

Maatschappelijke visitatie

2015 tot en met 2019

Opdrachtgever: Woonpartners Helmond

Rotterdam, 19 augustus 2020



Maatschappelijke Visitatie

2015 tot en met 2019

Opdrachtgever:

Woonpartners Helmond

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Erik van Ossenbruggen

Rotterdam, 19 augustus 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting	13
D. Korte schets van de corporatie	15
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	17
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 Inleiding	19
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	19
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	19
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	21
1.6 Beschrijving van de ambities	29
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	31
2 Presteren volgens Belanghebbenden	32
2.1 Inleiding	33
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	33
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	33
2.4 Boodschap	40
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	41
3 Presteren naar Vermogen	43
3.1 Inleiding	44
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	44
3.3 Vermogensinzet	44
4 Governance van maatschappelijk presteren	48
4.1 Inleiding	49
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	49
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	49
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	52
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	54
Deel 3: Bijlagen	59
Bijlage 1: Position Paper	60
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	64
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	66
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	67
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	69
Bijlage 6: Bronnenlijst	73
Bijlage 7: Prestatietabel	74

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 vijf 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

Woonpartners heeft Ecorys in 2019 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De voorgaande visitatie besloeg de jaren 2011 tot en met 2014. Om de visitatie aan actueel gehalte te laten winnen, heeft Woonpartners er voor gekozen het jaar 2019 in zijn geheel te willen meenemen. Deze maatschappelijke visitatie beslaat daarom de jaren 2015 tot en met 2019. Het zwaartepunt van de werkzaamheden heeft echter op de jaren 2016 tot en met 2019 gelegen. Het jaar 2015 is onder meer aan de hand van het betreffende jaarverslag beoordeeld op bijzonderheden. Deze zijn niet aangetroffen. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Erik van Ossenbruggen.

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.

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 Kristel Yildirim voor de prettige samenwerking.

Deel 1:

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Nieuw elan, blik naar buiten

De Helmondse corporatie Woonpartners heeft de afgelopen jaren een roerige periode doorgemaakt op intern vlak. Er moeten binnen de visitatieperiode, die de jaren 2015-2019 beslaat, feitelijk twee aparte periodes onderscheiden worden: de periode tot en met 2017 en de periode na 2017.

In 2015 trad een nieuwe directeur-bestuurder van Woonpartners aan. Onder zijn leiding werd een beleidsvisie vastgesteld met partnerschap als kern. Partner van de huurders, partner in de woning, partner in de wijken, partner in de gemeenschap en partner van de overheid, aldus de beleidsvisie. De visitatiecommissie heeft veel signalen gekregen dat er van dat beoogde partnerschap weinig terechtgekomen is: de belanghebbenden geven overwegend aan dat er tot 2017 in Helmond weinig te bemerken was van de aanwezigheid van Woonpartners. Op het vlak van ambities voor maatschappelijk presteren bemerkt de visitatiecommissie in die periode ook weinig bijzonders. De match tussen Woonpartners en de toenmalige directeur-bestuurder bleek niet optimaal; in 2017 vertrok hij vroegtijdig.

De tweede belangrijke periode binnen de visitatieperiode die we onderscheiden – de periode na 2017 – staat in het teken van herstel. In deze periode heeft de Raad van Commissarissen aangegeven dat extra nadruk gelegd moest worden op de inbreng van financiële en strategische expertise. Een interim-directeur zorgde onder andere voor een nieuw organisatiemodel en een nieuw investeringsbeleid gericht op maatschappelijk rendement. In deze periode kreeg Woonpartners als het ware weer een technisch fundament.

In 2019 trad de huidige bestuurder aan. Met hem heeft Woonpartners duidelijk nieuw elan gekregen. Met een mensgerichte benadering weet hij niet alleen binnen de organisatie alle vitale onderdelen met elkaar te verbinden, hij heeft er ook voor gezorgd dat Woonpartners weer de blik naar buiten heeft en haar positie waarmaakt in Helmond. Belanghebbenden die de visitatiecommissie heeft gesproken, hebben meer dan eens opmerkingen gemaakt met de strekking 'Woonpartners bloeit weer helemaal op'.

Woonpartners: opnieuw zichtbaar in Helmond

Het formele werkgebied van Woonpartners wordt gevormd door de woningmarktregio Zuidoost Brabant. Dit zijn de 21 gemeentes van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). In de praktijk is Woonpartners vooral de huisvester van mensen in Helmond. De corporatie is hoofdzakelijk actief in vijf wijken: Centrum/Binnenstad, Helmond-Oost, Helmond-Noord, de Rijpelberg en Brouwhuis. Eind 2019 had Woonpartners 7.634 woningen in bezit. Daarmee zorgde zij voor ongeveer de helft van alle sociale huurwoningen in Helmond en was zij de grootste corporatie van Helmond.

Over de eerste termijn van de visitatieperiode die we zojuist onderscheidden, kan de visitatiecommissie niet zeggen dat Woonpartners ook zichtbaar was als grootste corporatie van Helmond. In de tweede termijn (na 2017) is dat wel het geval. Met name de huidige directeur-bestuurder heeft veel gedaan aan het herstellen van de relaties en samenwerkingsverbanden die Woonpartners had. Woonpartners neemt weer actief het voortouw in de samenwerking tussen de zes Helmondse corporaties, die bijvoorbeeld samen de prestatieafspraken voorbereiden. Maar ook de overige belanghebbenden worden tegenwoordig in grotere mate dan voorheen betrokken bij de activiteiten van de organisatie. In 2019 werden zij bijvoorbeeld uitgenodigd voor een ontwerp- en bouwsessie, waar men (symbolisch) met legoblokken de bouwstenen legde voor het nieuwe ondernemingsplan van Woonpartners. Dit heeft veel sympathie geoogst bij de samenwerkingspartners van de corporatie en zorgde daarmee ook voor een goede basis voor de toekomst. Het begin van de visitatieperiode is ongelukkig geweest, maar de RvC heeft dat hersteld

met de selectie van achtereenvolgens twee (op dat moment) passende bestuurders die het juiste hebben gedaan: eerst de technische basis leggen en vervolgens de maatschappelijke basis. De visitatiecommissie is alles beschouwend daarom van mening dat Woonpartners een ware comeback heeft gemaakt. Aan het begin van de visitatieperiode was zij minder zichtbaar in Helmond, maar met het vorderen van de jaren pakt de corporatie weer de leiding in nieuwbouw- en andere volkshuisvestelijke projecten in Helmond. Dit doet zij zowel zelfstandig als in samenwerking met andere corporaties in de stad.

Reflectie op de position paper

Ook uit de position paper van de directeur-bestuurder blijkt dat deze zich zeer bewust is dat het draait om de omgeving waarin Woonpartners actief is. Hij wil dat Woonpartners zich inzet voor een omgeving met 'thuisgevoel': "een plek waar je jezelf veilig en geborgen voelt. (..) Een buurt waarin mensen prettig wonen en naar elkaar omzien." Werkend vanuit partnerschap. Partner van de huurders, wijkbewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties en andere partners. Dit wil Woonpartners doen vanuit drie pijlers: betrouwbaar, verrassend en verbindend.

De visitatiecommissie is positief over deze pijlers en de ambitie om de laatste twee pijlers weer de kern van het DNA van Woonpartners te maken omdat er signalen zijn die wijzen op de behoefte in Helmond aan deze koerswijziging. Woonpartners heeft daar in het laatste jaar al goede stappen in gezet.

Tegelijkertijd benoemt de directeur-bestuurder in de position paper enkele prestaties waar Woonpartners trots op is: activiteiten en initiatieven voor en met huurders, de manifesten 'Toekomstvast Wonen' en 'Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid' (met het innovatieve project VanEiges als resultaat), de Wijkvisie Helmond-Oost, het Convenant Ondermijning en handhaving, bestrijding van woonfraude en (over)last, en tot slot de prestatieafspraken.

Met name in dat laatste schuilt naar de mening van de visitatiecommissie een belangrijke prestatie – die een bredere relevantie heeft dan alleen voor de prestatieafspraken. Woonpartners heeft er namelijk aan bijgedragen dat er sinds enkele jaren een hechte samenwerking is ontstaan tussen alle Helmondse corporaties. Samen met alle huurdersbelangenvertegenwoordigingen en de gemeente komen zij tot gezamenlijke prestatieafspraken en wordt samengewerkt op tal van andere vlakken. Er gaan bijvoorbeeld al ideeën rond om met de corporaties samen één gezamenlijk portefeuillestrategie te ontwikkelen. De andere corporaties noemen expliciet dat er sinds kort sprake is van een grote mate van onderling vertrouwen. De visitatiecommissie wenst Woonpartners van harte toe dat zij die ontwikkeling kan bestendigen.

Korte terugblik op de vorige visitatie

In de vorige visitatie (2011 tot en met 2014) zijn de volgende verbeterpunten opgenomen:

- Een duidelijker, minder abstracte visie te ontwikkelen en haar handelen op de realisatie daarvan te richten;
- Duidelijk maken voor welke regionale visie Woonpartners kiest (oriënteren op het nabij gelegen Eindhoven, aansluiting zoeken bij de visie Peel 6.1);
- Concrete ambities ook daadwerkelijk vertalen in het financieel handelen van Woonpartners en daar naar de buitenwereld helder over communiceren;
- In het kader van een effectieve sturing indicatoren ook van concrete normen voorzien en hierbij een juiste balans aanbrengen tussen financiële en volkshuisvestelijke doelen;
- Op korte termijn duidelijkheid scheppen over de plannen met het UWV-gebouw;
- Weer echt contact maken met de buitenwereld en samenwerken aan de opgaven in het werkgebied;

- Een duidelijke visie formuleren over de gewenste relatie met de belanghebbenden in het werkgebied en hier met elkaar over praten;
- Het jaarverslag explicieter benutten in de externe legitimering;
- De raad van toezicht zou haar rolinvulling weer snel aan moeten passen, met de komst van de toenmalige nieuwe directeur-bestuurder. Deze zou de nodige ruimte moeten kunnen krijgen. Hierdoor zou de raad weer meer aandacht aan de klankbordrol moeten geven.

Terugblikkend kan gesteld worden dat de meeste verbeterpunten zijn doorgevoerd tijdens de huidige visitatieperiode. Woonpartners heeft een tastbare visie, heeft zich aangesloten bij de woningmarktregio Zuidoost Brabant (Metropoolregio Eindhoven) en ook de communicatie met de belanghebbenden is significant verbeterd. Woonpartners is duidelijk meer extern georiënteerd geworden. Alleen in de kwestie van balans tussen financiële en volkshuisvestelijke doelen is nog duidelijker stellingname mogelijk.

Huidige visitatie

De visitatiecommissie van mening dat Woonpartners naar omstandigheden relatief goed heeft gepresteerd. Natuurlijk zijn er corporaties die significant hogere beoordelingen laten zien, maar wanneer de prestaties van Woonpartners worden gezien in het licht van de ontwikkelingen die de organisatie heeft doorgemaakt, dan is sprake van relatief goede prestaties.

Woonpartners is zelf van mening dat men door de interne ontwikkelingen een bescheiden bijdrage geleverd heeft in het vinden van oplossingen voor volkshuisvestelijke vraagstukken. De visitatiecommissie is van mening dat dit een te bescheiden oordeel is. Er zijn namelijk op basis van de beoordeling van de prestaties en de gevoerde gesprekken met belanghebbenden geen signalen dat Woonpartners zich niet conform de opgave heeft ingespannen. Ondanks de bestuurswisselingen is het Woonpartners gelukt om bij te dragen aan de behoefte aan extra sociale huurwoningen in Helmond, te verduurzamen, betaalbaar te blijven en als organisatie financieel solide te zijn. Het is dus wellicht meer een gevoel van de corporatie. Dat is mogelijk, aangezien de visitatiecommissie enkele malen heeft opgevangen dat Woonpartners meer kansen had kunnen benutten op strategische locaties waar zich ontwikkelmogelijkheden voordeden.

Alles overziend vindt de visitatiecommissie het eerder verwonderlijk dat er in de beoordeling van Woonpartners een duidelijke discrepantie zichtbaar is tussen Presteren naar Vermogen en Governance. Op het eerstgenoemde perspectief scoort Woonpartners duidelijk beter dan op het tweede. De hogere beoordeling voor Presteren naar Vermogen wordt voor een belangrijk deel verklaard door de verdiensten van de interim-bestuurder (eind 2017, en 2018). Deze heeft met name het financiële beleid op orde gebracht, dat nu sterk gericht is op het realiseren van maatschappelijk resultaat.

Er is echter weinig structureels verbeterd aan de governance van Woonpartners. De visitatiecommissie is van mening dat er nog verbetering nodig is in de PDCA-cyclus, waardoor er lijn komt in de formulering van strategie, doelstellingen en k.p.i.'s en de monitoring en bijsturing daarop. De visitatiecommissie heeft er echter ook begrip voor dat de nieuwe directeur-bestuurder eerst het speelveld van Woonpartners wilde verkennen en voeling wilde krijgen met zaken die verbetering nodig hebben, alvorens dit te verwerken in de PDCA-cyclus. Verder valt het de visitatiecommissie op dat de RvC zoekende is in haar maatschappelijke rol en externe legitimering. Hierin zal zij een slag moeten maken in het op papier zetten van een visie op deze onderwerpen. Dit zal de Raad helpen om sneller te reageren als de maatschappelijke oriëntatie van Woonpartners in de toekomst weer onder druk komt te staan, en het zal ook helpen in het vertalen van opgehaalde input vanuit de belanghebbenden.

De rode draad door de visitatie is feitelijk dat Woonpartners weliswaar niet optimaal gestructureerd te werk is gegaan tijdens de visitatieperiode, maar toch verrassend is geslaagd in het neerzetten van maatschappelijk resultaat. Daarvan getuigt de uitbreiding van de voorraad, het betaalbaar houden van de voorraad – de voorraad van Woonpartners is met ruime voorsprong zelfs het meest betaalbaar van alle corporatiewoningen in Helmond –, het verduurzamen van de voorraad en het verbinden van corporaties en maatschappelijke zorg- en welzijnspartijen in Helmond.

In 2020 rondt Woonpartners haar nieuwe ondernemingsplan af dat gaat gelden voor de periode 2020-2024. Als onderdeel daarvan worden drie visies ontwikkeld: een visie op duurzaamheid, een visie op dienstverlening en een nieuw portefeuilleplan. Dit drietal wordt gezien als de interne motor waarop Woonpartners de komende jaren gaat draaien. De visitatiecommissie steunt Woonpartners in het weer oppakken van haar visieontwikkeling na een moeilijk intermezzo, maar wijst er tegelijkertijd op dat er in de interim-bestuursperiode een waardevolle visie op de maatschappelijke meerwaarde van Woonpartners is ontwikkeld, waarin die meerwaarde wordt gemeten in drie aparte elementen (beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit). De commissie zou het jammer vinden als die werkwijze geen vervolg krijgt in het nieuwe ondernemingsplan. Juist vanuit het toenemende belang dat de visitatiecommissie in het algemeen ziet voor corporaties om zichzelf te legitimeren door middel van hun maatschappelijk rendement. Hoe tastbaarder dat rendement gemaakt kan worden, hoe succesvoller die legitimering wordt. En terwijl Woonpartners hier een aantal jaar geleden al een begin mee heeft gemaakt, ziet de visitatiecommissie landelijk dat dit niet voor alle corporaties vanzelfsprekend is.

