. Maar ze maakt niet expliciet de koppeling tussen enerzijds de praktijk van alledag, de goede ideeën en experimenten en anderzijds haar visie en doelen. Leg de relatie tussen de visie en doelen en dat wat er daadwerkelijk gebeurt consequenter en zorgvuldiger vast, dan wordt het geheel veel inzichtelijker, logischer en transparanter.
- Ontwikkel een strakke logica in de doelen, kpi's en normen en voortgang.
- Verbind dat wat je doet, of dat wat je in de loop van je beleidscyclus nieuw voorneemt of ontdekt, gestructureerd aan de doelstellingen; koppel daar normen aan: waaraan merk ik en hoe meet ik of dit zinvol is geweest?
- Koppel de inzet van het vermogen niet alleen aan bepaalde risicofactoren, maar ook aan de maatschappelijke opgaven
- Beschouw risico's niet alleen financieel maar ook breder volkshuisvestelijk en maatschappelijk. Verbind de verschillende gebieden expliciet aan elkaar; bijvoorbeeld de inzet van de vermogensovermaat en het woonlastenbeleid.

Door de fusie tussen R&B Wonen en RWS is een nieuwe organisatie ontstaan die niet een op een te vergelijken is met de situatie bij de rechtsvoorgangers. Toch heeft de visitatiecommissie het beeld dat sommige zaken goed zijn opgepakt, maar dat andere aandachtspunten nog steeds gelden. Beveland Wonen is bijvoorbeeld duidelijk doordrongen van het belang van het menselijke aspect in de dienstverlening en koppelt veel duidelijker dan voorheen de inzet van vermogen aan de maatschappelijke opgaven. Tegelijkertijd constateert de visitatiecommissie dat de op zich te prijzen houding van 'gewoon presteren en niet te veel vastleggen' vraagt om het goed monitoren van de subsidiariteit en 'soft controls' vanuit vertrouwen die Beveland Wonen in de organisatie heeft uitgezet.

Huidige visitatie

Beveland Wonen is ongeveer anderhalf jaar als gefuseerde organisatie actief. De aanleiding voor de fusie was onder meer het ontstaan van nieuwe wetgeving, het verduurzamen van de huurwoningen en extra belastingmaatregelen. Daardoor was de inschatting dat het werk steeds moeilijker zou worden, terwijl tegelijkertijd de vraag naar sociale huurwoningen niet afneemt. De fusie leverde naar verwachting voordelen op omdat de gefuseerde corporatie Beveland Wonen grotere projecten zou kunnen uitvoeren en daarmee de regio bereikbaar en betaalbaar kan houden. Alhoewel de fusie nog redelijk kort geleden is doorgevoerd, ziet de visitatiecommissie duidelijk de bredere regionale insteek van de gefuseerde corporatie. Het is echter nog te vroeg om de conclusie te kunnen trekken of alle beoogde voordelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Dit neemt echter niet weg dat de visitatiecommissie van mening is dat Beveland Wonen op de goede weg is. De visitatiecommissie vindt namelijk dat Beveland Wonen over het algemeen ruim voldoende en op onderdelen zelfs goed invulling heeft gegeven aan de opgaven en vanuit een duidelijke visie werkt. Er is bijvoorbeeld een grote bijdrage geleverd aan de transformatieopgave waarbij eengezinswoningen naar nultrredenwoningen worden omgebouwd, en aan sloop-nieuwbouw om de woningvoorraad klaar te stomen voor de toekomst.

Het is de visitatiecommissie daarbij opgevallen dat Beveland Wonen heel duidelijk een visie voor ogen heeft wat er nodig is en in nauwe afstemming met een brede groep belanghebbenden aan de slag gaat. Daarbij valt verder op dat de corporatie een goede balans heeft tussen innovatief zijn en de basis aandacht geven. Opvallend tijdens de visitatie was bijvoorbeeld de aandacht voor duurzaamheid en het circulaire bouwen. Rechtsvoorganger RWS had de beschikking over een

werkgroep circulaire bouw en had veel geëxperimenteerd met nieuwe energieconcepten, waaronder ijsbuffer en riothermie. Ook het voormalige R&B Wonen had al ervaring met circulair bouwen en de fusieorganisatie heeft daarom deze insteek voortgezet. Dit heeft zich in de praktijk onder meer vertaald naar een groot aantal opgeleverde NOM-woningen waarbij aandacht was voor optimaal hergebruik van materialen met een zogenoemd materiaalpaspoort. Vermeldenswaardig is tevens dat de inrichting van het nieuwe kantoor volledig circulair is gedaan. Zo is bijna het volledige interieur van de rechtsvoorgangers in een creatieve en stijlvolle mix hergebruikt en is uit gesloopte woningen bijna 10 kilometer sloophout gebruikt (zie figuur A-1).

Beveland Wonen houdt echter goed de balans tussen inzet, kosten en meerwaarde in de gaten. Men gaat bijvoorbeeld door zelf ontwikkelde bouwconcepten als Curavie en andere typen prefabwoningen zoals de Pluswoningen duidelijker verder dan gemiddeld, maar hoeft niet altijd de koploper te zijn bij verduurzaming. Er worden daarbij goede kosten-baten afwegingen gemaakt.

Wat verder opvalt is dat Beveland Wonen goed oog heeft voor de leefbaarheid in de kernen waar zij bezit heeft. De leefbaarheid wordt onder meer gestimuleerd door middel van het Kernenfonds waarin samen wordt gewerkt met de betreffende gemeenten.

Samenvattend heeft de visitatiecommissie het beeld dat Beveland Wonen verder probeert te gaan bij haar inzet dan in de prestatieafspraken is opgenomen. Beveland Wonen heeft de ruim voldoende tot goede prestaties daarbij gerealiseerd door de nodige extra creativiteit en inzet te laten zien. De ontwikkelde bouwconcepten en de aandacht voor circulair bouwen zijn daar goede voorbeelden van.

Figuur A-1: Hergebruikte materialen vanuit de kantoren van RWS en R&B en gerenoveerde woningen



Beveland Wonen werkt goed en nauw samen met haar belanghebbenden. In nauwe samenwerking met zorg- en welzijnspartijen is bijvoorbeeld ingezet op de herontwikkeling van zorgvastgoed. Een goed voorbeeld is het project met Ter Weel in Krabbendijke. Ook met andere typen overige belanghebbenden zoals collega-corporaties werkt Beveland goed samen aan de regionale en lokale opgaven. Dit is nodig omdat de opgaven niet overal gelijk zijn in het werkgebied en veelal de inzet van meerdere partijen vragen. Er zijn bijvoorbeeld al gemeenten waar de druk op de woningvoorraad groot is, zodat aan uitbreiding van de voorraad moet worden gedacht, terwijl in sommige kernen juist weer sprake is van krimp. Beveland Wonen probeert hier met de eerdergenoemde maatwerkaanpak een passend antwoord op te geven.

Richting de toekomst

Beveland Wonen heeft gedurende de visitatieperiode over het algemeen ruim voldoende tot goede prestaties geleverd. De visitatiecommissie vindt het bewonderenswaardig dat de klanten eigenlijk

weinig in negatieve zin hebben gemerkt van de fusie. Beveland Wonen is er goed in geslaagd om de spreekwoordelijke winkel open te houden en gewoon de dienstverlening op een goed niveau te continueren. Toch wil de visitatiecommissie Beveland Wonen enkele punten meegeven voor de beleidsagenda.

- De oud-RWS-gemeenten (Noord-Beveland, Kapelle en Goes) ervaren op ambtelijk niveau iets meer afstand tot de corporatie dan de oud-R&B-gemeenten. Probeer daarom alle gemeenten in het werkgebied passende aandacht te geven;
- De regiobeheerders van Beveland Wonen lijken nogal wisselende werkwijzen te hebben, wat in sommige situaties leidt tot onbegrip bij de huurders en overige belanghebbenden – met name wanneer vragen en verzoeken van belanghebbenden te rigide van de hand gewezen worden zonder de mogelijkheden te onderzoeken. Ontwikkel daarom een duidelijk protocol voor de werkwijze en klantcontacten van de regiobeheerders;
- Zorg voor een betere koppeling tussen het Public Value Model (PVM) en de prestaties in het jaarverslag zodat het Public Value Model beter aansluit op de verwachtingen van de 'autoriserende' externe omgeving.
- Gezien de toenemende druk en het tekort van woonruimte, is het belangrijk alert te blijven op mogelijkheden voor extra investeringen bovenop de investeringen die al zijn meegenomen in de meerjarenbegroting.
- Geef de prestaties in het jaarverslag in de toekomst meer in relatie tot de eigen doelstellingen en de prestatieafspraken weer.

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	7,5	7,2	7,1	7,4	7,4	7,3	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven	8,0					8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	7,3	7,3	7,6	7,6	7,0	7,4	50%	7,5
Relatie en communicatie						7,9	25%	
Invloed op beleid						7,4	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatie­sturing	Strategievorming				7,0	7,0	33%	7,2
	Prestatiesturing				7,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						7,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

Thema 2: De betaalbaarheid van de woningvoorraad

Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad

Thema 4: De sociaal­maatschappelijke opgave en zorg (inclusief bijzondere doel­groepen)

Thema 5: De leefbaarheid in wijken, buurten en kernen

C. Samenvatting

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

Tabel C-1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,5
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,2

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,5 Beveland Wonen presteert goed op het perspectief Presteren naar Opgaven en Ambities. De visitatiecommissie concludeert dat Beveland Wonen prestaties levert die passen bij de opgaven in het werkgebied. Beveland Wonen draagt met de sloop van eengezinswoningen en de realisatie van levensloopbestendige woningen bij aan de transformatieopgave, onder andere door middel van de Curavie-woning. Daarnaast heeft de corporatie aandacht voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en het voorkomen van huurachterstanden. Beveland Wonen zet tevens in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en realiseert nieuwbouw in hoge mate nul-op-de-meter. Daarbij heeft Beveland Wonen aandacht voor circulariteit en hergebruik. Beveland Wonen draagt bovendien bij aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de opgaven met betrekking tot wonen en zorg. De corporatie heeft bijvoorbeeld een omvangrijke bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders. Als laatste heeft Beveland Wonen passende aandacht voor de leefbaarheid in de 36 (!) kernen waar zij woningen in eigendom heeft. Beveland Wonen heeft haar ambities bovendien goed aangesloten op de hiervoor beschreven opgaven en bewaakt goed de actualiteit. Het proces om tot prestatieafspraken te komen is goed verlopen en de afspraken zijn daarnaast van goede kwaliteit.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,5 Beveland Wonen presteert ruim voldoende op het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden. De belanghebbenden zijn zeer positief over de relatie met Beveland Wonen; zij waarderen het persoonlijke contact met de corporatie. Op bestuurlijk niveau bestaat het gevoel dat men aan Beveland Wonen een betrouwbare en degelijke samenwerkingspartner heeft. De belanghebbenden zijn ook tevreden over de mate waarin zij invloed hebben op het beleid en geven aan dat op de volkshuisvestelijke thema's ruim voldoende wordt gepresteerd, met als uitschieter de woningkwaliteit/duurzaamheid en focus op wonen en zorg. Het proces om tot prestatieafspraken te komen is naar tevredenheid verlopen en de afspraken hebben voldoende kwaliteit in de ogen van de belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

8,0 Beveland Wonen presteert 'goed' op het perspectief Presteren naar Vermogen. De corporatie heeft een heldere visie op haar vermogensinzet die ook goed is vertaald naar haar begrotingen. Vervolgens geeft Beveland Wonen weloverwogen aan hoe zij haar vermogen gaat inzetten. Dit doet zij onder meer door vanuit verschillende perspectieven de beste inzet te onderzoeken, bijvoorbeeld door gebruik te maken van tientallen interviews en de interne rollenspelen tussen de maatschappelijke-, vastgoed- en vermogensrollen. Beveland Wonen scoort een B in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten en heeft vanuit de toezichthouders geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit.

Governance van maatschappelijk presteren

7,2

Beveland Wonen presteert een 'ruim voldoende' op het perspectief Governance van maatschappelijk presteren. De rechtsvoorgangers R&B Wonen en RWS hadden een visie op de eigen positie en toekomstig functioneren, die volgens de PDCA-cyclus was uitgewerkt in jaarplannen en periodieke rapportages. Beveland Wonen heeft na de fusie ingezet op een uitgebreid proces om te komen tot een nieuw ondernemingsplan, waarbij het Public Value Model van Mark Moore centraal staat. De RvC laat zien oog te hebben voor de maatschappelijke opgaven in het werkgebied. De raad wordt gekenmerkt door een (positief kritisch) uitdagende en agenderende houding richting het bestuur om meer maatschappelijke impact te realiseren en houdt hierbij ook uitgebreid voeling met het lokale netwerk verdeeld over 36 kernen om voldoende zicht op de stand van zaken te hebben. Als laatste is zichtbaar dat Beveland Wonen op een uitgebreide en gestructureerde wijze én aan de hand van het genoemde Public Value Model inzet op externe legitimering en openbare verantwoording. De openbare verantwoording in het jaarverslag is overzichtelijk en leesbaar voor verschillende doelgroepen.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Beveland Wonen is ontstaan vanuit een fusie tussen R&B Wonen en RWS. Nadat de rechtsvoorgangers op 1 juli 2019 juridisch fuseerden heeft de organisatorische fusie op 1 januari 2020 gestalte gekregen. R&B Wonen is vanaf 1 juli 2019 formeel-juridisch opgeheven, omdat RWS 'fusiedrager' is. R&B Wonen was actief in de gemeenten Borsele en Reimerswaal en had een woningvoorraad van circa 4.300 woningen. Het werkgebied van RWS besloeg de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland met circa 6.600 woningen.

Woningbezit

Beveland Wonen had aan het einde van 2019 10.672 woningen in eigendom. Het overgrote deel van de woningvoorraad betreft eengezinswoningen, hetgeen logischerwijs voortkomt uit het feit dat Beveland Wonen als plattelandscorporatie beschouwd kan worden. De woningcorporaties in stedelijk gebied hebben over het algemeen een hoger aandeel meergezinswoningen. De gemiddelde huurprijs van DAEB-woningen van R&B Wonen en RWS was in 2017 €512 respectievelijk €494. Het landelijke gemiddelde lag toen op €516 (Corporatie in Perspectief). De gemiddelde huurprijs van de woningvoorraad van Beveland Wonen lag bij de fusie op €538.

Tabel D-1: Woningbezit

Type woningen	RWS	R&B Wonen	Landelijk
Eengezinswoningen	64,0%	72,7%	40,4%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	20,9%	3,4%	25,5%
Meergezinsetagebouw met lift	12,0%	22,4%	14,9%
Hoogbouw	3,0%	0,0%	12,4%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,1%	1,5%	6,8%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CiP (2019, over 2017), Beveland Wonen, Aedes

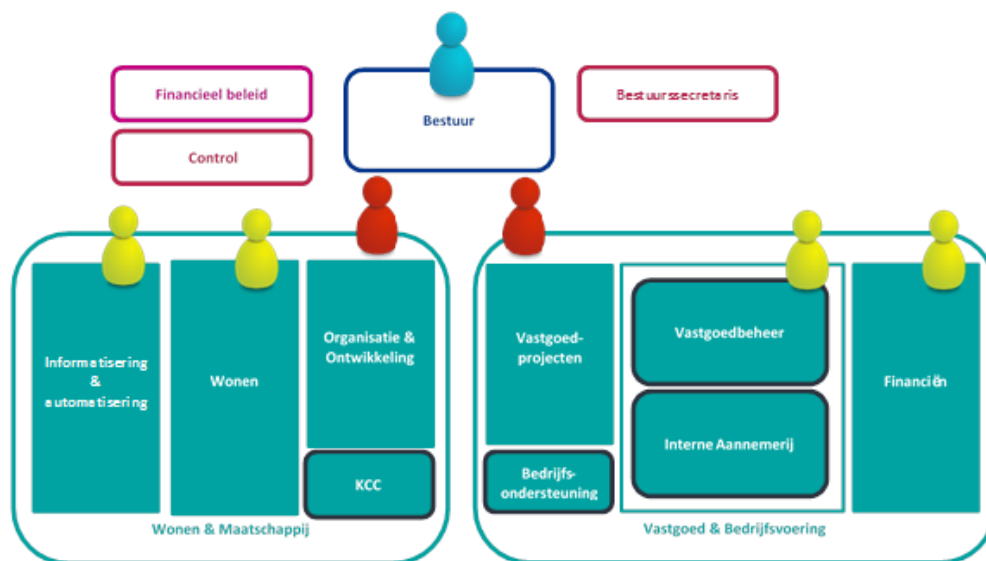
Organisatiestructuur

De nieuwe organisatie van Beveland Wonen is ontstaan na een organisatorische fusie op 1 januari 2020. In de fusieovereenkomst is vastgelegd dat RWS is aangemerkt als 'fusiedragende' organisatie. Om die reden trad de bestuurder in dienst van de nieuwe organisatie, waarna het bestuur vanaf juli 2019 tijdelijk gevormd wordt door de twee bestuurders. Vanaf 1 juli 2020 wordt Beveland Wonen bestuurd door één bestuurder.

Het toezicht op Beveland Wonen (en rechtsvoorganger) is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. De RvC van R&B Wonen bestond tot 1 juli 2019 uit vijf leden, waarvan twee op voordracht van de Huurdersvereniging Reimerswaal en Borsele (HVRB). De RvC van RWS bestond tot 1 juli 2019 uit vijf leden, waarvan twee op voordracht van de Huurdersvereniging De Bevelanden. De complexiteit van de organisatorische integratie van fusiecorporatie Beveland Wonen vroeg om borging van de ervaring en de deskundigheid van de twee raden van commissarissen. Daarnaast hebben de voordracht zetels en de extra werkzaamheden aandacht en zorgvuldigheid vanuit de RvC gevraagd. Om deze reden bestond de RvC in de 'overgangsfase' uit 8 leden. Inmiddels is de samenstelling van de RvC van Beveland Wonen teruggedaan naar een omvang van vijf leden.

De organisatie van Beveland Wonen bestaat uit 111,5 fte verdeeld over twee domeinen: Wonen & Maatschappij en Vastgoed & Bedrijfsvoering. De domeinen worden aangestuurd door een programmadirecteur.

Figuur D-1: Organogram Beveland Wonen (per 31-12-2020)



Bron: Beveland Wonen (2021)

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 Beveland Wonen 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 gemeenten Borsele en Reimerswaal, de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland en de huurdersorganisatie. De prestatieafspraken zijn aangevuld met convenanten en samenwerkingsovereenkomsten. De visitatiecommissie geeft tevens een beschouwing op het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken.

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	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,5	7,2	7,1	7,4	7,4	7,3	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven	8,0					8,0	25%	

Thema 1: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

Thema 2: De betaalbaarheid van de woningvoorraad

Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad

Thema 4: De sociaalmaatschappelijke opgave en zorg (inclusief bijzondere doelgroepen)

Thema 5: De leefbaarheid in wijken, buurten en kernen

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

De rechtsvoorgangers van Beveland Wonen, R&B Wonen en RWS, hebben voor de periode 2017 tot en met 2020 prestatieafspraken opgesteld met gemeenten Borsele en Reimerswaal en gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland. De fusie tussen R&B Wonen en RWS heeft op 1 januari 2020 gestalte gekregen. In 2019 hebben de rechtsvoorgangers voor 2020 nog afzonderlijk prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten en de huurdersverenigingen.

Beveland Wonen heeft voor de periode van 2020 tot en met 2023 met de vijf Bevelandse gemeenten en de twee huurdersverenigingen (HVRB en huurdersvereniging de Bevelanden) een nieuwe gezamenlijke raamovereenkomst opgesteld voor de regio. De nieuwe raamovereenkomst is gebaseerd op de nieuwe regionale woonvisie die door de gemeenten Goes, Noord-Beveland en Kapelle samen met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is opgesteld voor de Bevelanden. De regionale woonvisie op de Bevelanden is in 2019 definitief vastgesteld door de gemeenteraden van de vijf Bevelandse gemeenten. De nieuwe gezamenlijke raamovereenkomst is de onderlegger voor de jaarlijkse prestatieafspraken in de periode na 2020. De rijksprioriteiten volkshuisvesting zijn in de prestatieafspraken opgenomen.

Prestatieafspraken in gemeenten Borsele en Reimerswaal

R&B Wonen heeft jaarlijks gezamenlijk prestatieafspraken opgesteld met de gemeenten Borsele en Reimerswaal en de huurdersvereniging. De jaarlijks prestatieafspraken zijn gebaseerd op een raamovereenkomst voor een periode van vier jaar, waarin de uitgangspunten voor de prestatieafspraken zijn vastgelegd. In de jaarlijkse prestatieafspraken zijn concrete activiteiten en werkzaamheden benoemd, waaraan de betrokken partijen in het betreffende jaar zullen werken. De prestatieafspraken bestaan uit een gezamenlijke 'werkagenda' en een overzicht van het aantal te slopen, te realiseren en te verkopen woningen. De gezamenlijke werkagenda bevat prestatieafspraken, die zijn uitgewerkt per thema. Daarnaast is bij de prestatieafspraken een 'trekker' en een planning opgenomen. In de prestatieafspraken van 2020 zijn de volgende thema's onderscheiden:

- De beschikbaarheid van de woningvoorraad;
- De betaalbaarheid van de woningvoorraad;
- De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad;
- De sociaal maatschappelijke opgaven en zorg;
- De leefbaarheid in wijken, buurten en kernen.

De betreffende thematische indeling van de prestatieafspraken in de gemeenten Borsele en Reimerswaal is als uitgangspunt genomen voor de maatschappelijke visitatie.

Prestatieafspraken in gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland

De prestatieafspraken in Goes, Kapelle en Noord-Beveland zijn tot stand gekomen op basis van de jaarlijkse overlegcyclus die RWS met de gemeenten Goes, Noord-Beveland en Kapelle en huurdersvereniging de Bevelanden heeft afgesproken. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de meerjarige raamovereenkomst prestatieafspraken 2014-2018. In de nieuwe regionale woonvisie (2019) hebben de gemeenten de ambitie vastgelegd om gezamenlijke prestatieafspraken voor vijf gemeenten en de woningcorporatie te willen maken. Om deze reden hebben RWS, de gemeenten Goes, Noord-Beveland en Kapelle en huurdersvereniging de Bevelanden in samenspraak besloten om 2019 en 2020 als 'overbruggingsjaar' te beschouwen en geen nieuwe afzonderlijke raamovereenkomst voor enkel dat werkgebied op te stellen.

De prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland zijn gestructureerd aan de hand van de volgende thema's:

- Duurzaamheid en energie;
- Bijzondere doelgroepen;
- Woningvoorraad;
- Woonruimteverdeling, huur- en woonlastenbeleid;
- Leefbaarheid.

Voor iedere prestatieafpraak zijn de rollen en verantwoordelijkheden, de planning en de werkafspraken vastgelegd. De thematische indeling van de prestatieafspraken in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vergelijkbaar met de thematische indeling in de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal.

Convenanten:

Beveland Wonen heeft -naast de prestatieafspraken- tevens verschillende convenanten ondertekend, die betrekking hebben op specifieke onderwerpen. De belangrijkste voorbeelden zijn:

- Hennepconvenant, waarin de verantwoordelijkheden met betrekking tot het bestrijden van hennepeteelt zijn vastgelegd;
- Convenant voor de aanpak van woonfraude, waarin de verantwoordelijkheden met betrekking tot het bestrijden van woonfraude en de uitwisseling van persoonsgegevens zijn vastgelegd;
- Convenant uitstroom zelfstandig wonen Oosterschelderegio, waarin afspraken zijn gemaakt over het bieden van een thuis voor kwetsbare mensen. Het convenant is met behulp van het landelijke Actieprogramma Weer Thuis en de VNG opgesteld.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Invloed van de fusie op de prestatieafspraken

De rechtsvoorgangers van Beveland Wonen hebben beiden met de gemeenten en huurdersvertegenwoordiging in werkgebied prestatieafspraken gemaakt. Omdat de afspraken over 2020 voor de fusie op 1 januari 2020 in werking trad zijn gemaakt, zijn deze afspraken onverkort doorgetrokken naar Beveland Wonen. Voor het jaar 2021, dat buiten deze visitatie valt, zijn er weer nieuwe afspraken met Beveland Wonen gemaakt.

De prestatieafspraken dekken de opgaven in het werkgebied

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken, die zijn opgesteld in de gemeenten Borsele en Reimerswaal en in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland passend zijn bij en dekkend zijn voor de opgaven in het werkgebied. De jaarlijkse prestatieafspraken zijn afgeleid van en in lijn met de richting van de meerjarige raamovereenkomsten. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de jaarlijkse prestatieafspraken te voorzien van een korte toelichting op de (ontwikkeling in de) opgaven, de visie/het beleid van de gemeenten, de visie/het beleid van de corporatie en de meerwaarde die wordt bereikt.

De prestatieafspraken zijn voldoende wederkerig

De visitatiecommissie concludeert dat de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal en de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland voldoende wederkerig zijn en tegelijkertijd hoofdzakelijk gericht zijn op het leveren van prestaties door Beveland Wonen. Echter, de verschillende gemeenten en de huurdersverenigingen worden eveneens als verantwoordelijken benoemd bij prestatieafspraken. In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is bijvoorbeeld benoemd dat de gemeenten het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad dienen te stimuleren en dat de huurdersvereniging een belangrijke rol heeft bij leefbaarheidsopgaven.

De prestatieafspraken zijn -indien mogelijk- SMART geformuleerd

De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken -indien mogelijk- SMART zijn uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn voorzien van een tijdgebonden en meetbare eenheid, zoals voor wat betreft de transformatieopgave (nieuwbouw, sloop en verkoop) of de bijdrage aan leefbaarheid. Het SMART-formuleren van prestatieafspraken maakt dat zowel de corporatie als de gemeenten aanspreekbaar zijn op resultaten. Tegelijkertijd functioneren de raamovereenkomsten meer als kompas, waardoor sprake is van ruimte om aan te passen aan de continu veranderende opgaven en/of omstandigheden.

De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen na intensieve samenwerking

De visitatiecommissie concludeert dat de prestatieafspraken in de gemeenten Borsele en Reimerswaal en de prestatieafspraken in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland tot stand zijn gekomen met intensieve betrokkenheid van alle partijen. Beveland Wonen, de

gemeenten en de huurdersverenigingen spreken van een inmiddels soepel lopend proces. Om dit te bereiken is aan de hand van een evaluatie wel besloten de procedure om jaarlijks afspraken te maken los te laten. Nu er wordt gewerkt met meerjarige prestatieafspraken die jaarlijks herijkt worden ervaren de betrokken partijen dit duidelijk als een verbetering.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

Alle partijen geven aan dat de schaalvergroting naar prestatieafspraken met vijf gemeenten heeft gezorgd voor extra scherpte. Voorheen vond men de prestatieafspraken al snel 'voldoende', terwijl er nu langer en intenser overleg plaatsvindt om tot SMART-geformuleerde prestatieafspraken te komen. Ook de opschaling is dus een belangrijk leerpunt geweest.

Beveland Wonen heeft het initiatief genomen voor overleg met de vijf wethouders van de gemeenten in het werkgebied, die verantwoordelijk zijn voor de portefeuille Wonen. Daarnaast voert de bestuurder van Beveland Wonen periodiek gesprekken met andere wethouders in de betreffende gemeenten. Als vanzelfsprekend voert Beveland Wonen tevens intensief overleg met de ambtenaren van de gemeenten. Daarnaast heeft Beveland Wonen overleg met de huurdersvereniging. De programmadirecteur voert werk- en beleidsoverleg met de huurdersvereniging, terwijl de bestuurder tenminste twee keer per jaar deelneemt aan overleggen, doet een jaarlijkse evaluatie en bezoekt jaarlijks de vergadering van de huurdersvereniging.

De prestatieafspraken kennen geen betrokkenheid van andere partijen

De visitatiecommissie ziet dat de jaarlijkse prestatieafspraken in de gemeenten Borsele en Reimerswaal en de prestatieafspraken in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland een intensieve betrokkenheid vragen van de gemeenten en de huurdersverenigingen. De prestatieafspraken hebben geen betrokkenheid van andere partijen, zoals zorg- en welzijnsorganisaties. Als vanzelfsprekend zijn in de prestatieafspraken tevens afspraken vastgelegd die samenwerking vragen met zorg- en welzijnspartijen, zoals bijvoorbeeld het huisvesten van specifieke doelgroepen. Als gevolg van de betreffende prestatieafspraken en de onderliggende opgaven wordt wel degelijk samengewerkt met zorg- en welzijnspartijen. Een voorbeeld betreft de samenwerking met SMWO. In 2019 is met SMWO een samenwerkingsovereenkomst opgesteld om de bestaande jarenlange samenwerking tevens bestuurlijk te verankeren. In de samenwerkingsovereenkomst is de intentie om met elkaar samen te werken en zijn de uitgangspunten en de visie met betrekking tot de samenwerking vastgelegd.

Daarnaast werkt Beveland Wonen samen met het Leger des Heils (woningtoewijzingsafspraken in aantallen per jaar), Zeeuwse Gronden (samenwerkingsovereenkomst op complexniveau), Emergis (samenwerkingsovereenkomst op complexniveau), Ter Weel (samenwerkingsovereenkomst op complexniveau) en SVRZ (samenwerkingsovereenkomst op complexniveau), Stichting Zuidwester (samenwerkingsovereenkomst op complexniveau), Stichting Eleos (huurovereenkomst) en Stichting Siloah (huurovereenkomsten), Lighthouse (huurovereenkomst), Stichting KIO (huurovereenkomsten), Stichting Philadelphia (huurovereenkomst), MJD (huurovereenkomst).

Vermeldenswaardig is dat de bestuurder van Beveland Wonen samen met zorgbestuurder Ter Weel en de wethouder van de gemeente Goes ambassadeur is van Zeeland voor de landelijke taskforce Wonen en Zorg. Het doel is om in de toekomst tevens prestatieafspraken te maken met zorg- en welzijnsorganisaties.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van Beveland Wonen worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeenten Borsele en Reimerswaal. De betreffende thema's zijn echter vergelijkbaar met de thema's in de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland.

Toelichting op toegekende punten en scoresystematiek

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

De visitatiecommissie heeft per opgave een geheel punt toegekend, het middelen van de cijfers per opgave resulteert in een cijfer per thema op een decimaal nauwkeurig. Bij het toekennen van cijfers is de in visitatiemethodiek 6.0 beschreven werkwijze gehanteerd. Deze methodiek werkt met een zogenoemd ijkpunt voor een voldoende dat is bepaald op een 6 en plus- of minpunten. Voldoen aan het ijkpunt betekent dat er in belangrijke mate aan de prestatieafspraken afspraken is voldaan. Daarbovenop kan de corporatie een of meer pluspunten toegekend krijgen die zich in een hoger cijfer vertalen. Het cijfer 7 wordt toegekend als de corporatie volledig aan de afspraken heeft voldaan. Het cijfer 8 of hoger wordt toegekend als er daarnaast nog sprake is van anderszins bijzondere omstandigheden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het positief handelen in het kader van het bevorderen van het bereiken van de maatschappelijke doelen, het bedenken van creatieve oplossingen of zeer ambitieuze of moeilijke/complex opgaben die zijn gerealiseerd. Bij het niet voldoen aan het ijkpunt volgt in principe een onvoldoende. Ook kunnen minpunten worden toegekend naarmate de afwijking van de realisatie ten opzichte van de afspraak groter is. De minpunten kunnen tot lagere cijfers leiden.

Toelichting op gebruik corporatienamen

Beveland Wonen is op 1 januari 2020 ontstaan vanuit een fusie tussen R&B Wonen en RWS. In het kader van de leesbaarheid van de rapportage wordt voornamelijk gesproken over Beveland Wonen. Indien sprake is van opgaven en prestaties in de gemeenten Borsele en Reimerswaal wordt in de periode voor 1 januari 2020 rechtsvoorganger R&B Wonen bedoeld. In de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland wordt in de periode voor 1 januari 2020 rechtsvoorganger RWS bedoeld.

1.5.1 Thema 1: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

7,5 De visitatiecommissie oordeelt dat Beveland Wonen ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad ruim voldoende heeft gepresteerd. De woningcorporatie heeft in de verschillende gemeenten nieuwbouwwoningen gerealiseerd en woonconcepten ontwikkeld. Het slopen van eengezinswoningen en het realiseren van levensloopbestendige woningen in Borsele en Reimerswaal draagt bij aan de transformatie van de woningvoorraad.