Leer- en verbeterpunten

Uit de visitatie blijkt dat Woonpartners de goede weg heeft ingezet. Om dit voort te zetten – ook in de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan – geeft de visitatiecommissie Woonpartners de volgende aandachtspunten mee:

- Zet de extern gerichte benadering door; investeer verder in partnerschap met relevante partners in Helmond. Wees tegelijkertijd bewust van je positie als grootste corporatie in Helmond, en durf daarom ook proactief te zijn en de leiding te nemen in nieuwe gezamenlijke acties;
- Behoud de juiste balans tussen 'extern' beleid en 'intern' beleid. Ondanks de positieve naar buiten gerichte ontwikkeling wijst de visitatiecommissie er ook intern nog werk aan de winkel is. Het behoeft met name aandacht dat de HBV Woonpartners een onvoldoende heeft gegeven voor de invloed op het beleid van Woonpartners. Er ligt dus een opgave om de dialoog met de huurdersvertegenwoordiging te verbeteren, zowel in het proces van de prestatieafspraken als daarbuiten. Werk aan het stelselmatig en begrijpelijk aantonen van de wijze waarop (en waarom) de adviezen van de HBV wel of niet worden geïmplementeerd.
- Vraag je frequent af welke doelgroepen vragen om meer volkshuisvestelijke inspanningen. Meerdere belanghebbenden hebben bijvoorbeeld aangegeven dat de nieuwe short-stay studio's voor crisisopvang een waardevolle innovatie zijn, maar benadrukken tevens dat deze eenheden slechts voor een beperkte doelgroep bruikbaar zijn;
- In het verlengde hiervan: maak meer gebruik van omgevingsanalyses. Woonwensen- en behoefteonderzoeken kunnen de voorgaande vraag (omtrekt doelgroepen) mede helpen te beantwoorden. In de huidige beleidsvisie is geen analyse van de omgeving, trends en ontwikkelingen zichtbaar. In de later ontwikkelde portefeuillestrategie al in grotere mate, maar de visitatiecommissie geeft dit punt opnieuw mee voor het nieuwe ondernemingsplan.
- Eveneens is het belangrijk om in het nieuwe ondernemingsplan meer aandacht aan de PDCA-cyclus te besteden. De huidige visitatie laat zien dat er optimalisering mogelijk is in de lijn tussen planvorming, implementatie en controle/sturing. Het kan helpen om de beleidsdoelen uit te werken in een doelenboom, waarbij er logische samenhang wordt uitgeschreven tussen strategie/doelen, acties, bijbehorende indicatoren en de outcome (maatschappelijk resultaat) van die acties. Het is wenselijk om daarin ook de opgaven uit de prestatieafspraken te

betrekken, zodat de voortgangsmonitoring van de strategie direct ook de monitoring van de prestatieafspraken (en meer) wordt.

- Voor de RvC is het belangrijk om de visie op haar maatschappelijke rol en legitimering verder te ontwikkelen en op papier te zetten.

Tijdens de visitatieperiode is er dus het nodige verbeterd, maar er moet ook nog het een en ander gebeuren, met name rondom governance. De visitatiecommissie heeft er alle vertrouwen in dat dit de komende jaren zal slagen en wenst Woonpartners hiermee veel succes.

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Thema 4: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

C. Samenvatting

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

Tabel 1 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	7,1
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	6,3

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,3 Woonpartners heeft over het algemeen de prestatieafspraken ruim voldoende tot goed uitgevoerd. Met name de thema's 'betaalbaarheid' en 'sociaal maatschappelijke opgaven en zorg' scoren 'goed'. Woonpartners heeft op ruim voldoende wijze haar ambities laten aansluiten op de opgaven.

Het proces om tot prestatieafspraken te komen is goed verlopen. De meeste prestatieafspraken zijn concreet, SMART en kwantitatief geformuleerd waar mogelijk. Wel is het opvallend dat bij sommige thema's individuele opgaven per corporatie benoemd zijn en bij andere thema's niet. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om toe te werken naar verdere specificering van de verantwoordelijkheden van Woonpartners in de prestatieafspraken.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,1 De belanghebbenden van Woonpartners zijn over het geheel genomen tevreden over het maatschappelijk presteren. Met name op het gebied van bouwen en woningkwaliteit scoort Woonpartners goed volgens de belanghebbenden. Dit geldt ook voor de aandacht voor de sociaal maatschappelijke opgaven en zelfredzaamheid. Bovendien zien de belanghebbenden een duidelijke ontwikkeling naar een extern georiënteerde corporatie die de samenwerking opzoekt. De belanghebbenden hebben nog wel enkele aandachtspunten voor Woonpartners: dit zijn betaalbaarheid, toegankelijk bouwen, de inzet op leefbaarheid en het meenemen van belanghebbenden in strategische keuzes.

Presteren naar Vermogen

7,0 Woonpartners heeft een duidelijke visie op de wijze waarop zij haar vermogen voor de maatschappelijke opgaven wil inzetten. Deze visie is sterk op maatschappelijk rendement gebaseerd en wordt bovendien aan de hand van drie pijlers gemeten – zowel in investeringsbesluiten als in de jaarlijkse verslaggeving. Tegelijkertijd kan de vermogensinzet van Woonpartners als zeer doelmatig worden beoordeeld.

Governance van maatschappelijk presteren

6,3 Woonpartners heeft in een beleidsvisie een visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd. De beleidsvisie is vertaald in afdelingsplannen, waarin per afdeling en per pijler uit de beleidsvisie activiteiten zijn benoemd. De pijlers zijn echter niet vertaald naar SMART-geformuleerde doelstellingen. Woonpartners heeft reeds een proces ingezet om de PDCA-cyclus verder te versterken. De thema's uit de nieuwe beleidsvisie worden hierbij vertaald in ambities, doelstellingen, strategieën en kritische prestatie-indicatoren.

Binnen de RvC wordt nog gezocht naar een passende invulling aan de maatschappelijke rol of oriëntatie. De visitatiecommissie is van mening dat de RvC alert is op de balans tussen de

volkshuisvestelijke opgaven en de bedrijfsvoering, maar dat haar visie op het creëren van maatschappelijk meerwaarde nadrukkelijker en uitgebreider geformuleerd zou moeten worden. De RvC op passende wijze zichtbaar en actief in het lokale netwerk.

Woonpartners betreft de belanghebbenden op basis van een beleids- en klantvisie bij de keuzes die zij maakt, hetgeen geldt voor huurders, de gemeente als zorg- en welzijnspartners en ketenpartners. Woonpartners legt ruim voldoende verantwoording af aan de samenleving over de voorgenomen en gerealiseerde prestaties. Dit gebeurt bovendien op diverse manieren die goed aansluiten op de verschillende doelgroepen en voor een breed publiek toegankelijk en begrijpelijk zijn.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Woonpartners is een woningcorporatie die actief is in de gemeente Helmond. Het is de grootste corporatie in de gemeente. Woonpartners werkt op tal van onderwerpen samen met de andere corporaties in die actief zijn in Helmond (Bergopwaarts, Compaen, Volksbelang en WoCom).

Woningbezit

Het totale bezit van Woonpartners bestond aan het einde van de visitatieperiode uit 7.634 eenheden, waarvan 7.529 sociale huurwoningen. De corporatie heeft ruim meer eengezinswoningen en iets minder lage etagebouw en onzelfstandige wooneenheden dan gemiddeld in de corporatiesector (tabel 2).

Tabel 2 Woningbezit in 2018

Type woningen	Woonpartners	Landelijk
Eengezinswoningen	49,0%	40,5%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	21,4%	27,4%
Meergezinsetagebouw met lift en hoogbouw	28,1%	26,0%
Onzelfstandige overige wooneenheden	1,5%	6,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: Aedes Datacentrum

Gelet op huurprijs, bestond in 2018 de voorraad voor 17 procent uit goedkope sociale huurwoningen (tot € 417,34). Het grootste deel, 63 procent, had een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30); 9 procent tussen de eerste aftoppingsgrens en de tweede aftoppingsgrens (€ 640,13); 10 procent tot aan de liberalisatiegrens (€ 710,68) en de laatste 1 procent werd in de vrije sector verhuurd. De DAEB-woningen van Woonpartners hebben met gemiddeld € 495 per maand (2018) een relatief lage huurprijs. Deze ligt circa 7 procent onder het Nederlandse gemiddelde.

Interne ontwikkelingen

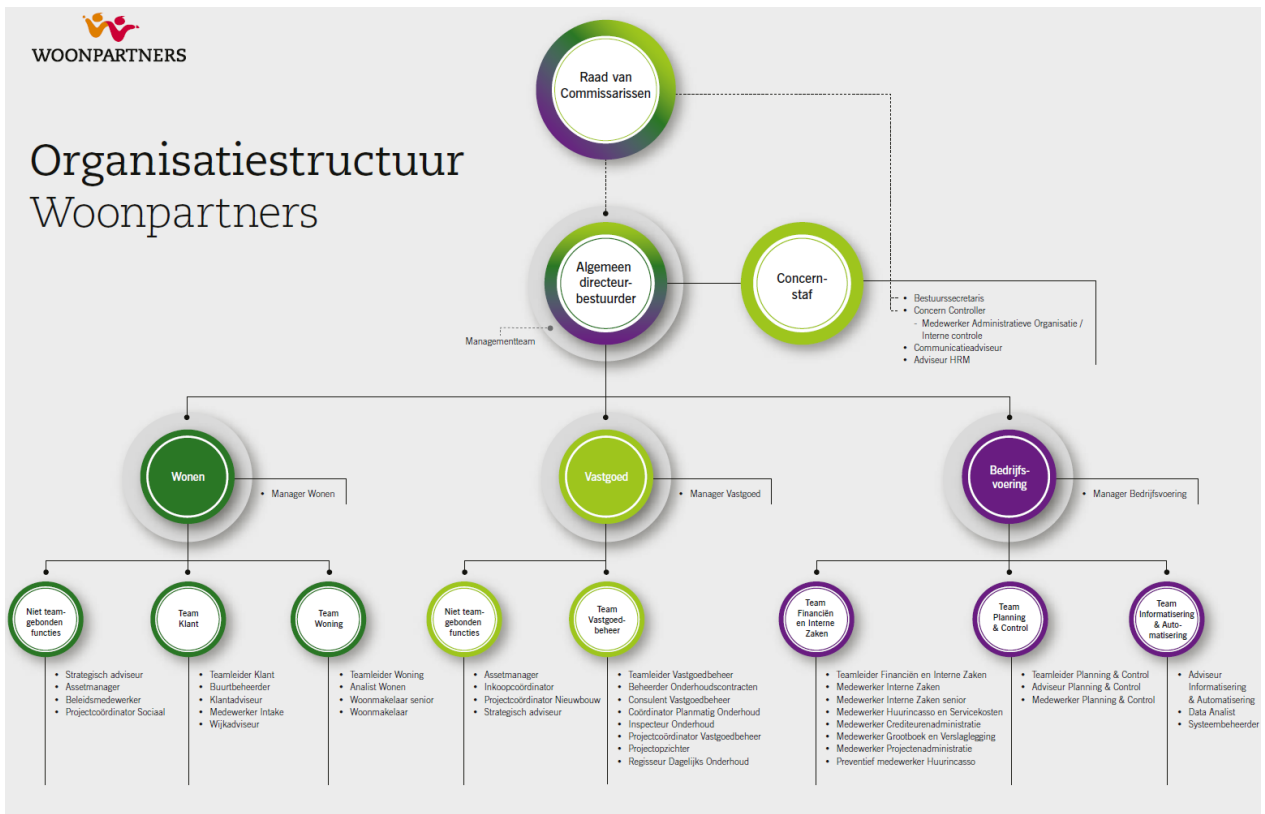
Woonpartners heeft tijdens de visitatieperiode te maken gehad met meerdere bestuurswisselingen. Het is belangrijk om de visitatie in het licht daarvan te bezien, aangezien dit mogelijk het maatschappelijk presteren van de corporatie heeft beïnvloed. De directeur-bestuurder die van 2015 tot en met 2017 in dienst was, werd opgevolgd door een interim-directeur. Deze heeft in tijd van circa een jaar de nodige verbeteringen doorgevoerd in (onder andere) de strategie van Woonpartners.

In 2019 is de huidige directeur-bestuurder aangetreden. Hij heeft Woonpartners duidelijk nieuw elan gegeven. Met oog voor de maatschappelijke positie van de corporatie en het leggen van nieuwe relaties en samenwerkingsverbanden heeft hij daardoor een extra fundament gelegd voor het maatschappelijk presteren en de maatschappelijke legitimering van Woonpartners.

Organisatiestructuur

De organisatie van Woonpartners bestond eind 2019 uit 89 medewerkers; waarvan 56 fulltime en 33 parttime. Het aantal fte bedroeg 80,17. In 2018 is het organisatie-model aangepast; figuur 1 geeft de nieuwe structuur weer. Woonpartners heeft een Raad van Commissarissen die toezicht houdt op de organisatie. De RvC bestaat uit vijf leden.

Figuur 1.1 Organisatiestructuur van Woonpartners



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 Woonpartners wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vijf jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de gemeente Helmond en de huurdersorganisaties. De prestatieafspraken zijn aangevuld met het Manifest "Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid", het Manifest "Pilot met het Leger des Heils" en het Convenant "Vroegsignalering van schulden in Helmond", omdat deze documenten in de prestatieafspraken zijn benoemd. Voor de jaren 2015 en 2016 heeft de visitatiecommissie gebruik gemaakt van de woonvisie 2016-2020 van de gemeente Helmond, omdat er in 2015 en 2016 nog geen prestatieafspraken waren.

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	7,4	7,7	7,3	7,5	7,0	7,3	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0					7,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Thema 4: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Woonpartners heeft voor de periode 2017 tot en met 2021 prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Helmond. Het betreffen prestatieafspraken die gezamenlijk met de andere Helmondse corporaties (Bergopwaarts, Compaen, Volksbelang en woCom) zijn opgesteld en ondertekend.

Kaderafspraken in gemeente Helmond

De prestatieafspraken die in Helmond gelden, bestaan uit kaderafspraken voor de periode 2017 tot en met 2021 en jaarlijkse prestatieafspraken. De kaderafspraken zijn geordend in zes thema's: dezelfde als die gebruikt worden voor de toetsing van presteren naar opgaven in dit hoofdstuk, plus een thema organisatie en samenwerking met aanvullende procesafspraken. Per thema is de essentie van de kaderafspraken als volgt:

1. **Beschikbaarheid:** de gemeente Helmond beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder in 2013 gemaakte Bestuurlijke Samenwerking Gebied Eindhoven afspraken te

huisvesten. Dit betekent dat de kernvoorraad voor de doelgroep van beleid minimaal 14.000 woningen dient te bedragen.

2. **Betaalbaarheid & bereikbaarheid:** de focus ligt op het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders met een laag inkomen. Er wordt generiek beleid gehanteerd daar dat kan en maatwerk waar nodig; bij huishoudens in problemen is alle inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting.
3. **Duurzaamheid en energie:** de woningcorporaties streven naar een woningvoorraad die op termijn CO₂-neutraal is. Hiertoe investeert men in het behalen van CO₂-reductie, verlagen van de woonlasten en verhogen van comfort. Het behalen van gemiddeld label B in 2020 vormt het uitgangspunt. Bewoners worden energiebewuster gemaakt.
4. **Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg:** woningcorporaties spannen zich in voor de ondersteuning van kwetsbare bewoners.
5. **Leefbaarheid:** de leefbaarheid wordt verbeterd in wijken waar deze onder druk staat. Hierbij worden bewoners betrokken; de inzet ten aanzien van veiligheid en leefbaarheid moet gedragen zijn door de bewoners en bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.
6. **Organisatie en samenwerking:** er vindt twee maal per jaar een tripartite overleg plaats naar aanleiding van de prestatieafspraken. Op basis van de evaluatie worden de prestatieafspraken jaarlijks geactualiseerd.

Jaarlijkse prestatieafspraken

Ieder jaar wordt door de gemeente Helmond, de vijf deelnemende corporaties en hun huurdersvertegenwoordiging een nieuwe concrete invulling gemaakt van de kaderafspraken. Dit gebeurt volgens dezelfde indeling als de kaderafspraken. Er zijn gedurende de jaren nieuwe of aangescherpte opgaven in de prestatieafspraken ontstaan. De drempel voor het aandeel betaalbare woningen waaruit de voorraad van Woonpartners moet bestaan is bijvoorbeeld verhoogd. Daarnaast zijn de ambities voor verduurzaming concreter geworden, zijn de afgesproken onderhoudsuitgaven verhoogd en is de inzet ten aanzien van zelfredzaamheid en leefbaarheid vergroot.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Proces van het komen tot prestatieafspraken

De prestatieafspraken in de gemeente Helmond zijn het product van intensieve samenwerking tussen vijf corporaties, waarvan Woonpartners er één is. Woonpartners neemt niet de leiding in dit proces; deze verantwoordelijkheid is bij collega-corporatie woCom belegd. De corporaties voeren regelmatig voorbereidend overleg ten behoeve van het formuleren van het bod voor de prestatieafspraken.

Sinds het verschijnen van de prestatieafspraken 2017 – 2021 is er een vaste cyclus. Er worden jaarlijks nieuwe prestatieafspraken vastgesteld, en er vindt jaarlijks tussentijdse evaluatie van de prestatieafspraken plaats. Dit gebeurt in het voorjaar en in het najaar. Er is sprake van een tripartite overleg van de Helmondse corporaties, de huurdersbelangenverenigingen (waaronder HBV Woonpartners) en de gemeente Helmond. Over het algemeen is het proces soepel verlopen, al heeft uiteraard wel gewenning moeten plaatsvinden.

Er zijn geen overige belanghebbenden betrokken geweest bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Compleetheid van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn in voldoende mate compleet. In de gemeente Helmond is de Woonvisie 2016-2020: 'Bouwen op vertrouwen' van kracht. Daarin worden de volgende prioriteiten benoemd: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep; Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoning-voorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector; Huisvesten van urgente doelgroepen; Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen. In de prestatieafspraken komen al deze onderwerpen terug.

Concreetheid en wederkerigheid van de prestatieafspraken

De visitatiecommissie constateert dat de meeste opgaven concreet en SMART zijn geformuleerd. De afspraken zijn kwantitatief geformuleerd waar mogelijk. Wel is het opvallend dat bij sommige thema's er individuele opgaven per corporatie benoemd zijn en bij andere thema's niet. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om toe te werken naar verdere specificering van de verantwoordelijkheden van Woonpartners in de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn voldoende wederkerig. Zowel de verantwoordelijkheid van de corporaties als de gemeente wordt benoemd.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van de corporatie 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 de gemeente Helmond.

De beoordelingen zijn gebaseerd op de cijfers op de opgaven per thema, die terug te vinden zijn in de prestatietabel in bijlage 7. Tevens is in deze bijlage op sommige opgaven ook een meer uitgebreide toelichting te vinden dan opgenomen in onderstaande hoofdttekst.

Per opgave is een geheel punt toegekend door de visitatiecommissie. Door middeling van de cijfers per opgave ontstaan per thema cijfers op een decimaal nauwkeurig. Deze zijn aan het begin van de bespreking van een thema weergegeven.

1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

7,4 **Woonpartners heeft ruim voldoende gepresteerd ten aanzien van de beschikbaarheid van woonruimte. De corporatie heeft ruim voldoende woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit is ook op creatieve en maatschappelijk relevante wijze gedaan: door zowel nieuwbouw als transformatie van leegstaande kantoorruimte. Ook heeft Woonpartners bijgedragen aan evenwichtige spreiding van toewijzingen over de doelgroepen en aan meer gemengde wijken in Helmond.**

De gemiddelde beoordeling bestaat uit meerdere scores met twee pluspunten, maar ook relatief veel scores met één pluspunt. Voor een gedetailleerde beoordeling van alle thema's wordt verwezen naar de Prestatietabel in bijlage 7.

Woonpartners heeft de kernvoorraad in Helmond uitgebreid

In de prestatieafspraken valt te lezen dat de totale kernvoorraad – dat wil zeggen: woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens – in de gemeente Helmond gehandhaafd dient te blijven op

minimaal 14.000 sociale huurwoningen. Woonpartners had daarvan eind 2019 minimaal 7.244 woningen moeten bezitten. Woonpartners heeft hieraan voldaan. Het is Woonpartners zelfs gelukt om de kernvoorraad uit te breiden. Zij had aan het einde van de visitatieperiode 208 sociale huurwoningen meer in bezit dan aan het begin, en 285 woningen meer dan de opgave bedroeg.

Tabel 1.2: Ontwikkeling van het woningbezit van Woonpartners

Jaar	Aantal sociale huurwoningen	Totaal aantal eenheden
2016	7.321	7.470
2017	7.459	7.534
2018	7.460	7.535
2019	7.529	7.634

Bron: JV 2017-2019

Er zijn twee pluspunten toegekend: voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de actieve bijdrage aan het laten toenemen van de kernvoorraad.

Woonpartners heeft nieuwbouw en vastgoedtransformatie gerealiseerd

De inspanningen om de kernvoorraad in Helmond uit te breiden komen voort uit de oplevering van nieuwbouwwoningen en de transformatie van voormalige kantoorruimte naar woningen.

Vanaf 2012 t/m 2020 is het plan Weverspoort (herstructurering) gerealiseerd, waarin Woonpartners ruim 190 woningen heeft opgeleverd in de periode 2016-2020 (zie ook figuur 1.2). De herstructurering Binnenstad zal medio 2023 worden afgerond.

Figuur 1.1: Nieuwbouwproject Weverspoort



Figuur 1.2: Extérieur van Studio 5701



In oktober 2018 is het complex Studio 5701 opgeleverd. Het betreft 54 short-stay studio's voor tijdelijke verhuur. Dit is voor mensen die snel een betaalbare huurwoning zoeken, maar weinig kans hebben om er een te vinden. Bijvoorbeeld omdat zij geen inschrijftijd hebben en geen recht hebben op voorrang of urgentie. Het woonconcept "Flexwonen" waarbij een huurcontract voor maximaal 2 jaar wordt gehanteerd is onderzocht en per 1 mei 2020 geïmplementeerd.

Figuur 1.3: Extérieur van HIER/HERE



Eind 2019 is ten slotte het project HIER/HERE opgeleverd waarin Woonpartners 54 appartementen met betaalbare huur heeft gerealiseerd en 41 short-stay studio's. Het gebouw is een transformatie van het voormalige UWV-gebouw. De studio's zijn gemeubileerd en te huur voor maximaal zes maanden. Alle woningen zijn volledig gasloos.

Er zijn twee pluspunten toegekend: voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het extra aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen, waarbij ook creativiteit aan de dag is gelegd.

Woonpartners heeft toegewezen aan een meer evenwichtige set aan doelgroepen

In de gemeente Helmond kan maximaal 25 procent van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen verhuurd worden – dit is inclusief statushouders. Aan het begin van de visitatieperiode heeft Woonpartners die 25 procent maximaal benut, maar geleidelijk is dit minder geworden.

In de prestatieafspraken is ook benoemd dat de Helmondse woningcorporaties inzetten op een evenwichtige spreiding van doelgroepen over de wijken. In 2019 heeft Woonpartners Helmond de 10% vrije ruimte voor de toewijzing beter benut met 7,8 % woningtoewijzing aan middeninkomens, en daarmee bijgedragen aan een betere mix van inkomensspreiding in de wijken. De toewijzing aan hogere inkomens heeft een positief effect op de leefbaarheid in de wijken. Twee pluspunten zijn toegekend door het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Woonpartners niet de maximale 10% volledig heeft benut, om zo de druk op de sociale huurmarkt niet verder te laten oplopen.

De bovengenoemde prestaties zijn met twee pluspunten beoordeeld. Andere prestaties binnen het thema, waaronder sloop/verkoop, huisvesting van bijzondere doelgroepen en bevordering van de doorstroming zijn met één pluspunt beoordeeld (zie bijlage 7). Samen leidt dit tot het gemiddelde van 7,4.

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid & bereikbaarheid

7,7

Woonpartners heeft ten aanzien van 'betaalbaarheid en bereikbaarheid' ruim voldoende gepresteerd. Woonpartners heeft relatief veel goedkope huurwoningen en probeert tegelijkertijd de huren te harmoniseren richting de streefhuur – met een desondanks gematigde gemiddelde huurverhoging. Positief is dat er geen huurverhoging staat tegenover de verduurzamingsmaatregelen tot label B. Ook heeft de corporatie er veel aan gedaan om schuldenproblematiek en huisuitzettingen te voorkomen; dit is succesvol gebleken.

Woonpartners heeft een relatief betaalbare woningvoorraad

De lokale opgave voor corporaties in Helmond is dat minimaal 70 procent van de voorraad een huur heeft tot aan de tweede aftoppingsgrens. Woonpartners voldeed daar ruimschoots aan. Gedurende de visitatieperiode had 85 tot 92 procent van de woningen een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens. Positief is bovendien dat Woonpartners in vergelijking met de andere corporaties in Helmond een relatief groot aantal goedkope huurwoningen had. Dit zijn woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens. In 2018 was dit bijvoorbeeld 21 procent; voor de andere corporaties in de gemeente Helmond was dit rond de 10 à 12 procent.

Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en het feit dat de betaalbaarheid bij Woonpartners significant gunstiger was dan de opgave bedroeg.

Woonpartners heeft gematigde huurverhoging toegepast

Woonpartners Helmond streeft naar huurprijzen van gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs. De jaarlijkse huurverhoging is gekoppeld aan de maximaal redelijke huurprijs, en gedifferentieerd in termen van afstand tot de maximaal redelijke huur.

Tabel 1.3: Jaarlijkse huurverhogingen door Woonpartners

Situatie	2016	2017	2018	2019
< 60% van max. redelijk	1%	0,61%	1,4%	1,6%
60 - 80% van max. redelijk	0,6%	0,3%	0,65%	1,6%
> 80% van max. redelijk	0%	0%	0%	1,6%
Gemiddeld inflatiepercentage	0,3%	1,4%	1,4%	1,6%

Tabel 1.3 laat zien dat de huurverhogingen van Woonpartners bescheiden zijn geweest. In bijna alle jaren hebben de huurders een huurverhoging gelijk aan de inflatie gekregen, of zelfs lager. Huurders met een huur boven de streefhuur hebben – behalve in 2019 – helemaal geen huurverhoging gekregen. Bovendien is met de huurdersbelangenvereniging (HBV) overeengekomen dat tegenover het energetisch opwaarderen van een woning naar basiskwaliteit (label B) geen huurverhoging staat. Hiermee heeft Woonpartners zich ook ingespannen voor het realiseren van betaalbaar wonen.

Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat de verduurzaming van de woningen niet tot huurverhoging bij zittende huurders heeft geleid.

Woonpartners heeft schuldenproblematiek en huisuitzettingen voorkomen

Om zoveel mogelijk huurachterstanden en uitzettingen te voorkomen, benadert Woonpartners Helmond mensen met een problematische huurachterstand sinds 2015 actief en persoonlijk. Woonpartners is bovendien één van de ondertekenaars van het Convenant vroegsignalering van schulden in Helmond (2019). Ook is ingezet op het verbeteren van de samenwerking met instanties die hulp kunnen bieden, zoals de gemeente, LEVgroep en diverse bewindvoerders. Door de persoonlijke aanpak en de samenwerking is de huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur gedaald van 1,16% naar rond of onder de 1%.

Het aantal huisuitzettingen daalde in 2017 eveneens naar 22 (23 in 2016). In 2018 waren er echter 29 huisuitzettingen, door een eenmalige inhaalslag op langlopende dossiers uit voorgaande jaren. Hierin was sprake van overlast in combinatie met het niet gebruiken van de woning als hoofdverblijf. In 2019 is het aantal ontruiming op basis van een 'vonnis huurachterstand' (HA) gedaald naar 11 ontruiming. Bij 6 van de 11 ontruiming ging het om een huisuitzetting. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar (9 huisuitzettingen). Er is sprake van een daling van het aantal ontruiming door overlast; echter stijgt het aantal ontruiming vanwege hennepeteelt.

Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Woonpartners de gemiddelde huurachterstand ook daadwerkelijk heeft weten te verlagen.

1.5.3 Thema 3: Duurzaamheid en energie

7,3

Woonpartners heeft ten aanzien van 'duurzaamheid en energie' ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft in de tweede helft van de visitatieperiode extra ingezet op verduurzaming. Zo zijn er veel zonnepanelen geplaatst en extra

isolatie aangebracht, waardoor de corporatie voortvarend naar gemiddeld energielabel B beweegt. De visitatiecommissie waardeert de grote stappen die Woonpartners heeft gezet en gaat zetten in de nabije toekomst.

Woonpartners heeft forse stappen gezet in verduurzaming

Woonpartners Helmond wil haar woningvoorraad naar gemiddeld label B verduurzamen vóór 2021. Om dit te realiseren is in 2016, in samenwerking met de HBV, het energiebeleid herzien en in 2017 geïmplementeerd. Bij onderhoudsprojecten is in 2016 al geanticipeerd op dit nieuwe beleid. Bovendien is het streven om de woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal te maken. Daarvoor is in 2017 met meerdere partijen de intentieovereenkomst 'Groen licht voor een aardgasvrij Helmond' ondertekend. Eén van de afspraken is dat vanaf 2018 alle nieuwe initiatieven voor nieuwbouw aardgasvrij ontworpen worden. Voor het afkoppelen van bestaande bouw grijpt Woonpartners waar mogelijk natuurlijke momenten aan, zoals bij het vervangen van gasleidingen en renovatie. Woonpartners Helmond heeft jaarlijks een significante verbetering van de energielabels van haar woningen bereikt. Er zijn in totaal circa 1.800 woningen verduurzaamd. De labelstappen zijn zichtbaar in tabel 1.4:

Tabel 1.4: Gerealiseerde labelstappen door Woonpartners

Label	2016	2017	2018	2019	Netto resultaat
A+	3	4	4	3	0
A	617	1.321	1.534	2.190	+1.573
B	1.005	1.233	1.291	1.703	+698
C	2.300	2.363	2.412	2.072	- 228
D	2.229	1.685	1.462	971	- 1.258
E	804	609	515	379	- 425
F	468	221	263	168	- 300
G	44	25	33	35	- 9

Ultimo 2019 had 80% van de woningen een groen energielabel, terwijl dit aan het begin van de visitatieperiode nog rond de 50% lag. De visitatiecommissie vindt dit een goede prestatie. In 2017 zijn daarvoor bij een aantal woningen spouwmuren geïsoleerd en glas vervangen. In 2018 zijn bij een groot aantal woningen spouwmuren, vloeren, daken en beglazing geïsoleerd om de woningen naar label B te brengen. In 2018-2019 zijn maar liefst 1.549.789 zonnepanelen geplaatst. Het ambitieniveau van Woonpartners ligt structureel hoog, want tot aan 2021 wil men nog eens 1.900 woningen verduurzamen met zonnepanelen en verbeterde isolatie.

Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave, voor de bereikte labelsprongen en voor het gecontinueerde ambitieniveau richting 2021.

Woonpartners heeft in onderhoud geïnvesteerd

Jaarlijks heeft Woonpartners in het onderhoud van haar woningen geïnvesteerd (tabel 1.5). De uitgaven waren ongeveer conform de afspraken uit de prestatieafspraken.

Tabel 1.5: Jaarlijkse onderhoudsuitgaven van Woonpartners

Jaar	Gerealiseerde onderhoudsuitgaven	Begroot (prestatieafspraken)
2016	€ 9,39 miljoen	€ 9,2 miljoen
2017	€ 10,10 miljoen	€ 10,76 miljoen
2018	€ 10,36 miljoen	€ 12,38 miljoen
2019	€ 11,12 miljoen	€ 11,56 miljoen

Bron: Jaarverslagen en begrotingen Woonpartners

In 2017 viel een aantal onderhoudsprojecten op, bijvoorbeeld vanwege hun omvang. Zo zijn in onderhoudsprojecten bij verschillende complexen in de hele stad in totaal ruim 1.000 woningen aan de buitenzijde opnieuw geschilderd. Bij 100 woningen zijn de platte daken vervangen.

In 2018 zijn diverse onderhoudsprojecten uitgevoerd, aan De Waart, Waartplein, Bleriotstraat, Plesmanlaan, Johan Olieslagerstraat en omgeving, Peelhof en Kempenhof. Hier zijn onder andere kozijnen en voegwerk vervangen. Tevens heeft er asbestsanering plaatsgevonden. Naast de werkzaamheden aan de buitenzijde zijn complete keukens, badkamers en toiletten vervangen. Ook zijn nieuwe ventilatiesystemen geïnstalleerd. De deelname was hoog. Bij de voorbereiding en tijdens de uitvoering was er intensief contact met de bewoners. Tijdens de werkzaamheden konden bewoners in de leegstaande woningen terecht voor sanitaire voorzieningen, een praatje en een kop koffie.

Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.

1.5.4 Thema 4: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg

7,5 **Woonpartners heeft ten aanzien van ‘sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg’ ruim voldoende gepresteerd. Woonpartners heeft initiatieven in Helmond voor sociale binding, onderlinge ruil en hulp, duurzaamheid en zelfredzaamheid ondersteund. Bovendien is zij nog een stap verder gegaan met het project VanEiges, dat gericht is op het actief aanpakken van problemen waar bewoners mee kampen.**

De gemiddelde beoordeling bestaat uit meerdere scores met twee pluspunten, maar ook relatief veel scores met één pluspunt.

Woonpartners heeft de zelfredzaamheid van haar huurders versterkt

Woonpartners faciliteert organisaties die actief zijn op het gebied van sociale binding en sociaal maatschappelijk werk. In Helmond-Oost is op die manier het Groet & Ontmoetplein gerealiseerd in een voormalig kantoor van Woonpartners en in een oude werkplaats aan de Evertsenstraat. Rondom het plein is ruimte voor een vergaderkamer voor de Wijkraad, politie, LEV-groep, Savant Zorg en de buurtbeheerder. Bovendien gebruiken het Repaircafé, Hart voor Minima (de particuliere voedselbank) en De Cirkel (een stichting die zich richt op kankerpatiënten en hun naaste familie) ruimtes aan het plein. Het plein is een voedingsbodem voor sociale binding, zinvolle tijdsbesteding, onderlinge ruil en hulp, duurzaamheid en zelfredzaamheid.