Beveland Wonen heeft de opgave om de woningvoorraad in de verschillende gemeenten en kernen te transformeren. De noodzaak voor het transformeren van de woningvoorraad komt onder andere voort uit de veranderende huishoudenssamenstelling en de toenemende vergrijzing. De

transformatie betekent het slopen van verouderde eengezinswoningen en het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Beveland Wonen heeft bijgedragen aan de transformatieopgave

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is vastgelegd dat Beveland Wonen in de periode van 2018 tot en met 2022 ongeveer 360 sociale huurwoningen realiseert en ongeveer 350 woningen sloopt. Daarbij is afgesproken dat de nieuwbouw voor tenminste 75% bestaat uit levensloopbestendige woningen en dat er gebruik wordt gemaakt van woonconcepten. Op deze wijze werkt Beveland Wonen toe naar een toekomstbestendige woningvoorraad, die past bij de huishoudensontwikkeling en de behoeften van de doelgroep. In de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat Beveland Wonen 210 sociale huurwoningen realiseert, waaronder zeven eengezinswoningen aan De Doolhof in Kapelle.

Beveland Wonen heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken levensloopbestendige sociale huurwoningen gerealiseerd en woningen gesloopt. In de periode van 2017 tot en met 2020 heeft Beveland Wonen in de gemeenten Borsele en Reimerswaal 249 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waaronder 18 seniorenappartementen aan de Maartenbroersweg in Hansweert en 15 studio's voor Zeeuwse Gronden in Yerseke (inclusief drie algemene ruimten. Daarnaast heeft de corporatie in Goes, Kapelle en Noord-Beveland 287 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waaronder 21 levensloopbestendige woningen aan de Wilgenstraat en Iepenstraat in Goes (*zie bijlage 7 voor een volledig overzicht van de projecten*).

Tegelijkertijd heeft Beveland Wonen in de vijf gemeenten 467 woningen gesloopt en 217 woningen verkocht. Beveland Wonen draagt met het verkopen van woningen bij aan de opgave voor het huisvesten van middeninkomens en het bieden van de kans voor zittende huurders om een woning in eigendom te verkrijgen.

Tabel 1.2: Nieuwbouw, verkoop en sloop (2017-2020)

	Borsele en Reimerswaal			Goes, Kapelle en Noord-Beveland		
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop
2017	91	108	23	29	54	18
2018	32	2	32	61	21	25
2019	38	61	33	66	6	31
2020	88	128	37	131	87	18
Totaal:	249	299	125	287	168	92

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend voor de prestaties van Beveland Wonen ten aanzien van nieuwbouw/transformatie in de gemeenten Borsele en Reimerswaal en de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland. Beveland Wonen levert een omvangrijke bijdrage en heeft in Goes, Kapelle en Noord-Beveland meer gerealiseerd dan de prestatieafpraak. In de gemeenten Borsele en Reimerswaal ligt Beveland Wonen op koers om de prestatieafpraak die loopt van 2018 tot en met 2022 (ruimschoots) te behalen. De visitatiecommissie concludeert dat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken met betrekking tot sloop en verkoop en heeft één pluspunt toegekend voor de betreffende prestaties.

Beveland Wonen heeft nieuwe woonconcepten gerealiseerd

Beveland Wonen heeft -in overeenstemming met de prestatieafspraken in de gemeenten Borsele en Reimerswaal- het grootste deel van de nieuwbouw levensloopbestendig gerealiseerd. Daarnaast maakt Beveland Wonen, in het kader van de transformatieopgave, gebruik van drie woonconcepten voor het realiseren van woningen:

- Curaviewoning: een levensloopgeschikte woning, die volledig in de fabriek wordt geproduceerd en is gebaseerd op een betonnen 3-D casco. De woning is verplaatsbaar.
- Pluswoning: een woning, die is voorzien van een betonnen prefab skelet incl. prefab fundering en prefab badkamer. Het metselwerk wordt nog traditioneel gerealiseerd.
- 't Vrije Woonblok: een woning van houtskelet-bouwelementen, die wordt opgebouwd uit geprefabriceerde bouwelementen. De installatiekast met warmtepomp is vanaf buiten bereikbaar, zodat bewoners voor onderhoud niet thuis hoeven te zijn.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege het feit dat in ruime mate is voldaan aan de prestatieafpraak en het feit dat Beveland Wonen veel tijd en energie heeft gestoken in het ontwikkelen van deze woonconcepten. De woonconcepten hebben bovendien, gezien de veranderingen in de woningbehoefte en de vraag naar woningen met een korte bouwtijd, een groot maatschappelijk belang.

Figuur 1.1: Energiezuinige en levensloopgeschikte Curaviewoningen van Beveland Wonen



Bron: Beveland Wonen (2021)

Figuur 1.2: Een nieuwe serie energiezuinige prefab-woningen van Beveland Wonen wordt geplaatst



Bron: Beveland Wonen (2021)

1.5.2 Thema 2: De betaalbaarheid van de woningvoorraad

7,2

De visitatiecommissie oordeelt dat Beveland Wonen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad ruim voldoende heeft gepresteerd. De woningcorporatie heeft een gematigd huurbeleid gevoerd en de woonlasten beperkt. Bovendien heeft Beveland Wonen zich ingezet voor het voorkomen van huurachterstanden en/of het verkleinen van betaalarisico's.

Beveland Wonen heeft de opgave om vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep, de omvang van de betaalbare woningvoorraad te borgen en huurachterstanden bij huurders te voorkomen.

Beveland Wonen heeft de betaalbaarheid van de woningvoorraad geborgd

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is vastgelegd dat Beveland Wonen dient te voldoen aan de 90-10-regel (2017) de 80-10-10-regel (2018 tot en met 2020) voor het toewijzen van woningen en dat de corporatie de huurprijs in relatie tot de maximale redelijke huurprijs beperkt. Daarbij heeft Beveland Wonen in de kernen de afspraak om tenminste 60% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

Beveland Wonen heeft in de gemeenten Borsele en Reimerswaal voldaan aan de prestatieafspraken. De corporatie heeft tenminste 90% respectievelijk 80% van de vrijkomende woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. De overige 'vrije' ruimte is onder andere gebruikt voor het huisvesten van de lage¹ en de hoge middeninkomens². Daarnaast heeft Beveland Wonen jaarlijks woningen 'passend' toegewezen. De visitatiecommissie concludeert dat Beveland Wonen ruimschoots heeft voldaan aan de percentages in de prestatieafspraken en heeft twee pluspunten toegekend.

In de kernen heeft Beveland Wonen in de periode van 2018 tot en met 2020 760 van de 1170 vrijgekomen woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, overeenkomend met 65%. In 6 van de 22 kernen heeft Beveland Wonen nog niet aan de prestatieafspraken kunnen voldoen, onder andere als gevolg van de beschikbaarheid van woningen (type en huurprijs), de automatische woningtoewijzingen (op basis van inschrijfduur) en het beperkte aantal mutaties. Om deze reden heeft de visitatiecommissie geen plus- of minpunten toegekend.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat de omvang van de goedkope en de betaalbare woningvoorraad borgt aan de hand van een zogenaamde aftoppingsstrategie. Daarnaast zijn prestatieafspraken gemaakt over het toewijzen van de vrijkomende goedkope en betaalbare huurwoningen en het hanteren van een voorrangregeling voor huishoudens met de allerlaagste inkomens (minima) op de goedkope woningvoorraad. Verder is in de prestatieafspraken van 2020 vastgelegd dat de woningen met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens (tijdelijk) toegankelijk zijn voor lagere en hogere middeninkomens.

Beveland Wonen heeft in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland voldaan aan de prestatieafspraken. De corporatie heeft -als gevolg van de aftoppingsstrategie- tenminste 90% van de woningvoorraad in huurprijsklassen 'goedkoop' en 'betaalbaar' weten te houden. Daarnaast heeft Beveland Wonen jaarlijks om en nabij 97% van de vrijkomende woningen toegewezen aan de primaire doelgroep en vrijwel alle vrijkomende woningen 'passend' toegewezen. Voor wat betreft het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen is het sinds 1 januari 2020 voor de

¹ Huishoudens met een inkomen van €38.035 tot en met €42.236 (prijspeil 2019)

² Huishoudens met een inkomen van €42.236 tot en met €48.650 (prijspeil 2019)

betreffende huishoudens uit het hele werkgebied mogelijk om te reageren op woningen boven de tweede aftoppingsgrens. Voorheen was dat alleen mogelijk voor huishoudens uit het werkgebied van rechtsvoorganger R&B Wonen. In de huur-inkomenstabel van woonruimteverdeelsysteem Zuidwestwonen wordt op basis van het jaarinkomen de toegang tot woningen in bepaalde huurklassen bepaald. De visitatiecommissie concludeert dat Beveland Wonen ruimschoots heeft voldaan aan de percentages in de prestatieafspraken en heeft twee pluspunten toegekend.

Beveland Wonen heeft ingezet op het voorkomen van huurachterstanden

Beveland Wonen heeft -in overeenstemming met de prestatieafspraken in de gemeenten Borsele en Reimerswaal- ingezet op het voorkomen van huurachterstanden. Beveland Wonen voert bij huurachterstanden een actief beleid met als doel de achterstand zo laag mogelijk te houden. Door tijdig te signaleren, automatisch te herinneren en voor beide partijen een acceptabele regeling te treffen, probeert de corporatie zoveel mogelijk gerechtelijke invorderingen te voorkomen. In 2017 is rechtsvoorganger R&B Wonen met de gemeenten Borsele en Reimerswaal een samenwerking gestart om mensen met een huurachterstand vroegtijdig te laten begeleiden door de kredietbank en andere partijen uit het sociaal domein. De rol van de kredietbank is overgenomen door GR de Bevelanden. De bewoners die in het traject zitten worden, om onnodige kostenverhoging te voorkomen, later naar de deurwaarder gestuurd, als dat toch nog nodig blijkt. R&B Wonen was echter niet tevreden met het resultaat omdat -ondanks de aanpak- in 2018 negentien keer de ontruiming van een woning is aangezegd, waarbij acht woningen daadwerkelijk zijn ontruimd. Om deze reden heeft R&B Wonen besloten om vanaf 2019 deel te nemen aan het traject 'vroegsignalering' geïnitieerd vanuit GR de Bevelanden. Het traject is een samenwerkingsverband vanuit GR-de Bevelanden, waarbij partijen zoals Delta, CZ, VGZ, Evides, SaBeWa en Beveland Wonen betalingsachterstanden op één gezamenlijk punt melden.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege de structurele aandacht die Beveland Wonen heeft voor het voorkomen van huurachterstanden en de samenwerking die Beveland Wonen daarbij zoekt.

1.5.3 Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad

7,1

De visitatiecommissie oordeelt dat Beveland Wonen ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad ruim voldoende heeft gepresteerd. De woningcorporatie heeft woningen gerenoveerd/verduurzaamd en duurzame nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Bovendien heeft Beveland Wonen woningen voorzien van zonnepanelen en ingezet op het hergebruik van materialen.

Beveland Wonen heeft de opgave om woningen te renoveren en te verduurzamen, om huurders/bewoners voor te lichten en te stimuleren en toe te werken naar een energie neutrale woningvoorraad in 2045/2050.

Beveland Wonen heeft woningen gerenoveerd en verduurzaamd

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal en in de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat Beveland Wonen investeert in het renoveren en verduurzamen van de woningvoorraad. Beveland Wonen heeft voor de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland in de periode van 2017 tot en met 2020 een budget van +/- €18,5 mln. gereserveerd voor het verduurzamen van de woningvoorraad, waarbij de daadwerkelijke investering afhankelijk is van de deelname van huurders. In de gemeente Reimerswaal en Borsele is een dergelijk budget uitsluitend in 2017 vastgelegd.

Tabel 1.3: Investerings in duurzaamheid in Goes, Kapelle en Noord-Beveland (2017-2020)

	Prestatieafspraken		Prestatie	
	Investering	Woningen	Investering	Woningen
2017	€ 1.825.000	541	€ 668.000	166
2018	€ 2.875.000	917	€ 1.113.075	381
2019	€ 4.650.000	953	€ 3.324.805	534
2020	€ 9.144.500	264	€ 6.590.573	127

De deelname van huurders aan verduurzamingsprojecten in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland liep in de periode van 2017 tot en met 2020 over het algemeen op van ongeveer 35% naar ongeveer 65%. In het kader van het verhogen van de deelname van huurders heeft Beveland Wonen een sociaal projectleider aangesteld om de huurders persoonlijk voor te lichten. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

In de prestatieafspraken van 2017 met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is vastgelegd dat Beveland Wonen €2,0 mln. investeert in het verduurzamen van de woningvoorraad. Beveland Wonen heeft meer dan €1.2 mln. geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. In 2017 heeft echter een omslag plaatsgevonden om te sturen op het resultaat in plaats van de investering, hetgeen tijdig is afgestemd met alle partijen. Vanaf 2019 hebben geen renovatieprojecten in de gemeenten Borsele en Reimerswaal plaatsgevonden, maar is ingezet op de transformatie-opgave (zie paragraaf 1.5.1). De visitatiecommissie heeft derhalve geen plus- of minpunten toegekend. Tegelijkertijd zijn wel degelijk prestatieafspraken vastgelegd over het installeren van zonnepanelen op woningen. Beveland Wonen heeft in de gemeenten Borsele en Reimerswaal over de periode van 2017 tot en met 2020 1.262 woningen voorzien van zonnepanelen. De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend omdat Beveland Wonen een omvangrijke prestatie heeft geleverd en ruimschoots voldoet aan de prestatieafspraken.

Naast het regulier verduurzamen van de bestaande woningvoorraad heeft Beveland Wonen -in overeenstemming met de prestatieafspraken in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland- 8 bestaande huurwoningen naar all-electric aangepast, waarbij verschillende technieken zijn toegepast om te kijken naar het rendement. In 2019 en 2020 zijn de installaties en de monitoring van de hardware aangebracht. Alle 8 woningen produceren data over het verbruik. Daarnaast is er regelmatig contact met de huurders over hun ervaringen. De proef wordt in 2021 voltooid en afgerond, alle systemen hebben dan minimaal 12 maanden gedraaid. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Beveland Wonen heeft duurzame nieuwbouwwoningen gerealiseerd

In de prestatieafspraken met de gemeenten Reimerswaal en Borsele is vastgelegd dat vanaf 2018 tenminste 90% van de nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM) wordt gerealiseerd. Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken. De corporatie heeft in 2018 woningen opgeleverd in project Bosburg in Yerseke. De woningen zijn NOM-ready en kunnen op later moment nog wijzigen naar een volledige NOM-variant. In 2019 zijn 38 energiezuinige en levensloopbestendige nieuwbouwwoningen opgeleverd in verschillende dorpen. Beveland Wonen heeft in 2020 219 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 136 NOM-woningen. In Goes-West heeft Beveland Wonen 38 appartementen aan de Evertsenstraat, waarvan 20 NOM huurappartementen, en 24 NOM eengezinswoningen aan de Abel Tasmanstraat, Cornelis Houtmanstraat en de Zuidvlietstraat opgeleverd. Daarnaast zijn in 2020 19 sociale woningen NOM opgeleverd op de nieuwbouwlocatie Van Dusseldorp in Goes. De andere 83 woningen zijn niet NOM, maar wel zeer energiezuinig en levensloopbestendig. De woningen worden verwarmd met behulp van een ijsbuffersysteem.

Figuur 1.3: De woningen aan de Westerschans in Goes worden met een ijsbuffersysteem verwarmd



Bron: Beveland Wonen (2021)

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege de omvangrijke prestatie van Beveland Wonen en de ambities m.b.t. het realiseren van NOM-woningen.

Beveland Wonen heeft bewoners voorgelicht en gestimuleerd

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal en in de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat de corporatie inzet op het voorlichten en stimuleren van huurders. Beveland Wonen heeft huurders -in overeenstemming met de prestatieafspraken- voorgelicht. De corporatie heeft de huurders voorzien van informatie over energie- en kostenbesparende maatregelen aan de woning. In de gemeente Goes is Beveland Wonen een project gestart met als doel om bewoners zich bewust te laten zijn van hun energiegedrag en hen te stimuleren hun gedrag te veranderen, zodat daadwerkelijk minder energie wordt verbruikt. Beveland Wonen heeft energiecoaches ingezet, het energieverbruik en huurdersgedrag besproken met alle bewonerscommissies en energieverbruiksmanagers geïnstalleerd bij huishoudens. In de gemeenten Borsele en Reimerswaal heeft Beveland Wonen meetapparatuur beschikbaar gesteld voor huurders om inzicht te verkrijgen in het energieverbruik.

Het woonruimteverdeelsysteem Zuidwest Wonen geeft per 1 januari 2015 in de advertenties per woning een indicatie van de woonlasten, inclusief de kosten voor het energieverbruik.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Beveland Wonen werkt toe naar een CO2-neutrale woningvoorraad

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal en in de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat wordt toegewerkt naar een CO2-neutrale woningvoorraad. In de gemeenten Borsele en Reimerswaal heeft de corporatie deelgenomen aan het duurzaamheidsoverleg waarin is gesproken over de doelstellingen om te komen tot een CO-neutrale woningvoorraad in 2045. Vervolgens is de ambitie vervangen door de Regionale Energie Strategie (RES) waarbij partijen zich focussen op realisatie van de klimaatdoelstellingen in 2050. Op basis van deze RES maakte iedere gemeenten een Transitievisie Warmte.

RWS heeft een routekaart opgesteld, waarin de strategie naar een CO2-neutrale woningvoorraad voor 2050 is vastgelegd. De routekaart geeft vier scenario's, die zijn uitgewerkt en vertaald in het Strategisch Vastgoed Beleid zodat er een beeld ontstaat van de investeringen in duurzaamheid per woningcomplex. De uitwerking heeft ertoe geleid dat voor de woningvoorraad in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland een bedrag van € 165 mln. nodig is voor het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen in het kader van een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Vervolgens heeft RWS per woningcomplex een duurzaamheidsstrategie bepaald (NOM/NOM-ready of slopen voor 2050), hetgeen is gedeeld met de gemeenten en de huurdersvereniging. De routekaart is na de fusie met R&B Wonen volledig opgenomen in het beleid van Beveland Wonen.

Naast het opstellen van de routekaart heeft RWS 2018 de innovatieve pilot Riothermie afgerond door middel van het opleveren van 60 appartementen aan het Hollandiaplein, waarbij warmte uit het riool wordt gewonnen en wordt gebruikt voor het verwarmen van de appartementen. RWS, de gemeente Goes en Marsaki zijn de eerste in Nederland die deze techniek hebben toegepast. Na de oplevering is gebleken dat het systeem niet optimaal werkt en er onvoldoende warmte uit het riool opgewekt kan worden om de appartementen te verwarmen als gevolg van vervuiling in het systeem. Beveland Wonen zoekt naar een andere oplossing.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend omdat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken, het initiatief heeft genomen voor een pilot met Riothermie en tevens aandacht heeft voor circulariteit.

Beveland Wonen heeft gewerkt aan circulariteit en gebruik van biobased-materialen

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal zijn afspraken vastgelegd over het hergebruiken van sloopmaterialen en het gebruiken van biobased materialen. Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken. De transformatieopgave in de gemeenten Borsele en Reimerswaal richt zich op het slopen van bestaande woningen. R&B Wonen heeft met het sloopbedrijf afspraken gemaakt over het inzichtelijk maken van de herbestemming van sloopmateriaal met de ambitie zoveel als mogelijk materiaal direct her te gebruiken. In 2020 is 80-85% van het sloopmateriaal hergebruikt. Het hergebruik van het sloopmateriaal wordt inzichtelijk door middel van een materialenpaspoort van de sloopbedrijven. Daarnaast is in 2019 gestart met het hergebruik van wastafels en toiletten uit sloopwoningen en het reviseren van kranen. Verder zijn in 2020 Cv-ketels vervangen door Cv-ketels uit te slopen woningen.

RWS richtte een werkgroep Circulaire Bouw op, waarna onderzoek is gedaan naar de verschillende circulaire strategieën en de toepasbaarheid hiervan voor RWS. Uit het onderzoek is gebleken dat RWS reeds verschillende strategieën van circulariteit toepassen, zijnde:

- Het hergebruiken van het sanitair uit mutatiwoningen.
- Het hergebruiken van materialen uit sloopwoningen door gebruik te maken van de ruilbank.

Daarnaast is een pilotproject (slopnieuwbouw) aan de Friesestraat te Wolphaartsdijk in voorbereiding, waarbij wordt gewerkt vanuit het principe van circulaire bouw.

Naast de prestatieafspraken over het hergebruiken van materialen zijn in de gemeenten Borsele en Reimerswaal prestatieafspraken vastgelegd over een pilot voor het gebruik van biobased materialen. Beveland Wonen heeft -in overeenstemming met de prestatieafspraken- een pilot uitgevoerd bij het schilderwerk en het groot onderhoud van Zeeburg in Yerseke, waarbij de kozijnen zijn gerepareerd in plaats van zijn vervangen. Daarnaast is de gevel bekleed met biobased plaatmateriaal. In 2020 is geen pilot met biobased materialen uitgevoerd, maar is het schoonmaken en schilderwerk aan hout uitgevoerd met biobased materialen. Daarnaast zijn enkele daken van woningen met isovlas geïsoleerd.

De visitatiecommissie heeft voor de prestaties twee pluspunten toegekend, vanwege de omvangrijke prestatie van Beveland Wonen en de ambities m.b.t. het hergebruiken van materialen en het gebruik van het materialenpaspoort.

Figuur 1.4: In Yerseke zijn wadi's aangelegd voor betere waterafvoer en minder hittestress



1.5.4 Thema 4: De sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg (inclusief bijzondere doelgroepen)

7,4

De visitatiecommissie oordeelt dat Beveland Wonen ten aanzien van de sociaal maatschappelijke opgaven en zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. De woningcorporatie heeft ingezet op een transformatie van de woningvoorraad naar levensloopbestendige woningen en bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders, gehuisvest. Bovendien zijn woningen voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd.

Beveland Wonen wordt in het werkgebied geconfronteerd met een vergrijzing van de bevolking en daarmee een transformatieopgave naar levensloopbestendige woningen. Daarnaast dient Beveland Wonen personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen en statushouders te huisvesten.

Beveland Wonen heeft levensloopbestendige woningen gerealiseerd

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is vastgelegd dat Beveland Wonen bijdraagt aan de transformatieopgave, waarbij bestaande woningen worden vervangen door levensloopbestendige woningen. De prestatieafspraken schrijven voor dat Beveland Wonen in de periode van 2018 tot en met 2022 circa 360 sociale huurwoningen realiseert, waarvan tenminste 75% levensloopbestendig.

Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak om tenminste 75% van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te realiseren. De corporatie ligt op koers in de transformatieopgave en heeft verschillende woonconcepten ontwikkeld voor levensloopbestendig wonen (zie *tevens paragraaf 1.5.1*). Enerzijds zijn bestaande rijwoningen vervangen door de nieuw ontwikkelde Curaviewoningen of andere levensloopbestendige woningen. Anderzijds zijn bestaande appartementen of rijwoningen vervangen door nieuwe appartementencomplexen. Deze appartementen zijn altijd zodanig gerealiseerd dat zij voldoen aan de eisen van 'levensloopbestendigheid'. De Curaviewoning staat voor 'zorg voor leven'. Het belangrijkste kenmerk is dat de woning beschikt over een volledig woonprogramma op de begane grond, dus

wonen, douchen en slapen zonder de trap op te hoeven. De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege de omvangrijke bijdrage van Beveland Wonen aan de transformatieopgave, de nieuwe woonconcepten die zijn ontwikkeld en de structurele aandacht voor de veranderende woonbehoefte.

Naast het realiseren van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen heeft Beveland Wonen -in overeenstemming met de prestatieafspraken- geïnvesteerd in kleine woningaanpassingen die langer zelfstandig thuiswonen mogelijk maken én senioren voorgelicht over de mogelijkheden die er zijn voor levensloopbestendig wonen, onder andere door middel van deelname aan woonbeurzen, presentaties aan ouderenbonden en informatie via Zuidwestwonen. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak.

Beveland Wonen heeft bijzondere doelgroepen gehuisvest

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal én de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat Beveland Wonen bijdraagt aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Beveland Wonen heeft -in het kader van de opgave-overleg gevoerd met onder andere GGZ-instelling Emergis, welzijnsorganisatie SMWO, Ter Weel, Zeeuwse Gronden, het Leger Des Heils, SVRZ en KIO. Beveland Wonen trad daarbij op als ontwikkelende/verhurende partij die zorgt voor huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Beveland Wonen heeft -in overeenstemming met de prestatieafspraken- in de gemeente Reimerswaal bijvoorbeeld 15 studio's voor Zeeuwse Gronden (inclusief 3 algemene ruimten) en 14 eenpersoons-appartementen in de reguliere verhuur opgeleverd. In de Wemeldinge in gemeente Kapelle heeft de corporatie een woonzorgcomplex met 9 huurappartementen gerealiseerd. Beveland Wonen heeft meerjarig 94 woningen en 11 woonzorgcomplexen verhuurd voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is tevens een prestatieafpraak vastgelegd over het (optimaal) spreiden van bijzondere doelgroepen en het beperken van overlast door bijzondere doelgroepen. Beveland Wonen heeft in het licht van de opgave in 2018 een proces ingericht waarbij overlastdossiers worden bijgehouden in het DataManagementSysteem. Beveland Wonen heeft een module overlast in Tobias AX, waarbij in 2019 en 2020 99 respectievelijk 119 overlastdossiers zijn ingevoerd. Daarnaast maakt Beveland Wonen sinds 2019 actief onderdeel uit van de werkgroep en stuurgroep van het Actieprogramma 'Weer thuis'. Het Actieprogramma is erop gericht om kwetsbare mensen die nu nog Beschermd Wonen (BW) of in de Maatschappelijke Opvang (MO) wonen uit te laten stromen naar een zelfstandige woonvorm, in eerste instantie met begeleiding. Het Actieprogramma 'Weer thuis' scheidt met gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties binnen de Oosterschelderegio de voorwaarden voor het onder begeleiding laten uitstromen, met oog voor de belangen van de cliënt/huurder, de deelnemende partijen en de wijk of buurt waarin zij komen te wonen. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak.

Beveland Wonen heeft statushouders gehuisvest

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal en in de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat Beveland Wonen bijdraagt aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Beveland Wonen heeft ruimschoots bijgedragen aan de taakstelling in de gemeenten Borsele, Reimerswaal, Goes, Kapelle en Noord-Beveland. De corporatie heeft in de gemeenten Borsele en Reimerswaal 216 statushouders en in de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland 246 statushouders gehuisvest.

Tabel 1.4: Huisvesten van statushouders (2017-2020)

	Borsele en Reimerswaal		Goes, Kapelle en Noord-Beveland	
	Taakstelling	Realisatie	Taakstelling	Realisatie
2017	58	92	81	85
2018	68	64	74	88
2019	36	36	33	51
2020	32	24	23	22
Totaal:	194	216	211	246

Vanaf 2017 staat het statushouders niet langer vrij om een woning te weigeren. In de praktijk weigerden statushouder regelmatig een woning in een kleinere kern. In de gemeenten Borsele en Reimerswaal waren in 2018 onvoldoende toewijzingen vanuit het COA. Aan het einde van 2020 was de afgesproken taakstelling -als gevolg van de Corona-maatregelen- nog niet in iedere gemeente gerealiseerd. Als gevolg van de 'lockdown' zijn de laatste verhuizingen van 2020 vertraagd, waardoor aan het begin van 2021 pas is voldaan aan de taakstelling. Beveland Wonen heeft in Kapelle -in overeenstemming met de prestatieafspraken- tien tijdelijke woningen gerealiseerd voor spoedzoekers en statushouders.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal zijn tevens prestatieafspraken vastgelegd over het informeren van statushouders en het tegengaan van overlast door statushouders. Beveland Wonen heeft in overleg met de gemeenten en Vluchtelingenwerk statushouders geïnformeerd. Daarnaast heeft de corporatie een algemene overlastprocedure opgesteld, waarin de corporatie een actievere rol neemt om overlastzaken tegen te gaan. Het gaat hierbij om regelmatig en overlast gevend gedrag van een individuele bewoner waarbij het woongenot van omwonenden wordt verstoord, hun vrijheid wordt belemmerd en/of gevoelens van onveiligheid worden veroorzaakt. De overlast door statushouders valt hier eveneens onder.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend vanwege de omvangrijke bijdrage aan het huisvesten van statushouders. Het informeren van statushouders en het tegengaan van overlast door statushouders is met één pluspunt beoordeeld, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken daaromtrent.

Beveland Wonen heeft jongeren gehuisvest

In de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat Beveland Wonen het jongerentoewijzingsbeleid continueert en dat de corporatie de verhuizing van het jongerenhuis naar de Wijngaardstraat realiseert. Beveland Wonen concludeerde in 2017 dat het jongerentoewijzingsbeleid effectief was: er waren beduidend meer woningtoewijzingen aan jongeren. Beveland Wonen heeft in de periode van 2018 tot en met 2020 tussen 12% en 14% van de vrijkomende woningen toegewezen aan jongeren. Daarnaast heeft de corporatie in 2017 de verbouwing van het woningcomplex aan de Wijngaardstraat gerealiseerd, waarna de jongeren uit de zogenaamde 'spaceboxen' zijn verhuisd. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak.

1.5.5 Thema 5: De leefbaarheid in wijken, buurten en kernen

7,4 De visitatiecommissie oordeelt dat Beveland Wonen ten aanzien van de leefbaarheid in wijken, buurten en kernen ruim voldoende heeft gepresteerd. De woningcorporatie heeft leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, geïnvesteerd in het kernenfonds en buurtbemiddeling ingezet.

Beveland Wonen heeft de opgave om de leefbaarheid in wijken, buurten en kernen te verbeteren aan de hand van investeringen in leefbaarheidsprojecten, in buurtbemiddeling en in het zogenaamde 'Kernenfonds'.

Beveland Wonen heeft geïnvesteerd in leefbaarheidsprojecten en -initiatieven

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is vastgelegd dat Beveland Wonen jaarlijks €30.000 investeert in de leefbaarheid in wijken, buurten en kernen. In de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is geen investeringsbudget vastgesteld, maar wordt voorgeschreven dat de corporatie op basis van de voorwaarden uit het leefbaarheidsbeleid projecten uitvoert, waarbij speciale aandacht is voor projecten 'achter de voordeur'. Beveland Wonen heeft -in overeenstemming met de prestatieafspraken- geïnvesteerd in de leefbaarheid. Beveland Wonen heeft in de periode van 2017 tot en met 2020 jaarlijks gemiddeld ongeveer €27.000 geïnvesteerd. Een voorbeeld betreft een bijdrage aan een overkapping bij 'de uitkijk' in Kruiningen en aan de inrichting van een semiopenbaar speelterrein in Nieuwdorp. Beveland Wonen heeft in Goes, Kapelle en Noord-Beveland eveneens een aantal projecten uitgevoerd, waaronder buurtpreventie in andere wijken, het opzetten van een tuin-opruimproject Goese Polder en het realiseren van een Cruijfcourt.

In 2018 heeft de corporatie een bijdrage geleverd aan de pilot van de Gemeente Goes 'Preventief werken in wijk en dorp'. De pilot is een initiatief voor de wijken Goese Polder, Goes Zuid en het dorp Wolphaartsdijk. Daarnaast is het project 'Pak de tuin aan' in 2018 in meerdere straten in de Goese Polder uitgevoerd, waarna het concept tevens is uitgebreid naar de wijk Goes West. In Kloetinge en in Goes is de inrichting van de gemeenschappelijke tuinen ondersteund vanuit het leefbaarheidsbudget. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland is vastgelegd dat Beveland Wonen een bijdrage levert aan buurtbemiddeling. Beveland Wonen heeft ruimschoots voldaan aan de prestatieafpraak en derhalve twee pluspunten verdiend. De corporatie heeft in 2019 een bedrag van € 23.500 besteed aan buurtbemiddeling. In 2020 was de bijdrage van Beveland Wonen aan buurtbemiddeling €46.100, verdeeld over de gemeenten Goes, Kapelle en Noord-Beveland.

Beveland Wonen heeft geïnvesteerd in het Kernenfonds

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is vastgelegd dat Beveland Wonen jaarlijks €100.000 per gemeente reserveert voor het (voormalige) Kernenfonds, waarbij het gaat om investeringen in de fysieke leefomgeving op het gebied van leefbaarheid. Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken. De bijdrage van de corporatie heeft onder andere geleid tot de herinrichting van de mr. dr. Meslaan in Heinkenszand en de reconstructie van de Slotstraat in Meidam (*zie bijlage 7 voor meer informatie*).