Woonpartners heeft in 2017 het manifest “Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid” ondertekend samen met de andere corporaties, de politie, en zorg- en verslavingsinstellingen. Daarin is samenredzaamheid stimuleren (verantwoordelijkheid voor elkaar, solidariteit) een van de drie pijlers. Dit heeft geresulteerd in de aanpak VanEiges, over grensontkennend en aanpakgericht samenwerken. De samenwerking vindt plaats tussen professionals van de gemeente Helmond, de woningcorporaties, zorgaanbieders, diverse maatschappelijke organisaties en politie. De aanpak is gericht op de zorg voor en huisvesting van kwetsbare bewoners in Helmond. VanEiges zorgt voor een platform en ontmoetingsplek waar professionals vanuit hun eigen werk samen kunnen komen en samen kunnen werken aan gezamenlijke oplossingen voor de kwetsbare burgers van Helmond. Kijkend naar de casuïstiek. Wat kan iemand zelf, wat wil de klant, wat is daarvoor nodig. In figuur 1.2 is de essentie van VanEiges schematisch weergegeven.

Figuur 1.4: Infographic over VanEiges, een mede-initiatief van Woonpartners



Bron: Woonpartners (2019)

Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de extra stap die Woonpartners zet met VanEiges, een platform om maatschappelijke partners aan elkaar te verbinden en samen te werken aan de zelfredzaamheid in Helmond.

Woonpartners heeft zich ingezet voor kwetsbare doelgroepen

Voor senioren heeft Woonpartners levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen opgeleverd, bijvoorbeeld Weverspoort en Vossenbergh. Voor crisisopvang, bijvoorbeeld bij scheidingsgevallen en soortgelijke situaties waar acute huisvesting nodig is, heeft Woonpartners short-stay studio's gerealiseerd (zie thema 1).

Ook voor mensen met een beperking of gedragsproblemen heeft Woonpartners zich extra ingezet. Vanuit de gemeentelijke urgentieregeling (sociale urgentie) wordt voorrang wordt geregeld waarbij aanvullende voorwaarden bij toewijzing gelden. In 2019 is Woonpartners een initiatief gestart om de slaagkans van kwetsbare doelgroepen te vergroten, door voorlichten van de bewoner, voorlichting aan begeleiders, kritisch kijken naar geschiktheid van de woning voor de kandidaat (vanuit het perspectief van duurzaam wonen), en tijdelijk labelen voor specifieke leeftijdsgroepen.

Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het vergroten van de slaagkans van kwetsbare doelgroepen.

1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

7,3

Woonpartners heeft ten aanzien van de leefbaarheid ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft initiatieven gesteund die de leefbaarheid vergroten. Met enkele gesteunde initiatieven geeft zij ook blijk van sociaal maatschappelijk ondernemen. Tevens spande Woonpartners zich in voor wijkontwikkeling in samenwerking met de gemeente Helmond.

Woonpartners heeft de leefbaarheid in Helmond verbeterd

Bij leefbaarheid onderscheidt Woonpartners een “harde” en een “zachte” kant. De harde kant betreft maatregelen die fysiek iets verbeteren aan de woonomgeving, zoals schuttingen en erfafscheidingen. De zachte kant betreft sociale projecten die zorgen voor meer samenhang en samenwerking in de wijken. Dit zijn bijvoorbeeld projecten die de onderlinge contacten van de bewoners intensiveren, het “samen doen” in de wijk stimuleren en daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid creëren om de leefbaarheid op peil te houden.

Al enkele jaren werken Woonpartners en de gemeente Helmond samen aan een grote opknapbeurt in woonbuurt De Waart (De Waart, Matthijs Vermeulenstraat en Waartplein). In 2017 werd het ruimtelijk ontwikkelingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan is veel aandacht voor groen en speelplekken, sociale controle en verbinding, veiligheid en duurzaamheid. Behalve in fysieke aanpassingen, investeren de partijen ook in het versterken van de leefbaarheid, sociale verbinding, burgerparticipatie en zelfredzaamheid van buurtbewoners in woonbuurt De Waart. Samen met de bewoners werken Woonpartners en de gemeente het ruimtelijk ontwikkelingsplan verder uit. Bewoners denken bijvoorbeeld mee over de inrichting van speelplekken en groen.

Bovendien heeft in deze wijk het Achter de voordeurproject plaatsgevonden – in het kader van het grootschalige herstructureringsproject De Waart. In samenwerking met de LEV groep en politie voeren medewerkers van Woonpartners gesprekken met bewoners over de buurt, over hun zorgen of vragen, en voor verkenning van activiteiten. Het doel is de bewoners actief onderdeel te maken van hun leefomgeving, inzicht te krijgen in mogelijke hulpvragen en deze verbinden aan de juiste netwerkpartners.

In 2019 is Woonpartners in nauwe samenwerking met de gemeente Helmond betrokken geweest bij de ontwikkeling van de wijkvisie voor Helmond-Oost.

Andere voorbeelden van de inzet van Woonpartners ten aanzien van de leefbaarheid waren:

- deelname aan diverse activiteiten in het kader van sociaal beheer, zoals deelname aan casusoverleggen per wijk met partners, overleg en actief optrekken met de wijkagent, wijkverpleging en de wijkraden in het woningbezit;
- inzet van vier buurtbeheerders en buurtbemiddeling;
- maatregelen bij leegstaande woningen om de situatie leefbaar en beheersbaar te houden;
- het vergroten van de veiligheid in huis en in de directe woonomgeving.

Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.

Woonpartners heeft bewonersinitiatieven ondersteund

Woonpartners Helmond ondersteunt verscheidene bewonersinitiatieven ten gunste van de leefbaarheid. Relevante voorbeelden zijn:

- Het teruggeven van collectieve ruimtes/zalen inclusief beheer aan de bewoners (De Rozenhof). Daarvoor is ook een stichting opgericht voor de continuïteit (Stichting De Rozenhof);
- Moeraseik: samen met Zorgboog is de gemeenschappelijke ruimte geschikt gemaakt als restaurant, welke toegankelijk is voor de buurt. Dit wordt door vrijwilligers en Zorgboog beheerd. Een uitbreiding naar een beweegtuin wordt momenteel onderzocht;
- Voortuinen Burgemeester van Houtlaan: Met de bewoners is een plan opgesteld voor de aanpak van de voortuinen en het onderhoud.
- Dag van de Duurzaamheid: Jaarlijks is de 'Dag van de Duurzaamheid', waarop in heel Nederland duurzame activiteiten plaatsvinden. Woonpartners nam op 10 oktober 2019 samen met de Huurdersbelangenvereniging deel aan deze dag. Dit deden we met bewoners van wooncomplexen Rozenhof, De Brem, De Moeraseik en De Fonkel;

In 2016 ondergingen de woningen aan het Twijnsterhof een flinke opknapbeurt. Daarna viel des te meer op dat de binnenplaats verwaarloosd was, met verwilderd groen en een grauwe stoep. De bewoners vroegen de buurtbeheerder en adviseur Wijk van Woonpartners om hulp. Zij maakten in overleg met de bewoners een plan. Het oude groen ging eruit, nieuw groen met kleurige bloemen kwam ervoor in de plaats. De binnenplaats is schoongespoten en er is een overdekte fietsenstalling gerealiseerd. De binnenplaats is nu weer een fijne plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten;

Daarnaast werkte Woonpartners in afwachting van de grootschalige herstructurering van woonbuurt De Waart samen met de bewoners aan activiteiten die een positieve invloed hebben op de uitstraling en leefbaarheid van de buurt. Eén van die activiteiten is een fotoproject, met levensgrote aansprekende foto's van bewoners zelf. De foto's tonen bewoners die trots zijn op hun buurt en er met plezier wonen. Zij zijn het die de buurt kleur geven. Het project is mede mogelijk gemaakt met steun van Wijkraad Centrum, de Rabobank, Stichting Openlucht Galerij Helmond, Woonpartners en de gemeente Helmond;

Woonpartners levert jaarlijks een financiële bijdrage aan Stichting het Schip voor de organisatie van Mkids. Dit is een project waarbij kinderen uit de wijk van 10 tot 14 jaar zelf kleren maken. Hierbij zijn ook moeders en vrijwilligers uit de wijk betrokken. Tijdens het eindfeest gaven de kinderen een modeshow, was er een dansworkshop en een fotoshoot met een professionele fotograaf. Het doel van dit project is om kinderen meer zelfvertrouwen te geven en de wijk te betrekken bij het creatieve proces.

Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat meerdere projecten een stap verder gaan dan leefbaarheid vergroten: ze leveren ook voorbeeld van sociaal maatschappelijk ondernemen.

1.6 Beschrijving van de ambities

Woonpartners heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in een ondernemingsplan en een wensportefeuille.

Beleidsvisie 2016-2020

De meerjarenbeleidsvisie van Woonpartners, "Samen bouwen aan Samen Wonen" 2016 – 2020, is in 2015 vastgesteld. De meerjarenbeleidsvisie is in samenwerking met de medewerkers van Woonpartners, de Raad van Toezicht, Huurdersbelangenvereniging en andere stakeholders tot stand gekomen.

Woonpartners zet zich in voor goed en betaalbaar wonen. De corporatie heeft als uitgangspunt genomen dat zij dat niet alleen kan, en afhankelijk is van samenwerking met partners om het te kunnen bereiken. Daarbij heeft zij de volgende visie geformuleerd:

“Samenwerken, als partner: daar gaat Woonpartners voor. Samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en andere partners. Met hun werken we aan het bouwen en beheren van kwalitatief goede, energiezuinige, veilige en betaalbare woningen (DAEB). En aan gevarieerde wijken waarin het prettig wonen is, voor iedereen. Dat betekent ook dat we werken aan leefbaarheid. Meer nog dan in de woning hebben we hierbij onze partners hard nodig. Onze organisatie is in staat om deze vooruitstrevende doelen te vertalen, zowel financieel als operationeel.”

Volgens het SRV-plan (Samenwerken binnen en buiten de organisatie, Resultaat en efficiëntie, Veranderen en meebewegen met wat de klant, de overheid en de markt vragen) heeft Woonpartners vijf invalshoeken benoemd als basis voor haar volkshuisvestelijke opgaven en prestaties:

- **Partner van de huurders:** bewoners een rol geven in de keuzes en oplossingen van Woonpartners, het woningaanbod aanpassen aan de veranderende wensen van de huurder en de zelfredzaamheid van de huurders vergroten;
- **Partner in de woning:** bij onderhoud sturen op klantwaarde en techniek; in 2020 gemiddeld een energielabel B; in 2016 starten met een Masterplan Asbest, afstoten van de niet-DAEB tak en bij sloop/nieuwbouw behoud van het huidige betaalbare aanbod;
- **Partner in de wijken:** realiseren van gedifferentieerde wijken;
- **Partners in de gemeenschap:** bijdragen aan de professionalisering van de huurdersbelangenvereniging; inschakelen van zorgpartners bij bewonerszaken die Woonpartners niet zelf kan oplossen en het stimuleren van social return on investment (SROI);
- **De overheid als partner:** intensiveren van het partnerschap met de gemeente Helmond, intensiveren van het partnerschap met regionale overheden (en corporaties) en het voldoen aan de wet- en regelgeving.

Wensportefeuille 2016-2030

In haar wensportefeuille beantwoordt Woonpartners de vraag hoeveel woningen de corporatie nodig heeft voor het huisvesten van haar doelgroep van beleid in 2030 en welke prijs-kwaliteit-verhouding van wonen Woonpartners haar huurders biedt.

Deze vraag is beantwoord aan de hand van een omgevingsanalyse. Daarin is aandacht voor landelijke kaders (wet- en regelgeving vanuit overheid en WSW), regionale en lokale kaders (uitgangspunten van de Werkplaats Wonen van de Metropoolregio Eindhoven en de Woonvisie van de gemeente Helmond). Ook is een uitgebreide woningmarktanalyse gemaakt op basis van de rapporten ‘Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord Brabant 2014’ (provincie Noord Brabant), ‘Woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014’ (Metropoolregio Eindhoven), ‘Benodigde kernvoorraad’ (RIGO, 2016) en de jaarrapportage 2015 van woonruimteverdeelsysteem Wooniezie.

In de onderbouwing van de wensportefeuille concludeert Woonpartners dat zij haar portefeuille wil behouden tot ca. 7.500 woningen, maar met een afbouw van het aandeel grote woningen (3 of meer slaapkamers) en meer focus op kleinere woningen.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat Woonpartners haar ambities regelmatig heeft geactualiseerd en het feit dat de corporatie gedurende de visitatieperiode gebruik is gaan maken van grondige omgevings- en trendanalyses.

De visitatiecommissie is van mening dat de gestelde ambities in de beleidsvisie 2016-2020 (vastgesteld in 2015) over het algemeen aansluiten op de lokale opgaven zoals geformuleerd in de prestatieafspraken. De thema's die in de opgaven zijn benoemd zijn, met uitzondering van 'beschikbaarheid' en 'betaalbaarheid' duidelijk te relateren aan de ambities in de beleidsvisie. De ambities in de beleidsvisie zijn vervolgens vertaald naar SMART geformuleerde pijlers van beleid en doelen, zodat de ambities ingebed worden in de organisatie.

Woonpartners heeft haar volkshuisvestelijke ambities ook goed doorvertaald naar specifieke thematische ambitiedocumenten. Daarin is gebruik gemaakt van zeer gedegen markt- en omgevingsanalyse, gegevens uit woningmarktonderzoek en bronnen met nationale en regionale trends en ontwikkelingen. Ten eerste kan het energiebeleid (2016; 2018) genoemd worden. Ten tweede heeft Woonpartners wijkplannen, waarin het profiel van iedere wijk wordt benoemd en de daaruit volgende actiepunten op de aspecten vastgoed, betaalbaarheid, leefbaarheid en zorg. Ten derde zijn er de wensportefeuille/portefeuillestrategie (2016) en het verkoopbeleid (2017).

Een verbeterpunt betreft het explicieter meenemen van omgevings- en trendanalyses uit bovengenoemde documenten in de nieuwe beleidsvisie. In de huidige beleidsvisie die de thematische ambitiedocumenten voorafging is het gebruik van de genoemde analyses in mindere mate zichtbaar.

Woonpartners houdt haar ambities ook in voldoende mate actueel. De portefeuillestrategie is bijvoorbeeld gedurende de visitatieperiode twee maal geactualiseerd. Hiertoe wordt input gebruikt die verkregen wordt uit de gesprekken met belanghebbenden. Hetzelfde geldt voor het verkoopbeleid dat in 2017 is opgesteld; dit is in 2019 herijkt. Op basis van analyse van de Helmondse woningmarkt heeft Woonpartners geconcludeerd dat er minder woningen verkocht moeten worden: van maximaal 40 per jaar naar maximaal 10 per jaar. Ten slotte heeft Woonpartners (samen met de gemeente Helmond) haar plannen voor Helmond Oost geactualiseerd, ter vervanging van het wijkplan uit 2016.

Een pluspunt is toegekend voor het feit dat Woonpartners haar ambities regelmatig heeft geactualiseerd en het feit dat de corporatie gedurende de visitatieperiode gebruik is gaan maken van grondige omgevings- en trendanalyses.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Woonpartners 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 Woonpartners, 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 en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

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

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente Helmond zijn via gesprekken bij het onderzoek betrokken. Gesproken is met de Huurders Belangen Vereniging Woonpartners. Tevens is gesproken met de wethouder Wonen en de beleidscoördinator Wonen van de gemeente Helmond.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. Het gaat hierbij om collega-corporaties, de politie, enkele zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke instanties die zich bijvoorbeeld bezighouden met kwetsbare groepen en wijkgericht werken.

Het visitatiestelsel schrijft voor dat de gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging(en) en de gemeenten in het werkgebied via persoonlijke face-to-face gesprekken moeten worden gevoerd. Vanwege de beperkingen als gevolg van het Corona-virus is in overleg met de SVWN besloten om de betreffende gesprekken middels elektronische hulpmiddelen met beeldverbinding zoals Skype of Microsoft Teams uit te voeren. Daarnaast zijn de betrokkenen uitgebreid in de gelegenheid gesteld om te reageren op het gespreksverslag zodat eventuele nuanceringen of opmerkingen konden worden meegegeven.

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 (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: Beschikbaarheid	7,0	7,3	7,4	7,2
Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid	5,4	8,0	7,1	6,8
Thema 3: Duurzaamheid en energie	7,0	7,5	7,5	7,3
Thema 4: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg	6,0	7,5	7,4	7,0
Thema 5: Leefbaarheid	6,5	7,0	7,4	7,0
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	7,5	8,0	7,6	7,7
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	5,1	7,3	7,4	6,6
Gemiddeld				7,1

Thema 1: Beschikbaarheid

7,2 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van beschikbaarheid met een 'ruim voldoende'. Ze geven aan dat Woonpartners voldoende heeft geïnvesteerd in de voorraad – met name de gerealiseerde studio's worden gewaardeerd – en er is vertrouwen dat Woonpartners meer woningen gaat opleveren de komende jaren. Wel behoren het bevorderen van de doorstroming en het nemen van een proactieve houding bij ontwikkelkansen tot de genoemde verbeterpunten.

Huurders

De HBV is van mening dat Woonpartners zich op de goede doelgroepen heeft gericht; zij verwijst ook naar de position paper (bijlage 1) waarin Woonpartners zich toelicht op meer huisvesting voor senioren en kleine huishoudens. De HBV vindt de recent opgeleverde kleine studio's (zoals in Studio 5701) daarbij een goed voorbeeld. Verder heeft Woonpartners zich ook bezig gehouden met de 'lang leven woningen'. Daar wordt goed over nagedacht volgens de HBV: Woonpartners heeft relatief veel seniorenappartementen gebouwd en dat is bij andere corporaties in de omgeving veel minder zichtbaar. Dit vindt de HBV een duidelijk pluspunt, maar tegelijkertijd is de doorstroming voor senioren nog niet goed – daar moet Woonpartners beter naar kijken.

Samenvattend vindt de HBV de beschikbaarheid in kwantitatief opzicht goed, maar is er in kwalitatief opzicht nog verbetering mogelijk, met name in de doorstroming.

Gemeente

Woonpartners heeft circa 50 procent van de kernvoorraad in Helmond en houdt die goed in stand volgens de gemeente. Er wordt wel een kanttekening geplaatst ten aanzien van het benutten van kansen om de voorraad uit te breiden zoals op locaties als Zuidkade en Brandevoort II. Daar had de corporatie voorop kunnen lopen en een rol kunnen pakken. Woonpartners kijkt weliswaar heel nadrukkelijk naar haar strategisch voorraadbeleid, maar inventariseren op welke plaatsen in

Helmond kansen liggen die andere corporaties laten liggen, doet Woonpartners minder dan zou kunnen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn overwegend positief over de inspanningen van Woonpartners voor de beschikbaarheid van woonruimte. Ze geven weliswaar aan dat Woonpartners enkele jaren minder nieuwbouw heeft gerealiseerd dan nodig was, maar er is besef van het feit dat dit gedurende de bestuurswisselingen heeft plaatsgevonden. Er is eveneens vertrouwen dat Woonpartners de opgave voor nieuwbouw alsnog goed zal invullen de komende tijd.

De overige belanghebbenden zijn enthousiast over de creativiteit van Woonpartners bij het realiseren van nieuwe woonvormen. Zij doelen daarmee met name op de getransformeerde locaties zoals Studio 5701 en het feit dat dit short-stay huisvesting is voor bijzondere doelgroepen. Enkele overige belanghebbenden wijzen er echter op dat er nog meer kwetsbare doelgroepen in Helmond zijn waarvoor er niet genoeg woonruimte beschikbaar is, maar die geen baat hebben bij de short-stay eenheden. Zij raden Woonpartners aan om nader doelgroepenonderzoek te doen.

Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid

6,8 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van betaalbaarheid en bereikbaarheid met een 'ruim voldoende'. De HBV is kritisch over het huurbeleid. De gemeente en overige belanghebbenden zijn juist positief over de betaalbaarheid van de huren en de inspanningen van Woonpartners om schuldenproblematiek en huisuitzettingen te voorkomen.

Huurders

De HBV geeft Woonpartners een onvoldoende voor haar inspanningen ten aanzien van betaalbaarheid en bereikbaarheid. Deze beoordeling is met name gericht op het huurbeleid; de HBV is van mening dat Woonpartners geen duidelijk herijkingsbeleid heeft. Er is weliswaar een huurherijkingscommissie opgericht, waar de HBV ook inspraak in heeft, maar de HBV geeft aan dat de inspanningen van deze commissie nog geen vruchten hebben afgeworpen.

De HBV is daarentegen wel positief over het volgen van het sociaal akkoord door Woonpartners, zodat huurders die in financiële nood verkeren, aanspraak kunnen maken op huurbevriezing. Tegelijkertijd geeft de HBV aan dat de vindbaarheid van de maatregel niet goed is: hiermee bedoelt zij dat deze maatregel beter naar de huurders gecommuniceerd had moeten worden. Bovendien is het volgens de HBV voor veel huurders onduidelijk welke stappen de huurder moet zetten om een aanvraag te doen. Samenvattend zou Woonpartners volgens de HBV meer en helderder moeten communiceren over haar huurbeleid.

Gemeente

Alle corporaties in Helmond streven naar een huurprijs van 70% van maximaal redelijk, dus daar zit veel ruimte volgens de gemeente. Woonpartners heeft haar huurbeleid goed op orde. De gemeente stelt verder vast dat de corporaties in Helmond goed samenwerken op schuldenaanpak. Hier ziet zij dat Woonpartners net zoals de andere corporaties niet snel overgaat op huisuitzetting.

Overige belanghebbenden

Alle corporaties in Helmond trekken één lijn rondom betaalbaarheid. Dat wordt zeer gewaardeerd. Het bezit van Woonpartners bestaat uit relatief veel goedkope huurwoningen. Dat is zeer waardevol in Helmond volgens meerdere belanghebbenden. Het levert echter wel uitdagingen op bij mutatie en met name bij verduurzaming. Hoe zal Woonpartners de betaalbaarheid bewaken? Meerdere zorginstellingen zijn daarentegen juist positief over de prijsontwikkeling. Zij hadden in sommige

complexen te maken met relatief oude, ongunstige contracten. Deze zijn opengebroken en vervangen door betaalbare contracten.

Tevens noemen de overige belanghebbenden het feit dat Woonpartners zich inspant voor het voorkomen van huisuitzettingen. Als bij de corporatie het vermoeden van persoonlijke problematiek ontstaat, nemen medewerkers contact op met relevante zorg- en welzijnsorganisaties om samen een oplossing te zoeken.

Thema 3: Duurzaamheid en energie

7,3 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van duurzaamheid en energie met een 'ruim voldoende'. De woningkwaliteit is ruim voldoende, evenals de verduurzamingsmaatregelen die Woonpartners heeft genomen. Vanuit de huurdersvertegenwoordiging wordt wel aandacht gevraagd voor de fysieke toegankelijkheid van de woningen.

Huurders

Het algemene beeld van de HBV is dat de woningen van Woonpartners er goed bij staan. Bovendien is Woonpartners hard aan het werk om woningen op te knappen. In Helmond-Oost gebeurt dat bijvoorbeeld volop: het resultaat aan de Burgemeester van Houtlaan ziet er zeer goed uit. Wel wil de HBV meegeven aan Woonpartners dat er nog enkele complexen zijn zonder lift, en gezien de leeftijd van sommige bewoners is dit een groot gemis.

Gemeente

De algemene woningkwaliteit is prima volgens de gemeente. De bouwkundige kwaliteit van het bezit is behoorlijk goed vanwege het feit dat veel woningen dateren uit de jaren '70/'80. Het bezit wordt voorzover de gemeente dit kan overzien goed bijgehouden.

De gemeente geeft aan dat Woonpartners bezig is met een pilot om bestaande woningen te verduurzamen en probeert daarvan te leren voor toekomstige opschaling. Ten aanzien van verduurzaming waardeert de gemeente het dat Woonpartners ervoor heeft gekozen om een groter aantal bestaande woningen te verduurzamen.

Tegelijkertijd is de opgave groot volgens de gemeente. Zij merkt dat de Helmondse corporaties afwachting zijn richting de gemeente en aangeven dat de gemeente met een warmteplan moet komen voor ze willen investeren. De gemeente geeft aan dat de isolatie van woningen daar los van staat en dat er meer inzet nodig is.

Overige belanghebbenden

Een overige belanghebbende is positief over de beleidswijziging die Woonpartners tegen het einde van de visitatieperiode heeft gemaakt. Dit betreft de keuze om geplande sloopwerkzaamheden niet door te zetten en om te zetten in verduurzamingsmaatregelen. Tegelijkertijd is de onderhoudsstaat van het bezit een aandachtspunt volgens sommige belanghebbenden. Zij geven aan dat met name in Helmond-Noord de staat van de woningen aandacht vereist.

Verder valt op dat weinig overige belanghebbenden een goed beeld hebben bij de verduurzamingsstrategie en geboekte resultaten. Een overige belanghebbende merkt op dat duurzaamheid niet alleen gaat over "planet" (oftewel technische verduurzaming), maar ook over "people" (sociale verduurzaming). Woonpartners zou er ook voor moeten zorgen dat men in Helmond meer zorg voor elkaar gaat dragen.

Thema 4: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg

7,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg met een 'ruim voldoende'. Woonpartners zet zich volgens de belanghebbenden in voor mensen in crisissituaties en heeft daar passende huisvesting voor gerealiseerd. Ook werkt de corporatie aan de zelfredzaamheid van de huurders. Volgens de huurdersvertegenwoordiging zou er nog meer aandacht naar de behoeften van mensen met een zorgvraag moeten gaan.

Huurders

De HBV benoemt het feit dat er in de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporaties jongeren die eerst begeleid gewoond hebben, nu zelfstandig huisvesten. Daarvoor moet Woonpartners een bepaald percentage halen; hetzelfde geldt voor ex-gedetineerden. De HBV snapt dat daar in Helmond weerstand tegen bestaat, maar vindt het nodig en goed dat Woonpartners hier invulling aan geeft.

Verder benadrukt de HBV nogmaals dat er bij Woonpartners meer aandacht voor zorgbehoevenden buiten de categorie ouderen zou moeten zijn. De HBV is van mening dat Woonpartners hier meer mankracht voor zou moeten inzetten en de problematiek vanuit de leefwereld van de doelgroep zou moeten onderzoeken.

Daarnaast is de HBV van mening dat toegankelijk bouwen en wonen voor minder validen nog een aandachtspunt is voor Woonpartners. De indruk bestaat dat Woonpartners onbewust hier te weinig aandacht voor heeft omdat zij niet goed zicht heeft op wat belangrijk is in relatie tot verdere verbetering van de toegankelijkheid. Dit is overigens een punt dat voor de meeste woningcorporaties in Nederland geldt. Positief is echter wel volgens de HBV dat Woonpartners voor het onderwerp openstaat en probeert in te spelen op verbetervoorstellen.

Gemeente

De gemeente is positief over het sociale kant die Woonpartners heeft getoond de afgelopen jaren. Woonpartners is volgens de gemeente vernieuwend bezig om short stay woningen op te zetten voor kwetsbare doelgroepen – met name mensen in scheiding en soortgelijke crisissituaties. In Helmond bestaat de afspraak van 25% ruimte voor bijzondere doelgroepen in de toewijzingen. Daar voldoet Woonpartners prima aan.

De gemeente refereert tevens aan de scheiding tussen wonen en zorg. Woonpartners weet in de praktijk desondanks de link tussen beide elementen goed te leggen. Onder andere in het project VanEiges. Maar Woonpartners kijkt ook welke woningen voor bepaalde doelgroepen kunnen gelabeld worden. Maar daarbij is het volgens de gemeente wel belangrijk om de huurprijs laag te houden. Het lukt Woonpartners voldoende om daarin te voorzien.

Overige belanghebbenden

Ook de overige belanghebbenden noemen het project VanEiges als succesvol mede-initiatief van Woonpartners. Dit gaat om het bevorderen van de zelfredzaamheid van mensen in Helmond door zorgprofessionals gezamenlijk en vakoverstijgend casuïstiek te laten bespreken om tot betere interventies te komen. De corporatie staat bekend als sociaal en met voldoende aandacht voor kwetsbaren in Helmond. Eén overige belanghebbende benoemt bovendien het feit dat Woonpartners nu onderzoekt hoe zij ouderen langer zelfstandig kan laten wonen; volgens deze belanghebbende probeert Woonpartners hierin voorop te lopen ten opzichte van andere Helmondse corporaties.

Thema 5: Leefbaarheid

7,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van leefbaarheid met een 'ruim voldoende'. Woonpartners heeft volgens de belanghebbenden passend invulling gegeven aan de opgaven ten aanzien van leefbaarheid, maar zij roepen Woonpartners eveneens op om nog meer te investeren in dit thema.

Huurders

De HBV is tevreden over de inzet van Woonpartners op het gebied van leefbaarheid. Men ziet dat de bewonersconsulenten zich vaak voor de volle 100 procent inzetten voor de wijk. Daarentegen is de HBV wel van mening dat de situatie in Helmond-Oost verbetering behoeft. Er zijn wel goede ideeën over het verbeteren van de leefbaarheid in deze wijk, maar de ondersteuning vanuit Woonpartners kan in de ogen van de HBV beter.

Desondanks ziet de HBV een vooruitgang in de leefbaarheid door de inspanningen van Woonpartners, waardoor de bewoners volgens de HBV weer zin hebben om wat met hun leefomgeving te doen, zoals het onderhouden van hun tuin. Dit vindt de HBV een mooie koppeling met de passage uit het position paper (bijlage 1) waarin de ambitie wordt beschreven om met de bewoners aan de slag te willen, voor een situatie waarin de bewoners weer mooie tuin hebben.

Gemeente

De gemeente Helmond wil veel investeren in leefbaarheid. Zij heeft echter het gevoel dat de corporaties zich willen beroepen op de wettelijke kaders en leefbaarheidsuitgaven in mindere mate rekenen tot hun kerntaak. Dat zou naar mening van de gemeente iets ruimer mogen. Bijvoorbeeld investeren in sociale cohesie – zoals het realiseren van een bankje in de wijk om ontmoetingen te stimuleren. Ook zou de gemeente graag transparantie zien in de leefbaarheidsinvesteringen van de corporatie.

Overige belanghebbenden

Meerdere overige belanghebbenden hebben het gevoel geuit dat leefbaarheid geen prominent thema is in de prestaties van Woonpartners. Desondanks vinden zij dat Woonpartners passend invulling heeft gegeven aan dit thema. Hiervan zijn meerdere voorbeelden opgehaald. Gedurende de visitatieperiode hebben de corporaties bijvoorbeeld gedeeld gebruik gemaakt van een aantal buurtbeheerders. Dat is goed bevallen in de samenwerking. Eén belanghebbende merkt op dat er de laatste periode veel meer onderlinge samenwerking tussen de buurtbeheerders zichtbaar was.

Verder wordt benoemd dat Woonpartners een samenwerkingstraject heeft met de gemeente, om te kijken hoe naar meer evenwichtige wijken kan worden gewerkt. Woonpartners werkt overigens met meerdere partijen samen. Samen met onder meer de politie is het project "Achter de voordeur" gestart om achter de voordeur gesprekken te voeren. Dit gebeurt in duo's: bijvoorbeeld politie en Woonpartners. Het zijn gesprekken bij mensen thuis om te signaleren of er problemen zijn en vervolgens wie het kan oplossen. Zo verloopt de signalering van problemen veel sneller. Een belanghebbende trekt de conclusie dat men hiermee het meest bereikt in termen van wijk aanpak.

Tot slot ging ook de binnenstadsvernieuwing die Woonpartners heeft uitgevoerd verder dan sloop/nieuwbouw: hierin zat ook een leefbaarheidscomponent.

2.3.1 Relatie en communicatie

7,7

De belanghebbenden beoordelen de relatie en communicatie met een 'goed voldoende'. De belanghebbenden zien een duidelijke verbetering richting het einde van de visitatieperiode en beschouwen dit als een omslag van een intern

gerichte corporatie naar een extern gerichte corporatie, die de samenwerkingsverbanden met huurders, gemeente en overige belanghebbenden wil herstellen.

Huurders

De HBV geeft aan dat er nog veel gewonnen kan worden in de communicatie met Woonpartners, maar dat er duidelijk sprake is van een verbetering sinds het aantreden van de nieuwe bestuurder en MT. De aanpak is veranderd: transparanter en zeker meer maatschappelijk geëngageerd. Er wordt bovendien aangegeven dat Woonpartners heel bereikbaar is: de leden van de HBV hebben van alle belangrijke medewerkers het 06-nummers gekregen. Daaruit blijkt dat men vertrouwen in elkaar heeft. De HBV plaatst tegelijkertijd de kanttekening dat voor de leden van de HBV de bereikbaarheid van de organisatie beter is, dan voor andere huurders.