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat Beveland Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak.

Figuur 1.5: Tuin van zorgcomplex de nieuwe Vliedberg (Rilland)



De tuin is openbaar toegankelijk voor dorpsbewoners. De tuin is bovendien gekoppeld aan een fruitgaard die zichtbaar is voor de bewoners van het complex.

Beveland Wonen heeft gewerkt aan het voorkomen van hennepsteelt

In de prestatieafspraken met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is vastgelegd dat hennepconvenant wordt geëvalueerd en gecontinueerd. Het hennepconvenant in Zeeland is tot stand gekomen op initiatief van en met expertise van de jurist van Beveland Wonen. De samenwerkingspartners hebben voldaan aan de prestatieafpraak om het convenant te evalueren en te continueren. De regiobeheerders van Beveland Wonen ontvangen meer dan eens signalen over een mogelijke hennepsteelt. De conclusie van de evaluatie was dat meer samenwerking nodig is en dat de samenwerkingspartners nog meer informatie mogen delen en gebruiken. De samenwerkingspartners verwijzen dan naar de vertrouwelijkheid in het kader van de justitiële kolom. Beveland Wonen heeft in het team 'Regiobeheer' een coördinator Hennepsteelt. Het resultaat van de evaluatie is dat besloten is om het hennepconvenant te continueren.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend vanwege de structurele proactieve rol die Beveland Wonen speelt in de samenwerking.

1.6 Beschrijving van de ambities

Beveland Wonen zal haar ambities vastleggen in een nieuw ondernemingsplan. In de voorliggende paragraaf wordt uitgegaan van de ambities van rechtsvoorgangers R&B Wonen en RWS. In de periode van 2017 tot en met 2020 waren voor R&B Wonen twee ondernemingsplannen van kracht: 'Voor nu en later' (2014-2018) en 'Natuurlijk!' (2018-2022). Het ondernemingsplan 'Gewoon betaalbaar wonen' van RWS was van toepassing op de volledige periode van 2017 tot en met 2020.

Ondernemingsplan rechtsvoorganger R&B Wonen: 'Voor nu en later' (2014-2018)

Het ondernemingsplan 'Voor nu en later' is vastgesteld voor de periode van 2014 tot 2018. Het ondernemingsplan is in dialoog samengesteld en gebaseerd op de evaluatie van het ondernemingsplan 'Kiezen voor kernen', de maatschappelijke visitatie (2012) en een SWOT-analyse van de omgeving van R&B Wonen en het eigen functioneren. R&B Wonen hanteert de volgende missie:

R&B Wonen is een maatschappelijk woonbedrijf met de nadruk op het verhuren van passende woningen aan de (primaire en secundaire) doelgroep. Wij hebben extra aandacht voor mensen met noodgedwongen bijzondere woonbehoeften. Samen met bewoners en partners werken we voor nu en later aan leefbare kernen.

R&B Wonen heeft in het ondernemingsplan 'Voor nu en later' de volgende kerndoelen geformuleerd:

- Zorgen voor voldoende woningen met aanvaardbare woonlasten voor de primaire en de secundaire doelgroep, in die volgorde;
- Zorgen voor adequate huisvesting voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag;
- Zorgen voor duurzame woningen met een goede basiskwaliteit;
- Nemen van verantwoordelijkheid voor leefbare kernen;
- Kennen van de klant en geven van een sterkere positie van de klant bij nieuwbouw en vernieuwing.

R&B Wonen ziet door de negatieve koopkrachtontwikkeling de doelgroep voor woningcorporaties toenemen. R&B Wonen houdt, naast de primaire doelgroep, nadrukkelijker rekening met de secundaire doelgroep. Daarnaast kiest R&B Wonen voor een woonlastenbenadering, waarin wordt geredeneerd vanuit de combinatie van huur en energielasten voor de betaalbaarheid van de woning. De vergrijzing en extramuralisering van de zorg zorgen voor een toename in de vraag naar woningen waarin begeleiding of zorg geleverd kan worden. R&B Wonen wil adequate huisvesting bieden voor de, in omvang toenemende, zorgbehoevende doelgroep. R&B Wonen ziet daaromtrent met name een opgave in de bestaande woningvoorraad: woningaanpassingen doorvoeren waardoor mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig thuis kunnen blijven worden. Naast het aanpassen van de bestaande voorraad zet R&B Wonen in op het uitbreiden van het aantal nultredenwoningen door verouderde (eengezins)woningen te vervangen door nieuwbouw.

Na een periode waarin is geïnvesteerd in de kwaliteit van woningen moet R&B Wonen - door de nadruk op markthuren, de opgaven ten aanzien van betaalbaarheid en de beperktere investeringsruimte - de definities voor kwaliteit herzien. R&B Wonen streeft naar woningen met een basiskwaliteit, die ten minste voldoen aan de wettelijke eisen en passen binnen de financiële randvoorwaarden. Daarnaast wil R&B Wonen via innovatie de prijs-kwaliteitverhouding verbeteren en huurders meer invloed geven bij onderhoud en nieuwbouw. Voor wat betreft de leefbaarheid in de kernen constateert R&B Wonen dat de leefbaarheid, relatief gezien, heel goed is. R&B Wonen ziet met name opgaven in het onderhouden van de leefbaarheid en het versterken van de betrokkenheid van huurders bij de woonomgeving door middel van bewonersparticipatie in projecten.

Ondernemingsplan rechtsvoorganger R&B Wonen: 'Natuurlijk!' (2018-2022)

Het ondernemingsplan 'Natuurlijk!' is vastgesteld voor de periode van 2018 tot en met 2022. R&B Wonen hanteert de volgende missie:

'R&B Wonen is een maatschappelijke huisvester met de nadruk op het verhuren van passende woningen aan de (primaire en secundaire) doelgroep. Wij hebben aandacht voor kwetsbare groepen en duurzaamheid. Ook werken we samen met bewoners en partners aan leefbare kernen'.

R&B Wonen heeft in het ondernemingsplan 'Natuurlijk!' de volgende kerndoelen geformuleerd:

- Zorgen voor betaalbare woningen voor de doelgroep;
- Centraal stellen van de huurder;
- Zorgen voor een toekomstbestendige en energiezuinige woningvoorraad;
- Zijn van een duurzame huisvester;
- Zorgen voor leefbare kernen en ondersteunen van kwetsbare doelgroepen;
- Borgen van gezonde financiële positie en presteren naar vermogen;
- Zijn van een gelegitimeerde organisatie.

R&B Wonen legt in het ondernemingsplan de nadruk op het huisvesten van de primaire én de secundaire doelgroep. Daarnaast worden woningen verhuurd aan middeninkomens. De ruimte die via de huursombenadering aanwezig is, nadat rekening is gehouden met de huurharmonisatie van tussentijds vrijkomende woningen, benut R&B Wonen om relatief lage huren in relatie tot de maximale huur extra te verhogen. Voor wat betreft de nieuwbouw sluit R&B Wonen aan bij de toenemende vergrijzing in het werkgebied en de ontwikkelingen met betrekking tot energie en duurzaamheid. De nieuwbouw van R&B Wonen is levensloopbestendig, energieneutraal en geschikt voor meerdere doelgroepen. Het transformatieproces wordt slim, efficiënt en klantvriendelijk gestandaardiseerd door te werken met meerdere, maar eenduidige woningconcepten.

Naast de duurzaamheid van de woningvoorraad kijkt R&B Wonen tevens naar het zijn van een duurzame huisvester, waarbij het gebruik van biobased materialen, het hergebruik van sloopmaterialen en de duurzaamheid van organisatie centraal staan. Verder worden de investeringen in de leefbaarheid, onder andere het Kernenfonds, voortgezet en er is speciale aandacht voor de verschillende bijzondere doelgroepen op de woningmarkt.

Ondernemingsplan rechtsvoorganger RWS: 'Gewoon betaalbaar wonen' (2017-2020)

Het ondernemingsplan 'Gewoon betaalbaar wonen' is vastgesteld voor de periode van 2017 tot en met 2020. RWS heeft in het ondernemingsplan vastgelegd dat de corporatie beter aan wil sluiten bij de wensen van de huurders, de woningzoekenden en de andere doelgroepen, haar sociale functie beter wil oppakken en verdere invulling wil geven aan het maatschappelijk ondernemerschap. Daarbij focust de RWS zich op duurzame innovatie bij renovatie en nieuwbouw, de betaalbaarheid van de woningvoorraad, de doorverwijsfunctie binnen het sociaal domein en de samenwerking met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties met betrekking tot het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. RWS heeft vijf resultaatgebieden geformuleerd:

- Verduurzamen van de woningvoorraad;
- Zijn van een klant- en mensgerichte corporatie;
- Huisvesten van kwetsbare doelgroepen;
- Borgen van de financiële continuïteit;
- Ontwikkelen van RWS.

RWS beschouwt de betaalbaarheid en de duurzaamheid van de woningvoorraad in het ondernemingsplan als speerpunten. Betaalbaar wonen is altijd belangrijk geweest voor RWS. De corporatie scoorde destijds positief in de Aedes benchmark voor huurprijsbeleid. Daarnaast is RWS meer gaan inzien dat energiebesparing de beste manier is om de woonlasten van de huurders te beperken. Een aanzienlijk deel van de woonlasten bestaat immers uit energielasten, hetgeen zal stijgen als traditionele manieren om woningen te verwarmen en van energie te voorzien wordt voortgezet. Duurzaam wonen is betaalbaar wonen. Om te kunnen blijven investeren in duurzaam en betaalbaar wonen wordt ingezet op de ontwikkeling van de organisatie en het garanderen van de toekomstige investeringskracht.

Ondernemingsplan Beveland Wonen (in ontwikkeling)

Beveland Wonen is in 2020 gestart met het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan, hetgeen is uitgewerkt in een uitgebreide procesbeschrijving. Het uitgangspunt voor het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan is het Public Value Model van Mark Moore, waarin wordt ingegaan op de publieke meerwaarde van Beveland Wonen (zie verder paragraaf 4.3.1).

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 toekomstgerichtheid van de ambities en uitgebreide onderbouwing van de ambities waaruit bovendien een hoog ambitieniveau spreekt. Bij die onderbouwing is gebruik gemaakt van allerlei onderzoeken en uitgebreide betrokkenheid van de belanghebbenden (bij de totstandkoming van de ambities).

De visitatiecommissie concludeert dat Beveland Wonen en de rechtsvoorgangers de ambities in onder andere de ondernemingsplannen gedegen en uitgebreid onderbouwen en dat de ambities passen bij de opgaven in het werkgebied. Beveland Wonen en de rechtsvoorgangers volg(d)en de ontwikkelingen in het werkgebied op de voet en anticiperen op veranderingen op de woningmarkt. Voor de ontwikkeling van de ondernemingsplannen van de rechtsvoorgangers hebben R&B Wonen en RWS samen met de gemeenten in West-Brabant een onderzoek uit laten voeren gericht op het actualiseren van de kennis van de woningmarkt, waarbij vervolgens een verdieping op kernniveau is uitgevoerd. Het 'nieuwe' Beveland Wonen zet de lijn van de rechtsvoorgangers voort door in te zetten op uitgebreide legitimering en onderbouwing van de ambities. Het ondernemingsplan van R&B heeft een looptijd tot en met 2022, terwijl de looptijd van het ondernemingsplan van RWS is verstreken. Om deze reden stelt Beveland Wonen in 2021 een nieuw ondernemingsplan vast, hetgeen is afgestemd met de gemeenten en de huurdersverenigingen.

R&B Wonen en RWS hebben de ambities aangepast aan de ontwikkelingen

De visitatiecommissie concludeert op basis van de ondernemingsplannen van R&B Wonen dat de corporatie haar ambities optimaal onderbouwd en de ambities aansluiten op de ontwikkelingen in het werkgebied. In het ondernemingsplan 'Voor nu en later' heeft R&B Wonen bijvoorbeeld nadrukkelijker aandacht voor de secundaire doelgroep en middeninkomens. R&B Wonen erkent dat de lage middeninkomens door de Europese regelgeving onder druk komen te staan bij het vinden van een passende woning. Voor deze doelgroep heeft R&B Wonen de ambitie om een beperkt aantal geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar te stellen. De ambities ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad worden in het licht van de totale woonlasten gezien.

Daarnaast is het thema 'Wonen met zorg' in het ondernemingsplan verankerd. R&B Wonen sluit daarmee aan op de vergrijzing van de bevolking en de extramuralisering van de zorg. Deze ontwikkelingen zorgen voor een toenemende vraag naar (sociale) huurwoningen waarin begeleiding of zorg geleverd kan worden. R&B Wonen heeft haar ambitie van ingrijpen in de bestaande woningvoorraad naar het transformeren van de bestaande woningvoorraad door middel van sloopnieuwbouw verlegd. De koers heeft R&B Wonen bestendigd in het ondernemingsplan 'Natuurlijk!', waarin R&B Wonen met het doorontwikkelen van nieuwe woonconcepten en het aanpassen van woningen de kwaliteit van de woningen voor senioren heeft verbeterd én afgestemd op de toekomstige woningbehoefte.

R&B Wonen werkte voor wat betreft het onderbouwen of legitimeren van de ambities structureel via het Public Value Model van Mark Moore, waarbij -naast het uitvoeren van (SWOT-)analyses- tevens is gekozen voor een intensieve betrokkenheid van belanghebbenden.

RWS heeft in het ondernemingsplan 'Gewoon betaalbaar wonen' een analyse gemaakt van de trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor (het functioneren van) de corporatie. Voorbeelden zijn digitalisering, duurzaamheid, participatie(samenleving), demografische ontwikkeling en polarisatie. Van daaruit heeft RWS passende ambities geformuleerd. De corporatie koos er bijvoorbeeld voor om meer te gaan investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad, met name in het licht van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Deze ambities zijn bovendien ambitieus geformuleerd qua hoogte en diepgang.

Daarnaast heeft RWS op basis van de transitie van Nederland als verzorgingsstaat naar Nederland als participatiesamenleving toenemende aandacht gehad voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De ambitie om in te zetten op 'een succesvolle bestuurlijke samenwerking met gemeente en zorg- en welzijns-organisaties om de kwetsbare doelgroepen te ondersteunen bij het wonen' past volledig bij de externe opgaven en de huidige tijdsgeschiedenis.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Beveland Wonen 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 Beveland Wonen, 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 huurdersverenigingen en de gemeenten in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersverenigingen en de gemeenten (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken. Ook hebben er groepsgesprekken met individuele huurders plaatsgevonden. Tot slot is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met collega-corporaties Clavis, Woongoed Middelburg en Zeeuwland en met de zorg- en welzijnsinstellingen Ter Weel en Zeeuwse Gronden.

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				
Thema 1: De beschikbaarheid van de woningvoorraad	7,1	7,5	7,5	7,3
Thema 2: De betaalbaarheid van de woningvoorraad	7,1	7,2	7,5	7,3
Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad	7,1	8,0	7,7	7,6
Thema 4: De sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg (inclusief bijzondere doelgroepen)	7,9	7,3	7,8	7,6
Thema 5: De leefbaarheid in wijken, buurten en kernen	7,0	7,3	7,0	7,1
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	7,4	8,1	8,3	7,9
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	6,9	7,3	8,1	7,4
Gemiddeld	7,5			

Thema 1: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

7,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Beveland Wonen ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad met een ruim voldoende.

Huurders

De huurdersvertegenwoordiging vindt het jammer dat Beveland Wonen meer sloopt dan nieuwbouw pleegt, waardoor er een netto afname van de voorraad is. Tegelijkertijd is er begrip voor dat het een uitdaging vormt om grondposities te verwerven. Hier ligt (ook) een verantwoordelijkheid van de gemeenten, waardoor niet uitsluitend Beveland Wonen verantwoordelijk gehouden kan worden voor de omvang van de woningvoorraad. Wel geeft de huurdersvertegenwoordiging aan dat Beveland Wonen wellicht beter had kunnen anticiperen op de groeiende krapte op de woningmarkt.

Gemeenten

Alle gemeenten in het werkgebied zien dat de druk op de woningmarkt toeneemt; de vraag overtreft het aanbod momenteel. Daarom roepen de gemeenten op om meer actie rondom beschikbaarheid te ondernemen en te heroriënteren op de verdunningsopgave van waaruit Beveland Wonen momenteel handelt. Desondanks wordt ook benoemd dat Beveland Wonen goede stappen zet met de opgeleverde tiny houses en dat de beschikbaarheid nog niet op problematische wijze 'knelt'.

Meerdere gemeenten geven bovendien aan dat zij meer inzicht wensen in de totstandkoming van het strategisch voorraadbeleid van de corporatie. Er bestaat met name de wens om eerder op de hoogte gesteld te worden over plannen met betrekking tot de verkoop en sloop van woningen.

Overige belanghebbenden

Beveland Wonen zet zich volgens de overige belanghebbenden adequaat in voor de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen op de Bevelanden. Beveland Wonen is deelnemer van het toewijzingssysteem Zuidwestwonen, waardoor de corporaties goed zicht

hebben op de opgaven vanuit beschikbaarheid. Dat wordt gewaardeerd. Wel zou de corporatie om de voorraad uit te breiden wat creatiever kunnen kijken naar leegstaand vastgoed, zoals loodsen of vrijkomende verzorgingshuizen. Hiermee zou de behoefte aan jongerenwoningen ingevuld kunnen worden, aldus een zorginstelling.

Thema 2: De betaalbaarheid van de woningvoorraad

7,3

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Beveland Wonen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad met een ruim voldoende.

Huurders

De huurdersvertegenwoordiging is over het algemeen tevreden met de betaalbaarheid van de woningvoorraad van Beveland Wonen. Men vindt de jaarlijkse huurverhoging passend. Binnen de twee gesproken huurdersbelangenverenigingen is men overwegend van mening dat de corporatie goed kan beargumenteren waarom de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging noodzakelijk is. Een enkeling heeft het gevoel dat de hoogte van de huurverhoging al lang van tevoren een voldongen feit is en dat hierover geen afstemming meer mogelijk is.

Uit de groepsgesprekken met huurders komt naar voren dat de huurders de prijs-kwaliteitverhouding goed vinden. Enkele huurders maken de vergelijking met het prijsniveau van collega-corporaties: zij hebben het gevoel dat er voor vergelijkbare woningen bij Woongood Middelburg duidelijk meer betaald moet worden.

Gemeenten

De gemeenten omschrijven Beveland Wonen als een "sociale corporatie". Zij hebben het gevoel dat het niveau van de huren bij Beveland Wonen goed past bij de voorraad. De gemeente Goes vindt het positief dat de corporatie omwille van de betaalbaarheid oudere woningen niet wil slopen, ook al zou de gemeente die graag gesloopt willen zien.

Overige belanghebbenden

De collega-corporaties werken met elkaar samen om het huurbeleid zo uniform mogelijk te maken. Dit levert duidelijkheid en draagvlak op bij de jaarlijkse huurverhoging. Beveland Wonen wordt door de zorg- en welzijnsinstellingen geprezen om haar transparantie in de totstandkoming van de prijsvorming. Beveland Wonen redeneert niet in termen van 'onrendabele top' die zo veel mogelijk gedekt moet worden, maar komt met een 'menukaart' en 'knoppen' waaraan gedraaid kan worden om tot een bepaalde prijs te komen.

Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad

7,6

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Beveland Wonen ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad met een ruim voldoende.

Huurders

De huurdersverenigingen zijn van mening dat het woningbestand van Beveland Wonen van goede kwaliteit is. Wel zijn er zorgen over het relatief grote aantal kinderziektes (van technische aard) in de nieuwbouwwoningen. Deze worden echter snel en adequaat opgelost, geven zowel de individuele huurders als de huurdersverenigingen aan. In de wat oudere woningen zijn er meldingen van tocht- en rotproblemen aan kozijnen en vloeren. Die reparatieverzoeken worden wisselend uitgevoerd – soms naar tevredenheid en soms zonder oplossing.

De huurders hebben gemengde gevoelens bij de duurzaamheidsprojecten van Beveland Wonen. Aan de ene kant is men positief over de zonnepanelen, omdat dit een besparing op de energielasten oplevert. Tegelijkertijd geven de huurdersverenigingen aan dat met name RWS veel geëxperimenteerd heeft met nieuwe warmtebronnen en dat dit niet altijd succesvol is geweest. Men wijt dit aan het gebrek aan kennis en expertise bij de firma's die verantwoordelijk voor de installatie waren.

Gemeenten

De gemeenten zijn zeer positief over het innovatieve karakter van Beveland Wonen ten aanzien van duurzaamheid en renoveren de afgelopen jaren. Dit komt met name voor rekening van het voormalige RWS, dat veel experimenten heeft opgezet. Bijvoorbeeld de ijsbufferwoningen en het gebruik van riothermie. Desondanks zien de gemeenten hierin wel een financieel risico. Daarom waarderen ze de huidige koers van Beveland Wonen waarin de nadruk iets meer op no-regret maatregelen ligt.

Overige belanghebbenden

Ook de overige belanghebbenden zien Beveland Wonen als koploper op het gebied van verduurzaming. Niet alleen de maatregelen die in de woningen zijn genomen, zoals zonnepanelen, de ijsbuffer en riothermie worden daarbij genoemd. Er is verder lof voor de circulaire aanpak die gekozen is voor de inrichting van het nieuwe kantoor. Als het gaat om de fysieke woningkwaliteit zijn de overige belanghebbenden eveneens tevreden, al benoemt een zorg- en welzijnsinstelling dat het enige discussie en onderhandeling vergt voordat Beveland Wonen bereid is om de woningen van binnen zo op te leveren dat ze geschikt zijn voor de doelgroep. Uiteindelijk gebeurt dit wel.

Thema 4: De sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg (inclusief bijzondere doelgroepen)

7,6 De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Beveland Wonen ten aanzien van de sociaal maatschappelijke opgaven en zorg met een ruim voldoende.

Huurders

De huurdersverenigingen zijn positief over de inzet van Beveland Wonen voor de bijzondere doelgroepen. HV De Bevelanden en Huurdersvereniging Reimerswaal en Borsele (HVRB) hebben meegeschreven aan het plan voor het project Achter de voordeur, en zien dit als een succesvolle aanpak voor het signaleren van probleemsituaties. Ook zien de huurders verbetering in de (al goede) samenwerking met de zorg- en welzijnsinstellingen in het werkgebied. Er is bijvoorbeeld extra inzet gepleegd voor een optimale regionale verdeling van personen die uit de maatschappelijke opvang stromen. Hiermee wordt een goede sociale mix gerealiseerd.

Gemeenten

Over het algemeen zijn de gemeenten van mening dat Beveland Wonen goede aandacht heeft voor de verschillende sociaalmaatschappelijke opgaven. Met de Curaviewoningen zorgt Beveland Wonen ervoor dat haar nieuwbouwwoningen ook levensloopbestendig zijn. Per gemeente worden er wel verschillende groepen benoemd die lokaal wat meer aandacht kunnen krijgen. Zo wordt door de gemeente Borsele het aanbod van *short stay* woningen genoemd, voor de acute opvang van personen die respijtzorg behoeven. En de gemeente Kapelle maakt zich zorgen over het aanbod voor jongeren. De gemeente Noord-Beveland vraagt tot slot aandacht voor een evenwichtige spreiding van kwetsbaren over het werkgebied, in plaats van overmatig in de gemeente Noord-Beveland.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden vinden dat Beveland Wonen zich goed inzet voor het thema wonen en zorg. De bestuurder is regionaal ambassadeur voor de Taskforce Wonen en Zorg en Beveland Wonen heeft zeer effectieve samenwerkingsrelaties met zorgorganisaties Ter Weel, Zeeuwse Gronden, SVRZ en Emergis. Met laatgenoemde is het Actieprogramma Weer Thuis geïmplementeerd, gericht op begeleide uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen. En met Ter Weel wordt zeer proactief zorgvastgoed herontwikkeld om aan de huidige woonvraag te kunnen voldoen. Hier wordt positief naar gekeken.

Thema 5: De leefbaarheid in wijken, buurten en kernen

7,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Beveland Wonen ten aanzien van de leefbaarheid in wijken, buurten en kernen met een ruim voldoende.

Huurders

Zowel de huurdersverenigingen als de geraadpleegde individuele huurders zijn positief over de leefbaarheidsactiviteiten die Beveland Wonen onderneemt, maar geven aan dat hierin op organisatorisch vlak verbetering te behalen valt. Dit heeft betrekking op de regiobeheerders, waarvan men het gevoel heeft dat er een te groot onderling verschil in aanpak is. Er worden niet alleen verschillen tussen de Goese wijken ondervonden, maar ook tussen de overige kernen in het werkgebied. Het gevoel bestaat dat verzoeken van bewoners te snel worden afgedaan, zonder binnen de organisatie naar mogelijkheden te zoeken. Een concrete tip van de huurdersvertegenwoordiging is om hiervoor een intern protocol te ontwikkelen.

Gemeenten

De gemeenten geven aan dat er in het werkgebied van Beveland Wonen geen grote opgaven zijn ten aanzien van de leefbaarheid. Wel wordt in Goes aan herstructurering gewerkt via een wijkgerichte aanpak. Bovendien zien de gemeenten dat de corporatie investeert in de leefbaarheid via het Kernenfonds. Hiermee wordt een goede, passende bijdrage geleverd aan de leefbaarheid.

Overige belanghebbenden

Er bestaat minder goed zicht op de leefbaarheidsinspanningen bij de overige belanghebbenden. Men vindt het positief dat Beveland Wonen de huurder bij naam kent en dat men regiobeheerders heeft die de situatie in de wijken nauwlettend volgen. Toch ziet een overige belanghebbende in enkele kernen het risico op verpaupering: bijvoorbeeld in 's Heerenhoek – waar verrommeling van voortuinen wordt genoemd.

2.3.1 Relatie en communicatie

7,9

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Beveland Wonen met een ruim voldoende.

Huurders

De huurdersvertegenwoordiging ziet een verschil tussen de periode vóór de fusie en na de fusie. Voorheen vond men de sfeer gemoedelijker; die is zakelijker geworden tijdens en na de fusie. Hierin wordt wel het onderscheid gemaakt tussen het bestuur en de uitvoerende medewerkers. Met name van de uitvoerenden bestaat de indruk dat zij defensief reageren op op- en aanmerkingen van de huurdersverenigingen.

De individuele huurders zijn met name ingegaan op de contacten die zij hebben met Beveland Wonen in het geval van vragen en verzoeken. Dit contact wordt als heel prettig ervaren. De huurders vinden het zeer positief dat de medewerkers van Beveland Wonen hen meestal bij naam kennen: zij zijn geen 'nummertje' voor Beveland Wonen. Verder geeft men aan dat Beveland Wonen met haar tijd meegaat door bereikbaar te zijn via Whatsapp, wat het contact laagdrempeliger maakt. Via dit medium wordt volgens de huurders zeer snel op vragen en verzoeken gereageerd; dit geldt overigens ook voor telefonisch contact.

Gemeenten

De relatie en communicatie met Beveland Wonen wordt door de gemeenten als goed beoordeeld. Er is sprake van een informele relatie met korte lijnen: als er iets speelt, kan men elkaar bellen en wordt er snel een oplossing gevonden.

Overige belanghebbenden

Beveland Wonen wordt door de overige belanghebbenden getypeerd als een organisatie die zeer gericht is op samenwerking. Dit wordt bevorderd door het samenwerkingsverband Zuidwestsamen. Daardoor wordt de relatie en communicatie met de corporatie als zeer plezierig beoordeeld. De bestuurder zet zich in voor samenwerking in projecten en is zeer toegankelijk. Ook lager in de organisatie worden veelvuldig best practices gedeeld met de partners. Wel bestaat het gevoel dat dit gebaseerd is op relaties die al voor de fusie bestonden. Men is van mening dat de fusie tot nieuwe contacten tussen de verschillende organisaties had kunnen leiden, maar dat dit niet van de grond komt. Hier zou Beveland Wonen beter naar kunnen kijken: welke medewerkers van de verschillende samenwerkende organisaties in het werkgebied kennen elkaar wel en niet?

2.3.2 *Invloed op beleid*

7,4

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Beveland Wonen met een ruim voldoende.

Huurders

De huurdersverenigingen zien het als aandachtspunt dat Beveland Wonen wel zekere invloed op het beleid geeft, maar dat er een sfeer heerst alsof het een 'moetje' is. Men heeft het gevoel dat veel beleidsvoorstellen als voldongen feit worden gepresenteerd. In de praktijk is er echter wel mogelijkheid om samen tot aanpassingen te komen. Huurdersvereniging Reimerswaal en Borsele (HVRB) geeft het voorbeeld van de beleidsharmonisatie door de fusie. Er bleek een verschil in uitkomsten bij de kosten van de zonnepanelen waar de huurdersvertegenwoordiging niet mee akkoord kon gaan. Daarin is de bestuurder over de brug gekomen.

Gemeenten

De gemeenten zien een verschil in de organisatielagen. Op bestuurlijk niveau is er veel onderling overleg over het te voeren beleid, waardoor er gevoel van invloed op het beleid aanwezig is. Dit gevoel hebben de gemeenten minder bij de managementlaag van Beveland Wonen. Overkoepelend spreken enkele gemeenten de wens uit om op operationeel niveau meer samen op te trekken, bijvoorbeeld door samen plannen voor de implementatie van het beleid te maken.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben het gevoel dat er voldoende invloed op beleid bestaat. De bestuurder staat open voor nieuwe ideeën en aanpakken en bevraagt de belanghebbenden hier actief op, om te bezien of Beveland Wonen haar primaire processen kan verbeteren.

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:

Huurdersvertegenwoordiging

- Beveland Wonen is heel welwillend om de huurdersvertegenwoordiging aan de hand te nemen vergeleken met andere corporaties.
- Er zijn weinig huurdersorganisaties die een fysiek onderkomen hebben zoals bij Beveland Wonen.
- De managers proberen op vele wijzen de neuzen dezelfde kant op te laten kijken. Dit is niet makkelijk vanuit twee organisaties met verschillende culturen. De leidinggevenden doen hiervoor zeer hun best.

Gemeenten

- Beveland Wonen is jaarlijks aanwezig bij de informatiedag van de gemeente Borsele over volkshuisvesting om samen met de gemeente het beleid en de ontwikkelingen te presenteren;
- De fusie tussen RWS en R&B Wonen is "wonderbaarlijk goed" gegaan;
- Met de herstructurering van Koedijkspaat zijn een aantal prachtige projecten neergezet. Er zijn bouwvallige appartementen heel mooi opgeknapt. Als de tiny houses nu ook gerealiseerd kunnen worden, dan zijn er zeer goede prestaties neergezet.

Overige belanghebbenden

- Beveland Wonen realiseert niet alleen complexen samen met samenwerkingspartners, maar blijft daarna met de wederpartij het concept uitdragen en geeft hierover regelmatig presentaties.
- De organisatie voelt nu al als 'Beveland Wonen'. Er zijn sinds de fusie geen "bloedgroepen" zichtbaar.

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.

Huurdersvertegenwoordiging

- De communicatie naar de huurders moet beter bij renovatie of verduurzaming: de huurder krijgt bijvoorbeeld nieuwe techniek in huis maar geen voorlichting over het gebruik ervan.
- De intrinsieke motivatie, sensitiviteit en communicatie van de regiobeheerders moet beter.
- Er wordt te veel bekibbeld op de woningkwaliteit bij nieuwbouwwoningen. Bovendien leidt de selectie van aannemer (op basis van de goedkoopste inschrijving) tot ongemak, wat zich bijvoorbeeld uit in verschillend materiaalgebruik.

Gemeenten

- De externe communicatie kan proactiever. Betrek de pers meer bij goede behaalde prestaties, bijvoorbeeld een nieuwbouwproject of (duurzaamheids)investering.

Overige belanghebbenden

- De bereikbaarheid en actiegerichtheid van een aantal consultants moet beter. In Kruiningen deed de consultant moeilijk in de communicatie, toen de alarmering in het zorgcomplex niet goed werkte. Dit heeft te lang geduurd.
- De experimenten rondom duurzaamheid laten zien dat het belangrijk is om ervoor te zorgen dat op dit vlak een reputatie van degelijkheid behouden blijft. Draagvlak voor duurzaamheid vraagt om voorzichtigheid.
- Meer beleid formuleren rondom wonen en zorg. Hoe wil je omgaan met huurders met psychiatrische problematiek? Denk aan gebieden waar ruimte of zelfs noodzaak is voor meer aanbod van de combinatie wonen en zorg.