Gemeente

De gemeente ziet dat er een verandering van cultuur geweest is in de organisatie van Woonpartners. Men is meer meedenkend geworden. Bijvoorbeeld over de huisvesting van statushouders. De communicatie en aanwezigheid in Helmond mag wel iets meer vorm aannemen.

De relatie is gedurende het laatste jaar sterk verbeterd. De gemeente en Woonpartners bellen regelmatig om operationele zaken te bespreken. Eén keer in de twee maanden is er overleg met alle bestuurders van de Helmondse corporaties en met de ambtelijk ondersteuners. Ook in het verband van de woningmarkt Metropoolregio Eindhoven (MRE) is Woonpartners aanwezig bij overleggen. Bovendien loopt er momenteel een intensief traject in Helmond Oost. Dit betreft een wijkontwikkelingsplan rondom het Adelaarsplein. Beide partijen werken daarnaast samen aan een pilot in kader van de Omgevingswet: ze bevragen bewoners naar hun visie op gebiedsontwikkeling en nemen dat mee in het wijkontwikkelingsplan. Deze contacten worden als zijnde goed beoordeeld.

Overige belanghebbenden

Ook de meeste overige belanghebbenden geven duidelijk aan dat de relatie met Woonpartners de afgelopen jaren sterk verbeterd is. Hierin is een contrast te zien met de beginjaren van de visitatieperiode. Door de bestuurswisselingen was Woonpartners relatief intern gericht. Het laatste jaar merken de overig belanghebbenden juist een sterk extern georiënteerde koerswijziging. Dit wordt zeer gewaardeerd. De collega-corporaties zijn bijvoorbeeld zeer te spreken over de toenemende onderlinge samenwerking. Ze zijn bovendien hoopvol over verdere samenwerking de komende jaren.

2.3.2 Invloed op beleid

6,6

De belanghebbenden beoordelen de relatie en communicatie met een ruim voldoende. De belanghebbenden zien een ook in de invloed op beleid een verbetering richting het einde van de visitatieperiode. De overige belanghebbenden zijn hierover het meest tevreden. Voor de gemeente geldt dit ook in zekere mate, maar zij zou graag meer discussie over het lange termijn beleid van Woonpartners voeren. De huurdersvertegenwoordiging is echter van mening dat haar mogelijkheden voor inspraak relatief beperkt zijn.

Huurders

De HBV geeft aan dat Woonpartners altijd moeite doet om de mening van de HBV over voorgenomen maatregelen op te halen. Men benadrukt dat de corporatie daartoe verplicht is, met als gevolg dat er af en toe het gevoel ontstaat dat Woonpartners druk zet op het indienen van advies door de HBV. Daarbij is er ongenoegen over het feit dat Woonpartners de HBV niet altijd zes weken reactietermijn geeft. Bovendien is de HBV van mening dat de begrijpelijkheid van de stukken die zij ontvangt, soms onvoldoende is.

Ook merkt de HBV op dat zij geen bewijs kan laten zien dat Woonpartners ook daadwerkelijk gehoor heeft gegeven aan de adviezen van de HBV.

Gemeente

Bij gezamenlijke projecten stelt Woonpartners zich open voor de visie van de gemeente Helmond. De transformatie van kantoorruimte naar woningen is conform de visie van de gemeente. De gemeente waardeert het eveneens dat Woonpartners – zoals op het Adelaarplein – bewoners bevraagt over de gewenste nieuwbouw en de vragen die bewoners hebben.

Een kanttekening is dat op projectniveau de invloed goed is. Maar bij discussie op strategisch niveau, bijvoorbeeld over investeringen in leefbaarheid, is er terughoudendheid. Het is weliswaar niet aan de gemeente om dergelijke besluiten te nemen, maar zij wenst iets meer transparantie en bereidheid tot discussie over lange termijn perspectieven.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden ervaren met het nieuwe bestuur een toegenomen gevoel van invloed op beleid. Het nieuwe bestuur staat aanmerkelijk meer open voor externe visies en vraagt ook actief om inbreng van haar samenwerkingspartners. In het laatste jaar van de visitatieperiode, waarin Woonpartners zich voorbereidde op haar nieuwe beleidsvisie, werden alle samenwerkingspartners uitgenodigd voor een 'Lego-sessie' waarin men gezamenlijk de bouwstenen voor de nieuwe strategie koos. Dit wordt door veel overige belanghebbenden als inspirerend voorbeeld gegeven voor de nieuwe open stijl van Woonpartners.

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, waarmee zij een compliment willen geven aan de corporatie.

- De bewonerscommissies hebben een actievere rol gekregen;
- Woonpartners is goed bezig zich te versterken op partnerschap en een mensgerichte organisatie te worden;
- De inrichting van de organisatie heeft voor rust in de organisatie gezorgd;
- Woonpartners is een organisatie die goed meedenkt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Woonpartners had een huurdersorganisatie van oude stempel; daar zijn afspraken mee gemaakt met roosters van aftreden en ondersteuning. De huurdersorganisatie is daarmee op een hele goede wijze vernieuwd. Dat is goed om te zien.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

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

- De communicatie richting de HBV en richting de huurder behoeft verbetering;
- Licht de samenwerkingspartners in als er een verandering in personeel bij Woonpartners is;
- Haal inspiratie op bij Goed Wonen: deze corporatie maakt plannen mét belanghebbenden, in plaats van plannen over hen. Vraag in het kader van Participatief werken de betrokkenen wat ze willen;

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Het is duidelijk dat er een nieuwe wind waait, dus zet dat door;
- De ingezette ontwikkeling naar meer openheid en externe oriëntatie wordt van harte ondersteund;
- Verhoog snelheid van handelen en kijk hoe je nog meer partner kan worden;
- Blijf jezelf (zoals nu) constant afvragen hoe je een nog betere partner kunt worden;
- Zorg dat de kwaliteit van de mensen benut wordt. De medewerkers hebben last gehad van de bestuurswisselingen maar bloeien nu op. Investeer daar verder in;

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De gemeente Helmond is van mening dat de prestatieafspraken met Woonpartners volledig genoeg zijn. Hiervoor is een vast stramien ontwikkeld. Woonpartners levert zelf goede inbreng. Maar het goed SMART vertalen van de afspraken kan beter. Woonpartners heeft de neiging om relatief intentiegerichte formuleringen te kiezen. Een kanttekening is volgens de gemeente echter dat de methodiek hier ook voor zorgt. Een corporatie werkt vooral met langetermijnbeleid en de jaarlijkse afspraken moeten daar ook bij passen.

De HBV is het met de gemeente Helmond eens dat de onderwerpen in de prestatieafspraken compleet zijn. De uitvoering vindt men echter niet zo efficiënt, doordat de prestatieafspraken cyclisch worden herzien. De HBV heeft hier begrip voor vanuit het besef dat de ontwikkelingen snel gaan, maar heeft ook vaak het idee dat zij achter de feiten aan loopt – de HBV heeft immers niet de capaciteit om alle ontwikkelingen bij te houden.

Proces van de prestatieafspraken

De gemeente Helmond is tevreden over het proces van de prestatieafspraken. De inbreng van de huurdersbelangenvertegenwoordiging (HBV) is wat lastiger. De gemeente heeft het gevoel dat Woonpartners met beleid komt en dat de HBV hier niet genoeg bij wordt betrokken. Maar belangrijker is dat er wel degelijk wat aan de kennis van de HBV wordt gedaan, zodat zij een volwaardige onderhandelingspartner is. Voorheen was er in Helmond één gezamenlijke persoon die alle corporaties hierop ondersteunde, maar die is weggefallen. Naar mening van de gemeente zou het wenselijk zijn dat Woonpartners hier meer een instrument op ontwikkelt, of dat er een collectieve aanpak van alle huurdersbelangenvertegenwoordigingen ontstaat.

De HBV herkent zich in de opmerking van de gemeente Helmond, dat zij meer een volwaardige onderhandelingspartner zou moeten worden. Het gebeurt volgens de HBV regelmatig dat zij vraagtekens heeft bij de inhoud van de gesprekken. Het komt bijvoorbeeld voor dat de HBV de vergaderstukken niet van tevoren heeft ontvangen. Eveneens heeft de HBV het gevoel dat zij niet goed onderlegd is om mee te doen. De HBV heeft daarop gezegd dat zij zich genoodzaakt zag om zelf naar een oplossing te gaan zoeken, in de vorm van het inhuren van een professional.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Woonpartners 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	7,0	100%	7,0

3.3 Vermogensinzet

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat Woonpartners haar visie op vermogensinzet sterk op maatschappelijk rendement heeft gebaseerd, het feit dat zij dit aan de hand van drie pijlers meet – zowel in investeringsbesluiten als in de jaarlijkse verslaggeving – en het feit dat zij maatschappelijke offers bewust accepteert ter vergroting van haar maatschappelijk rendement. Tegelijkertijd kan de vermogensinzet van Woonpartners als zeer doelmatig worden beoordeeld.

Woonpartners heeft een duidelijke visie op haar vermogensinzet

Het financiële beleid van Woonpartners bestaat uit het investeringsstatuut, de wensportefeuille, de jaar- en meerjarenbegrotingen, treasury jaarplannen en een visiedocument ten aanzien van strategisch risicomanagement.

In het investeringsstatuut heeft Woonpartners een duidelijk kader opgesteld voor haar vermogensinzet. Alle investeringen worden beoordeeld met strategische toetsen (portefeuilletoets, wettelijke toetsen en toets op risico's), organisatorische toets, technische toets en financiële toetsen (marktconformiteit en rendement). Woonpartners houdt rekening met zowel de financiële kant als maatschappelijke kant van vermogensinzet.

De jaar- en meerjarenbegrotingen bevatten de financiële uitwerking van de ambities uit de Beleidsvisie 2016-2022. Met enige moeite kunnen de onderwerpen uit de Beleidsvisie – namelijk: Partner van de huurders, Partner in de woning, Partner in de wijken, Partner in de gemeenschap en de overheid als partner – ontdekt worden in de begrotingen. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de begrotingen meer aan de hand van de onderwerpen uit de beleidsvisie te structureren. Het nieuwe ondernemingsplan, dat in 2020 wordt opgesteld, biedt hier een basis voor.

Woonpartners heeft een visie op maatschappelijk rendement ontwikkeld

Woonpartners heeft in 2017 – na het aantreden van de interim-bestuurder – besloten tot een organisatieverandering waarin vastgoedsturing volgens het driekamermodel en in combinatie met de beleidsachtbaan, een centrale plaats inneemt. In 2018 heeft de corporatie daar nog een schep bovenop gedaan door de introductie van het begrip *klantwaarde als maatschappelijk resultaat*. Die wordt als volgt gedefinieerd door Woonpartners:

“Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van een individuele woning wordt aangemerkt als het maatschappelijk dividend dat Woonpartners uitkeert aan de huidige en toekomstige bewoners. De klantwaarde is de waarde die de huidige en toekomstige bewoners aan dat dividend toekennen. Het betreft de subjectieve waardering van de inspanningen van Woonpartners uitgedrukt in de dimensies **beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit**. Dit vormt het maatschappelijk resultaat. Het maatschappelijk rendement is de verhouding tussen het maatschappelijk resultaat en het uitgekeerde dividend.”

De besluiten in het kader van de portefeuillestrategie worden sindsdien zo veel mogelijk in relatie tot de beschikbaarheid van de woningvoorraad, de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de kwaliteit van de woningvoorraad uit betreffende visie op maatschappelijk rendement genomen.

Hiervan kunnen een aantal voorbeelden gegeven worden:

- Betaalbaarheid: bij verduurzamingsmaatregelen (tot aan label B) heeft Woonpartners geen huurverhoging doorgevoerd;
- Kwaliteit: bij de sloop van twee woningen in De Waart is één woning herbouwd met als doel de publieke ruimte te verbeteren vanuit veiligheidsoogpunt.

De meeste keuzes die voortkomen uit de beleidsvisie, de visie op maatschappelijk rendement zijn van tevoren financieel doorgerekend – zo ook het gegeven voorbeeld van de verduurzamingsmaatregelen zonder huurverhoging. Bij deze overwegingen blijft Woonpartners rekening houden met de gebruikelijke kaders van financiële continuïteit.

Woonpartners monitort financiële ruimte en risico's in meerdere scenario's

De belangrijkste financiële kengetallen van Woonpartners hadden ultimo 2019 de volgende waarden:

- | | | |
|---------------------------------|------|-------------------------------------|
| • Loan to Value (beleidswaarde) | 39% | (norm Woonpartners: lager dan 68%) |
| • Interest Coverage Ratio | 2,06 | (norm Woonpartners: hoger dan 1,68) |
| • Solvabiliteit | 57% | (norm Woonpartners: hoger dan 22%) |

Uit deze kengetallen blijkt dat Woonpartners ultimo 2019 voldeed aan de gestelde normen. Dit was ook tijdens de andere jaren van de visitatieperiode het geval. Hierdoor kon men de geplande investeringen ook uitvoeren. De visitatiecommissie is van mening dat Woonpartners in 2019 wel in een relatief erg ruime financiële positie verkeerde. Dit werpt de vraag op of Woonpartners niet extra investeringspotentieel heeft laten liggen. In werkelijkheid wilde de corporatie ook daadwerkelijk extra investeringen doen, maar had zij de laatste twee jaren last van complicerende factoren zoals het niet beschikbaar zijn van geschikte locaties en gestegen bouwkosten. Woonpartners heeft haar

geplande investeringen echter wel opgeschroefd in de volgende visitatieperiode, waarmee zij verwacht tussen 2025 en 2030 wel aanzienlijk meer de financiële normen te gaan raken.

Woonpartners is zich goed bewust van de financiële risico's van haar vermogensinzet. De corporatie voert jaarlijks scenario-analyses uit in haar begrotingen. Daarbij wordt gekeken wat het effect van maatschappelijke offers zou zijn op de financiële kengetallen. Voorbeelden van scenario's die doorgerekend worden zijn: alleen huurverhoging bij mutatie tot en met 2022 en halvering van de verkopen.

Daarnaast heeft Woonpartners een werkgroep ingericht met zes vertegenwoordigers van de verschillende afdelingen, die het financiële risicoprofiel van Woonpartners extra gedetailleerd heeft geanalyseerd op de zeven onderdelen van het business risk model van WSW. Voor ieder onderdeel zijn aanbevelingen voor risicoreductie gedaan.

Woonpartners verantwoordt haar vermogensinzet in PV's en de jaarverslagen

De verschillende documenten tonen aan dat Woonpartners haar vermogensruimte goed monitort en daarbij weloverwogen afwegingen maakt over de vermogensinzet. Vermogensruimte wordt benut voor bijvoorbeeld het betaalbaar houden van de huren.

In de project investeringsvoorstellen (PV's) van Woonpartners is een aparte paragraaf opgenomen voor de maatschappelijke bijdrage van het project, uitgewerkt in de onderdelen 'belang gemeenschap', 'belang (toekomstige) huurders', 'belang zorgorganisatie', 'belang Woonpartners' en overige opmerkingen ten aanzien van het maatschappelijk rendement (bijvoorbeeld duurzaamheid). Bij sommige projecten is zelfs een kwantificering van de maatschappelijke bijdrage gemaakt.

In de jaarverslagen verantwoordt Woonpartners haar vermogensinzet eveneens op heldere wijze, hetgeen tevens geldt voor financiële beleidskeuzes die de corporatie heeft gemaakt. Zo geeft Woonpartners in het jaarverslag 2018 (p. 65) bijvoorbeeld aan:

"Woonpartners is door de overgang naar de marktwaarde in verhuurde staat in 2016 niet rijker geworden. Dit zou alleen het geval zijn als we kiezen voor een marktconforme exploitatie van de huurwoningen. Omdat we blijven uitgaan van onze volkshuisvestelijke (maatschappelijke) uitgangspunten, zoals een lagere huur dan de markthuur, zullen we de marktwaarde in verhuurde staat nooit realiseren. We willen dit ook niet realiseren, omdat een betaalbare huur, de beschikbaarheid van huurwoningen en een goede kwaliteit van onze dienstverlening voor ons voorop staan."

Bovendien is Woonpartners zich bewust van de maatschappelijke bijdrage van dergelijke keuzes. In het jaarverslag heeft zij het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie – te beschouwen als maatschappelijk rendement – nader geanalyseerd:

Tabel 3.1: Waterval van de beleidswaarde van Woonpartners

Omschrijving	Vastgoed in exploitatie x € 1 miljoen
Marktwaarde gepresenteerd in de jaarrekening 2018	834
Beschikbaarheid	- 98
Betaalbaarheid	- 210
Kwaliteit	- 24
Beheer	- 105
Beleidswaarde ultimo 2018	397

Het is positief dat Woonpartners de 'waterval' van de beleidswaarde benoemt, maar de visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de achterliggende beleidskeuzes die zijn gemaakt, duidelijker te belichten.