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee. De bereidheid tot transparantie en samenwerking is uitstekend. De belanghebbenden hebben met name tips voor de interne processen bij Beveland Wonen, zoals minder experimenteren met duurzaamheidspilots en een duidelijker protocol voor de regiobeheerders, die nu onderling verschillende wijzen van klantcontact lijken te hebben.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

Proces om te komen tot prestatieafspraken

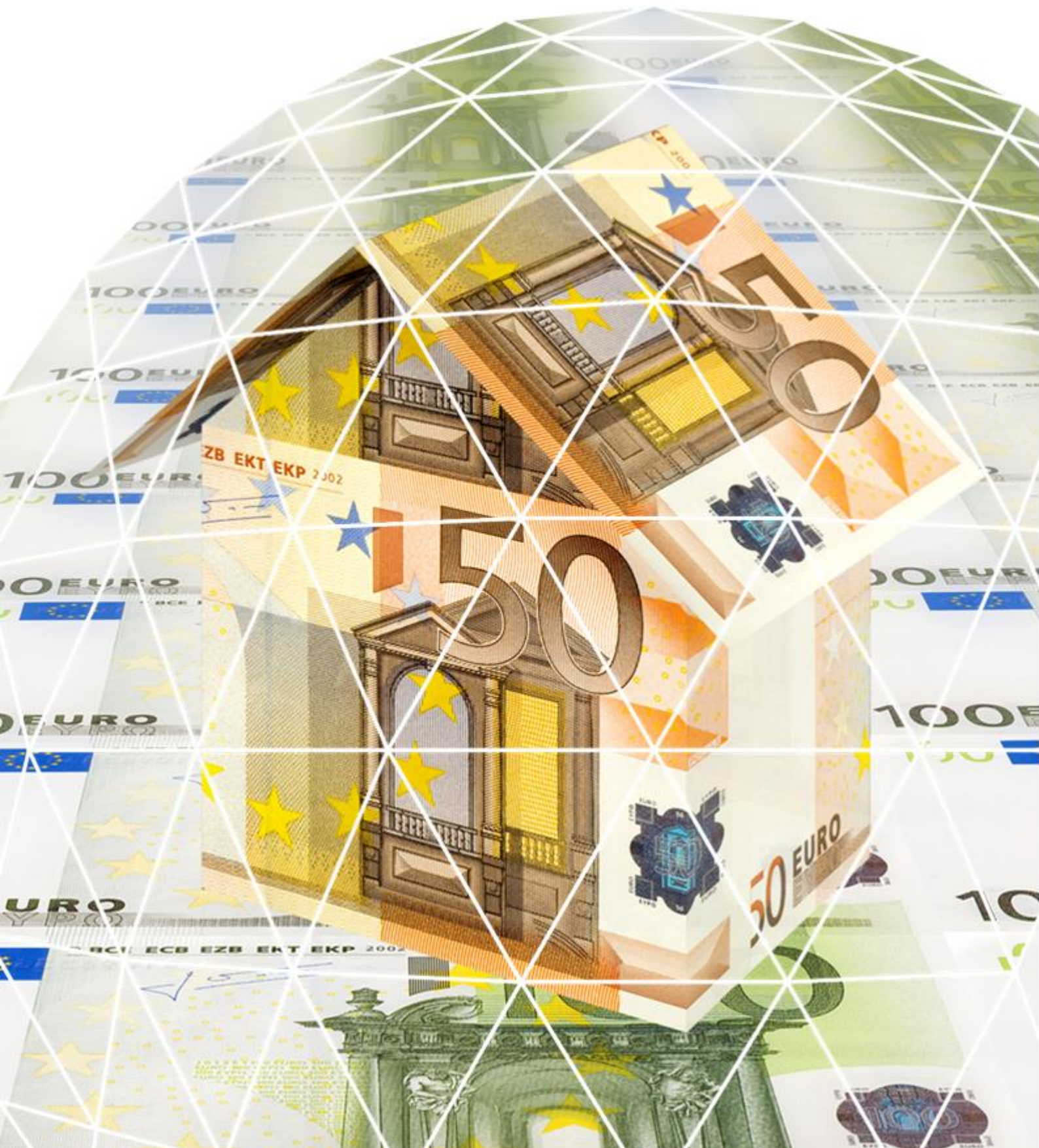
De huurdersvertegenwoordiging beoordeelt het proces als soepel, maar plaatst de kanttekening dat de Coronacrisis in het laatste jaar van de visitatieperiode heeft gezorgd voor strubbelingen. Met name doordat de gemeenten zich volgens de huurders minder hebben ingezet voor de prestatieafspraken.

Vanuit de gemeenten zelf bestaat dit beeld niet. Zij beoordelen het proces als soepel, zeker sinds er gewerkt wordt met meerjarige prestatieafspraken die jaarlijks herijkt worden. Dat scheelt veel tijd en moeite om jaarlijks tot steeds dezelfde prestatieafspraken te komen. Er bestaat vanuit de kleine gemeenten in het werkgebied wel het gevoel dat de dialoog overheerst wordt door centrumgemeente Goes. Dit is een aandachtspunt voor de komende overleggen.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

Alle partijen geven aan dat de schaalvergroting naar prestatieafspraken met vijf gemeenten heeft gezorgd voor extra scherpheid. Voorheen vond men de prestatieafspraken al snel 'voldoende', terwijl er nu langer en intenser overleg plaatsvindt om tot SMART-geformuleerde prestatieafspraken te komen. Men vindt de afspraken ook wederkerig genoeg.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

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

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
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 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die Beveland Wonen geeft aan het weloverwogen en vanuit verschillende perspectieven onderzoeken en onderbouwen van haar vermogensinzet. Het gebruik maken van tientallen interviews en de interne rollenspelen tussen de maatschappelijke-, vastgoed- en vermogensrollen zijn daar goede voorbeelden van.

Beveland Wonen heeft een heldere visie op vermogensinzet die zich uit in haar begrotingen

De visitatiecommissie concludeert op basis van de documentatie en de gesprekken met het bestuur van Beveland Wonen dat de corporatie beschikt over een heldere, degelijke visie op vermogensinzet. Hiervan was overigens al sprake bij de rechtsvoorgangers.

R&B Wonen werkte met een meerjarenbegroting en een begroting die geordend is naar de vijf kerndoelen uit de ondernemingsplannen. Ook werd voor de begrotingen de link gelegd met de prestatieafspraken en met trends en ontwikkelingen. Bij RWS waren de begrotingen geordend naar de vijf resultaatgebieden zoals benoemd in de ondernemingsplannen en de koppeling werd eveneens gemaakt met trends en ontwikkelingen. Hiervoor heeft de corporatie niet alleen literatuuronderzoek verricht, maar zo'n 60 tot 90 interviews afgenomen (verdeeld over de categorieën RvC, huurders en overige belanghebbenden) via een vast format. In die gesprekken

kwam de ideale vermogensinzet van de corporatie ter sprake. Deze input is gebruikt voor het opstellen van het ondernemingsplan en de meerjarenbegrotingen.

In het strategisch voorraadbeleid van beide corporaties was eveneens veel aandacht voor de opgaven en ontwikkelingen in het werkgebied. Naast analyses op landelijk en provinciaal niveau is uitgebreid gebruik gemaakt van woningmarktonderzoeken om per gemeente (of zelfs kernen) te beschrijven wat de belangrijkste trends en opgaven zijn. Zo constateerden de corporaties bijvoorbeeld een stabiele of zelfs licht krimpende bevolking, en een verschuiving van de vraag van 'traditionele gezinnsamenleving' naar een samenleving met meer een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige woningen. Deze zijn vertaald in wensportefeuilles tot aan 2030.

Bij zowel R&B Wonen als RWS zijn deze gedifferentieerd naar drie typen kernen. Bij R&B Wonen waren dit de ontwikkelkern (stabiele tot beperkte toename van de vraag, dus toevoegingen aan de voorraad waar mogelijk), de stabiele kern en de beheerkern (afnemende behoefte, dus verdunning; benutten van kansen voor verkoop). Bij RWS werd met een vergelijkbare strekking het onderscheid gemaakt tussen de stedelijke kern, de kern met voorzieningen en de kleine kern met weinig tot geen voorzieningen. De visitatiecommissie constateert dat er in de periode voor de fusie ruim voldoende is ingezet op het ontwikkelen van een visie op vermogensinzet die past bij de lokale opgaven binnen het werkgebied.

Na de fusie heeft Beveland Wonen een begroting voor 2020 opgesteld waar de opbouw van de begrotingen is overgenomen vanuit de rechtsvoorgangers. Er wordt gewerkt vanuit zes strategische thema's – in afwachting van het nieuwe ondernemingsplan dat pas in 2021 wordt afgerond. Deze zes thema's zijn: de huren, klantbediening, duurzaamheid, leefbaarheid, financieel en organisatie. Verder is een meerjarenbegroting tot 2029 opgesteld.

Er bestaat nog geen 'nieuw' strategisch voorraadbeleid van Beveland Wonen. Tot het nieuwe ondernemingsplan klaar is wordt het huidige strategisch voorraadbeleid waar nodig bijgewerkt. Samen met het verschijnen van het nieuwe ondernemingsplan in de zomer van 2021 wordt een nieuw strategisch voorraadbeleid met bijbehorende wensportefeuille vastgesteld.

Beveland Wonen beoordeelt investeringen vanuit verschillende perspectieven

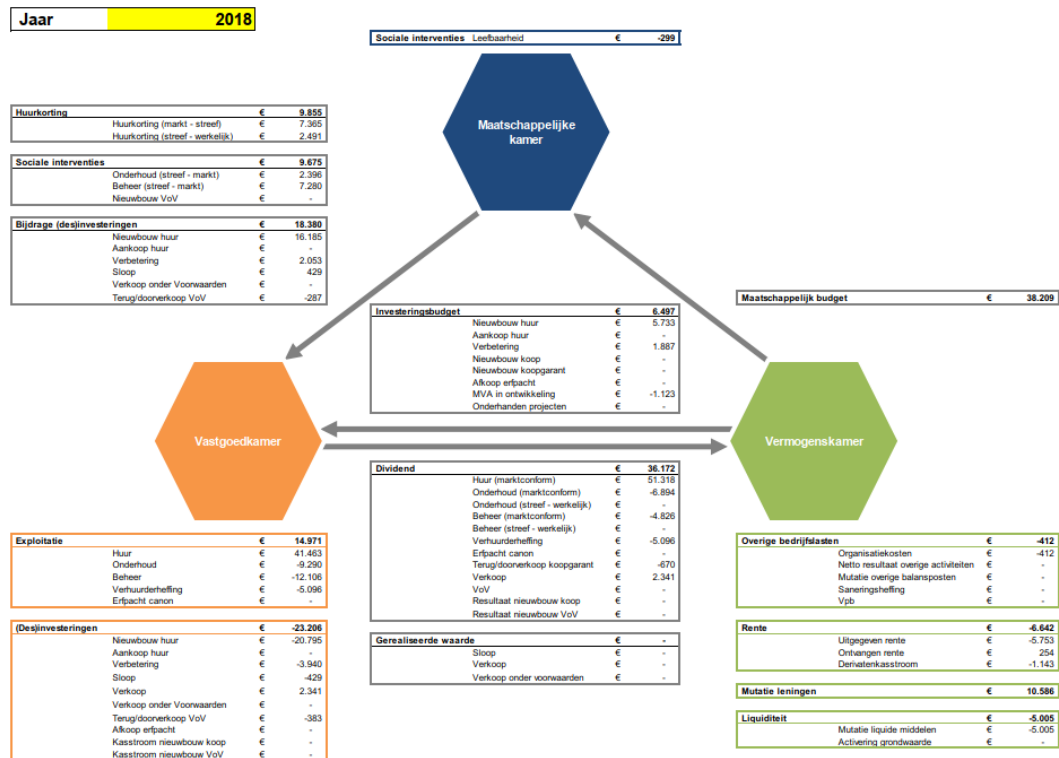
Met name rechtsvoorganger RWS had een zeer gedegen afwegingskader voor het beoordelen van investeringen in samenhang. Hiervoor werd het Driekamermodel gebruikt, waarin vermogensinzet plaatsvindt als wisselwerking en balans tussen de

- maatschappelijke kamer (huurkorting, sociale interventies en (des)investeringen),
- de vastgoedkamer (optimale exploitatie en rendement uit de vastgoedportefeuille) en
- de vermogenskamer (waarborgen financiële continuïteit van de corporatie ondanks de nodige investeringen).

Figuur 3.1 geeft dit weer.

Zowel R&B Wonen als RWS hadden een investeringsstatuut en toetsingskader voor investeringen wat sterk gebaseerd was op de kwantitatieve financiële waarde en minder de maatschappelijke aspecten benadrukte. Deze aspecten werden echter wel in de voorbereidingen op de investeringsselectie meegenomen en gewogen.

Figuur 3.1: Kasstromen van RWS binnen het Driekamermodel



Beveland Wonen maakt sinds de fusie nog steeds gebruik van het Driekamermodel. De borging van de rollen uit het Driekamermodel in de beleids-en besluitvormingscyclus is vastgelegd in het organisatieplan van Beveland Wonen. De directeuren behartigen de rol van de maatschappelijke kamer van de vastgoedkamer. De bedrijfseconomisch adviseur behartigt de rol van de vermogenskamer. De bestuurder treedt op als regisseur. Alle investeringsbeslissingen vinden plaats aan de hand van een business case waarin de rollen van het Driekamermodel tijdens elke stap in het besluitvormingsproces geüpdatet worden. Bij Beveland Wonen staat dit ook daadwerkelijk bekend als "het rollenspel". Daarbij worden de beleidsambities vanuit de drie kamers in een fysieke sessie met elkaar geconfronteerd en probeert men zo ver mogelijk de grenzen op te zoeken in de zoektocht naar de combinatie die de best mogelijke uitkomst vormt voor zowel de maatschappelijke impact als de financiële impact.

In 2020 is bijvoorbeeld aan de bedrijfseconomisch adviseur de opdracht gegeven om de impact van verschillende extra denkbare investeringen (die een aanvulling op het ondernemingsplan vormen) door te rekenen. Daarmee is vervolgens het rollenspel gespeeld. De uitkomsten zijn gebruikt om conform het Public Value Model (M. Moore) het gesprek aan te gaan met de belanghebbenden, over de wenselijkheid van de diversie investeringsopties.

Een ander voorbeeld is dat Beveland Wonen de regiobeheerders onderdeel heeft gemaakt van de discussie over vermogensinzet. Het bestuur daagt de regiobeheerders uit om de medewerkers die verantwoordelijk zijn voor vermogensinzet aan te spreken vanuit de problemen die de huurder meldt, en te bekijken welke financiële ruimte er mogelijk is voor de benodigde ingrepen.

Beveland Wonen monitort haar bestedingsruimte

RWS stelde zich als doel om het verloop van haar financiële positie zo stabiel mogelijk te houden. Vanuit het besef van een hoog ambitieniveau had zij niet de doelstelling om de laagste bedrijfslasten te hebben, maar wel de bestedingsruimte strak te monitoren. RWS had voor de

solvabiliteit en interest coverage ratio (ICR) een eigen, strengere norm dan de reguliere Aw-norm, respectievelijk 27,5% en 1,6.

R&B Wonen hanteerde wel de reguliere normen van Aw. Sinds de fusie hanteert Beveland Wonen dezelfde strengere normen die al door RWS werden gehanteerd. Dit acht de corporatie noodzakelijk om externe ontwikkelingen op te kunnen vangen, zoals rentestijgingen, wijzigingen in fiscale wet- en regelgeving en bedrijfseconomische risico's (waaronder prijsstijgingen nieuwbouw- en onderhoud, ontwikkelingen op de energiemarkt, bedrijfskosten).

Het overzicht van de laatste kengetallen voor zowel Beveland Wonen als de rechtsvoorgangers leert dat er voldaan is aan zowel de normen van de Aw als de eigen interne normen.

Tabel 3.2: Kengetallen ten aanzien van de financiële continuïteit

	R&B Wonen (2018)	RWS (2018)	Beveland Wonen (2020)	Norm Aw
Loan-to-Value (beleidswaarde)	46%	53%	51%	≤ 75%
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,9	2,7	2,2	≥ 1,4
Solvabiliteit (beleidswaarde)	53%	48%	47%	≥ 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 ook een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Op basis van deze kengetallen kan geconcludeerd worden dat Beveland Wonen de ruimte heeft om meer investeringen te doen. De vooruitblik richting 2024 laat een LTV-waarde zien van net boven de 51%. Beveland Wonen heeft haar vermogensruimte in haar meerjarenbegroting al grotendeels toegedeeld. Gezien de toenemende druk op de woningmarkt in Zeeland en het tekort van woonruimte voor onder andere jongeren geeft de visitatiecommissie ter overweging mee om alert te blijven op eventuele mogelijkheden voor extra investeringen boven op die al mee zijn genomen in de meerjarenbegroting.

Beveland Wonen monitort de bedrijfslasten

Er is gelet op de hoogte van de bedrijfslasten een significant verschil zichtbaar tussen RWS en R&B Wonen. R&B Wonen behaalde tijdens de visitatieperiode steeds een A-score op de bedrijfslasten, met bedrijfslasten tussen € 615 en € 645 per vhe. RWS had daarentegen fors hogere bedrijfslasten, uitkomend op gemiddeld € 963 per vhe gedurende de visitatieperiode.

Beveland Wonen kwam over het jaar 2019 uit op een letter B met circa € 790 per vhe. De daling van de bedrijfslasten wordt voornamelijk veroorzaakt door de aangepaste toerekening, waarbij er meer kosten zijn toegerekend aan de onderhoudscomponent. Beveland Wonen verwacht door de afwikkeling van de fusie in 2020 nog eenmalig hogere bedrijfslasten en daarna een daling.

Opmerkingen Aw/WSW

Aw heeft in 2018 een opmerking gemaakt over de hoge bedrijfslasten van RWS. Dit is sinds de fusie en de daarmee gepaard gaande daling van de bedrijfslasten minder relevant geworden. Verder merkte de toezichhouder op dat de LTV van RWS in de prognoses (dPi) een aantal jaren boven de norm zou uitkomen. Dit bleek het gevolg van een rekenfout door een verkeerd

aangeleverde bedrijfswaarde. De visitatiecommissie ziet in deze opmerkingen geen aanwijzingen dat de financiële continuïteit van Beveland Wonen in het geding is.

WSW heeft in haar business risk review (2019) over Beveland Wonen het risicoprofiel als laag tot gemiddeld beoordeeld. WSW constateerde als risico dat er nog beleidsverschillen waren ten aanzien van de portefeuillestrategie, onderhoud- en huurbeleid. Inmiddels heeft Beveland Wonen stappen gezet in de beleidsharmonisatie en volgt in 2021 eenduidig beleid op de genoemde thema's. Tot slot constateerde WSW dat de beleidswaarde te optimistisch is berekend door andere uitgangspunten – dit is met de memo Aanvullende informatie beleidswaarde 2019 (d.d. 5 juni 2020) hersteld. In de business risk review van 2020 plaatst het WSW een kanttekening bij de lage onderhoudskosten waarmee gerekend wordt door Beveland Wonen. Het WSW ziet hierin een risico, omdat de relatief hogere leeftijd van het bezit juist om hogere onderhoudskosten kan vragen. Beveland Wonen heeft echter een heel nauwkeurige calculatie van de onderhoudskosten gemaakt op basis van de daadwerkelijke staat van het onderhoud per woning.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Beveland Wonen 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	7,0	7,0	33%	7,2
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		7,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

4.3.1 Strategievorming

7,0

In methode 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 heldere koppeling tussen strategie, doelstellingen en SMART-geformuleerde jaarplannen. Ook is de strategievorming gebaseerd op gedegen onderzoek – zowel deskresearch als uitgebreide raadpleging van de belanghebbenden.

R&B Wonen werkte met ondernemingsplannen en afdelingsplannen

In de periode van 2017 tot en met 2020 waren er voor R&B Wonen twee ondernemingsplannen van kracht: Ondernemingsplan 'Voor nu en later' (2014-2018) en Volkshuisvestelijke koers 'Natuurlijk!'

(2018-2022). In het ondernemingsplan én in de volkshuisvestelijke koers zijn op basis van een analyse van 'de wereld om ons heen', een missie, een visie en strategische doelstellingen geformuleerd. De strategische doelstellingen zijn vastgelegd in een heldere overzichten, waarin per volkshuisvestelijke thema de kritische succesfactoren, de prestatieindicatoren, de normen en de verantwoordelijke trekkers zijn benoemd. De doelstellingen zijn daarmee -indien mogelijk- SMART geformuleerd.

Figuur 4.1: Strategische doelstellingen R&B Wonen

3. Een toekomstbestendige en energiezuinige woningvoorraad

KSF	Pi	Norm	Trekker
	3.8.2 Inzet ambassadeur energie	Vanaf 2019 inzetbaar	Manager Klant & Omgeving
3.9 CO2-reductie	3.9.1 Nieuwbouw is gasloos	Vanaf 2018 100% elektrisch	Manager Vastgoed
	3.9.2 Mutatiewoningen	Bij mutatie de woningen op verzoek voorbereiden op elektrisch koken	Manager Klant & Omgeving
3.10 Woningen zijn voorbereid op verdere verduurzaming	3.10.1 Nieuwbouw is NOM	Vanaf 2018 > 90% NOM en < 10% NOM ready	Manager Vastgoed
	3.10.2 Voldoende kennis van NOM en EPV	Vanaf 2018 deelnemen aan een kenniskring NOM en EPV	Manager Vastgoed
3.11 CO2-reductie door toepassing van NOM	3.11.1 Energie Prestatie Vergoeding	3.11.1 Energie Prestatie Vergoeding Uitgangspunt is een evenwichtige balans tussen EPV en besparing van energiekosten	Manager Bedrijfsvoering

Bron: Volkshuisvestelijke koers 'Natuurlijk!' (2018-2022) (uitsnede)

R&B Wonen heeft vervolgens -in aansluiting op de ondernemingsplannen- jaarlijks afdelingsplannen opgesteld. In de afdelingsplannen wordt voor iedere afdeling, respectievelijk Vastgoed, Klant en omgeving en Bedrijfsvoering, een terugblik op het voorgaande jaar en een doorkijk naar het komende jaar gegeven. Vervolgens zijn in identieke tabellen zoals in het ondernemingsplan de strategische jaardoelstellingen geformuleerd. In 2019 was het 'ritsen' van de organisaties van R&B Wonen en RWS eveneens een belangrijk onderdeel van de afdelingsplannen.

RWS werkte met ondernemingsplannen en jaarplannen

In de periode van 2017 tot en met 2020 was voor RWS één ondernemingsplan van kracht: Het ondernemingsplan van RWS besloeg de periode van 2017 tot en met 2020: 'Gewoon betaalbaar wonen'. In het ondernemingsplan zijn op basis van een terugblik op de voorgaande ondernemingsplanperiode en een analyse van de belangrijkste trends een vijftal resultaatgebieden benoemd: duurzaamheid, klant- en mensgericht, huisvesten van kwetsbare doelgroepen, financiële continuïteit en RWS in ontwikkeling. Vervolgens zijn de resultaatgebieden uitgewerkt en zijn voor ieder resultaatgebied verschillende ambities benoemd. Verder zijn de ambities per resultaatgebied uitgewerkt in jaarplannen. Het jaarplan geeft per ambitie antwoord op de volgende vragen: Wat zijn de acties om de ambitie te behalen? En wat is de mogelijke impact van de actie op de begroting van het betreffende jaar? Vanuit de impact van de verschillende acties is aansluitend een vertaling gemaakt naar een volledige begroting.

Beveland Wonen werkt toe naar een nieuw ondernemingsplan

In 2020 golden de ondernemingsplannen van R&B Wonen en RWS nog. Beveland Wonen heeft voor dat jaar met haar belanghouders afgesproken dat het beleid uit die ondernemingsplannen nog wordt uitgevoerd tot het verschijnen van het nieuwe ondernemingsplan. Dat geldt ook voor het beleid uit het ondernemingsplan van RWS, dat eigenlijk al in 2020 afliep.

Aanvullend is in januari 2020 een proces doorlopen voor de harmonisatie van het huurbeleid. Beveland Wonen heeft daarin het standpunt ingenomen dat de huurder er na de harmonisatie nooit op achteruit kan gaan met zijn of haar huurprijs.

Beveland Wonen is in 2020 gestart met het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan, hetgeen is uitgewerkt in een uitgebreide procesbeschrijving. Het uitgangspunt voor het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan is het Public Value Model van Mark Moore, waarbij voor Beveland Wonen de volgende vragen centraal staan: Welke waarde voegt Beveland Wonen toe aan de maatschappij? En hoe kan Beveland Wonen in de toekomst steeds meer en steeds beter waarde toevoegen?

Het antwoord op de vragen wordt verkregen door in gesprek te gaan met de belanghebbenden (de huurders, de bestuurders, de maatschappij), de medewerkers van Beveland Wonen en de raad van commissarissen. Daarnaast is een SWOT-analyse uitgevoerd van Beveland Wonen. Samenvattend wordt een iteratief proces met de volgende stappen in de periode van augustus 2020 tot en met april 2021 doorlopen:

- Bepalen van waar Beveland Wonen voor staat en waar Beveland Wonen voor gaat;
- Verkrijgen van steun en legitimatie voor ambities van de belanghebbenden;
- Checken/controleren van ambities bij medewerkers van Beveland Wonen;
- Legitimeren van ambities door opstellen van ondernemingsplan (in concept);
- Uitwerken van ambities: hoe en met wie worden de ambities gerealiseerd?
- Vaststellen van ondernemingsplan (definitief).

De visitatiecommissie spreekt waardering uit voor de uitgebreide en gestructureerde wijze waarop het proces om te komen tot een nieuw ondernemingsplan is vormgegeven. Het ondernemingsplan komt tot stand aan de hand van een gedegen (SWOT-)analyse en een meervoudige betrokkenheid van belanghebbenden, zowel intern (medewerkers en raad van commissarissen) als externe (huurders, gemeenten en overige belanghebbenden). Daarmee zet het 'nieuwe' Beveland Wonen de lijn van de rechtsvoorgangers voort door in te zetten op uitgebreide legitimering en onderbouwing van de ambities. Het ondernemingsplan van R&B heeft een looptijd tot en met 2022, terwijl de looptijd van het ondernemingsplan van RWS is verstreken. Om deze reden stelt Beveland Wonen in 2021 een nieuw ondernemingsplan vast, hetgeen is afgestemd met de gemeenten en de huurdersverenigingen.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de compleetheid van het monitoringssysteem aan de hand van kwartaal- en maandrapportages, waarbij de koppeling wordt gelegd met overige beleidsplannen. Daarnaast stuurt Beveland Wonen in projecten bij indien dit noodzakelijk wordt geacht of indien er zich afwijkingen voordoen.

Beveland Wonen maakt gebruik van kwartaalrapportages

Beveland Wonen heeft de rapportage systematiek van R&B Wonen overgenomen. Hierbij wordt voor het monitoren van de voortgang op de strategische doelstellingen uit het ondernemingsplan en de afdelingsplannen gebruikgemaakt van kwartaalrapportages. De kwartaalrapportages zijn opgebouwd in de volgorde van de strategische doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Voor iedere strategische doelstelling zijn de kritische succesfactoren, de prestatieindicatoren, de normen en de prestaties weergegeven in een overzichtelijke tabel. Vervolgens wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de tabel, waarin de voortgang en een (eventuele) afwijking worden toegelicht en een 'conclusie' wordt getrokken. In de bijlage van de kwartaalrapportages is wederom de overzichtstabel vanuit het ondernemingsplan overgenomen, inclusief de voortgang/de prestaties.

Beveland Wonen (en voorganger R&B Wonen) heeft door het structureel en continu monitoren van de prestaties aan de hand van de kwartaalrapportages -indien nodig- bij kunnen sturen. Een voorbeeld waarbij R&B Wonen heeft bijgestuurd heeft betrekking op het verhogen van de klanttevredenheid bij reparatieverzoeken R&B Wonen heeft een klantcontactcentrum ingesteld voor eerstelijnsvragen en heeft een compacte eigen onderhoudsdienst voor snelle reparaties. Een ander voorbeeld betreft het voldoen aan de toewijzingsnormen. Een voorbeeld van bijsturing door Beveland Wonen is het tijdelijk aftoppen op de passendheidsnormen van streefhuren van woningen in Heinkenszand en Yerseke die boven de passendheidsnormen liggen en bij mutatie beschikbaar komen. Beveland Wonen zet de betreffende bijsturing door totdat per kern het percentage weer boven de 60% uit komt.

RWS maakte gebruik van management-/kwartaalrapportages

RWS maakte evenals R&B Wonen gebruik van kwartaalrapportages voor het monitoren van de voortgang op de resultaatgebieden, de ambities en de daarbij behorende acties. In de kwartaalrapportages wordt allereerst per afdeling een toelichting gegeven op de ontwikkelingen intern en in de omgeving van de corporatie. Vervolgens worden in een tabel de prestaties in het licht van de ambities en de acties uit het jaarplan uiteengezet. Aan de hand van symbolen in verschillende kleuren en pijlen worden de ontwikkelingen en het resultaat inzichtelijk gemaakt. De kwartaalrapportages vervolgen met een toelichting per ambitie en actie, waarin eventuele afwijkingen worden geduid.

RWS heeft op basis van de kwartaalrapportages -indien nodig- bijgestuurd. Een voorbeeld van bijsturing betreft de doelstelling om een 8,5 huurderstevredenheid te scoren bij telefonisch contact met RWS. RWS heeft in het licht van de doelstelling een meting geïntroduceerd, waarbij enquêtes worden verstuurd over de telefoongesprekken die RWS met huurders voert. Vervolgens zijn medewerkers geïnstrueerd over het analyseren van de tevredenheidscijfers, zodat op- en aanmerkingen of vragen vanuit de enquêtes direct opgepakt kunnen worden. Een ander voorbeeld heeft betrekking op mogelijke problemen bij de constructie van de Torenflats. Om de gevolgen en de risico's te verkleinen heeft RWS direct verschillende beheersmaatregelen ingezet, zoals een verhuurstop voor alle gelijkvloerse woningen (appartementen en nultrredenwoningen).

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

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

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat de raad gekenmerkt wordt door een (positief kritisch) uitdagende en agenderende houding richting het bestuur om meer maatschappelijke impact te realiseren en houdt hierbij ook uitgebreid voeling met het lokale netwerk verdeeld over 36 kernen om voldoende zicht op de stand van zaken te hebben.

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

Als gevolg van de fusie werden de Raden van Commissarissen van R&B Wonen en RWS samengevoegd. Het gevolg was een tijdelijke RvC bestaande uit acht leden. Inmiddels is de raad teruggegaan naar vijf leden. Uit het gevoerde gesprek met de raad constateert de visitatiecommissie dat de RvC-leden allen geworteld zijn in Zeeland en een diverse mix aan maatschappelijke functies hebben vervuld of nog vervullen, waaronder vastgoedontwikkelaar, manager bij een overheid, en adviseur voor governance-vraagstukken. De RvC-leden willen hun expertise inzetten voor het realiseren van maatschappelijke meerwaarde in de Bevelanden.

Het moment van de reorganisatie is direct aangegrepen om een nieuwe rolopvatting te formuleren. Hierover is tijdens de zelfevaluatie (2020) gesproken onder begeleiding van een externe deskundige. Het gesprek over de rolopvatting vond plaats als voorloper voor de ontwikkeling van de toezichtsvisie van de RvC van Beveland Wonen. Als ambitie heeft de RvC uitgesproken dat de raad – met een corporatie met één bestuurder – nadrukkelijker de rol van sparring- en counterpart wil nemen. *‘De raad wil assertiever, meer agenderend en sensitiever zijn’*. Voor de raad geldt de wet- en regelgeving als kaderstellend, waarbij de RvC heeft benoemd dat het toezicht onder andere betrekking heeft op de volgende volkshuisvestelijke onderwerpen:

- De maatschappelijke resultaten van Beveland Wonen;
- De betaalbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen;
- De duurzaamheid van bestaande en nieuwbouwwoningen;
- De leefbaarheid in de kernen;
- De samenhang tussen wonen en zorg en het voorzien in de behoefte aan zorgvastgoed.