In de jaarverslagen gaat Woonpartners eveneens in op investeringen in specifieke projecten. Tegelijkertijd zou de corporatie gedetailleerder in kunnen gaan op achterliggende afwegingen in de vermogensinzet, en eventuele maatschappelijke offers die met bepaalde investeringen gepaard zijn gegaan of gaan.

Woonpartners legt de relatie tussen vooraf en achteraf

Het financiële beleid en de financiële gevolgen zijn van tevoren weloverwogen vastgelegd. Ook na de realisatie heeft Woonpartners gekeken of het financiële beleid voldoende ambitieus was. Woonpartners heeft daaruit geconcludeerd dat zij meer wil doen aan het uitbreiden van de voorraad. In 2019 heeft dat ertoe geleid dat Woonpartners de keuze heeft gemaakt om de omvang van haar investeringen verder op te schroeven voor de periode van het nieuwe ondernemingsplan.

Oordeelsbrieven Aw en WSW

De Aw en het WSW hebben geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de financiële continuïteit van Woonpartners gedurende de jaren van de visitatieperiode.

Uitkomst Aedes benchmark onderdeel bedrijfslasten

Woonpartners scoorde over de gehele visitatieperiode letter A op de Aedes benchmark, onderdeel bedrijfslasten. De geharmoniseerde netto bedrijfslasten schommelden echter sterk. In 2016 waren de bedrijfslasten € 744 per vhe. Woonpartners wist een jaar later een daling te bereiken naar € 502 per vhe. Dit is veroorzaakt doordat de overige bedrijfslasten werden toegerekend aan onderhoud.

In 2018 en 2019 stegen de geharmoniseerde netto bedrijfslasten weer naar respectievelijk € 597 en € 685 per vhe. In 2018 waren er minder overige incidentele baten. In 2019 is een koerswijziging gemaakt van beperking van de bedrijfslasten naar bedrijfslasten op basis van de jaarplannen. De stijging kwam voor rekening van hogere uitgaven aan leefbaarheidsactiviteiten.

Desondanks ziet de visitatiecommissie dat Woonpartners een zeer doelmatige bedrijfsvoering heeft. De bedrijfslasten liggen 17 procent onder het Nederlandse gemiddelde (€ 823 per vhe). Binnen de grootteklasse van Woonpartners neemt de corporatie eveneens een uitstekende positie in: ze behoort tot de kwart beste corporaties wat betreft doelmatigheid.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Woonpartners 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	6,0	6,0	33%	6,3
	Prestatiesturing	6,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen			6,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

4.3.1 Strategievorming

6,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie waardeert het feit dat Woonpartners reeds actief is met het verbeteren van de PDCA-cyclus.

Woonpartners heeft haar beleidsvisie doorvertaald

Het meest recente ondernemingsplan van Woonpartners dateert uit 2015. Toen is de Beleidsvisie 2016-2020 'Samen bouwen aan samen wonen' gemaakt. Hierin begint de corporatie met het weergeven van haar missie: "Woonpartners zorgt voor betaalbaar en goed wonen. We doen dit samen met onze huurders en onze partners, in en om de woning".

Bij deze missie heeft Woonpartners de volgende visie geformuleerd:

“Samenwerken, als partner: daar gaat Woonpartners voor. Samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en andere partners. Met hun werken we aan het bouwen en beheren van kwalitatief goede, energiezuinige, veilige en betaalbare woningen (DAEB). En aan gevarieerde wijken waarin het prettig wonen is, voor iedereen. Dat betekent ook dat we werken aan leefbaarheid. Meer nog dan in de woning hebben we hierbij onze partners hard nodig. Onze organisatie is in staat om deze vooruitstrevende doelen te vertalen, zowel financieel als operationeel.”

De visie is vervolgens doorvertaald naar vijf vormen van partnerschap dat Woonpartners in de visitatieperiode wilde ontwikkelen:

- Partner van de huurders: meer informatie ophalen bij de huurder; ontwikkeling van een wensportefeuille, zelfredzaamheid stimuleren;
- Partner in de woning: vergroten van de woningkwaliteit, -duurzaamheid, -veiligheid en betaalbaarheid;
- Partner in de wijken: diversiteit in de wijken vergroten;
- Partners in de gemeenschap: betere relatie met de HBV, meer samenwerking met zorgpartijen en leefbaarheid/social return vergroten;
- Partner van de overheid: meer samenwerking met gemeenten en voldoen aan wet- en regelgeving.

De beleidsvisie is niet expliciet gebaseerd op een omgevings- en organisatieanalyse. De visitatiecommissie adviseert om dit juist het vertrekpunt te laten worden van het nieuwe ondernemingsplan. Hierdoor wordt de koers van Woonpartners meer gedreven door haar maatschappelijke bijdrage. Daarvoor is bewustzijn nodig van lokale trends en ontwikkelingen in Helmond zoals demografische ontwikkelingen, woonbehoeften, visie en wensen van samenwerkingspartners, woonvisie en bestuurlijke visie gemeente Helmond, en op hoger schaalniveau zoals duurzaamheidseisen richting 2050 en digitalisering.

Het is wel positief dat deze trend al ingezet lijkt met andere beleidsdocumenten van Woonpartners. Zo bevat de wensportefeuille – laatst vastgesteld in 2019 – wel een expliciet een gedegen omgevings- en trendanalyse. Tevens is positief dat in de wensportefeuille te zien is, dat dit een doorvertaling is van de beleidsvisie. In de begrotingen zijn – hoewel met moeite – de onderdelen uit de beleidsvisie eveneens terug te herkennen. Hier ligt de komende jaren nog wel een opgave voor Woonpartners om de doorvertaling nog helderder te maken.

Woonpartners heeft de pijlers uitgewerkt afdelingsplannen

Woonpartners heeft de verschillende pijlers de beleidsvisie uitgewerkt in afdelingsplannen, waarin per afdeling en per pijler de activiteiten beschreven staan. De uitwerking van de pijlers bevat echter geen volkshuisvestelijke uitwerking. Een uitgewerkt jaarplan met volkshuisvestelijke doelstellingen had kans geboden om concrete acties per jaar te formuleren die houvast bieden voor de organisatie.

De visitatiecommissie constateert dat Woonpartners reeds actief is met het uitwerken en doorvertalen van de nieuwe beleidsvisie. Woonpartners heeft een proces ingezet waarin per thema ('kwaliteit van wonen', 'basis op orde', 'duurzaamheid' en 'organisatie' ambities), doelstellingen en strategieën zijn geformuleerd. Daarnaast zijn kritische prestatie indicatoren benoemd.

4.3.2 Sturing op prestaties

6,0

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.

Woonpartners gebruikt kwartaalrapportages

Woonpartners maakt voor de monitoring gebruik van kwartaalrapportages. Gedurende de visitatieperiode heeft er een positieve ontwikkeling plaats gevonden ten aanzien van de kwartaalrapportages. De kwartaalrapportages waren tot 2018 ogenschijnlijk willekeurig gestructureerd. In 2018 is besloten om de indeling te baseren op de in dat jaar ontwikkelde filosofie ten aanzien van maatschappelijk resultaat. Die bestaat uit de dimensies beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. In de kwartaalrapportages worden sindsdien de prestaties van Woonpartners op die drie dimensies vermeld.

Hoewel deze opzet niet inzichtelijk maakt wat de samenhang met de visie en doelen van Woonpartners is, vindt de visitatiecommissie het positief dat Woonpartners hiermee probeert te sturen op haar maatschappelijke meerwaarde. Een andere positieve ontwikkeling is dat de kwartaalrapportages meer kwantitatieve informatie bevatten en aan overzichtelijkheid hebben gewonnen.

De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om op basis van de beleidsvisie SMART-geformuleerde doelstellingen en kritische prestatie indicatoren te formuleren en de doelstellingen herkenbaar terug te laten komen in de kwartaalrapportages. De ingezette verbeteringen bieden daar een basis voor. Daarnaast is het wenselijk om te onderzoeken hoe de prestatieafspraken ook verwerkt kunnen worden in de kwartaalrapportages. Hiermee wordt de relatie met de lokale opgaven beter geborgd.

Woonpartners heeft - indien nodig - tijdig bijgestuurd

Woonpartners stuurt -indien nodig- tijdig bij door maatregelen te nemen om de doelstelling alsnog te behalen (eerste orde) of de doelstelling aan te passen. Voorbeelden van bijsturing zijn:

- Woonpartners heeft de woningtoewijzing(sprocedure) in een of meerdere woningcomplexen aangepast als gevolg van leefbaarheidsproblemen die zijn ontstaan. Woonpartners heeft bijvoorbeeld een intakegesprek toegevoegd aan de woningtoewijzingsprocedure.
- Woonpartners heeft op basis van de ontwikkelingen de samenwerking met de ketenpartners bijgesteld door in te zetten op 'grens-ontkennende' samenwerking, waarbij meer vanuit gemeenschappelijke belangen en verantwoordelijkheden worden gedacht. Van daaruit is de pilot 'VanEiges' ontstaan, waarin men op kleine schaal (bijvoorbeeld een buurt of straat) het samen écht anders gaat doen. Anders samenwerken betekent onder andere het ontschotten van budgetten en het verminderen van bureaucratie met gebruik van de bestaande sociale structuren.
- Woonpartners gebruikt de resultaten van de KWH-onderzoeken om de dienstverlening te verbeteren. De afhandeling van klachten is laag in de organisatie georganiseerd via de teamleiders. Zij hebben de mogelijkheid om in te loggen in het portaal van KWH, en kunnen naar aanleiding van de scores dieper ingaan op de feedback van huurders. De contacten en verbeterpunten naar aanleiding van de signalen van de huurders worden opgepakt door medewerkers zelf, hiermee wordt het verbeterpotentieel vanuit de praktijk gestimuleerd en direct toegepast.

De resultaten van KWH hebben aanleiding gegeven om eind 2018 samen met KWH luisterpanels te organiseren. Tijdens deze luisterpanels hebben medewerkers van Woonpartners en haar aannemer als toeschouwer kunnen luisteren naar de ervaringen van de huurders. Specifiek werd ingegaan op het verhuisproces van woning zoeken tot woning betrekken en het reparatie- en dagelijks onderhoudsproces. De luisterpanels hebben veel opgeleverd en de verbeterpunten zijn in 2019 opgepakt. Zo is in 2019 een begin gemaakt met vaste gezichten in de wijk door gebiedsgericht te gaan werken. Het proces van dagelijks onderhoud gaf aanleiding om met P5COM een procesverbeteronderzoek te starten samen met de aannemer. Dit project is afgerond en de verbeterpunten worden vertaald naar een plan van aanpak.

- Woonpartners zet zich op basis van de ontwikkelingen in toenemende mate in om de beschikbare vrije ruimte bij toewijzen optimaal te benutten. Daarbij wordt een strikte norm op het passende toewijzen gehanteerd.

Tegelijkertijd moet de beoordeling in het perspectief gezien worden van de bestuurlijke ontwikkelingen bij Woonpartners. Gedurende de visitatieperiode zijn drie bestuurders actief geweest (2015-2017; 2017-2019; 2019-heden). Dat heeft wellicht belemmerd dat Woonpartners een stap heeft kunnen zetten in verbeterde sturing op prestaties. De visitatiecommissie ziet weliswaar dat met het aantreden van de huidige directeur-bestuurder er duidelijke signalen zijn dat Woonpartners haar PDCA-cyclus zal verbeteren, met inbegrip van aandacht voor maatschappelijke meerwaarde in de missie, visie en strategie, en sturing daarop middels SMART-geformuleerde KPI's.

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

6,0 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 geeft de RvC mee om duidelijker vast te leggen wat haar visie op maatschappelijke meerwaarde is en hoe zij hierop toezicht houdt.

De RvC heeft een gemeenschappelijke visie

De RvC heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin de missie van de RvC is vastgelegd. In de toezichtvisie is de maatschappelijke oriëntatie echter niet expliciet vastgelegd. De RvC geeft aan 'nog zoekende te zijn' op dit onderwerp en het belangrijk te vinden het onderwerp goed uit te werken. Tegelijkertijd wordt al wel goed uitvoering gegeven aan de maatschappelijke oriëntatie, bijvoorbeeld door de maatschappelijke opgaven en af- en overwegingen nadrukkelijk onderwerp van gesprek te laten zijn. De RvC heeft daarbij aandacht voor het spanningsveld tussen de volkshuisvestelijke opgaven en de bedrijfsvoering. Hierbij komen vragen aan de orde als: wat is de financiële slagkracht van Woonpartners? Wat berekent Woonpartners Helmond bij renovatie- en verduurzamingsprojecten door aan de huurders? Hoe worden huurders betrokken bij renovatie- of verduurzamingsprojecten?

De RvC borgt de maatschappelijke opgaven in beleid

De RvC is tijdig en bij iedere stap in de ontwikkeling van het beleid, waaronder de nieuwe beleidsvisie, betrokken. In het kader van de nieuwe beleidsvisie zijn bijvoorbeeld themabijeenkomsten georganiseerd over de maatschappelijke of volkshuisvestelijke thema's, waar de RvC aanwezig was en sprak met medewerkers en belanghebbenden. Voorbeelden van onderwerpen van gesprek in de bijeenkomsten waren de ambities met betrekking tot duurzaamheid, het financieren van de betreffende ambities en de positie van Woonpartners in Helmond en wellicht in andere gemeenten. De RvC neemt daarbij de gevolgen van de maatregelen voor huurders in de breedte mee.

De RvC bekijkt investeringsbesluiten vanuit meerdere perspectieven

De RvC neemt bij investeringsbesluiten verschillende perspectieven in ogenschouw. De RvC bekijkt een investeringsbesluit bijvoorbeeld vanuit het perspectief van de bedrijfsvoering en de financiële slagkracht als vanuit de volkshuisvestelijke opgaven. Voor ieder project worden verschillende toetsen uitgevoerd, waarbij duidelijk wordt wat projecten bijdragen aan de doelstellingen. De overkoepelende bijdrage van alle projecten aan de maatschappelijke doelstellingen en opgaven is echter nog niet uitgewerkt. De RvC heeft daarover wel gesproken met de directeur-bestuurder, maar een dergelijke toets is nog in ontwikkeling.

Voor het beoordelen van vastgoedprojecten is een 'vastgoedcommissie' in het leven geroepen. De vastgoedcommissie bestaat uit twee commissarissen, de directeur-bestuurder en de manager Vastgoed. De vastgoedcommissie houdt zich bezig met het voorbereiden van de besluitvorming in de RvC, het evalueren van projecten en de investeringen in de bestaande woningvoorraad.

De RvC monitort de maatschappelijke prestaties

De RvC maakt voor het monitoren van de maatschappelijke prestaties gebruik van onder andere de kwartaalrapportages. De RvC geeft aan dat de informatie vanuit de organisatie volledig, accuraat en werkbaar is. De kwartaalrapportages zijn bijvoorbeeld heel uitgebreid en geven gedetailleerde informatie.

Daarnaast vindt de RvC het van belang aanspreekbaar te zijn voor de medewerkers van Woonpartners. De leden van de RvC hebben meerdere keren per jaar overleg met de ondernemingsraad over vaste onderwerpen of juist actuele zaken.

De RvC is zichtbaar in het lokale netwerk

De RvC heeft periodiek contact met de HVB en bezoekt de RvC de wijken en buurten waarin Woonpartners woningbezit heeft. De huurderscommissarissen hebben drie keer de vergadering van de HBV, alsmede de ALV bezocht. Tevens is een delegatie van de raad bij de nieuwjaarsreceptie aanwezig geweest en heeft de raad gezamenlijk met de leden van de HBV een aantal projecten van Woonpartners bezocht. Een voorbeeld is een bezoek aan het maatschappelijke project VanEiges, waar Woonpartners Helmond op een vernieuwende wijze ondersteuning biedt aan de kwetsbare huurders. De commissarissen zijn daar in gesprek gegaan met verschillende huurders om zo uit eerste hand ervaringen op te doen.

De RvC geeft aan dat er (nog) geen uitgewerkte visie is op de externe legitimering vanuit Woonpartners, maar dat dit wel op de agenda staat van de RvC. Woonpartners heeft een visie op externe legitimering, maar deze is niet als zodanig in een apart document vastgelegd. Belangrijke aspecten die in dit document beantwoord moeten worden zijn: hoe ver moet Woonpartners gaan in de betrokkenheid van belanghebbenden? Hoe verhoudt Woonpartners Helmond zich tot de HBV en welke informatie wordt daarin verstrekt? Hoe wordt de samenwerking met andere corporaties in de regio vormgegeven?