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

Als kritisch sparringpartner van het bestuur heeft de RvC voor zichzelf duidelijkere prioriteiten gesteld. In de zelfevaluatie (2020) zijn de belangrijkste thema's voor de raad geïdentificeerd met betrekking tot de 'nieuwe' woningcorporatie Beveland Wonen. De RvC heeft voor de komende periode onder andere de volgende thema's op de agenda staan:

- Ambitieniveau: Wat is het ambitieniveau van de nieuwe organisatie?
- Investeringsstrategie: Hoe kan Beveland Wonen zo veel mogelijk volkshuisvestelijke kwaliteit realiseren in het werkgebied? Hoe ziet de financiële positie en de portefeuillestrategie er op de korte en lange termijn uit?
- Doelgroep ontwikkeling: Hoe goed kennen organisatie en RvC de huurders? Hebben zij voldoende zicht op ontwikkeling van de doelgroep op korte en lange termijn? Zien zij de gevolgen van demografie voor de woningportefeuille van Beveland Wonen?
- Organisatie-identiteit: Wat is de wenselijke 'identiteit' van de nieuwe organisatie?
- Schaal: In hoeverre is de omvang van Beveland Wonen na de fusie voldoende of is het wenselijk om nog verder samen te gaan met andere corporaties?

De RvC geeft aan dat in bovengenoemde prioriteiten de maatschappelijke meerwaarde leidend is, en dat de financiële continuïteit eerder als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen wordt gezien dan als doel op zichzelf. Zo werd in het gesprek met de RvC als voorbeeld genoemd dat de raad kritischer naar de indicatieve bestedingsruimte (IBW) wil gaan kijken als graadmeter voor extra mogelijke investeringen, en geeft men aan dat een nieuwe woonformule die antwoord geeft op latente vraag, of extra visuele kwaliteit best wat extra mag kosten ook al wordt een investering iets minder rendabel.

De RvC neemt zijn maatschappelijke rol bij het volgen van de maatschappelijke prestaties

De RvC heeft bepaald om in iedere vergadering een volkshuisvestelijk onderwerp te agenderen voor de voltallige raad. Omdat de RvC nadrukkelijk aandacht wil besteden aan de volkshuisvestelijke onderwerpen is besloten om de betreffende onderwerpen met de voltallige raad te bespreken en geen afzonderlijke commissie in het leven te roepen.

De raad volgt nauwlettend de kwartaalrapportages die vanuit de organisatie zijn aangereikt. Deze worden beoordeeld vanuit zowel de financiële als de maatschappelijke kant. De RvC geeft tevens advies over mogelijke verbeteringen in de rapportage. Zo heeft de RvC aangegeven dat er niet alleen over 'geld' gerapporteerd dient te worden, maar ook over de context: wat speelt er, wat wil de organisatie bereiken en waarom.

De RvC neemt zijn maatschappelijke rol bij de besluitvorming

De RvC is, uiteraard, niet actief betrokken geweest bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersvertegenwoordiging, maar was wel aangehaakt tijdens dit proces en zich op de hoogte laten stellen van de voortgang en uitkomsten. De RvC gebruikt de inhoud van de prestatieafspraken bij het beoordelen van investeringsvoorstellen. Ook opgehaalde signalen van belanghouders worden meegewogen. De RvC gebruikt zodoende voor het beoordelen van voorstellen en besluiten verschillende uitgangspunten. Voor de RvC is het beleid van Beveland Wonen leidend: het beleid dient gebaseerd te zijn op feitelijke onderbouwing en op kennis van de omgeving én het beleid dient afgestemd te zijn op de verwachtingen van en de afspraken met belanghebbenden. Om te peilen of die attitude ook op projectniveau leeft bij Beveland Wonen vraagt de raad regelmatig om bijgepraat te worden over de strategische overwegingen en keuzes achter concrete investeringsprojecten. Dan toetst de raad of een project een antwoord vormt op de vraag vanuit de huurder, of het op de juiste plek tot stand komt, of het voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen enzovoort.

De RvC neemt zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk

In het gesprek met de RvC heeft de raad benadrukt dat Beveland Wonen in een complex werkgebied actief is. Er zijn 36 kernen met verschillende lokale culturen. Dit vraagt om maatwerk. De RvC is zich daarom terdege bewust van de noodzaak om voeling te houden met het lokale netwerk van Beveland Wonen. De RvC-leden willen nadrukkelijk niet als 'schaduwbestuurder' het gesprek aangaan met de gemeenten, maar nemen bijvoorbeeld weleens als toeschouwer deel aan discussies tussen Beveland Wonen en de gemeenten.

De RvC heeft verschillende activiteiten ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het werkgebied van Beveland Wonen (en rechtsvoorgangers). De huurderscommissarissen hebben afwisselend de bestuursvergaderingen van de huurdersverenigingen en vergaderingen met de gemeenten bijgewoond en verschillende commissarissen hebben de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de huurdersverenigingen bezocht. Daarnaast heeft de RvC overleg gevoerd met het bestuur en programmadirecteuren, managementteam, de ondernemingsraad, de Maatschappelijke Adviesraad, het Woonplatform en

de externe accountant. In RvC-vergaderingen zijn regelmatig leden van het managementteam en andere medewerkers aangeschoven om onderwerpen toe te lichten.

De RvC is verder op de hoogte gebleven door (projecten in) het werkgebied te bezoeken. De RvC heeft bijvoorbeeld de fabriek die Curaviewoningen produceert in Terneuzen, een bouwplaats in 's-Heerenhoek, een renovatieproject in Colijnsplaat, het Erasmuspark in Goes en enkele projecten met monumenten en begeleid wonen in Goes bezocht.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht 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 Beveland Wonen belanghebbenden aan de hand van het Public Value Model betreft, de wijze waarop Beveland Wonen gebruikmaakt van het woonplatform en de samenwerking die Beveland Wonen onder andere zoekt met zorg- en welzijnspartijen.

Beveland Wonen betreft huurders, gemeenten en andere belanghebbenden op een structurele wijze bij het beleid en de volkshuisvestelijke prestaties. De corporatie is lokaal verankerd en is zich bewust van haar positie als maatschappelijke organisatie. Het leveren van publieke meerwaarde en het borgen van de legitimatie staan nadrukkelijk op het netvlies.

R&B Wonen en RWS hebben de huurders betrokken bij het fusietraject

R&B Wonen en RWS hebben de huurdersverenigingen betrokken bij het fusietraject. Daarbij is intensief overleg gevoerd. De huurdersverenigingen hebben een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het fusiebesluit. Bijzonder was de positie van de vereniging RWS. De leden van de vereniging zijn nauw betrokken en stemden in met de omzetting van de vereniging naar een stichting waarin een aantal verworvenheden van de verenigingsstructuur zijn overgenomen.

Beveland Wonen betreft belanghebbenden intensief bij het nieuwe ondernemingsplan

Beveland Wonen heeft in 2020 ingezet op de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan. Het uitgangspunt voor het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan is het Public Value Model van Mark Moore, waarin wordt ingegaan op de publieke meerwaarde van Beveland Wonen. Welke waarde voegt Beveland Wonen toe aan de maatschappij? En hoe kan Beveland Wonen in de toekomst steeds meer en steeds beter waarde toevoegen?

Het antwoord op de vragen is en wordt verkregen door in gesprek te gaan met de belanghebbenden (de huurders, de bestuurders, de maatschappij), de medewerkers van Beveland Wonen en de raad van commissarissen. Het legitimeren van de ambities van Beveland Wonen in het nieuwe ondernemingsplan is een belangrijk onderdeel van het proces. Ondanks het feit dat Beveland Wonen (nog) geen formeel belanghebbendenbeleid heeft vastgesteld, heeft de corporatie

alle belanghebbenden inzichtelijk en wordt er intensief overleg met hen gevoerd over de toekomst van Beveland Wonen.

De visitatiecommissie spreekt haar bewondering uit voor de structurele en uitgebreide wijze waarop Beveland Wonen de belanghebbenden betreft bij de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan en de continue aandacht voor de legitimering van de ambities en de prestaties vanuit de corporatie.

Beveland Wonen betreft huurders actief bij beleid en beheer

Beveland Wonen betreft de huurders actief bij het beleid en beheer. De Huurders Vereniging Reimerswaal en Borsele (HVRB) en Huurdersvereniging De Bevelanden zijn de gesprekspartners van de corporatie bij de ontwikkeling van beleid. Beveland Wonen overlegt ten minste vier keer per jaar met de huurdersverenigingen, waarmee wordt voldaan aan de kaders van de Overlegwet Huurders Verhuurders en de samenwerkingsovereenkomsten met de huurdersverenigingen. Als vanzelfsprekend was de fusie tussen R&B Wonen en RWS daarbij een belangrijk agendapunt. Daarnaast is bijvoorbeeld gesproken over de betaalbaarheid van de woningvoorraad, het doorbelasten van woningverbeteringen aan huurders en de Wmo-regeling.

Naast het overleg met de huurdersvereniging overlegt Beveland Wonen met huurders over verschillende thema's en projecten, zoals groot onderhoud, sloop en dergelijke. Daarbij worden de huurders geïnformeerd over de plannen, zowel over de technische en organisatorische aspecten als over de keuzemogelijkheden die aan de orde zijn. Voor zover dat past binnen het beleid betreft Beveland Wonen de inbreng van de bewoners in haar besluitvorming.

Beveland Wonen raadpleegt het woonplatform

Beveland Wonen raadpleegt -in het kader van de maatschappelijke verankering- regelmatig het woonplatform. Het Woonplatform is opgericht om de participatie en betrokkenheid bij de corporatie goed te organiseren. Het Woonplatform bestaat uit verschillende belanghebbenden die thematisch worden betrokken bij het opstellen, uitvoeren, adviseren dan wel toetsen van beleid. Onder die belanghebbenden vallen bijvoorbeeld de gemeenten en huurdersorganisaties, maar ook politie, zorg- en welzijnsorganisaties, zakelijke relaties en vakbonden.

Binnen het Woonplatform wordt op thematische wijze gewerkt met een klankbordgroep en een verdiepingsgroep. Er wordt een thema besproken met de klankbordgroep. De verdiepingsgroep werkt het betreffende thema verder uit in een aanbeveling of advies dat gedeeld wordt met de huurdersvereniging en het bestuur. De huurdersvereniging maakt vervolgens gebruik van haar adviesrecht om het bestuur vanuit haar optiek te adviseren. De klankbordgroep én de verdiepingsgroepen worden begeleid door medewerkers van Beveland Wonen. Het vernieuwde Woonplatform, na de fusie, is bijvoorbeeld betrokken bij het thema 'circulariteit'.

Beveland Wonen werkt samen binnen Zuidwestsamen

Zuidwestsamen is koepel voor samenwerking van elf corporaties binnen Zeeland en West-Brabant, waarbinnen wordt samengewerkt aan bijvoorbeeld het inkopen van diensten, het inrichten van ICT-systemen en ZWS-werkt. Daarnaast bestaat het woonruimteverdeelsysteem Zuidwestwonen. Binnen de samenwerking kan tevens een verdiepende samenwerking ontstaan, zoals met betrekking tot het primaire systeem (Tobias AX) en het klantportaal (Kubion) met WoonGoed Middelburg, Zeeuwend en Stadlander. Rechtsvoorgangers R&B Wonen en RWS zijn voortrekkers geweest in de Zeeuwse samenwerking.

Beveland Wonen werkt samen met SMWO

Beveland Wonen werkt samen met Stichting Maatschappelijk Werk en Welzijn Oosterschelderegio (SMWO). SMWO is een brede organisatie die diensten levert op het gebied van maatschappelijk werk, cliëntondersteuning, welzijn, sport en bewegen. In 2019 is met SMWO een samenwerkingsovereenkomst opgesteld om de bestaande jarenlange samenwerking tevens bestuurlijk te verankeren. In de samenwerkingsovereenkomst is de intentie om met elkaar samen te werken en zijn de uitgangspunten en de visie met betrekking tot de samenwerking vastgelegd.

Beveland Wonen heeft deelgenomen aan het Actieprogramma Weer Thuis

Beveland Wonen heeft deelgenomen aan de werkgroep en stuurgroep van het Actieprogramma Weer Thuis. Het Actieprogramma Weer Thuis richt zich op het doorstromen van kwetsbare mensen die woonachtig zijn in Beschermd Wonen (BW) of in de Maatschappelijke Opvang (MO) naar een zelfstandige woonvorm, in eerste instantie met begeleiding. Het Actieprogramma Weer Thuis wil met alle gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties binnen de Oosterschelderegio de voorwaarden scheppen waaronder de doorstroming op een goede wijze plaatsvindt, met oog voor de belangen van de cliënt/huurder, de deelnemende partijen en de bewoners en de buurt waarin zij komen te wonen. Daarbij brengt Beveland Wonen haar visie op wonen, zorg en welzijn bij de andere deelnemers en belanghebbenden over het voetlicht. Het bestuurlijk verankeren van de samenwerking met zorgpartners en initiëren van ketenafspraken waren ambities uit het voormalig ondernemingsplan van RWS.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de leesbare en gestructureerde verantwoording én de verschillende wijzen waarop de prestaties over het voetlicht brengt bij belanghebbenden.

Beveland Wonen verantwoordt haar prestaties onder andere aan de hand van het jaarverslag, de website, het bewonersblad en verschillende media. De corporatie heeft in het jaarverslag een gedetailleerd, overzichtelijk en leesbaar inzicht in de volkshuisvestelijke prestaties in het betreffende jaar. Daarnaast is in het jaarverslag een zogenaamde infographic met kengetallen opgenomen die de prestaties 'in één oogopslag' laat zien. Het jaarverslag is met iconen, afbeeldingen en tabellen verder onderbouwd. Tegelijkertijd zijn de prestaties in het jaarverslag slechts heel beperkt in het licht van de prestatieafspraken gezien. Indien van toepassing wordt wel de eigen doelstelling of norm in de toelichtende tekst vermeld. De visitatiecommissie geeft ter overweging om de prestaties in het jaarverslag in de toekomst meer in relatie tot de eigen doelstellingen en de prestatieafspraken weer te geven. De prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen zijn bijvoorbeeld relevant voor de openbare verantwoording. Op deze wijze zet Beveland Wonen de kracht van het Public Value Model en de externe legitimering door naar de openbare verantwoording.

Naast het jaarverslag maakt Beveland Wonen gebruik van de website. De website geeft relevante nieuwsberichten en praktische informatie voor zittende huurders en woningzoekenden. Daarbij geeft de website inzicht in de herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Voor de herstructurering van Goes-Oost worden tevens informatiebladen gepubliceerd, waarin de laatste ontwikkelingen worden toegelicht. De herstructurering van Goes-Oost heeft daarnaast de aandacht van de regionale media. Als laatste geeft Beveland Wonen twee keer per jaar een bewonersblad uit om huurders op de hoogte te houden van actualiteiten, wetenswaardigheden en beleid, zet Beveland Wonen social media in (Facebook, LinkedIn en Twitter) en heeft Beveland Wonen regelmatig

contact met de Provinciale Zeeuwse Courant (PZC): een persgesprek met de bestuurder en de directeuren met een journalist. Het belangrijkste nieuws in de Bevelanden op het gebied van de volkshuisvesting en woningbouw wordt overgenomen en gepubliceerd door PZC.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

Beveland Wonen is op 1 januari 2020 ontstaan uit een fusie tussen RWS partner in wonen en R&B wonen. We verhuren ongeveer 11.000 woningen aan mensen die niet op eigen kracht in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Ons uitgangspunt is om voldoende kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen te verhuren aan onze primaire doelgroep. Bij ons geldt dat mensen met de laagste inkomens (minima, 30% van onze huurders) recht hebben op een goede woning. Daarbij hebben we aandacht voor een toenemende zorgbehoefte in ons werkgebied en voor de vraag om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in het gebied. Want wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Bovendien zorgt goede leefbaarheid voor een meerwaarde van ons woningbezit. We hebben bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen die vragen om maatwerk. In nauw en intensief contact met – en vanuit – de diverse stakeholders. Wel waken wij daarbij voor rolzuiverheid en trekken wij geen taken naar ons toe die niet bij ons thuis horen.

Doelmatig verduurzamen

Bij de transformatie naar een CO2-neutrale woningvoorraad, zetten we in op zowel sloop/nieuwbouw als renovatie/instandhouding als strategie. Duurzaamheidsprojecten voeren we zoveel mogelijk uit op basis van bewezen technologie. Zolang andere partijen dit niet oppakken en wij de noodzaak daarvoor zien, experimenteren we op kleine schaal met innovatieve duurzame technologieën.

Werkgebied

We verhuren onze woningen in de gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. In totaal in 36 kernen. Het werkgebied strekt zich uit van de Brabantse Wal tot aan de havens in Vlissingen en wordt aan noord- en zuidzijde begrensd door de Ooster- en de Westerschelde. Een veelzijdig gebied, met de meest dunbevolkte gemeenten van Nederland, een levendige winkelstad, Goes, met internationale aantrekkingskracht, watersporttoerisme rondom het Veerse Meer en de Oosterschelde en de enige kerncentrale in Nederland die stroom levert. Met mossel- en oestercultuur, veel land- en tuinbouw, prachtige landschappen en vergezichten, pittoreske dorpen en een grote diversiteit aan kerkelijke denominaties. Met rustige, hardwerkende mensen die gewoon doen al gek genoeg vinden. De cultuur van Beveland Wonen en haar medewerkers sluit hier naadloos bij aan.

Maatschappelijke legitimatie staat voorop

Beide fusiecorporaties hebben ruime ervaring opgedaan met het public value model zoals dat is ontwikkeld door Harvard professor Mark Moore. Dit betekent dat we onze beleidsplannen ook nu weer ontwikkelen in dialoog met onze partners. Hier betrekken we ook onze medewerkers bij, omdat zij zowel onze belangrijkste ambassadeurs als de professionals zijn die er voor moeten zorgen dat onze afspraken ook worden uitgevoerd. Op deze manier creëren we zowel een gedragen ondernemingsplan als maatschappelijke meerwaarde. We sturen en werken samen met vertrouwen, zowel binnen als buiten de organisatie.

We versterken onze legitimatie verder door onze bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de kernen en door onze dienstverlening en organisatie blijvend te professionaliseren. We vinden het belangrijk om vraagstukken vanuit verschillende invalshoeken te bekijken en organiseren en stimuleren countervailing power.

Waar we voor staan

We zijn gericht op onze klant en de maatschappij. We stellen de klant centraal in ons beleid en ons handelen en hanteren een multichannel aanpak in communicatie en contact met de klant. Zo kunnen we maatwerk leveren en een persoonlijke benadering garanderen. Ons KCC beantwoordt alle 1ste lijns klantvragen. We werken regiogericht in vijf regio's met één team per regio waarin alle disciplines (techniek/onderhoud, mutatie en sociaal) in één hand belegd zijn. Zo staan we dichtbij de klant en kunnen we onszelf ook binnen een grotere organisatie klein legitimeren.

We streven op alle fronten naar een hoge kwaliteit van dienstverlening. We werken daarbij efficiënt en kostenbewust, zonder dat dit ten koste gaat van ons streven naar hoge kwaliteit.

Kernwaarden

We zijn sociaal betrokken en werken samen op basis van vertrouwen. Wij zijn gericht op onze klant en de maatschappij (public value). We leven ons daarbij goed in, in de positie van de ander. We zijn ondernemend, nemen initiatieven en handelen innovatief en proactief. We verrichten ons werk op een professionele wijze en zijn betrouwbaar, transparant en integer. Het maken van fouten zien we als een kans om ons te verbeteren. Daar hoort een open cultuur bij waarin medewerkers niet bang zijn om fouten te delen en het management hier op een constructieve en uitnodigende manier mee omgaat.

Bij ons staan mensen voorop. Huurders en medewerkers. We vinden het belangrijk dat iedere medewerker verbonden is met de organisatie en haar doel (interne motivatie). In de inrichting van ons nieuwe kantoorpand, brengen we in praktijk wat we prediken. Het gebouw heeft een socio-technische opzet. Het is een plek om te ontmoeten, met veel transparantie en verbinding tussen binnen en buiten. Door middel van een circulaire aanpak waarbij we zoveel mogelijk bestaande materialen uit de voormalige kantoren hebben hergebruikt en meer dan 10 kilometer sloophout die we hebben verwerkt in de nieuwe ontvangsthal, willen we ook laten zien waar we als organisatie voor staan. Medewerkers en huurdersorganisaties maar ook andere belanghouders kunnen terecht in het werkcafé.

We geloven in het zelfsturende vermogen van medewerkers en teams en zetten in op een integrale en resultaatgerichte aanpak. We zoeken daarbij nadrukkelijk aansluiting met externen (huurders en partners) en organiseren groot (ook in het kader van efficiency) en legitimeren klein met toegewijde, regionaal betrokken teams.

Beveland Wonen zet de traditie van de fusiepartners voort om binnen Zuidwestsamen de samenwerking in de regio te bevorderen. Te denken valt aan gedeelde (primaire) systemen, gezamenlijke inkoop, verzekeringen en samenwerking op HRM gebied binnen het project Zuidwestsamen Werkt.

Uitgangspunten sturing en governance

We hebben onze beleidscyclus zoals gezegd geënt op het Public-Value model. We sluiten raamovereenkomsten met gemeenten en huurdersorganisaties op basis van het ondernemingsplan en de woonvisies van de gemeenten. Jaarlijks worden op basis hiervan met de vijf gemeenten prestatieafspraken gemaakt.

In de beleids- en besluitvormingscyclus zijn de drie rollen van het Driekamermodel (vermogens-, vastgoed- en maatschappelijke kamer) continu geborgd. De bestuurder treedt als regisseur op en wordt daarin ondersteund door twee programmadirecteuren (Wonen & Maatschappij en Vastgoed & Middelen). De leden van het Bestuursteam informeren elkaar op basis van werkafspraken en bestuurlijke sensitiviteit. De werkwijze in dit team is erop gericht om zoveel mogelijk gezamenlijk tot

besluiten te komen. De bestuurder wordt ondersteund door een team bestuursadviesing, dat bestaat uit concern control, een bedrijfseconomisch adviseur en de bestuurssecretaris. De RvC houdt toezicht op het beleid, de werking van de interne controle en het risicomangement. Daarnaast controleert en adviseert de RvC de bestuurder en fungeert als zijn klankbord.

Terugblik

We kijken terug op een succesvolle fusie. Medewerkers en gemeenten die wij bevroegen op hun ervaring over de fusie, gaven aan dat de fusie rustig en goed is verlopen. Medewerkers zeggen hierover: "Knap dat de fusie is gelukt, terwijl we in werkwijze sterk verschilden." En: "Tijdens de fusie en Covid-19 bleef de winkel open." Ambtenaren: "De samensmelting is vrijwel geruisloos gegaan."

RWS is omgezet van een vereniging naar een stichting. Die omzetting is unaniem tot stand gekomen. We zorgden ervoor dat fusie niet leidde tot minder invloed. Het werd een stichting PLUS. Met een Woonplatform waar de maatschappelijke adviesraad (MAR) onderdeel van is.

Door op te schalen kregen we ruimte om zaken beter te stroomlijnen en te professionaliseren. Een van de succesfactoren van de fusie is gelegen in het feit dat we voor de fusie begon een keuze maakten voor een primair systeem. Dat hadden we al afgestemd en medewerkers van beide organisaties konden bij aanvang van de organisatorische fusie al met dit systeem uit de voeten. Ook de goede persoonlijke relatie tussen de beide bestuurders vormde een succesfactor.

Uit de visitatierapporten R&B en RWS

De opmerkingen uit het visitatierapport van R&B Wonen ('Wat kan beter?') hebben in de fusie een plek gekregen, doordat er meer (dedicated) capaciteit beschikbaar kwam. Belangrijk daarbij was het instellen van een team bestuursadviesing met een bestuurssecretaris, concern controller en een bedrijfseconomisch adviseur. Deze laatste twee functies hebben expliciet de risico's (ook ten aanzien van samenwerking en verbindingen) in kaart gebracht en een cyclus ontworpen om de risico's te monitoren en beheersen. Deze monitoring wordt afgestemd en besproken met de auditcommissie en de gehele RvC. Daarnaast is er meer capaciteit gerealiseerd voor functies zoals Communicatie en HRM.

Het persoonlijke karakter van de dienstverlening heeft nadrukkelijk aandacht gekregen door het behoud van een afdeling interne aannemerij die bij huurders thuis onderhoud pleegt en zo 1 op 1 contact heeft met huurders. Wijkbeheerders en verhuurmakelaars zijn iedere dag fysiek in het verzorgingsgebied aanwezig. Door het op die manier te organiseren komen we regelmatig bij onze huurders achter de voordeur.

In het visitatierapport van RWS (Verbetermogelijkheden RWS), kwam een aantal aandachtspunten naar voren, die vooral te maken hebben met planning & control en de P-D-C-A-cyclus. RWS stak de planning en control cyclus in een nieuw jasje en nam daarmee de opmerkingen van de visitatiecommissie over. In 2017 kregen jaarverslag en jaarrekening een nieuw format met meer tekstuele toelichting over specifieke onderwerpen. De doelstellingen zijn SMART gemaakt en vertaald naar KPI's en normen in kwartaalrapportages en begroting. In het volkshuisvestelijk verslag werden sturelementen zoals de mutatiegraad en leegstand opgenomen. En de relatie met de prestatieafspraken en de resultaten van de sturing daarop, werd nadrukkelijk verduidelijkt. Beveland Wonen heeft deze verbeterpunten overgenomen.

Toekomst

Beveland Wonen is een financieel gezonde corporatie met een zeer gemotiveerd team medewerkers. We hebben alle disciplines in huis en zijn plat georganiseerd. Medewerkers krijgen veel ruimte om het werk naar eigen inzicht op te pakken. Ideeën om Beveland Wonen verder te ontwikkelen en verbeteren zijn welkom.

Zoals bleek uit de SWOT die wij maakten in het kader van het nieuwe ondernemingsplan, zijn onze sterke punten (naast die gemotiveerde medewerkers) onze centrale rol en positie in Zeeland. Een rol en positie die we verder kunnen uitbouwen. We durven op een verantwoorde manier te experimenteren en innoveren, zijn samenwerkingsgericht en hebben een sterk netwerk. Op die reputatie en positie kunnen we verder bouwen en kijken we met vertrouwen naar de toekomst van de organisatie en onze huurders.

Er ligt een stevige opgave in het Zeeuwse als het gaat om de (sociale) woningmarkt. Op het gebied van de mensen (betaalbaarheid, leefbaarheid, kwetsbare doelgroepen, vergrijzing) en op het gebied van de stenen (verduurzamingsopdracht, nieuwe concepten). We staan gesteld om dit op een goede manier op te pakken, samen met onze collega's en partners waarbij wij ook open staan voor het verder intensiveren van de samenwerking binnen Zeeland.

In december hielden wij 7 thematische medewerkersbijeenkomsten in het kader van de ontwikkeling van het eerste Ondernemingsplan van Beveland Wonen. Voor Dialogsessies en meedenkbijeenkomsten meldden zich in totaal 118 medewerkers aan. Dat is vrijwel ons volledige personeelsbestand. Medewerkers bereidden de bijeenkomsten in multidisciplinaire subgroepen voor.

De adviezen die werden voorbereid, waren zodoende integraal ingestoken. Een aantal medewerkers dacht met meerdere thema's mee. Die interne motivatie van onze medewerkers vormt de echte motor achter Beveland Wonen, waar we alleen maar trots op mogen zijn.

Peter Bevers
Bestuurder Beveland Wonen
December 2020

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Begin 2021 is Beveland Wonen voor de eerste keer gevisiteerd. Dat was 1 jaar na de organisatorische fusie tussen RWS Goes en R&B Wonen die op 1 januari 2020 plaatsvond. Een spannend moment voor de nieuwe organisatie. Een eerste uitgebreid en objectief onderzoek naar hoe onze omgeving naar ons kijkt en hoe zij onze maatschappelijke prestaties ervaren.

Resultaten

Een jaar na de samensmelting van de twee organisaties bleek uit de gesprekken die het visitatiebureau hield met onze belanghebbenden, dat de twee voormalige corporaties naadloos zijn geïntegreerd. De belanghebbenden gaven aan dat ze meteen vanaf het begin te maken hadden met Beveland Wonen en niet met twee verschillende bloedgroepen. De huurders gaven aan weinig tot niets gemerkt te hebben van de fusie. We hadden die indruk ook al wel uit de klanttevredenheidsmetingen die wij doorlopend doen, maar niettemin was het goed om dit ook als respons te krijgen uit de visitatie.

We zijn trots op de uitkomsten van de visitatie. We hebben mooie rapportcijfers gekregen. Dat is een opsteker voor onze medewerkers, die dit samen voor elkaar kregen. Inderdaad deels in het eerste fusiejaar en dan ook nog midden in de Coronapandemie met alle beperkende maatregelen voor fysiek contact van dien.

Vanaf de start van de fusie waren onze medewerkers sterk gemotiveerd om van Beveland Wonen een betrokken corporatie te maken die zich sterk maakt voor de belangen van de huurders en goed luistert naar de omgeving. Een corporatie bovendien, "Met een duidelijke visie op wat er nodig is in het werkveld en een corporatie die in nauwe afstemming met een brede groep belanghebbenden aan de slag gaat. Professioneel, daadkrachtig en betrokken." We zijn blij met deze typering van het visitatiebureau en herkennen ons daar ook in.

Het werkgebied van Beveland Wonen bestaat uit 36 kernen met gemeenten met een meer stedelijk karakter en kleine kernen op het platteland. Uit de visitatie blijkt dat Beveland Wonen veel maatwerk levert vanwege de verschillende behoeften in de kernen en gemeenten. En dat dit wordt herkend door belanghebbenden en wordt gewaardeerd. Andere opvallende punten zijn dat Beveland Wonen een goede balans heeft gevonden tussen de 'basis aandacht geven' en 'innovatief zijn'. Uit de visitatie blijkt waardering voor de wijze waarop Beveland Wonen omgaat met het thema duurzaamheid en circulair bouwen. De commissie ziet een goede balans tussen inzet, kosten en meerwaarde, een goed oog voor de leefbaarheid in de kernen en een goede en nauwe samenwerking met belanghebbenden.

Advies

Rechtsvoorgangers R&B Wonen en RWS Goes zijn beiden afzonderlijk in 2016 gevisiteerd. De huidige visitatiecommissie constateert dat de meeste verbeterpunten uit deze visitaties goed zijn opgepakt. Er blijven een paar kleine aandachtspunten, die ook voor de nieuwe organisatie gelden. De belangrijkste is om een betere koppeling te maken tussen het Public Value Model en de prestaties in het jaarverslag. Zo kan Beveland Wonen ervoor zorgen dat dit model beter aansluit op de verwachtingen van de autoriserende externe omgeving. De visitatiecommissie constateert dat de openbare verantwoording in het jaarverslag overzichtelijk en leesbaar is voor verschillende doelgroepen. Zij beveelt wel aan om een duidelijkere koppeling te maken tussen de

prestaties van de corporatie en de afspraken die zijn gemaakt. En daarnaast om de jaarlijkse prestatieafspraken te voorzien van een korte toelichting met een koppeling naar het eigen beleid en dat van de partners.

Beveland Wonen gaat de aanbevelingen oppakken

Natuurlijk gaan we werk maken van de aanbevelingen die het visitatiebureau ons gaf. De belangrijkste aanbeveling is, naast de opmerkingen over de toepassing van het Public Value Model, om ervoor te zorgen dat regiobeheerders in alle regio's een eenduidige werkwijze gaan hanteren. Daar gaan we mee aan de slag.

Het is goed dat we deze signalen kregen. Daar kunnen we verder mee. We gaan de verbeterpunten samen met de belanghebbenden verder uitwerken. En de punten uit deze visitatie krijgen hun beslag in ons ondernemingsplan 2021-2025.

Graag willen we alle belanghebbenden bedanken voor de tijd en energie die zij aan de visitatie besteedden. En ook de visitatiecommissie die ervoor zorgde dat het hele traject soepel verliep. De commissie nam ons veel werk uit handen. Zo konden wij ons concentreren op de kwaliteit én de meerwaarde van de visitatie.

We werken met onze medewerkers en samenwerkingspartners aan betaalbare woonlasten en duurzaamheid. We staan voor passend wonen met extra aandacht voor de laagste inkomens én financieel meest kwetsbaren. Daarnaast zijn we aan de slag met het doelmatig verduurzamen van ons woningbezit. We zetten de eerste stappen om circulair en biobased materiaal gebruik in te bedden in onze werkwijze en hebben oog voor klimaatadaptatie. We spelen in op de woningbehoefte van de toekomst in Zeeland, met voor elke huurder een passende woning.

Daar kunt u ons op aanspreken.

27 mei 2021

Bestuurder en voorzitter Raad van Commissarissen Beveland Wonen

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 4.2: Beveland Wonen

Naam	Functie
De heer Bevers	Bestuurder
Mevrouw de Vries	Programmadirecteur Wonen en Maatschappij
De heer de Jonge	Programmadirecteur Vastgoed en Middelen
De heer Feijt	Voorzitter Raad van Commissarissen
De heer Maas	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw Padmos	Lid Raad van Commissarissen
De heer Moerdijk	Lid Raad van Commissarissen
De heer Van der Marel	Lid Raad van Commissarissen

Tabel 4.3: Belanghebbenden

Organisatie	Belanghebbende	Functie
Gemeenten		
Borsele	De heer Westrate	Wethouder Bouwen en Wonen
	Mevrouw Wouters	Beleidsmedewerker wonen
Goes	De heer de Goffau	Wethouder wonen
	De heer Bakker	Beleidsmedewerker wonen en stedelijke vernieuwing
Kapelle	De heer Macintosh	Wethouder volkshuisvesting
	De heer Maas	Beleidsadviseur Wonen
Noord-Beveland	De heer Van der Maas	Wethouder wonen
	Mevrouw Kouwer	Projectleider bouwen, wonen, volkshuisvesting
Reimerswaal	De heer Both	Wethouder wonen
	Mevrouw Heiboer	Beleidsadviseur wonen
Huurdersvertegenwoordiging		
Huurdersvereniging	De heer Van de Guchte	Lid
Reimerswaal en Borsele	De heer Noordzij	Adviseur
HV de Bevelanden	De heer De Fouw	Voorzitter
	Mevrouw Hoen	Lid
	De heer De Miranda	Adviseur
Aanvullend zijn groepsgesprekken met individuele huurders gevoerd. Daaraan hebben deelgenomen: mevrouw Behr, de heer Daoudi, mevrouw Feijt, de heer Goossen, de heer Hannewijk, mevrouw Hazen-Saaman, mevrouw Kesler, mevrouw Kraak, mevrouw Struijk, mevrouw de Visser, mevrouw van Weert, mevrouw van Zantvoort, mevrouw Ziekman en de heer Zuppelli.		
Overige belanghebbenden		
Clavis	De heer Karel	Directeur-bestuurder
Woongoed Middelburg	De heer De Ceuster	Directeur-bestuurder
Ter Weel	Mevrouw Traas	Bestuurder
Zeeuwsland	De heer Van der Wel	Directeur-bestuurder
Zeeuwse Gronden	De heer Van Blarikom	Bestuurder

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Beveland Wonen in 2021 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 Beveland Wonen hebben.

Rotterdam, 1 januari 2021

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Beveland Wonen in 2021 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 Beveland Wonen.

Rotterdam, 1 januari 2021

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Erik van Ossenbruggen verklaart hierbij dat de visitatie van Beveland Wonen in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 januari 2021

Erik van Ossenbruggen

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Beveland Wonen in 2021 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 Beveland Wonen.

Rotterdam, 1 januari 2021

Robert Kievit

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

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

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchegroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

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

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

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie. Door zijn ervaring met het adviseren aan gemeenten kent hij het belang en krachtveld van de lokale politiek goed.

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

Secretaris

Erik van Ossenbruggen

Naam, titel, voorletters:

Ossenbruggen, MSc., E.K. van

Geboorteplaats en –datum:

Meppel, 27 september 1992

Huidige functie:

Consultant



Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profielchets:

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

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

Erik is recent betrokken geweest bij de visitatie van Provides, Woonzorg Nederland, Parteon, Rochdale, Woonpartners Helmond, Area Wonen, Wold en Waard, Clavis, Habion en Het Gooi en Omstreken.

Commissielid

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.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel B-6: Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Raamovereenkomst R&B Wonen (2018-2022) Prestatieafspraken R&B Wonen (2016 t/m 2020) Raamovereenkomst RWS (2014-2018) Prestatieafspraken RWS (2016 t/m 2020) Ondernemingsplan R&B Wonen 'Voor nu en later' (2014-2018) Ondernemingsplan R&B Wonen 'Natuurlijk!' (2018-2022) Ondernemingsplan RWS 'Gewoon betaalbaar wonen' (2017-2020) Jaarverslagen R&B Wonen (2016 t/m 2019) Jaarverslagen RWS (2016 t/m 2019) Regionale woonvisie Bevelanden (2019-2023) Convenant voor de aanpak van woonfraude Convenant uitstroom zelfstandig wonen Oosterschelderegio
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Belanghebbendenbeleid RvC R&B Wonen (2018) Jaarverslagen R&B Wonen (2016 t/m 2019) Jaarverslagen RWS (2016 t/m 2019)
Presteren naar Vermogen (PnV)	Jaarverslagen R&B Wonen (2016 t/m 2019) Jaarverslagen RWS (2016 t/m 2019) Begrotingen R&B Wonen (2016 t/m 2019) Begrotingen RWS (2016 t/m 2019) Aedesbenchmark R&B Wonen (2016 t/m 2019) Aedesbenchmark RWS (2016 t/m 2019) Memo voor RvC: Aanvullende informatie beleidswaarde 2019
Governance van maatschappelijk presteren	Ondernemingsplan R&B Wonen 'Voor nu en later' (2014-2018) Ondernemingsplan R&B Wonen 'Natuurlijk!' (2018-2022) Ondernemingsplan RWS 'Gewoon betaalbaar wonen' (2017-2020) Jaarverslagen R&B Wonen (2016 t/m 2019) Jaarverslagen RWS (2016 t/m 2019) Afdelingsplannen R&B Wonen (2016 t/m 2019) Jaarplannen RWS (2016 t/m 2019) Periodieke rapportages R&B Wonen (2016 t/m 2020) Periodieke rapportages RWS (2016 t/m 2020) Notulen RvC R&B Wonen (2016 t/m 2019) Notulen RvC RWS (2016 t/m 2019) Notulen RvC Beveland Wonen (2020) Visie op toezicht en bestuur RWS (2017 en 2018) Visie op toezicht en bestuur Beveland Wonen (stand van zaken 2020)

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Beveland Wonen/R&B Wonen - Borsele (1.989 woningen) en Reimerswaal (2.048 woningen)		
<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen realiseren in de periode van 2018 tot en met 2022 circa 360 sociale huurwoningen, verspreid over de kernen van de gemeenten Borsele en Reimerswaal (PA2018, PA2019, PA2020).</p>	<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben woningen gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 91 woningen (EVPA2017/JV2017, p. 16) <ul style="list-style-type: none"> - 18 seniorenappartementen aan de Maartenbroersweg en 73 nultreden Curaviewoningen in verschillende kernen (JV2017). • 2018: 32 woningen (JV2018) <ul style="list-style-type: none"> - 15 studio's voor Zeeuwse Gronden (inclusief 3 algemene ruimten) en 14 eenpersoons-appartementen voor reguliere verhuur op Wooncomplex Bosburg te Yerseke (JV2017/EVPA2018). • 2019: 38 woningen (JV2019/EVPA2019) <ul style="list-style-type: none"> - 38 nieuwbouwwoningen in verschillende dorpen. • 2020: 88 woningen <ul style="list-style-type: none"> - 88 woningen in verschillende dorpen. <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben in de periode van 2017 tot en met 2020 in Borsele en Reimerswaal 249 woningen gerealiseerd.</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke bijdrage die Beveland Wonen heeft geleverd aan de transformatieopgave van eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen.</p>	8
<p>Realiseren van levensloopbestendige woningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen realiseren tenminste 75% van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig (PA2019, PA2020).</p>	<p>Realiseren van levensloopbestendige woningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben voldaan de prestatieafspraken en 84% (32 van 38 woningen) respectievelijk 100% (88 van 88 woningen) nieuwbouw levensloopbestendig opgeleverd (EVPA2019/EVPA2020).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere beoordeling gerechtvaardigd vanwege het feit dat in ruime mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De prestatieafspraken van 75% wordt ruim overschreden.</p>	8
<p>Realiseren van tiny houses</p> <p>Beveland Wonen realiseert in 2020 vijf tiny houses als alternatieve woonvorm (PA2019, PA2020).</p>	<p>Realiseren van tiny houses</p> <p>Beveland Wonen heeft in het voorjaar van 2021 vijf tiny house in Hoedekenskerke gerealiseerd (EVPA2020).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig aan de prestatieafspraken heeft voldaan.</p>	7

<p>Gebruiken van woonconcepten</p> <p>R&B Wonen maakt voor haar transformatieopgave bij voorkeur gebruik van woonconcepten (PA2018). Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen maken bij tenminste 90% van de nieuwbouw gebruik van woonconcepten (PA2019, PA2020).</p> <p>Daarnaast hebben Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen een portfolio van tenminste drie woonconcepten in het kader van transformatie (PA2019, PA2020).</p>	<p>Gebruiken van woonconcepten</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben bij meer dan 90% van de nieuwbouw gebruik gemaakt van woonconcepten. In 2019 is alleen bij de woningen in s'-Gravenpolder geen gebruik gemaakt van een woonconcept (EVPA2019). R&B Wonen heeft bij haar transformatieopgave eveneens gebruik gemaakt van woonconcepten (EVPA2018/EVPA2019).</p> <p>In het kader van de transformatieopgave past Beveland Wonen de volgende woonconcepten toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Curavie woning: een volledig in de fabriek geproduceerde woning gebaseerd op een betonnen 3-D casco. De woning is verplaatsbaar. • Pluswoning: een woning voorzien van een betonnen prefab skelet incl. prefab fundering en prefab badkamer. Het metselwerk wordt nog traditioneel gerealiseerd. • 't Vrije Woonblok: een woning van houtskelet-bouwelementen, die wordt opgebouwd uit geprefabriceerde bouwelementen. De installatiekast met warmtepomp is vanaf buiten bereikbaar, zodat bewoners voor onderhoud niet thuis hoeven te zijn. <p>Het gaat in alle drie de gevallen om levensloop-bestendige woningen. Alle drie de woningconcepten hebben een korte bouwtijd.</p> <p><i>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat in ruime mate is voldaan aan de prestatieafspraken en het feit dat Beveland Wonen in het licht van de opgave woonconcepten heeft ontwikkeld. Beveland Wonen speelt daarmee goed in op de (toekomstige) woningbehoefte en de vraag naar woningen met een korte bouwtijd. Beveland Wonen heeft zich daar bovendien nadrukkelijk in samenwerking met andere partijen sterk voor ingezet en veel tijd en energie aan gespendeerd.</i></p>	8
<p>Verkopen van woningen</p> <p>R&B Wonen biedt jaarlijks minstens twintig woningen te koop aan. Op die manier krijgen gegadigden met een middeninkomen de kans een betaalbare woning te kopen en dus door te stromen vanuit de huurwoningen. Op deze wijze vermindert de druk op de sociale huurwoningmarkt en nemen zoekenden af (PA2017). Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen verkopen gemiddeld 30 woningen per jaar (PA2018, 2019, PA2020).</p>	<p>Verkopen van woningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben woningen verkocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 23 woningen (EPVA2017) • 2018: 32 woningen (EVPA2018) • 2019: 33 woningen (EVPA2019) • 2020: 37 woningen (toelichting Beveland Wonen) <p><i>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig aan de prestatieafspraken heeft voldaan.</i></p>	7
<p>Slopen van woningen</p>	<p>Slopen van woningen</p>	7

<p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen slopen in de periode van 2018 tot en met 2022 circa 350 woningen (PA2019, 2020).</p>	<p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben woningen gesloopt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 108 woningen (EPVA2017) • 2018: 2 woningen (EVPA2018) • 2019: 61 woningen (EVPA2019) • 2020: 128 woningen (toelichting Beveland Wonen) <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben in de periode van 2017 tot en met 2020 in Borsele en Reimerswaal 299 woningen gesloopt. In de periode van 2018 tot en met 2020 heeft Beveland Wonen 191 woningen gesloopt. Beveland Wonen ligt op schema om aan de prestatieafspraken te voldoen. De prestatieafspraken omvat immers een doorlopende termijn.</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig aan de prestatieafspraken heeft voldaan.</p>	
<p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen streven naar een gemiddelde zoektijd van korter dan één jaar. Het wordt aanvaard dat de zoektijd de gemiddelde zoektijd in populaire kernen langer is, met een maximum van 2 jaar (PA2019, PA2020).</p>	<p>De gemiddelde wacht- of zoektijd voor een woning van R&B Wonen bedroeg (Borsele – Reimerswaal):</p> <p>2017: 5,8 mnd. (JV2017) 2018: 7,9 mnd. (JV2018) 2019: 8,5 mnd. - 7,8 mnd. (JV2019) 2020: 9,6 mnd. – 10,2 mnd. (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>De wacht- of zoektijd is bepaald door het verschil tussen de eerste reactiedatum en de ingangsdatum van de huurovereenkomst (JV2017).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig aan de prestatieafspraken heeft voldaan.</p>	7
<p>Beveland Wonen/RWS: Goes (5.240 woningen), Kapelle (783 woningen) en Noord-Beveland (612 woningen)</p>		
<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS realiseren 210 woningen in de periode van 2017 tot en met 2020 (PA 2017-2020).</p>	<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS hebben nieuwbouwwoningen opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 29 (JV2017) <ul style="list-style-type: none"> - waarvan 9 woningen in Wemeldinge en 20 woningen in Kortgene. • 2018: 61 (JV2018) <ul style="list-style-type: none"> - 36 appartementen Hollandiaplein, 10 huurwoningen aan de Zuidvlietstraat Goes en 15 NOM woningen aan de Cornelis Houtmanstraat. • 2019: 66 (EVPA2019) <ul style="list-style-type: none"> - 21 levensloopbestendige woningen aan de Wilgenstraat en Iepenstraat in Goes, 20 nieuwe appartementen in het complex De Henry (NOM) en 25 appartementen Aan de Nieuwstraat in 	8

	<p>Goes gerealiseerd voor cliënten van Het Gors (JV2019).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2020: 131 woningen <ul style="list-style-type: none"> - 83 appartementen Westerschans Goes en 48 woningen gerealiseerd in Goes, Wissenkerke, Colijnsplaat en Kamperland (toelichting Beveland Wonen) <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS hebben in de periode van 2017 tot en met 2020 in Goes, Kapelle en Noord-Beveland 287 woningen gerealiseerd.</p> <p>Naast het realiseren van nieuwbouw heeft RWS woningen gesloopt:</p> <p>2017: 54 (JV2017) 2018: 21 (JV2018) 2019: 6 (JV2019/EVPA2019) 2020: 87 woningen (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke bijdrage die RWS heeft geleverd in het realiseren van nieuwbouw, de corporatie heeft de prestatieafspraken (210 woningen) met de realisatie van 287 woningen ruimschoots behaald.</p>	
<p>Herstructureren van Waardekensstraat Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS onderzoeken de herstructurering van de Waardekensstraat, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar kleinere wooneenheden (PA2018, PA2019, PA2020).</p>	<p>Herstructureren van Waardekensstraat RWS heeft onderzoek gedaan naar herstructurering van woningen aan de Waardekensstraat, waarbij is gekeken of deze op advies van de routekaart in aanmerking zou komen voor een schilrenovatie. Schilrenovatie bleek niet haalbaar, waarna RWS in gesprek is gegaan met de gemeente Kapelle. Vervolgens is het idee ontstaan om op deze kavel een ontwikkeling uit te voeren met een variatie aan woningen, zoals kleine jongerenwoningen, levensloopwoningen en eensgezinsgewoningen. De gemeente kon uiteindelijk echter geen toestemming geven omdat het aantal woningen op deze locatie te groot werd in verband met een lopend contingent. Tegelijkertijd kwam de vraag van de gemeente of RWS iets kon betekenen voor de huisvesting van spoedzoekers en statushouders op de locatie De Zuidhoek in Kapelle. RWS/Beveland Wonen kon in de vraag van de gemeente voorzien door op deze locatie 10 kleine woningen te realiseren voor deze doelgroep. Deze woningen zijn in 2020 opgeleverd. En de ontwikkeling van de locatie Waardekenstraat staat nu op de agenda van het SVB 2021 waarbij de resultaten/evaluatie van het klein wonen project aan de Zuidhoek worden meegenomen (JV/toelichting Beveland Wonen).</p>	<p>8</p>

	<p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de inzet van Beveland Wonen om te voldoen aan de prestatieafspraken en de bereidheid om mee te werken aan het realiseren van woningen voor spoedzoekers en statushouders. Beveland Wonen heeft zich flexibel en bereidwillig opgesteld.</p>	
<p>Realiseren van nieuwbouw Doolhof RWS bouwt 7 gezinshuurwoningen aan De Doolhof in Kapelle (PA2017, PA2018).</p>	<p>Realiseren van nieuwbouw Doolhof Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS hebben 8 gezinshuurwoningen gerealiseerd. Aanvankelijk liep het project vertraging op doordat de (geclusterde) aanbesteding te duur uitviel (EVPA2018/EVPA2019/EVPA2020).</p> <p>Aanvankelijk had Beveland Wonen vanwege de omstandigheden het idee om 112 levensloopwoningen en eengezinswoningen verdeeld over het werkgebied te clusteren. Het clusteren had als reden dat er in de verschillende kernen op kleine schaal dezelfde woningen zouden worden gebouwd. Vanwege de crisis in de bouw en de differentiatie over de kernen had de corporatie de indruk dat schaalvergroting en prijsvoordeel bij aannemers en onderaannemers (eventueel met Co-pay) een voordeel op zou kunnen leveren. Ondanks de gunstige voorwaarden viel de uiteindelijke aanbesteding tegen, zowel individueel als geclusterd paste de aanbesteding niet binnen de financiële kaders van Beveland Wonen. Na de aanbesteding zijn er gesprekken gevoerd met de verschillende aannemers en heeft Beveland Wonen om advies gevraagd en antwoorden gekregen over de reden van overschrijding. Uiteindelijk is besloten om het programma in bouwteam aan te bieden bij 2 aannemers. Het verschil in prijs voor de levensloopwoning en eengezinswoning bij de 2 aannemers heeft uiteindelijk gezorgd voor een goede verdeling. Voor de financiële beoordeling is de totale clustering als één project gezien, voor de uitvoering onderverdeeld in zeven projecten. Door deze financiële clustering viel uiteindelijk na uitvoerig onderhandelen de prijs binnen de norm, de afzonderlijke projecten hebben elkaar gecompenseerd. Door deze intensieve onderhandeling en het overleg tussen de twee aannemers, met kijkie in elkaars keuken, heeft het project enige vertraging opgeleverd. Het hele programma is tot uitvoering gekomen waarbij de acht levensloopwoningen aan de Doolhof medio 2020 zijn opgeleverd (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig aan de prestatieafspraken heeft voldaan.</p>	7

<p>Verkopen van woningen</p> <p>RWS biedt vanaf 2018 de woningen (behorend tot versnipperd bezit op de verkooplijst) aan de zittende huurders te koop aan. Bij mutatie worden de woningen verkocht op de vrije markt (PA2019).</p>	<p>Verkopen van woningen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS hebben woningen verkocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 18 (JV2017) • 2018: 25 (JV2018) • 2019: 31 (JV2019/EVPA2019) • 2020: 18 (toelichting Beveland Wonen) <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig aan de prestatieafspraken heeft voldaan.</p>	7
<p>Beperken van leegstand</p> <p>RWS beperkt de leegstand tot maximaal 1,8% van de totale huurinkomsten. De leegstand omvat frictieleegstand, structurele leegstand en oplevering nieuwbouw. De leegstand t.b.v. verkoop, sloop en renovatie is uitgesloten (PA2017, PA2018)</p>	<p>Beperken van leegstand</p> <p>De leegstand bij RWS in 2017 en 2018 bedroeg 1,69% respectievelijk 1,63% (JV2017/2018). In 2017 hanteerde RWS een eigen norm van 1,50%.</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat Beveland Wonen ruimschoots heeft voldaan aan de prestatieafspraken en op eigen initiatief een scherpere norm is gaan hanteren.</p>	8
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen en rechtsvoorgangers goed hebben gepresteerd ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De woningcorporatie heeft in de verschillende gemeenten nieuwbouwwoningen gerealiseerd en woonconcepten ontwikkeld. Het slopen van eengezinswoningen en het realiseren van levensloopbestendige woningen in Borsele en Reimerswaal draagt bij aan de transformatie van de woningvoorraad.</p>		
<p>Gemiddelde beoordeling</p>		7,5

Thema 2: De betaalbaarheid van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Beveland Wonen/R&B Wonen - Borsele (1.989 woningen) en Reimerswaal (2.048 woningen)</p>		
<p>Beperken van gemiddelde huurprijs</p> <p>R&B Wonen maakt jaarlijks in haar jaarverslag inzichtelijk of zij voldoet aan het uitgangspunt dat de gemiddelde huur van alle woningen lager is dan 75% van de maximaal redelijke huur (op basis van het Woningwaarderingstelsel =WWS) voor alle woningen (PA2017).</p>	<p>Beperken van gemiddelde huurprijs</p> <p>R&B Wonen bereikt in 2014, 2015, 2016 een gemiddelde huur van de woningen 66% van de maximaal redelijke huur. In 2017 lag het percentage op 69%, waarmee R&B Wonen het uitgangspunt dat de gemiddelde huur van alle woningen lager is dan 75% van de maximaal redelijke huur voor alle woningen heeft gehaald (JV2017).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat ruimschoots is voldaan aan de prestatieafspraken. De gemiddelde huurprijs lag beduidend lager dan de prestatieafspraken.</p>	8
<p>Huisvesten van jongeren</p> <p>R&B Wonen speelt in op de behoefte van jongeren en starters door een deel van de vrijkomende huurwoningen (door doorstroom van ouderen) voor jongeren en starters te bestemmen. Daarnaast zorgen Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen in er voor dat huurders onder 23 jaar met recht op</p>	<p>Huisvesten van jongeren</p> <p>R&B Wonen zorgt ervoor dat de wachttijd (van eerste reactie tot tekenen huurovereenkomst) voor een woning gemiddeld korter is dan 6 maanden in het werkgebied, waardoor alle doelgroepen worden bediend, waaronder jongeren. Daarnaast heeft R&B Wonen levensloopbestendige woningen/Curaviewoningen</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>huurtoeslag in aanmerking komen voor korting, zodat zij een huur onder de kwaliteitskortingsgrens betalen (PA2017, PA2018, PA2019, PA2020).</p>	<p>gerealiseerd in het kader van de transformatieopgave die tevens geschikt zijn voor jongeren (EVPA2017).</p> <p>R&B Wonen past voor jongeren onder de 23 een tijdelijke leeftijdskorting toe om hen recht te laten hebben op huurtoeslag. Op deze wijze is het voor jongeren tussen 18 en 23 jaar financieel beter mogelijk gemaakt om een (reguliere) woning te huren (EVPA2017, EVPA2018, EVPA2019, EVPA2020). Dit zijn woningen die passen bij de jongerendoelgroep. Bijvoorbeeld appartementen zonder lift en levensloopbestendige, Curavie woningen.</p> <p>Voor wat betreft de wachttijd: de maximale wachttijd is 12 maanden. Voor woningzoekenden met een zorgindicatie staat het maximum op 6 maanden. De wachttijd die R&B realiseert in 2017, is 5,8 maanden voor alle doelgroepen.</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Toewijzen van woningen</p> <p>R&B Wonen wijst minstens 90% van haar vrijkomende woningen met een huur lager dan € 710,- (2017) toe aan gegadigden met een huishoudinkomen lager dan € 36.165 (primaire doelgroep) (PA2017). Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen wijzen tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de primaire en de secundaire doelgroep (PA2018, PA2019, PA2020).</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen wijzen maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huurders met een inkomen van €38.035 tot en met €42.236 (lage middeninkomens, prijspeil 2019) (PA 2017, PA2018, PA2019, PA2020).</p> <p>Beveland Wonen wijst maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huurders met een inkomen van €42.236 tot en met €48.650 (hoge middeninkomens, prijspeil 2019) (PA2019, PA2020).</p> <p>R&B Wonen zorgt ervoor dat tenminste 95% van de primaire doelgroep een passende huur krijgt (PA2018). Beveland Wonen voldoet aan de passendheidsnorm (PA2019, PA2020)</p>	<p>Toewijzen van woningen</p> <p>Beveland Wonen heeft vrijkomende woningen toegewezen aan de primaire doelgroep:</p> <p>2017: 87,7% 2018: 91,7% (EVPA2018) 2019: 93,0% (EVPA2019) 2020: 92,8% (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>Beveland Wonen heeft woningen toegewezen aan de lage middeninkomens:</p> <p>2017: 8,4% (lage én hoge middeninkomens) (EPA2017) 2018: 4,0% (EVPA2018) 2019: 4,0% (EVPA2019) 2020: 3,2% (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>Beveland Wonen heeft woningen toegewezen aan de hoge middeninkomens:</p> <p>2017: 7,1% 2018: 4,3% (EVPA2018) 2019: 3,0% (EVPA2019) 2020: 4,0% (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>Beveland Wonen heeft woningen passend toegewezen:</p> <p>2017: 98,6% (JV2017) 2018: 98,1% (EVPA2018) 2019: 100,0% (EVPA2019) 2020: 98,7% (toelichting Beveland Wonen)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
<p>Toewijzen van woningen in kernen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen wijzen in iedere kern tenminste 60% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de primaire doelgroep (PA2019, PA2020).</p>	<p>Toewijzen van woningen in kernen</p> <p>R&B Wonen heeft in de periode 2018-2020 760 van de 1170 vrijgekomen woningen toegewezen aan de primaire doelgroep (=65%). In 6 kernen (van de 22) is de norm nog niet behaald, onder andere door de beschikbare woningtypen en huurprijzen, automatische toewijzingen (op basis van inschrijfsduur) en aantal mutaties. Beveland Wonen heeft bijgestuurd door in twee kernen de huurprijs van woningen af te toppen (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie acht een lagere beoordeling gerechtvaardigd omdat niet volledig is voldaan aan de prestatieafspraken. Opgemerkt dient te worden dat Beveland Wonen reeds heeft bijgestuurd om toch aan de prestatieafspraken te kunnen voldoen.</p>	6
<p>Verlenen van korting voor duur scheef wonen</p> <p>R&B Wonen verleent in sommige gevallen een korting om duur scheef wonen tegen te gaan (PA2017, PA2018).</p>	<p>Verlenen van korting voor duur scheef wonen</p> <p>R&B Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken en in sommige gevallen korting verleend om duur scheef wonen tegen te gaan (EVPA2018). R&B Wonen heeft huurders met een huurtoeslag die voor 1 januari 2016 zijn gaan huren en een huurprijs betaalden die hoger was dan een passende huurprijs van maximaal €592,55 voor één- en tweepersoonshuishoudens en €635,05 voor drie- of meerpersoonshuishoudens een huurkorting aangeboden indien zij konden aantonen recht te hebben op huurtoeslag (JV2017).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Ontlasten van goedkope scheefwoners</p> <p>R&B Wonen zal na vier achtereenvolgende inkomensafhankelijke huurverhogingen in de jaren 2013 tot en met 2016 voor goedkope scheefwoners geen nieuwe inkomensafhankelijke huurverhogingen meer aanzeggen (PA2018).</p>	<p>Ontlasten van goedkope scheefwoners</p> <p>R&B Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken en heeft goedkope scheefwoners geen inkomensafhankelijke huurverhogingen meer aangezegd (EVPA2018).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Borgen van huur in relatie tot aftoppingsgrens</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen berekenen aan huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een huur in overeenstemming met de voor hen afgeleide aftoppingsgrens (PA2019, PA2020).</p>	<p>Borgen van huur in relatie tot aftoppingsgrens</p> <p>R&B Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken en heeft de huur voor huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een passende huur doorberekend (EVPA2019). In 2020 heeft R&B 98,7% van de huurders die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toegewezen (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Borgen van huur in relatie tot maximaal redelijk Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen berekenen een huur van maximaal 90% van de maximaal redelijke huur bij woningen tot de maximale aftoppingsgrens en maximaal 75% voor de overige woningen (PA2019, PA2020).</p>	<p>Borgen van huur in relatie tot maximaal redelijk R&B Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken (EVPA2019). De streefhuur in 2020 is hetzelfde als in 2019. R&B wonen heeft voldaan aan de prestatie afspraak (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Voorkomen en tegengaan van huurachterstanden De gemeenten en Beveland Wonen (en rechtsvoorganger R&B Wonen) hebben met de relevante organisaties periodiek preventief overleg over problemen van huurders en huurachterstanden. Het doel is om preventief grote problemen te overzien en huurders met achterstand in de betaling van huur te begeleiden. (PA2017, 2018, PA2019, PA2020).</p>	<p>Voorkomen en tegengaan van huurachterstanden R&B Wonen voert bij huurachterstanden een actief beleid met als doel de achterstand zo laag mogelijk te houden. Door tijdig te signaleren, automatisch te herinneren en voor beide partijen een acceptabele regeling te treffen, probeert R&B Wonen zoveel mogelijk gerechtelijke invorderingen te voorkomen. De MKO-er van R&B Wonen bewaakt maandelijks op rayonniveau de huurachterstanden en onderneemt gericht actie (JV2017/EVPA2017). R&B Wonen is per 1 januari 2017 met de gemeenten Borsele en Reimerswaal een samenwerking gestart om mensen met een huurachterstand vroegtijdig te laten begeleiden door de kredietbank en andere partijen uit het sociaal domein. De rol van de kredietbank is overgenomen is door GR de Bevelanden. De bewoners die in het traject zitten worden, om onnodige kostenverhoging te voorkomen, later naar de deurwaarder gestuurd, als dat toch nog nodig blijkt (EVPA2018). R&B Wonen was echter niet tevreden met het resultaat omdat -ondanks de aanpak- in 2018 negentien keer de ontruiming van een woning is aangezegd, waarbij acht woningen daadwerkelijk zijn ontruimd. Om deze reden heeft R&B Wonen besloten om vanaf 2019 deel te nemen aan het traject "vroegsignalering" geïnitieerd vanuit GR de Bevelanden. R&B Wonen neemt per 2019 deel aan het pilottraject 'vroegsignalering' om het aantal huisuitzettingen te verminderen. Het traject is een samenwerkingsverband vanuit GR-de Bevelanden, waarbij partijen zoals Delta, CZ, VGZ, Evides, SaBeWa en Beveland Wonen betalingsachterstanden op één gezamenlijk punt melden (JV2019/EVPA2019).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de structurele aandacht die Beveland Wonen heeft voor het voorkomen van huurachterstanden en de samenwerking die Beveland Wonen daarbij zoekt.</p>	8
Beveland Wonen/RWS - Goes (5.240 woningen), Kapelle (783 woningen) en Noord-Beveland (612 woningen)		
<p>Toepassen van aftoppingsstrategie RWS past haar aftoppingsstrategie betaalbaar wonen toe met als doel dat in 2017 ca. 20% of meer van de</p>	<p>Toepassen van aftoppingsstrategie</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>(vrijkomende) voorraad tot de goedkope huurklasse behoort. Voor deze woningen kunnen jongeren < 23 jaar (en minima) huurtoeslag aanvragen (PA2017, PA2018)</p>	<p>RWS past continu de aftoppingsstrategie toe, waarbij monitoring plaatsvindt. In het nieuwe streefhurenbeleid dat vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden heeft RWS de nieuwe streefhuren bepaald. RWS kiest bewust voor een dynamische streefhuurprijs die is gebaseerd op het puntenwaarderingssysteem. Het streefhuurpercentage bedraagt (JV2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stedelijk woonmilieu (72,5%) • Dorps woonmilieu (met voorzieningen) (70%) • Landelijke kern (zonder voorzieningen) (65%) <p>In 2017 en 2018 had 33,1% respectievelijk 33,3% van alle door RWS toegewezen woningen een huurprijs lager dan € 417,34 (huurklasse goedkoop, prijspeil 2018) (JV2017/JV2018).</p> <p>RWS heeft deze ambities opgenomen in haar ondernemingsplan 2017-2021. RWS behaalde in de Aedes-benchmark over 2016 een label-A voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Daarmee behoort zij tot de best presterende corporaties van Nederland (EVPA2017).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat ruimschoots is voldaan aan de prestatieafspraken. De prestatieafspraken van ca. 20% of meer is met een percentage van 33% overschreden.</p>	
<p>Borgen van de betaalbaarheid</p> <p>RWS heeft als doel om > 85% van de DAEB-woningvoorraad betaalbaar te houden waarvan tussen de 15% en 20% goedkoop. Met het huidige aangepaste huurbeleid komt RWS in het gehele werkgebied uit op</p> <ul style="list-style-type: none"> • circa 20% goedkoop (van de gehele voorraad) • meer dan 90% betaalbaar en goedkoop • circa 10% bereikbaar (PA2017) 	<p>Borgen van de betaalbaarheid</p> <p>RWS behaalde in de Aedes-benchmark over 2016 een label-A notering voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarmee behoort zij tot de beste presterende corporaties van Nederland (EVPA2017). Van het totale woningbezit was in 2017 (JV2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goedkoop: 1.136 woningen (17,2%) • Betaalbaar: 4.714 woningen (71,6%) • Bereikbaar: 626 woningen (9,5%) • Duur: 111 (1,7%) <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Hanteren van voorrangregeling</p> <p>RWS hanteert en continueert de voorrangregeling van de allerlaagste inkomens (minima) op de goedkope voorraad (huurprijs < €414, prijspeil 2017) (PA2017, PA2018).</p>	<p>Hanteren van voorrangregeling</p> <p>RWS heeft de voorrangregeling voor de allerlaagste inkomens gehanteerd en geëvalueerd. De maatregel is effectief: Er zijn meer goedkope woningen aan minima toegewezen dan de jaren hiervoor, minima kiezen ook vaker zelf voor een goedkope woning én de gemiddelde</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>huurprijs die minima betalen (nieuwe huurders) is gedaald. Tegelijkertijd gaat het vaak om jongeren (die ook minima zijn) en jongeren-woningen. De resultaten zijn gedeeld met gemeenten en huurdersvereniging (EVPA2017, EVPA2018).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Beperken van gemiddelde wachttijd RWS beperkt de wachttijden tot maximaal 2 jaar in Goes en Kapelle en maximaal 1 jaar in Noord-Beveland (PA2017, PA2018). Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS spannen zich in om gemiddelde wachttijd voor actief woningzoekenden te houden op maximaal 2 jaar respectievelijk 1 jaar in Noord-Beveland (PA2019, PA2020).</p>	<p>Beperken van gemiddelde wachttijd RWS voldoet aan de prestatieafspraken. De gemiddelde wachttijd was (Goes – Kapelle – Noord-Beveland):</p> <p>2017: 6,1 mnd. – 5,4 mnd. – 8,2 mnd. (JV2017) 2018: 8,4 mnd. – 9,5 mnd. – 5,5 mnd. (JV2019) 2019: 10,0 mnd. – 12,0 mnd. – 7,8 mnd. (JV2019) 2020: 10,7 mnd – 10,1 mnd – 6,9 mnd. (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat ruimschoots is voldaan aan de prestatieafspraken. De wachttijd blijft binnen een jaar.</p>	8
<p>Beschikbaar stellen woningen middeninkomens Beveland Wonen stelt -in het kader van de beleidsharmonisatie- in 2020 in het gehele werkgebied woningen met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens (tijdelijk) open voor lagere en hogere middeninkomens (binnen de wettelijke kaders en richtlijnen) (PA2020).</p>	<p>Beschikbaar stellen woningen middeninkomens In de huur-inkomestabel van ZuidWestWonen wordt op basis van het jaarinkomen de toegang tot woningen in bepaalde huurklassen bepaald. Sinds 1 januari 2020 kunnen middeninkomens in het voormalig werkgebied van RWS reageren op woningen boven de tweede aftoppingsgrens. Daarvoor kon dat alleen in het werkgebied van R&B. In 2020 zijn respectievelijk 19 en 28 woningen toegewezen aan lagere en hogere middeninkomens (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Toewijzen van woningen RWS maakt geen gebruik van de tijdelijke wettelijke mogelijkheid om bovenop de standaard 10% vrije ruimte nog eens 10% van de vrijkomende woningen aan de lagere middeninkomens te verhuren (tenzij er leegstand ontstaat) (PA2017, 2018). Beveland Wonen wijst tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de lage inkomens (PA2019, PA2020).</p> <p>RWS moet volgens de Woningwet 95% van de sociale huurwoningen tot de huurtoeslag passend toewijzen. Dat wil zeggen aan huishoudens met een inkomen</p>	<p>Toewijzen van woningen RWS heeft woningen toegewezen aan lage inkomens (< €36.135, prijspeil 2017):</p> <p>2017: 98,0% (JV2017) 2018: 97,0% (JV2018) 2019: 96,7% (JV2019) 2020: 97,0% (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>RWS heeft woningen passend toegewezen:</p> <p>2017: 100% (JV2017) 2018: 100% (JV2018) 2019: 99,7% (JV2019) (alle gemeenten!) 2020: 99,4% (toelichting Beveland Wonen)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
van maximaal € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens en € 22.400 voor alleenstaanden (PA2017, PA2018, PA2019, PA2020).	De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Beperken van stijging woonlasten De gemeenten en Beveland Wonen spannen zich actief in om de totale woonlasten (huur + energie) niet meer dan noodzakelijk te laten stijgen (PA2020).	Beperken van stijging woonlasten Beveland Wonen zet zich er continu voor in om de totale woonlasten niet meer dan noodzakelijk te laten stijgen, hetgeen onderdeel is van het ondernemingsplan van RWS (EVPA2019). De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Verkleinen van betaalrisico's De gemeenten, huurdersvereniging en RWS onderzoeken samen welke beleidsmaatregelen zij kunnen nemen om het aandeel huurders en kopers met een betaalrisico te verkleinen én de betaalrisico's te verminderen (PA2018).	Verkleinen van betaalrisico's RWS heeft een inventarisatie gemaakt van de mogelijke beleidsmaatregelen. RWS heeft hier echter geen vervolg aangegeven omdat het aandeel huurders met een betaalrisico in de regio vrij laag is en er geen knellende signalen zijn (EVPA2018). De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen en de rechtsvoorgangers ruim voldoende hebben gepresteerd ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De woningcorporatie heeft een gematigd huurbeleid gevoerd en de woonlasten beperkt. Bovendien heeft Beveland Wonen zich ingezet voor het voorkomen van huurachterstanden en/of het verkleinen van betaalrisico's.		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Beveland Wonen/R&B Wonen - Borsele (1.989 woningen) en Reimerswaal (2.048 woningen)		
Stimuleren van huurders De gemeenten, HVRB en R&B Wonen stimuleren bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik (PA2019). Beveland Wonen zorgt dat huurders per 2019 gebruik kunnen maken van de kennis van een 'energieplatform' of 'energieambassadeur(s)' (PA2019, PA2020).	Stimuleren van huurders R&B Wonen heeft samen met RWS acht energiecoaches (vrijwilligers) opgeleid waarvan er twee actief zijn in het werkgebied Reimerswaal en Borsele. De gemeenten en HVRB hebben gebruikelijke acties om inwoners en huurders te informeren over energiebesparing (EVPA2019). In totaal zijn tien energiecoaches opgeleid, waarvan er twee actief zijn in het werkgebied Reimerswaal en Borsele. De prestatie in 2020 was gelijk aan die van 2019 (toelichting Beveland Wonen). De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Voorlichten van huurders Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen verzorgen op verzoek van huurders informatie over energie- en kostenbesparende maatregelen aan de woning (PA2019, PA2020).	Voorlichten van huurders Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben voldaan aan de prestatieafspraken en huurders voorzien van informatie over energie- en kostenbesparende maatregelen aan de woning	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>(EVPA2019). In 2020 heeft Beveland Wonen de prestatie gecontinueerd, zowel mondeling als schriftelijk. Beveland Wonen geeft op verzoek van huurders informatie (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Inzicht geven in totale woonlasten</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben in het woonruimteverdeelsysteem per woning een indicatie opgenomen van de totale woonlasten van de woning (PA2019, PA2020).</p>	<p>Inzicht geven in totale woonlasten</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben voldaan aan de prestatieafspraken. In het woonruimteverdeelsysteem wordt vanaf 1 januari 2015 in de advertenties per woning een indicatie van de totale woonlasten gegeven (JV2017/EVPA2019).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Beschikbaar stellen van meetapparatuur</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen stellen per 2019 meetapparatuur beschikbaar voor huurders om inzicht te verkrijgen in het energieverbruik (PA2019, PA2020).</p>	<p>Beschikbaar stellen van meetapparatuur</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben voldaan aan de prestatieafspraken en hebben meetapparatuur beschikbaar gesteld (EVPA2019).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Betrekken van particuliere woningeigenaren</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen attenderen particuliere woningeigenaren op de mogelijkheid om deel te nemen aan renovatieprojecten (PA2019, PA2020).</p>	<p>Betrekken van particuliere woningeigenaren</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen voerden in 2019 en 2020 geen renovatieprojecten uit, maar zette in deze periode in overleg met de gemeenten juist volop in op de transformatie-opgave (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Verduurzamen van woningen via pilot</p> <p>De gemeente Borsele en Beveland Wonen realiseren minimaal één pilot waarbij enkele huur- en particuliere woningen worden verduurzaamd (PA2019, PA2020).</p>	<p>Verduurzamen van woningen via pilot</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen voerden in 2019 en 2020 geen renovatieprojecten uit, maar zette in deze periode in overleg met de gemeenten juist volop in op de transformatie-opgave (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Verlagen van de energie-index</p> <p>Beveland Wonen realiseert dat de woningen in 2021 een energie-index van 1,40 (label B) hebben (PA2019, PA2020). In de prestatieafspraken van 2018 was de doelstelling om gemiddeld label B aan het einde van 2022 te behalen (PA2018). In de prestatieafspraken van 2017 was de doelstelling om gemiddeld label B aan het einde van 2020 te behalen (PA2017).</p>	<p>Verlagen van de energie-index</p> <p>2017: 1,49 (JV2017) 2018: 1,47 (JV2018) 2019: 1,46 (JV2019) 2020: 1,42 (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Investeren in energiebesparende maatregelen</p>	<p>Investeren in energiebesparende maatregelen</p>	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
R&B zet jaarlijks € 2 miljoen in voor energiebesparende maatregelen (€ 1 miljoen voor Borsele en € 1 miljoen voor Reimerswaal) (PA2017).	R&B Wonen heeft €1.212.816 geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen (EVPA2017). Het is R&B Wonen de afgelopen jaren niet gelukt om volgens afspraak € 2 miljoen per jaar in duurzaamheid te investeren, onder andere door uitgestelde investeringen. Het oorspronkelijke voornemen was om in 2017 te werken aan het inhalen van de opgelopen achterstand. Echter, er heeft in 2017 een omslag plaats gevonden om te sturen op het resultaat in plaats van uitgaven, hetgeen tijdig is afgestemd met alle partijen. R&B Wonen ligt door de nieuwbouw en het verduurzamen van het bestaand bezit op koers om eind 2020 op een gemiddeld label B uit te komen (EVPA2017). De visitatiecommissie kent geen plus- of minpunten toe.	
Investeren in onderhoud R&B investeert naar vermogen in onderhoud van haar bestaande woningvoorraad. Voor 2018 staat voor onderhoud budget van € 5.650.000,-- gepland (PA2018).	Investeren in onderhoud R&B Wonen heeft €5.057.911 geïnvesteerd in onderhoud, waarvan 15% van de onderhoudsbegroting is uitgevoerd met biobased materialen (JV2018). De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.	7
Realiseren van nul-op-de-meter-woningen Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen realiseert per 2018 tenminste 90% van de nieuwbouw nul-op-de-meter (PA2019, PA2020).	Realiseren van nul-op-de-meter-woningen R&B Wonen heeft in 2018 woningen opgeleverd in project Bosburgin Yerseke. De woningen zijn NOMready en kunnen op later moment nog wijzigen naar een volledige NOM-variant (JV2018). R&B Wonen heeft in 2019 38 nieuwbouwwoningen opgeleverd in verschillende dorpen. De woningen zijn energiezuinig en levensloopbestendig (JV2019). Beveland Wonen heeft in 2020 219 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 136 NOM-woningen. De andere 83 woningen zijn niet NOM, maar wel zeer energiezuinig en levensloopbestendig en worden verwarmd m.b.v. een ijsbuffersysteem (toelichting Beveland Wonen). De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke prestatie van Beveland Wonen en de ambities m.b.t. het realiseren van NOM-woningen.	7
Toewerken naar energieneutraal in 2045 Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen zorgt ervoor dat de woningvoorraad in 2045 energieneutraal is. Beveland Wonen zoekt jaarlijks afstemming met de gemeenten over het stappen- en tijdsplan voor het behalen van de doelstelling (PA2019, PA2020).	Toewerken naar energieneutraal in 2045 R&B Wonen heeft deelgenomen aan het duurzaamheidsoverleg waarin is gesproken over de doelstellingen om te komen tot een energieneutrale woningvoorraad in 2045 (EVPA2019). De gemeenten en marktpartijen hebben eerder de ambitie geuit om in 2045 energieneutraal te zijn. Inmiddels is deze ambitie vervangen door de Regionale	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Energie Strategie waarbij partijen zich focussen op realisatie van de klimaatdoelstellingen in 2050. Op basis van deze RES maken gemeenten nu Transitievisies Warmte. Conclusie RES: ambitie blijft, termijn verschoven van 2045 naar 2050 ivm haalbaarheid (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Realiseren van pilot met biobased materialen Beveland Wonen realiseert een pilot met biobased materialen (PA2020).</p>	<p>Realiseren van pilot met biobased materialen R&B Wonen heeft een pilot uitgevoerd bij het schilderwerk en het grootonderhoudsproject van Zeeburg in Yerseke, waarbij de kozijnen zijn gerepareerd in plaats vervangen zoals gebruikelijk werd gedaan. Daarnaast is de gevel bekleed met biobased plaatmateriaal (JV2019/EVPA2019).</p> <p>In 2020 is er geen pilot met biobased materialen uitgevoerd, maar is wel al het schoonmaak- en schilderwerk aan hout uitgevoerd met biobased materialen. Daarnaast zijn enkele daken van woningen met isvlas geïsoleerd (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Hergebruiken van sloopmateriaal R&B Wonen zorgt ervoor dat 90% van het sloopmateriaal wordt hergebruikt (PA2019, PA2020).</p> <p>R&B Wonen maakt bij 10% van de onderhoudsbegroting vanaf 2020 gebruik van herbruikbare of gerecyclede materialen (PA2019).</p>	<p>Hergebruiken van sloopmateriaal De transformatieopgave in de gemeenten Borsele en Reimerswaal richt zich op het slopen van oude woningen. R&B Wonen heeft met het sloopbedrijf afspraken gemaakt over het inzichtelijk maken van de herbestemming van sloopmateriaal met de ambitie zoveel als mogelijk materiaal direct her te gebruiken. De rapportage vindt plaats met een materialenpaspoort. Daarnaast is in de andere gemeenten in 2019 gestart met het hergebruik van wastafels en toiletten uit sloopwoningen en het reviseren van kranen. Dit met als doel om bestaande materialen zolang mogelijk in omloop te laten blijven (JV2019/EVPA2019).</p> <p>In 2020 is 80-85% van het sloopmateriaal hergebruikt, hetgeen varieert per kwartaal. Over 2020 is het hergebruik van het sloopmateriaal inzichtelijk door middel van een materialenpaspoort van de sloopbedrijven. Daarnaast bedraagt in 2020 het hergebruik van sloopmateriaal door Beveland Wonen zelf 10%. Van de te vervangen cv-ketels in 2020 zijn 10% vervangen door ketels uit te slopen woningen en zijn wastafels, toiletten en kranen uit deze woningen hergebruikt (toelichting Beveland Wonen).</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>R&B Wonen heeft in 2019 en 2020 19% van de onderhoudsbegroting uitgevoerd met herbruikbare, of gerecyclede materialen (EVPA2019).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke prestatie van Beveland Wonen. Beveland Wonen levert hiermee een belangrijke bijdrage aan circulariteit in de bouw. Het hergebruiken van materialen en het gebruik van het materialenpaspoort is bijzonder te noemen. Beveland Wonen heeft veel tijd en energie in slooprojecten gestoken om het hergebruik van materialen mogelijk te maken. Beveland Wonen heeft onderzoek uitgevoerd en afstemming gezocht met het sloopbedrijf.</p>	
<p>Installeren van zonnepanelen</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen installeren onder voorwaarden zonnepanelen op daken (PA2020).</p>	<p>Installeren van zonnepanelen</p> <p>R&B Wonen heeft op woningen zonnepanelen geïnstalleerd, incl. de nieuwbouwwoningen</p> <p>2017: 312 woningen (JV2017) 2018: 181 woningen (JV2018) 2019: 157 woningen (EVPA2019) 2020: 612 woningen (toelichting Beveland Wonen)</p> <p>In 2020 zijn op alle 219 nieuwbouwwoningen zonnepanelen aangebracht. Daarnaast zijn 339 bestaande woningen voorzien van zonnepanelen en zijn 54 woningen NOM-ready gemaakt, waarbij eveneens zonnepanelen zijn aangebracht (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke prestatie van Beveland Wonen en het feit dat de prestatieafspraken ruimschoots is behaald.</p>	8
<p>Voorzien in elektrisch koken</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen bereiden woningen op verzoek van de huurders bij mutatie voor op elektrisch koken (PA2020).</p>	<p>Voorzien in elektrisch koken</p> <p>R&B Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken en in 2019 en 2020 op verzoek van huurders woningen voorbereid op elektrisch koken (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Uitvoeren van pilot m.b.t. biodiversiteit</p> <p>De gemeenten en Beveland Wonen realiseren een pilot op het gebied van biodiversiteit (PA2020).</p>	<p>Uitvoeren van pilot m.b.t. biodiversiteit</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben vanuit het kernfondseen bijdrage gedaan in de gemeente Borsele voor het inrichten van Boomspiegels. Daarnaast is bij de inrichting van de omgeving rond de Tiny Houses aandacht voor biodiversiteit (2020). De pilot bestaat uit het besteden van geld en aandacht aan de inrichting van het terrein</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>rondom Tiny Houses, die past bij de uitstraling en positionering van de woningen in Hoedekenskerke (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
Beveland Wonen/RWS - Goes (5.240 woningen), Kapelle (783 woningen) en Noord-Beveland (612 woningen)		
<p>Toetsen van energieaanpak bij huurders</p> <p>RWS toetst in samenspraak met de huurdersvereniging en gemeente Goes of de energieaanpak leidt tot een lager energieverbruik en een kostenbesparing voor huurders (bij gelijkblijvend gedrag). Te denken valt aan bloksgewijze analyse van gebruikersgegevens Delta, het oppakken van signalen van huurders, maar ook huurdersbewustwording (energie-coaching) (PA2017).</p>	<p>Toetsen van energieaanpak bij huurders</p> <p>RWS heeft het thema energie en huurdersgedrag besproken met alle bewonerscommissies. Daarnaast is het energiebeleid ter toetsing/verbetering voorgelegd aan de energieafdeling van de woonbond. (EVPA2017). RWS is in 2018 een project gestart met als doel om bewoners zich bewust te laten zijn van hun energiegedrag en hen te stimuleren hun gedrag te veranderen, zodat daadwerkelijk minder energie wordt verbruikt. RWS wil de bewustwording bij huurders vergroten door het opleiden en inzetten van energiecoaches (huurders) en het toepassen van energieverbruiksmanagers. RWS is in 2018 gestart met het zoeken van 20 energiecoaches en het plaatsen van energieverbruiksmanagers bij 42 huishoudens (JV2018).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Uitwisselen van kennis en inzichten</p> <p>De gemeente Goes en RWS wisselen de kennis en inzichten, van toepassing van diverse soorten verduurzamingspakketten, uit met de gemeente Goes voor toepassing in een (combinatie)project renovatie (huur-) en koopwoningen (PA2018).</p>	<p>Uitwisselen van kennis en inzichten</p> <p>De gemeente Goes en RWS hebben een gezamenlijke aanvraag proeftuin Aardgasvrije wijken voor de wijk Goese Polder voorbereid. Een dergelijke aanvraag bleek echter te vroeg te komen. Gemeente heeft zich wel aangemeld voor het leerprogramma van de proeftuin Aardgasvrije wijken (EVPA2018).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Toewerken naar energieneutraal in 2050</p> <p>RWS stelt een plan van aanpak op hoe in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad te bereiken (PA2018). De gemeenten en Beveland Wonen maken in samenspraak de keuze en de planning met betrekking tot het gasloos maken van wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de routekaart van Beveland Wonen om te komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 (PA2020).</p>	<p>Toewerken naar energieneutraal in 2050</p> <p>RWS heeft een routekaart opgesteld hoe CO-2 neutraal te zijn in 2050 en de routekaart ingediend bij Aedes. De routekaart geeft vier grove scenario's. Vervolgens heeft RWS de grove scenario's van de routekaart als basis genomen en gedetailleerd doorvertaald in het Strategisch Vastgoed Beleid zodat er een beeld ontstaat van de investeringen in duurzaamheid per woningcomplex. De uitwerking heeft ertoe geleid dat RWS een totaalbedrag van € 165 miljoen benodigd heeft voor het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen in het kader van CO2 -neutraal in het bestaand woningbezit. RWS heeft per complex een strategie bepaald om een complex wel of niet duurzaam (NOM of NOM-ready) te maken (of te</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>slopen voor 2050), hetgeen is gedeeld met de gemeenten en de Huurdersvereniging (JV2018/EVPA2018). De gedetailleerde routekaart is opgenomen in de meerjarenbegroting en wordt uitgevoerd. De routekaart is volledig opgenomen in het beleid van Beveland Wonen (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>RWS heeft in het kader van duurzaamheid in 2018 de innovatieve pilot Riothermie afgerond door middel van het opleveren van 60 appartementen aan het Hollandiaplein. Binnen deze pilot wordt warmte uit het riool gewonnen en gebruikt voor het verwarmen van de appartementen. RWS, de Gemeente Goes en Marsaki zijn de eerste in Nederland die deze techniek hebben toegepast. Na de oplevering is gebleken dat het systeem niet optimaal werkt en er onvoldoende warmte uit het riool opgewekt kan worden om de appartementen te verwarmen als gevolg van vervuiling in het systeem (JV2018). Beveland Wonen zoekt naar andere oplossingen (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>Daarnaast richtte RWS in 2017 richtten een werkgroep Circulaire Bouw op, bestaande uit medewerkers Vastgoed en Wonen. In 2018 is er onderzoek gedaan naar de verschillende circulaire strategieën en de toepasbaarheid hiervan voor RWS. Uit het onderzoek is gebleken dat RWS reeds verschillende strategieën van circulariteit toepassen, zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hergebruik van materialen uit mutatiewoningen. In 2018 is sanitair uit mutatiewoningen hergebruikt; • Hergebruik materialen uit sloopwoningen door gebruik van de ruilbank. • Pilot sloop/nieuwbouw project aan de Friesestraat te Wolphaartsdijk vanuit het principe van circulaire bouw (JV2018). De pilot is in voorbereiding (toelichting Beveland Wonen). <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken, het initiatief heeft genomen voor een pilot met Riothermie en tevens aandacht heeft voor circulariteit.</p>	
<p>Beperken van totale woonlasten Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS kiezen voor energiebesparende maatregelen en duurzame materialen. Daarbij streven zij ernaar dat de huurverhoging de besparing op de energiekosten niet overtreft (PA2018, 2019, PA2020).</p>	<p>Beperken van totale woonlasten RWS heeft continue aandacht voor het beperken van de woonlasten. De energieconsulent informeert huurders en stimuleert deelname (EVPA2018/2019). RWS past voor het verlagen van de woonlasten van de huurder en verduurzaming van de woning vanaf 2018</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>schilrenovaties toe, bijvoorbeeld bij de Rozenstaat (28 woningen) in Colijnsplaat (2018) en 194 woningen in de Goese Polder (2019).</p> <p>RWS heeft in 2019 in samenspraak met de beide huurdersverenigingen de huurdersbijdragen voor nieuwe duurzaamheidsverbeteringen (vanaf 2020) geharmoniseerd. Het uitgangspunt was daarbij ook dat huurders die in 2020 meedoen aan nieuwe energieverbeteringsprojecten een netto voordeel behouden en eenzelfde tarief betalen. Het betreft enkel nieuwe projecten (EVPA2019).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Verlagen van de energie-index</p> <p>Beveland Wonen streeft naar gemiddeld label B voor de woningvoorraad aan het einde van 2020 (PA2019, PA2020). In de prestatieafspraken van 2018 was de doelstelling een gemiddeld label B in 2021 te behalen (PA2018). In de prestatieafspraken van 2017 was de doelstelling om een gemiddeld label B in 2026 te behalen (PA2017).</p>	<p>Verlagen van de energie-index</p> <p>2017: 1,58 2018: 1,50 (JV2018) 2019: 1,45 (EVPA2019) 2020: 1,42</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Investeren in duurzaamheid in Goes</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS investeren in de gemeente Goes in het toepassen van energiebesparende maatregelen woningen, variërend van kleine tot grote ingrepen.</p> <p>2017: +/- €1.200.000 (circa 500 woningen (PA2018)) 2018: +/- €2.000.000 (circa 700 woningen (PA2018)) 2019: +/- €2.700.000 (circa 700 woningen (PA2019)) 2020: +/- €9.000.000 (circa 230 woningen) (PA2020)</p>	<p>Investeren in duurzaamheid in Goes</p> <p>RWS staat voor een eenduidige basiskwaliteit van haar woningen. De staat van de woning wordt mede bepaald door het uit te voeren onderhoud. RWS heeft het onderhoud daarom verdeeld in MOETEN en WILLEN. RWS heeft vastgesteld welke maatregelen behoren tot het juridisch verplichte onderhoud (MOETEN) en het beleidsmatig door RWS te kiezen onderhoud (WILLEN) (JV2017).</p> <p>2017: € 286.000 (92 woningen). Project om flatjes te voorzien van zonnepanelen is doorgeschoven naar 2018. Het lage investeringsbedrag heeft voornamelijk te maken met een lage deelnemersgraad van de projecten. Er is nu een energiecoach aangesteld om de deelname van de huurders te vergroten (EVPA2017).</p> <p>2018: €641.345 (270 woningen). De deelname onder huurders bedroeg 43 procent. Een deel van de gewenste zonnepanelen is vanwege de hoge vraag pas in 2019 leverbaar (EVPA2018)</p> <p>2019: €1.620.993 (322 woningen). De deelname onder huurders bedroeg 43% (excl. de huurders die achteraf alsnog ingegaan zijn op oude aanbiedingen). (EVPA2019)</p> <p>2020: (116 woningen). De deelname onder de huurders bedroeg 68%. Dit is inclusief de deelname van de bewoners aan het NOM-ready project in de Goese</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Polder dat in 2020 is gestart (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>2020: € 6.590.573,- in Goes, Kapelle en Noord-Beveland (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Investeren in duurzaamheid in Kapelle</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS investeren in de gemeente Kapelle in het toepassen van energiebesparende maatregelen in woningen, variërend van kleine tot grote ingrepen.</p> <p>2017: +/- €150.000 (3 woningcomplexen) (PA2018) 2018: +/- €425.000 (circa 154 woningen) (PA2018) 2019: +/- €450.000 (circa 148 woningen) (PA2019) 2020: +/- €102.500 (circa 23 woningen) (PA2020)</p>	<p>Investeren in duurzaamheid in Kapelle</p> <p>2017: € 205.000 (38 woningen) (EVPA2017). 2018: €190.139 (63 woningen). De deelname onder huurders bedroeg 51 procent. Een deel van de gewenste zonnepanelen is vanwege de hoge vraag pas in 2019 leverbaar (EVPA2018). 2019: €358.812 (105 woningen). Het deelnemerspercentage lag op 63% (plus dus nog huurders die alsnog aan eerdere projecten deelnamen). (EVPA2019). 2020: (11 woningen). De deelname onder huurders bedroeg 52% (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken. Beveland Wonen heeft een sociaal projectleider aangesteld om het deelnemerspercentage te verhogen.</p>	7
<p>Investeren in duurzaamheid in Noord-Beveland</p> <p>Beveland Wonen investeert in de gemeente Noord-Beveland in het toepassen van energiebesparende maatregelen in woningen, variërend van kleine tot grote ingrepen.</p> <p>2017: +/- €475.000 (circa 58 woningen) (PA2018) 2018: +/- €450.000 (circa 117 woningen) (PA2018) 2019: +/- €1.500.000 (circa 180 woningen) (PA2019) 2020: +/- €42.000 (circa 20 woningen) (PA2020)</p>	<p>Investeren in duurzaamheid in Noord-Beveland</p> <p>2017: € 177.000 (36 woningen). De oorzaak hiervan is een lage deelnemersgraad van de projecten. Er is nu een energiecoach aangesteld om de deelname van de huurders te vergroten (EVPA2017). 2018: €281.591 (48 woningen). De deelname onder huurders bedroeg 34 procent. Een deel van de gewenste zonnepanelen is vanwege de hoge vraag pas in 2019 leverbaar (EVPA2018) 2019: €1.345.010 (107 woningen). Het deelnemerspercentage lag op 57% (plus dus nog huurders die alsnog aan eerdere projecten deelnamen). (EVPA2019) 2020: In 2020 zijn in Noord-Beveland geen nieuwe aanbiedingen gedaan. Er zijn alleen elementen van woningen vervangen waarvoor de huurders in het verleden al een huurverhoging hebben betaald (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken. Beveland Wonen heeft een sociaal projectleider aangesteld om het deelnemerspercentage te verhogen.</p>	7
Realiseren van gasloze woningen	Realiseren van gasloze woningen	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
RWS realiseert circa 20 sociale huurwoningen op de nieuwbouwlocatie Van Dusseldorpkavel NOM (PA2018).	<p>RWS heeft vanwege te hoge bouwkosten de aanbesteding uitgesteld, maar in 2018 is toch overeenstemming gekomen met een aannemer om 19 sociale NOM-huurwoningen te realiseren (EVPA2018). De nieuwbouwlocatie van Dusseldorp behoort tot de geclusterde aanbesteding. De woningen zijn in combinatie met het project Verzetsheldenbuurt medio 2020 opgeleverd (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>RWS streeft bij nieuwbouw naar nul-op-de-meter (NOM). De nieuwbouw die RWS pleegt levert daarmee een grote bijdrage aan de labelsprongen. RWS heeft in Goes-West 38 appartementen aan de Evertsenstraat (waarvan 20 NOM-huurappartementen en 18 koopappartementen) en in Goes-West aan de Abel Tasmanstraat, Cornelis Houtmanstraat en de Zuidvlietstraat 24 NOM eengezinswoningen opgeleverd (JV2017/2018).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat Beveland Wonen structureel aandacht heeft voor het realiseren van NOM-woningen.</p>	
<p>Reserveren van extra bedrag</p> <p>RWS heeft een extra bedrag van € 450.000 gereserveerd voor een all-electric proef en voor huurders die alsnog achteraf willen doen met zonnepanelen/dubbel glas/dakisolatie (PA2019). Beveland Wonen reserveert een extra bedrag van €270.000 voor huurders die alsnog willen meedoen met zonnepanelen, dubbel glas of dakisolatie (PA2020).</p>	<p>Reserveren van extra bedrag</p> <p>RWS heeft 8 woningen (4 appartementen en 4 eengezins-woningen) naar all-electric aangepast, waarbij verschillende technieken zijn toegepast om te kijken hoe deze renderen t.o.v. elkaar (EVPA2019). In 2019 en 2020 zijn de installaties succesvol aangebracht in de 8 woningen, evenals de monitoring van de hardware. Alle 8 woningen producerendata over het verbruik en er is regelmatig contact met de huurders over hun ervaringen. De proef wordt in 2021 voltooid en afgerond, alle systemen hebben dan minimaal 12 maanden gedraaid. Naast de woningcorporaties en Marsaki is ook de Haagse Hogeschool betrokken voor het analyseren van de proefdata (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Verzorgen van bewonersbegeleiding</p> <p>RWS creëert een functie voor bewonersbegeleiding energiebesparende maatregelen (PA2017). RWS stelt een plan van aanpak op om bewustwording bij de huurder te creëren van hun invloed op de energierekening (PA2018).</p>	<p>Verzorgen van bewonersbegeleiding</p> <p>RWS heeft de functie van energieconsulent ingevuld (EVPA2017). RWS heeft het plan van aanpak gepresenteerd aan de huurdersvereniging. De huurdersvereniging is gevraagd of zij huurders kent die als energiecoach actief willen worden, waarop –na een oproep- nieuwe geïnteresseerden zich hebben gemeld voor de opleiding tot energiecoach. RWS heeft vervolgens een bijeenkomst georganiseerd om door te spreken met de mogelijke energiecoaches wat het</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>project inhoudt. Daarnaast is besloten om de energiecoaches tools mee te geven die ingezet kunnen worden tijdens de bezoeken aan medehuurlers; te weten een energieverbruiksmeters, een energiebespaarbox en het energiedisplay van Geo (in bruikleen) (EVPA2018). RWS heeft in 2019 10 huurders opgeleid tot energiecoach, waarbij 4 opleidingsmomenten georganiseerd. (EVPA2019)</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	
<p>Voorlichten van huurders</p> <p>De gemeenten betrekken RWS bij communicatiemiddelen en –strategieën (bijvoorbeeld vanuit de Energieke Samenleving of Zeeuws Energieakkoord) die zij inzetten voor promotionele campagnes (PA2018). Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS zetten verschillende communicatie-strategieën in om bewoners te overtuigen van deelname, o.a. folders, gericht aanschrijven, een-op-een contact met huurders en het opleiden van energie-coaches onder huurders. In 2020 starten de in 2019 tot energiecoach opgeleide huurders (PA2019, PA2020).</p>	<p>Voorlichten van huurders</p> <p>De gemeenten hebben een presentatie gehouden over dorpsgerichte aanpakken. Daarnaast is een afstemmingsoverleg tussen de gemeente en RWS georganiseerd om kennis vanuit het project Monumenten van het Zeeuws Energie Akkoord uit te wisselen. De gemeente en RWS hebben vervolgens vanuit Zeeuws Energieakkoord een uitvoeringsagenda opgesteld (EVPA2018). In 2019 werkten twee medewerkers van Beveland Wonen aan het opleiden en inzetten van energiecoaches die samen met huurders kijken hoe het energieverbruik verminderd kan worden. In 2020 startten de in 2019 tot energiecoach opgeleide huurders. Daarnaast heeft Beveland Wonen een ‘sociaal projectleider’ aangesteld. Deze wordt ingezet bij participatie van huurders ten behoeve van het vergroten van deelnamegraad bij verduurzamingsopgaven. Voorbeeld is de persoonlijke benadering van 200 huurders in de Goese Polder voor de NOM renovatie (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen en de rechtsvoorgangers ruim voldoende hebben gepresteerd ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. De woningcorporatie heeft woningen gerenoveerd/verduurzaamd en duurzame nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Bovendien heeft Beveland Wonen woningen voorzien van zonnepanelen en ingezet op het hergebruik van materialen.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,1

Thema 4: De sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Beveland Wonen/R&B Wonen - Borsele (1.989 woningen) en Reimerswaal (2.048 woningen)		
<p>Realiseren van levensloopbestendige woningen</p> <p>R&B geeft inzicht in het proces om te komen tot de transformatieopgave waarbij 250 bestaande woningen worden vervangen door levensloopbestendige woningen. R&B Wonen realiseert de nieuwe woningen</p>	<p>Realiseren van levensloopbestendige woningen</p> <p>R&B Wonen ligt op koers in de transformatieopgave waarbij woningen zijn vervangen door levensloopbestendige woningen. R&B Wonen heeft verschillende vormen ontwikkeld voor</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>bij de herstructureringsopgave van 250 woningen op een dusdanige wijze dat deze levensloopbestendig zijn en er voor bouwtechnische oplossingen geen aanspraak hoeft te worden gemaakt op Wmo-gelden (PA2017). Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen realiseert minimaal 75% van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig (PA2019, PA2020).</p>	<p>levensloopbestendig wonen. Enerzijds worden bestaande rijwoningen vervangen door de nieuw ontwikkelde Curaviewoningen of andere levensloopbestendige woningen. Anderzijds worden bestaande appartementen of rijwoningen vervangen door nieuwe appartementencomplexen. Deze appartementen worden altijd zodanig gerealiseerd dat zij voldoen aan de eisen van 'levensloopbestendigheid'. (EVPA2017). Curavie staat voor 'zorg voor leven', maar staat ook voor een bepaald woningtype van R&B wonen. Het belangrijkste kenmerk is dat de woning beschikt over een volledig woonprogramma op de begane grond, dus wonen, douchen en slapen zonder de trap op te hoeven (website).</p> <p>Beveland Wonen en R&B Wonen hebben voldaan aan de prestatieafspraken om tenminste 75% van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te realiseren (EVPA2019).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke bijdrage van Beveland Wonen aan de transformatieopgave, de nieuwe woonconcepten die zijn ontwikkeld en de structurele aandacht voor de veranderende woonbehoefte.</p>	
<p>Realiseren woningen voor bijzondere doelgroepen R&B realiseert op verzoek en in samenwerking met zorgaanbieders en de gemeenten als belanghebbenden huisvesting voor de bijzondere doelgroepen (PA2017).</p>	<p>Realiseren woningen voor bijzondere doelgroepen R&B Wonen heeft in 2016 en 2017 geen woningen gerealiseerd voor verschillende organisaties die diensten aanbieden aan bijzondere doelgroepen. R&B Wonen onderhoudt wel contacten met verschillende partijen zoals Ter Weel, Zeeuwse Gronden, Emergis, het Leger Des Heils, SVRZ en KIO en treedt steeds meer op als ontwikkelende/verhurende partij die zorgt voor huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Op die manier wordt de vraag naar geschikt wonen afgestemd en wordt het mogelijk gemaakt om op geschikte locaties onder bepaalde begeleidingsvoorwaarden woningen aan de doelgroepen te bieden. Daarnaast onderhoudt R&B Wonen contact met de vrouwenopvang en de maatschappelijke opvang zodat de doorstroming vanuit de opvang naar een zelfstandige woonruimte niet stopt en neemt R&B Wonen actief deel in de klankbordgroep Wonen, Zorg & Welzijn (Borsele) en de Sociale Teams (Reimerswaal) in de dorpskernen (EVPA2017).</p> <p>Er is van de gemeenten geen verzoek gekomen om woningen te realiseren voor bijzondere doelgroepen. Beveland Wonen neemt hierin een reactieve houding</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>aan. Als de gemeente of een zorgpartij een huisvestingsvraag heeft speelt Beveland Wonen in op deze vraag, zoals bijvoorbeeld huisvesting op diverse plaatsen voor Zeeuwse Gronden (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Voorlichten van ouderen</p> <p>De gemeenten en Beveland Wonen (en rechtsvoorganger R&B Wonen) lichten ouderen voor over de mogelijkheden die er zijn voor levensloopbestendig wonen (PA2019, PA2020).</p>	<p>Voorlichten van ouderen</p> <p>R&B Wonen heeft in 2019 een presentatie gegeven aan de ouderenbond . Daarnaast wordt deelgenomen aan woonbeurzen en informeren wij woningzoekenden via Zuidwestwonen.Gemeenten verstrekken via gebruikelijke weg informatie en gaan in gesprek met partijen die hierin participeren (EVPA2019). In 2020 zijn er mede vanwege Corona geen overleggen geweest met de ouderenbond. Daarnaast zijn er geen woonbeurzen geweest die zijn doorgedaan. Beveland Wonen heeft echter wel als vanzelfsprekend steeds via Zuidwestwonen ouderen geïnformeerd over het verkrijgen van levensloopwoningen. Over het algemeen geeft Beveland Wonen op uitnodiging van ouderenbonden presentaties voor grotere groepen. In 2020 heeft een dergelijke presentatie niet plaatsgevonden.</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Huisvesten van statushouders</p> <p>De gemeenten en Beveland Wonen spannen zich in om te voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Daarbij huisvest Beveland Wonen statushouders -in het kader van integratie- verspreid over de kernen (PA2020). De taakstelling was:</p> <p>2017: 29 (Borsele) + 29 (Reimerswaal) (PA2017) 2018: 33 (Borsele) + 35 (Reimerswaal) (PA2018) 2019: 17 (Borsele) + 19 (Reimerswaal) (PA2019) 2020: 17 (Borsele) + 15 (Reimerswaal) (PA2019)</p> <p>Totaal: 194 statushouders</p>	<p>Huisvesten van statushouders</p> <p>2017: 48 (Borsele) + 46 (Reimerswaal) 2018: 32 (Borsele) + 32 (Reimerswaal) 2019: 17 (Borsele) + 19 (Reimerswaal) 2020: 15 (Borsele) + 9 (Reimerswaal)</p> <p>Totaal: 218 statushouders</p> <p>Vanaf 2017 staat het statushouders niet langer vrij om een woning te weigeren. In de praktijk weigerden statushouder regelmatig een woning in een kleinere kern (JV2017). In 2018 waren er onvoldoende toewijzingen vanuit het COA. De afgesproken taakstelling was aan het einde van 2020 nog niet in iedere gemeente gerealiseerd. Door de coronamaatregelen waren er vanaf maart zeer weinig koppelingen vanuit COA. In juni volgde er een golf van koppelingen. Door de lockdown in december 2020 zijn de laatste verhuizingen vertraagd en hebben deze pas in januari 2021 werkelijk plaatsgevonden. Daarmee is de achterstand ingelopen (toelichting Beveland Wonen).</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke bijdrage aan het huisvesten van statushouders. De prestatie is afhankelijk geweest van het aanbod aan Beveland Wonen, waarbij statushouders tevens woningen hebben geweigerd. Bovendien heeft de Corona-crisis het huisvesten van statushouders aanvankelijk vertraagd. Beveland Wonen heeft echter veel inspanning geleverd om aan de taakstelling te voldoen en intensief contact onderhouden met de gemeenten. Aan het begin van 2021 is beperkte achterstand volledig ingelopen. Bovendien heeft Beveland Wonen over de periode van 2017 tot en met 2021 218 statushouders gehuisvest. De taakstelling in de betreffende periode komt neer op 194 statushouders.</p>	
<p>Informereren van omgeving van statushouder De omgeving wordt geïnformeerd wanneer een statushouder wordt gehuisvest. De gemeenten, Vluchtelingenwerk en R&B Wonen geven samen vorm aan een nieuw project "Welkom in de buurt" (PA2019).</p>	<p>Informereren van omgeving van statushouder R&B Wonen heeft voldaan aan de prestatieafspraken in overleg met Vluchtelingenwerk (EVPA2019). <i>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i></p>	7
<p>Tegengaan van overlast door statushouders De gemeenten en R&B Wonen treden in overleg als arbeidsmigranten die een woning van R&B Wonen huren zich niet aan de regels houden (PA2018).</p>	<p>Tegengaan van overlast door statushouders R&B Wonen heeft een algemene overlastprocedure opgesteld, waarin de corporatie een actievere rol neemt om overlastzaken tegen te gaan. Het gaat hierbij om regelmatig en overlastgevend gedrag van een individuele bewoner waardoor deze in elk geval het woongenot van omwonenden verstoort, hun vrijheid belemmert en/of gevoelens van onveiligheid veroorzaakt. De overlast door arbeidsmigranten valt hier ook onder (EVPA2017). <i>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i></p>	7
<p>Gelijk behandelen van arbeidsmigranten R&B Wonen behandelt arbeidsmigranten die zich inschrijven gelijk als ieder ander. Er wordt geen onderscheid gemaakt bij de toewijzing (PA2017).</p>	<p>Gelijk behandelen van arbeidsmigranten R&B Wonen huisvest enkel arbeidsmigranten die zich als regulier woningzoekende inschrijven. Hiermee worden arbeidsmigranten niet anders behandeld dan anderen en worden zij beschouwd als reguliere huurders. Indien meerdere mensen zich in een woning inschrijven zal moeten worden aangetoond dat allen samen een huishouden vormen. R&B Wonen biedt geen huisvesting aan arbeidsmigranten via kamergewijze verhuur of vergelijkbare constructies die het mogelijk maakt om meerdere arbeidsmigranten – die samen geen gezamenlijk huishouden vormen – in één woning te huisvesten (EVPA2017).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Investeren in kleine aanpassingen Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen zetten jaarlijks €12.500 per gemeente (= €25.000) in voor kleine Wmo-gerelateerde aanpassingen aan huurwoningen (PA2017, 2018, PA2019, PA2020).	Investeren in kleine aanpassingen 2017: €32.274 (EVPA2017) 2018: €18.185 (EVPA2018) 2019: €17.920 (EVPA2019) 2020: €99.189 (toelichting Beveland Wonen) De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat over de periode van 2017 tot en met 2020 ruimschoots is voldaan aan de prestatieafspraken.	8
Realiseren van studio's en groepsruimte R&B levert in 2018 in Yerseke 16 studio's en een groepsruimte voor Stichting Zeeuwse Gronden op (PA2018).	Realiseren van studio's en groepsruimte R&B Wonen heeft voldaan aan de prestatieafpraak en 15 studio's voor Zeeuwse Gronden (inclusief 3 algemene ruimten) en 14 eenpersoons-appartementen voor reguliere verhuur opgeleverd (EVPA2018). De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Beveland Wonen/RWS - Goes (5.240 woningen), Kapelle (783 woningen) en Noord-Beveland (612 woningen)		
Onderzoeken van tijdelijke huisvesting RWS bekijkt samen met de gemeente Kapelle de mogelijkheden van de tijdelijke huisvestingsvoorziening voor spoedzoekers en statushouders (PA2017, PA2018).	Onderzoeken van tijdelijke huisvesting RWS heeft de voorziening voor 10 tijdelijk woningen voor spoedzoekers en statushouders is opgenomen in het nieuwe plan Zuidhoek 3. Na het bouwrijp maken van het gebied kan er zomer 2019 worden gebouwd (EVPA2018). Het project is uiteindelijk gerealiseerd, maar niet op de beoogde locatie Waardenkensstraat, maar op de locatie de Zuidhoek. De woningen zijn aan het begin van 2021 opgeleverd (met enige vertraging vanwege het aansluiten van de nutsvoorzieningen) en de huurcontracten zijn per 1 februari 2021 ingegaan (toelichting Beveland Wonen). De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	8
Huisvesten van statushouders De gemeenten en Beveland Wonen zullen wanneer in een gemeente onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor huisvesting van statushouders, gezamenlijk overleggen om de huisvesting binnen het werkgebied van Beveland Wonen op te lossen (PA2018, PA2019, PA2020). De taakstelling was: 2017: 54 (Goes) + 14 (Kapelle) + 13 (Noord-Beveland) 2018: 53 (Goes) + 17 (Kapelle) + 4 (Noord-Beveland) 2019: 22 (Goes) + 5 (Kapelle) + 6 (Noord-Beveland) 2020: 13 (Goes) + 6 (Kapelle) + 4 (Noord-Beveland)	Huisvesten van statushouders 2017: 85 statushouders (toelichting Beveland Wonen) 2018: 88 statushouders (toelichting Beveland Wonen) 2019: 51 statushouders (toelichting Beveland Wonen) 2020: 22 statushouders (toelichting Beveland Wonen) De behaalde taakstelling staat niet altijd gelijk aan de prognose van de taakstelling. Het komt heel regelmatig voor dat 1 persoon wordt gehuisvest en meetelt voor de taakstelling van jaar x. Bij gezinshereniging worden de overige gezinsleden meegeteld, zodra zij in de woning trekken. Dit kan soms een jaar later zijn.	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>De cijfers van de taakstelling zijn soms hoger of lager door een achterstand of voorsprong van het voorafgaande jaar (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de omvangrijke bijdrage aan het huisvesten van statushouders.</p>	
<p>Beschikbaar stellen van spaceboxen RWS stelt de spaceboxen aan de West-havendijk beschikbaar voor tijdelijke verhuur. De vergunning loopt t/m 24 september 2018 (PA2018).</p>	<p>Beschikbaar stellen van spaceboxen RWS heeft de spaceboxen aangeboden aan stichting Walk-inn/Leger des Heils. Zij hebben de spaceboxen gehuurd met medewerking van stichting Avezeer (EVPA2017/EVPA2018).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Verhuizen van het jongerenhuis RWS verhuist in 2017 het jongerenhuis naar de Wijngaardstraat (PA2017).</p>	<p>Verhuizen van het jongerenhuis RWS heeft de verbouwing van het complex Wijngaardstraat gerealiseerd en de jongeren zijn in 2017 uit de spaceboxen verhuisd (EVPA2017).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Continueren van jongerentoewijzingsbeleid Beveland Wonen continueert haar jongerentoewijzingsbeleid (PA2017, PA2018, PA2019 2020).</p>	<p>Continueren van jongerentoewijzingsbeleid RWS heeft het jongerentoewijzingsbeleid gecontinueerd. RWS concludeerde in 2017 dat het beleid effectief was: er zijn beduidend meer woningen toegewezen aan jongeren (circa 10% van het totaal aantal toewijzingen) (EVPA2017). Het jongerentoewijzingsbeleid is onderdeel van de werkwijze van RWS, de monitoring vindt tussentijds plaats. In 2018 heeft RWS 75 woningen aan jongeren tot 23 jaar toegewezen (14%). In Goes ging het om 15% van alle toewijzingen tov 8% en 10% in Kapelle respectievelijk Noord-Beveland (EVPA2018). In 2019 heeft RWS 77 woningen aan jongeren tot 23 jaar verhuurd (13,1%) (EVPA2019). In 2020 zijn er 83 woningen verhuurd aan jongeren onder de 23 voormalig in voormalig RWS woningen (12,2%), waarvan 73 in Goes, 6 in Kapelle en 4 in Noord Beveland (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de structurele aandacht die Beveland Wonen heeft voor het huisvesten van jongeren en het effect van het ingezette beleid.</p>	8
<p>Huisvesten en spreiden van bijzondere doelgroepen Beveland Wonen huisvest bijzondere doelgroepen en spreidt bijzondere doelgroepen zo goed mogelijk (PA2020).</p>	<p>Spreiden van bijzondere doelgroepen Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS hebben woningen verhuurd aan zorgbehoevende doelgroepen:</p> <p>2017: 94 woningen + 11 WoZoCo (JV2017) 2018: 94 woningen + 11 WoZoCo (JV2018)</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS hebben voldaan aan de prestatieafspraken (EVPA2019). Om tot een optimale spreiding in de wijk te komen heeft RWS in 2018 een proces ingericht waarbij overlastdossiers worden bijgehouden in het DataManagementSysteem. Het volgsysteem van de klachten omtrent leefbaarheid is vanaf 1 januari 2019 ingericht in het nieuwe ERP-systeem. Beveland Wonen heeft een module overlast in Tobias AX. Vroeger werden op twee plaatsen (ERP en DMS) overlast vastgelegd, hetgeen onoverzichtelijk en arbeidsintensief was. Om deze reden is ervoor gekozen om de overlast uitsluitend in Tobias AX vast te leggen. In 2019 zijn er 99 overlastdossiers ingevoerd en in 2020 119 dossiers (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>Daarnaast heeft RWS in 2018 zijn alle samenwerkingsafspraken geïnventariseerd en in kaart gebracht. Naar aanleiding van deze inventarisatie is RWS in gesprek gegaan met GGZ instelling Emergis en welzijnsorganisatie SMWO. Deze gesprekken zijn gegaan over het verankeren van de bestuurlijke samenwerking alsmede de tevredenheid over de samenwerking. Het hoofdthema hierbij was o.a. leefbaarheidsprojecten achter de voordeur. Daarnaast heeft RWS in 2018 twee samenwerkingsovereenkomsten opgesteld over de huisvesting en begeleiding van huurders / cliënten in complexen van RWS.</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat ruimschoots is voldaan aan de prestatieafspraken en het feit dat de corporatie gezocht heeft naar innovatieve manieren om overlast te voorkomen en de samenwerking heeft gezocht met zorg- en welzijnspartijen.</p>	
<p>Opstellen overlastprotocol bijzondere doelgroepen Beveland Wonen en rechtsvoorganger RWS willen met gemeenten en zorgpartners nieuwe werkafspraken maken over begeleid wonen en een overlastprotocol maken hoe om te gaan met (signaleren van) verward en/of overlastgevend gedrag, hetgeen in samenhang is met de opgaven uit de regiovisie beschermd wonen en de lokale aanpak voor personen met verward gedrag. Het doel is overlast voor omwonenden te beperken die in de nabijheid van "begeleid-wonen" huurders wonen en hen duidelijkheid te bieden waar zij terecht kunnen en verward gedrag van bewoners die (nog) geen zorg ontvangen te signaleren. De gemeente ondersteunt/faciliteert de totstandkoming van deze</p>	<p>Opstellen overlastprotocol bijzondere doelgroepen Beveland Wonen maakt sinds 2019 actief onderdeel uit van de werkgroep en stuurgroep van het Actieprogramma weer thuis. Dat is erop gericht om kwetsbare mensen die nu nog Beschermd Wonen (BW) of in de Maatschappelijke Opvang (MO) zitten uit te laten stromen naar een zelfstandige woonvorm, in eerste instantie meestal nog met begeleiding. Het Actieprogramma Weer Thuis wil met gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties binnen de Oosterschelderegio de condities scheppen waaronder dat op een goede wijze gebeurt, met oog voor de belangen van de client/huurder, de deelnemende partijen en de bewoners en de buurt waarin zij komen te</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
werkafspraken waar nodig vanuit haar regierol richting zorgpartners (PA2019)	wonen. Het Actieprogramma Weer Thuis loopt nog door in 2020. De aanpak richt zich zowel op bestuurders als op operationeel niveau (EVPA2019) <i>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	
Vormgeven van ketensamenwerking De gemeente Goes en RWS en werken een tweetal casussen uit voor het vormgeven van een ketensamenwerking voor een overlastprotocol en het doorverwijzen van/warme overdracht aan de hand van specifieke vragen van huurders (PA2019).	Vormgeven van ketensamenwerking De gemeente Goes en RWS hebben het traject on hold gezet. Het Actieprogramma Weer Thuis is een goed regionaal platform om casussen te bespreken. Aan het einde van 2019 en en het begin van 2020 hebben twee werksessie met brede vertegenwoordiging onder belanghebbenden plaatsgevonden (EVPA2019). <i>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	7
Huisvesten van personen onder Wsnp Beveland Wonen spant zich in om personen uit de doelgroep bewoners die vallen onder de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) passend te huisvesten (PA2020).	Huisvesten van personen onder Wsnp In 2019 en 2020 was het niet van toepassing (EVPA2019/toelichting Beveland Wonen). <i>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	7
Realiseren van woonzorgcomplex RWS bouwt in 2017 een wozoco in Wemeldinge met 9 huurappartementen (PA2017)	Realiseren van woonzorgcomplex RWS heeft voldaan aan de prestatieafspraken en een woonzorgcomplex in Wemeldinge met huurappartementen gerealiseerd (EVPA2017). <i>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen en de rechtsvoorgangers ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van de sociaal maatschappelijke opgaven en zorg. De woningcorporatie heeft ingezet op een transformatie van de woningvoorraad naar levensloopbestendige woningen en bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders, gehuisvest. Bovendien zijn woningen voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd.		
Gemiddelde beoordeling		7,4

Thema 5: De leefbaarheid in wijken, buurten en kernen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Beveland Wonen/R&B Wonen - Borsele (1.989 woningen) en Reimerswaal (2.048 woningen)		
Beschikbaar stellen van leefbaarheidsbudget Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen stellen jaarlijks €30.000 beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven in het werkgebied (PA2017, PA2018, PA2019, PA2020).	Beschikbaar stellen van leefbaarheidsbudget 2017: €20.321 (EVPA2017) 2018: €10.117 (EVPA2018) 2019: €38.799 (JV2019) 2020: €37.369 (R&B) / €207.000 (Beveland Wonen) R&B Wonen heeft in 2019 onder andere een bijdrage geleverd aan een overkapping (bewoners initiatief) bij "de uitkijk" in Kruijningen en de inrichting van een semiopenbaar speelterrein in Nieuwdorp (EVPA2019)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>R&B Wonen is onderdeel van het Dorpteam Borsele en R&B Wonen is onderdeel van de sociale teams in de dorpen (EVPA2017).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Voorlichten van huurders over veiligheid</p> <p>De gemeenten en R&B Wonen hechten belang aan de veiligheid van hun inwoners. Zij vinden dat de veiligheid voldoende aandacht moet krijgen, met name door middel van communiceren naar haar huurders. R&B Wonen zet zich samen met de gemeenten in voor preventieve voorlichting over inbraakbeveiliging (PA2017).</p>	<p>Voorlichten van huurders over veiligheid</p> <p>De gemeenten en R&B Wonen stemmen incidenten, preventieve voorlichting en inbraakbeveiliging met elkaar af (EVPA2017). De medewerker Wonen heeft één op één contact hierover bij de sleuteluitreiking. Gemeenten en Beveland Wonen informeren elkaar wanneer er mogelijke incidenten gaan spelen. Er is geen gezamenlijke actie op het gebied van voorlichting geweest (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Investeren in het (voormalige) kernfonds</p> <p>R&B reserveert jaarlijks € 100.000,- per gemeente in het kernfonds. De gemeenten investeren een zelfde bedrag op basis van wederkerigheid. Hierover wordt directe communicatie gezocht wanneer een project zich aandient dat hiervoor in aanmerking kan komen (PA2018). R&B Wonen stelt jaarlijks € 100.000,- beschikbaar per gemeente om investeringen in de fysieke leefomgeving op het gebied van leefbaarheid op basis van wederkerigheid en overige voorwaarden (PA2019). Beveland Wonen stelt jaarlijks €100.000 per gemeente beschikbaar voor fysieke investeringen op het gebied van leefbaarheid (PA2020).</p>	<p>Investeren in het (voormalige) kernfonds</p> <p>Beveland Wonen en rechtsvoorganger R&B Wonen hebben jaarlijks voldaan aan de prestatieafspraken.</p> <p>2017: Hekwerk Zeeuwse gronden Ovezande, rentekosten beëindiging fonds zorg en welzijn, reservering herinrichting Mr.Dr.Meslaan in Borsele en verbouwing restaurant de Zeeuwse gronden Kruiningen, gereserveerd voor Kerseplein Krabbendijke in Reimerswaal.</p> <p>2018: herinrichting van de Mr. Dr. Meslaan in Heinkenszand, biodiversiteit in de dorpen, twee ondergrondse containers Borsele en herinrichting Kersenplein in Krabbendijke in Reimerswaal (EVPA2018).</p> <p>2019: Reconstructie volledig straatprofiel Slotstraat/Meidam, kwalitatieve impuls, verbetering verkeersveiligheid en in overleg met de bewoners extra parkeercapaciteit toegevoegd, wadi aangelegd in Reimerswaal en invulling van boomspiegels met beplanting bij de huurwoningen in de gemeente Borsele (EVPA2019).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Continueren van hennepconvenant</p> <p>De gemeenten en Beveland Wonen willen het Hennepconvenant in samenspraak met alle betrokken</p>	<p>Continueren van hennepconvenant</p> <p>De gemeenten en Beveland Wonen hebben het hennepconvenant gecontinueerd en gevalueerd (EVPA2019). Het hennepconvenant in Zeeland is</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
organisaties continueren en evalueren (PA2019, PA2020).	<p>tot stand gekomen op initiatief van en met expertise van de jurist van Beveland Wonen. De samenwerkingspartners hebben voldaan aan de prestatieafspraken om het convenant te evalueren en te continueren. De regiobeheerders van Beveland Wonen ontvangen meer dan eens signalen over een mogelijke hennepsteelt. De conclusie van de evaluatie was dat meer samenwerking nodig is en de dat samenwerkingspartners nog meer informatie mogen delen en gebruiken. De samenwerkingspartners verwijzen dan naar de vertrouwelijkheid in het kader van de justitiële kolom. Beveland Wonen heeft in het team 'Regiobeheer' een coördinator Hennepsteelt. Het resultaat van de evaluatie is dat besloten is om het hennepconvenant te continueren.</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de proactieve rol die Beveland Wonen speelt in de samenwerking.</p>	
Beveland Wonen/RWS - Goes (5.240 woningen), Kapelle (783 woningen) en Noord-Beveland (612 woningen)		
<p>Uitvoeren van leefbaarheidsprojecten</p> <p>RWS heeft in 2017 een beleid op leefbaarheid ontwikkeld en daarin criteria benoemd onder welke voorwaarden RWS investeert in leefbaarheid. Op basis van deze voorwaarden voert RWS in 2018 projecten uit waarbij speciale aandacht is voor projecten achter de voordeur. RWS werkt hierbij samen met partners (PA2018)</p>	<p>Uitvoeren van leefbaarheidsprojecten</p> <p>In 2017 heeft RWS het coördinatieteam leefbaarheid opgezet. Het team coördineert en draagt er zorg voor dat de acties en projecten rondom leefbaarheid worden uitgevoerd. Bovendien ondersteunde het team onder andere de volgende projecten: Woon(her)kansen project, tuintjesproject, opbouwwerk in de wijk Goes-West, Buurtbemiddeling in Goes, aanschaf AED (JV2017).</p> <p>RWS heeft in 2018 een aantal projecten uitgevoerd, o.a. buurt-preventie in andere wijken, het opzetten van een tuin-opruimproject Goese Polder en het realiseren van een Cruifcourt. In 2018 heeft RWS een bijdrage geleverd aan de pilot van de Gemeente Goes "Preventief werken in wijk en dorp". Dit betreft een initiatief voor de wijken Goese Polder, Goes Zuid en het dorp Wolphaartsdijk. Daarnaast is het project 'Pak de tuin aan' in 2018 in meerdere straten in de Goese Polder uitgevoerd en het concept is tevens uitgebreid naar de wijk Goes West. In Kloetinge en in Goes is de inrichting van de gemeenschappelijke tuinen ondersteund vanuit het leefbaarheidsbudget (JV2018).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Uitdragen van leefbaarheidsbeleid</p> <p>RWS bezoekt in 2018 een derde in elk dorp, elke wijk, stad geweest om haar leefbaarheidsbeleid uit te dragen</p>	<p>Uitdragen van leefbaarheidsbeleid</p> <p>De wijkbeheerders bezochten niet de wijk- en dorpsverenigingen, maar de bewonerscommissies om het nieuwe leefbaarheidsbeleid onder de aandacht te</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>en te inventariseren wat de behoefte is aan leefbaarheidsprojecten (PA2018).</p>	<p>brengen. RWS heeft zodoende op een andere manier uitgedragen dan in eerste instantie in de prestatieafspraken was opgenomen.</p> <p>Daarnaast zijn verschillende medewerkers van RWS bezig geweest met het bezoeken van gemeenten en belangenorganisaties, bijv. SMWO, SVRZ, HV, gemeenten etc. (EVPA2018). In 2018 heeft RWS het wijkgericht werken uitgebreid. Daar waar wijktafels en wijksprekuren zijn, zijn de wijkbeheerders aanwezig. In 2018 is er de pilot wijk- en dorpsgericht werken in samenwerking met de Gemeente Goes gestart. Om de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de wijkbeheerders te vergroten zijn onder andere de bedrijfskleding aangepast en informatiebrieven verstuurd (JV2018).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat ruimschoots is voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	
<p>Bijdragen leveren aan pilots</p> <p>De gemeente Goes heeft een projectplan Pilot 'Preventief werken in wijk en dorp' opgesteld. Goese Polder, Goes-Zuid en Wolphaartsdijk zijn benoemd als proefgebieden om vanuit samenwerking van bewoners en professionals het welzijn te bevorderen. RWS levert een bijdrage aan deze pilots wijkgericht werken (PA2018).</p>	<p>Bijdragen leveren aan pilots</p> <p>RWS heeft voldaan aan de prestatieafpraak en een bijdrage geleverd aan de pilots. In 2018 en 2019 hebben tussenevaluaties plaatsgevonden (EVPA2018). De wijkbeheerder werd/is lid van het wijkteam. Die wijkteams werden opgezet door de Stichting Maatschappelijk Werk en Welzijn Oosterschelderegio (SMWO). In Wolphaartsdijk was er een wekelijkse inloop in het dorps huis. Daar was altijd 1 teamlid aanwezig om vragen te beantwoorden en indien nodig hulp te bieden of te verwijzen. Het team was aanwezig bij evenementen in het dorp. De conclusie voor Wolphaartsdijk was dat alle zaken al goed op orde waren. In Goes-Zuid is er elke woensdag inloopmiddag in buurthuis De Pit met veel aanloop. De wijkteamleden worden voor diverse zaken benaderd en om hulp gevraagd. In Goes-Noord was al een wijkteam dat regelmatig bij elkaar kwam. Hier was niet direct de behoefte om dit uit te breiden maar wel om dit voort te zetten. SMWO maakte een presentatie en een filmpje dat gepresenteerd is aan wethouder (André van der Reest). (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	7
<p>Investeren in buurtbemiddeling</p> <p>De gemeenten en Beveland Wonen investeren in 2019 en 2020 in buurtbemiddeling. Beveland Wonen draagt daarbij 50% van de kosten bij, tot een maximum van €7.250 per gemeente per jaar (PA2020).</p>	<p>Investeren in buurtbemiddeling</p> <p>In 2019 en 2020 heeft Beveland Wonen een bijdrage betaald aan Buurtbemiddeling. RWS heeft in 2019 een bedrag van € 23.500 besteed aan buurtbemiddeling en in 2020 besteedde Beveland Wonen in totaal €46.100 (verdeeld over gemeente Goes € 38.280, Kapelle €</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>4.979 en Noord-Beveland € 2.890) (toelichting Beveland Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat Beveland Wonen ruimschoots heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Beveland Wonen en de rechtsvoorgangers ruim voldoende hebben gepresteerd ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. De woningcorporatie heeft leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, geïnvesteerd in het kernfonds en buurtbemiddeling ingezet.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,4

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