Oordeel visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet dat de RvC gedurende de visitatieperiode voldoet aan het ijkpunt, maar desondanks een sterkere rol had kunnen vervullen om de maatschappelijke oriëntatie van Woonpartners te bewaken. Dit blijkt uit onder andere het ontbreken van een schriftelijk vastgelegde visie op de maatschappelijke rol van de RvC en op de externe legitimering van de RvC. In het begin van de visitatieperiode lijkt dit bijgedragen te hebben aan een beleidsvisie (beleidsvisie Woonpartners 2016-2020) waarin de maatschappelijke rol van de corporatie en inbedding van de corporatie in haar maatschappelijke omgeving naar mening van de visitatiecommissie relatief bescheiden naar voren komt. De RvC geeft bovendien aan dat de informatie vanuit de organisatie volledig en accuraat is; de visitatiecommissie ziet voor de RvC echter nog ruimte om meer bij het MT en bestuur het belang te benadrukken van doelstellingen en k.p.i.'s die naadloos aansluiten bij de strategie van de corporatie, en waarin de maatschappelijke meerwaarde van Woonpartners zichtbaar wordt.

De visitatiecommissie ziet een RvC die van goede wil is; bovendien is er duidelijk een positieve ontwikkeling zichtbaar in de maatschappelijke oriëntatie van de raad. De raad heeft met de selectie van de huidige directeur-bestuurder gezorgd dat de maatschappelijke en sociale kant van de corporatie veel aandacht krijgt, en is zelf ook meer input gaan ophalen bij de belanghebbenden van Woonpartners. Wanneer de RvC de komende tijd haar eigen visie op haar maatschappelijke rol heeft uitgebreid en ook heeft vastgelegd, maakt de RvC naar de mening van de visitatiecommissie een grote sprong voorwaarts.

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

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege actieve wijze waarop Woonpartners de belanghebbenden betreft en de ontwikkeling die Woonpartners daarop heeft doorgevoerd op basis van een beleids- en klantvisie. Woonpartners heeft bovendien zich ingespannen de externe samenwerkingen een praktisch gehalte te geven, waarbij ook huurders en de bredere samenleving zijn betrokken.

Woonpartners heeft de belanghebbenden geraadpleegd

Woonpartners werkt samen met de Huurders Belangen Vereniging Woonpartners (HBV). De HBV wordt onder andere betrokken bij de ontwikkeling van beleid en het opstellen van de prestatieafspraken. Woonpartners en de HBV hebben hiertoe frequent overleg.

Woonpartners heeft in haar beleidsvisie een klantvisie ontwikkeld. Onderdeel daarvan is toenemende participatie van huurders en inventarisatie van hun wensen. Voor wat betreft participatie van huurders bij bijvoorbeeld nieuwbouw- of renovatieprojecten is het beleid dat huurders vroegtijdig worden betrokken in alle fasen van het project. De renovatieprojecten worden

bijvoorbeeld begeleid door twee medewerkers die huurders optimaal informeren en begeleiden bij de renovatie van hun woning.

In het project klantgestuurd ontwikkelen aan de Vondellaan zijn huurders en toekomstige bewoners betrokken bij de keuze voor de architect, het ontwerp van de woning en het verdere ontwerp van de woning. In de Planetenbuurt is in overleg met huurders het programma van eisen verkend voor de renovatie van hun woningen. In Straakven is een vergaand keuzepakket voorgelegd aan huurders waarin zij een keuze hadden uit verschillende scenario's voor duurzaamheidsverbetering van hun woning.

Vanuit een experiment in het kader van de nieuwe Omgevingswet is in samenwerking met de gemeente een project opgestart voor de ontwikkeling van het Adelaarsplein, waarbij de huurders en omwonenden meepraten en meedenken in de ontwikkelplannen voor hun buurt en woonomgeving.

Voor het inventariseren van de wensen van huurders maakt de corporatie gebruik van het KWH huurdersonderzoek. Ieder kwartaal wordt de klanttevredenheid gemeten op algemene dienstverlening, woningtoewijzing, onderhoud en reparatieverzoeken. Daarnaast heeft Woonpartners klanten(luister)panels georganiseerd, waarbij bijvoorbeeld is gevraagd naar het proces met betrekking tot reparatieverzoeken of het verhuisproces. Op basis van de klantenpanels zijn verbeteringen doorgevoerd. Een voorbeeld daarvan is aanpassen van het intakegesprek bij reparatieverzoeken, zodat de huurder die twee keer zijn of haar verzoek hoeft te melden.

Ook met overige belanghebbenden – met name zorg- en welzijnsinstellingen – organiseert Woonpartners bijeenkomsten om samen recente ontwikkelingen te bespreken. Hierin staat onderlinge afstemming en zoeken naar verdere samenwerking centraal.

Woonpartners heeft samengewerkt met de gemeente en collega-corporaties

Woonpartners heeft acht maal per jaar formeel overleg met de gemeente Helmond. In deze overleggen wordt vergaderd over de prestatieafspraken en actuele volkshuisvestelijke kwesties die een gezamenlijke aanpak vereisen. Hieruit zijn meerdere samenwerkingen met de gemeente voortgekomen.

Eén daarvan is het Ontwikkelplatform, over de ontwikkeling van de Helmondse wijken. Zo is er bijvoorbeeld van gedachten gewisseld over de woon- en transformatieopgave, zijn er locatiebezoeken afgelegd en afspraken gemaakt over het ontwikkelen van gezamenlijke wijkvisies. Daarnaast heeft Woonpartners nauw samengewerkt met de gemeente bij de implementatie van de nieuwe Omgevingswet en de uitrol daarvan in de wijken.

Woonpartners heeft met de andere corporaties in Helmond eveneens frequent overleg gevoerd in het directeurenoverleg van Helmondse corporaties. Het overleg ging bijvoorbeeld over sociaalmaatschappelijke opgaven, waarbij de aanpak van kwetsbare doelgroepen in VanEiges een goed voorbeeld is. De visitatiecommissie geeft Woonpartners wel het advies om als grootste corporatie in Helmond nog meer de rol van 'kartrekker' op zich te nemen in de samenwerking van corporaties in Helmond.

Vermeldenswaardig is het feit dat de Helmondse woningcorporaties voornemens zijn om gezamenlijk één portefeuillestrategie voor Helmond te ontwikkelen.

Woonpartners heeft samengewerkt met maatschappelijke organisaties

In Helmond zijn veel maatschappelijke organisaties en zorginstellingen actief waarmee Woonpartners heeft samengewerkt. Dit zijn ORO, Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond

(SMOH), LEVgroep, BJ Brabant, GGZ, Zorgboog, Savant, Senzer, de politie en het Leger des Heils. Met een groot aantal van deze organisaties is Woonpartners onderdeel van de aanpak VanEiges (zie ook hoofdstuk 1) en ook onderzocht men samen hoe ouderen in Helmond-Noord langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Met het Leger des Heils werkte Woonpartners aan het voorkomen van betalingsachterstanden en ontruimingen.

Woonpartners heeft bijgedragen aan maatschappelijke activiteiten

Woonpartners is ook onderdeel geweest van enkele maatschappelijke activiteiten. Jaarlijks organiseert de corporatie samen met haar Huurders Belangen Vereniging de landelijke Dag van de Duurzaamheid, allerlei acties om duurzaamheid breed onder de aandacht te brengen.

In Helmond mochten leerlingen van het Corolus Borromeus College in 2018 op werkbezoek bij Woonpartners als onderdeel van hun programma International Business College (IBC), waarin ze leren over het oprichten van een echte onderneming, elementair boekhouden, beroepsoriëntatie en allerlei andere activiteiten zoals stages, gastlessen, workshops én bedrijfsbezoeken. En in 2019 kregen de leerlingen van het Dr. Knippenbergcollege vier weken lang les over klimaatveranderingen en duurzaamheid. Woonpartners organiseerde als onderdeel daarvan een klimaatop voor 14 leerlingen om daarover in gesprek te gaan. De assetmanager van Woonpartners stond met de leerlingen stil bij vragen als: Wat doet Woonpartners eigenlijk om haar woningen zo duurzaam mogelijk te maken en bij te dragen aan een beter milieu? En wat kunnen de leerlingen en hun ouders zelf doen?

Woonpartners heeft deelgenomen aan regionale samenwerkingen

Woonpartners is eveneens actief op hoger schaalniveau. Hier kunnen de volgende voorbeelden van genoemd worden:

- Platform Metropool Regio Eindhoven (MRE) woningcorporaties, het samenwerkingsverband van corporaties in de MRE;
- Wooniezie, het samenwerkingsverband voor het aanbieden van beschikbare woonruimte van corporaties in een groot deel van Noord-Brabant.

Woonpartners heeft op haar website vastgelegd wie de belangrijkste partners zijn.

Woonpartners koppelt de uitkomsten van de bijeenkomsten terug aan de belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Woonpartners de belanghebbenden over het algemeen een tijdige en goede terugkoppeling van de bijeenkomst geeft. De belanghebbende weet hierdoor goed wat met de input in een overleg of bijeenkomst wordt gedaan. Voor een deel vindt dit plaats door opvolging in het eerst volgende overleg, maar het komt ook voor dat een mondelinge terugkoppeling wordt gegeven of dat middels een verslag terugkoppeling heeft plaatsgevonden.

De visitatiecommissie wijst er echter ook op dat Woonpartners zich in haar externe legitimering meer op de overige belanghebbenden lijkt te richten dan op de huurdersvertegenwoordiging. De HBV Woonpartners heeft immers het gevoel dat Woonpartners te weinig gehoor geeft aan de adviezen van de HBV. De visitatiecommissie adviseert Woonpartners om vollediger en begrijpelijker aan de HBV te laten zien op welke wijze zij de ontvangen adviezen implementeert – en indien de adviezen niet worden opgevolgd, om welke redenen dit niet gedaan is. De visitatiecommissie ziet echter wel dat Woonpartners al stappen heeft gezet in het betrekken van de HBV, aangezien zij het energie- en huurbeleid samen met de HBV heeft ontwikkeld en zogenaamde “benen op tafel” sessies met de HBV heeft georganiseerd om de pijnpunten en actiepunten volgens de HBV te bespreken. Woonpartners heeft ook capaciteit vrijgemaakt om de HBV te ondersteunen in een professionaliseringsslag en meer te betrekken ‘aan de voorkant’, bij de beleidsvorming.

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 het feit dat de openbare verantwoording plaatsvindt via verschillende kanalen en is afgestemd op de doelgroep. Het jaarverslag is gestructureerd, toegankelijk en leesbaar.

Woonpartners verantwoordt haar prestaties in het jaarverslag

De openbare verantwoording vanuit Woonpartners vindt onder andere plaats via de website en het jaarverslag. De website bevat informatie over de organisatie, het laatste nieuws en verschillende publicaties. Daarnaast worden verschillende projecten uitgelicht, zoals het zonnepanelenproject en de ontwikkeling van Weverspoort.

Het jaarverslag is helder geschreven en geeft per ambitie toelichting op de prestaties, ook wanneer er afgeweken is van de opgave of ambities. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om te onderzoeken hoe meer focus op de prestatieafspraken gelegd kan worden. De prestatieafspraken worden slechts in een paragraaf benoemd, maar er wordt niet naar verwezen bij de verslaglegging van de daadwerkelijke prestaties.

Woonpartners biedt haar huurders extra informatie aan

Naast het jaarverslag brengt Woonpartners nog enkele andere waardevolle publicaties uit. Dat zijn de bewonerskrant, de Woonpartner!, en de woonkostenkrant (figuur 4.1).

De bewonerskrant is een papieren krant die twee maal per jaar op de mat van de huurders valt. Hierin worden de organisatieontwikkelingen, nieuw gerealiseerde vastgoedprojecten en maatschappelijke activiteiten van Woonpartners gepresenteerd. De Woonpartner! is een digitale variant die zes maal per jaar verschijnt. De woonkostenkrant is eveneens een digitale uitgave, die nuttige informatie en tips geeft aan de huurders over hoe zij hun woonlasten kunnen verlagen, bijvoorbeeld door energiebesparing.

Figuur 4.1: Buurtkrant (links), Woonpartner! (midden) en woonkostenkrant (rechts)



Woonpartners is ook op andere kanalen aanwezig

Daarnaast is Woonpartners te vinden op Facebook, Twitter, LinkedIn en YouTube. Op Facebook zijn bijvoorbeeld berichten te vinden over projecten van de corporatie en informatie over praktische zaken. Op YouTube worden sinds 2019 filmpjes geplaatst over evenementen of ter voorlichting over bijvoorbeeld duurzaamheid.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

1. Missie en visie

Woonpartners biedt een thuis aan mensen in Helmond met een bescheiden inkomen en bijzondere doelgroepen. Dat is meer dan alleen een huis. Eén letter om precies te zijn, maar bovenal een gevoel. Het begint met een goede, energiezuinige en betaalbare woning. Maar een thuisgevoel omvat meer. Het gaat om een plek waar je jezelf veilig en geborgen voelt. Een basis waar je graag naar terugkeert. De omgeving speelt daarin een grote rol: een buurman die je groet, een nette galerij, een speeltuintje om de hoek. Daar zetten wij ons voor in, samen met onze huurders en partners. Een buurt waarin mensen prettig wonen en naar elkaar omzien. Daar staan we voor.

Missie

Woonpartners zorgt voor betaalbaar, prettig en goed wonen. We bieden naast een huis ook een thuis. We doen dit samen met onze huurders en onze partners, in en om de woning.

Visie

We willen als partner samenwerken. Samen met bewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties en andere partners werken we vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid aan een prettig thuis. We dragen als partner specifiek bij aan de kwaliteit van wonen in Helmond. Dat doen we met voldoende én divers aanbod aan betaalbare en passende woningen in gevarieerde wijken met voldoende doorstroming. We maken met onze partners werk van verduurzaming en stimuleren onze huurders hieraan deel te nemen.

2. Wie we zijn

We zijn zelf een slanke, slagvaardige organisatie met gepassioneerde medewerkers die de huurder centraal stelt en duurzame samenwerkingsverbanden met partners aangaat. We gebruiken digitale middelen om onze huurders nog beter van dienst te zijn en de samenwerking met partners efficiënter te maken.

3. Waar we voor staan

Wij willen partner zijn van onze huurders, in de woning en in de wijken. Daarnaast willen we ook een duurzame relatie aangaan met onze (maatschappelijke) partners. Daarom leggen we de nadruk op samenwerking.

4. Wat we doen

Partner van onze huurders

We waren als Woonpartners een vastgoed gestuurde organisatie. Woonpartners ontwikkelt zich naar een mens gestuurde organisatie. Een organisatie waarin de mens centraal staat en niet meer het vastgoed. Onze doelgroep verandert de komende jaren en we zijn er voor mensen met een bescheiden inkomen. Zo hebben we te maken met krapte op de woningmarkt, een toename van senioren en kleine huishoudens, bijzondere doelgroepen en huisvesten van grote gezinnen. Daarnaast zien we een toenemende vraag voor wonen met een vorm van begeleiding of zorg. Voor die mensen leveren wij maatwerk waar dat kan en ondersteunen we in een passende oplossing. We focussen onze dienstverlening van zorgen voor, naar zorgen dat.

Partner in de woning

We streven ernaar om voldoende betaalbare en passende woningen te hebben om onze huurders te huisvesten. Hiervoor maken we jaarlijks met gemeente, Huurders Belangen Vereniging (HBV) en collega-corporaties prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave van Helmond. Daarbij is ook aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het ontwikkelen van nieuwe woonvormen. Een duurzame woonomgeving betekent niet alleen voldoende en passende

huisvesting. Het betekent ook circulair bouwen en eco-positief handelen. We kiezen voor de toekomst en voor een leefbaar klimaat. Hier dragen we aan bij door onze woningen te verduurzamen en CO₂-neutraal te zijn in 2050. Zo verbeteren we het wooncomfort en verlagen we het energieverbruik van onze woningen.

Partner in de wijken

Het realiseren van die fijne, veilige woonomgeving, kunnen we alleen in samenwerking met bewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties en andere partners. We zijn immers samen verantwoordelijk. Onze rol binnen die samenwerking is verbindend en wij zijn de partij die de kwaliteit van wonen aanpakt. Dan hebben we het over voldoende aanbod aan diverse, betaalbare en duurzame woningen in groene wijken met een gevarieerde samenstelling van bewoners.

5. Kernwaarden

Als Woonpartners staan we op drie belangrijke pijlers. We zijn betrouwbaar, verrassend en verbindend. Dat zijn onze kernwaarden. Hiermee laten we zien waar we voor staan en het vormt de basis van waaruit we communiceren en handelen.

Betrouwbaar

Op Woonpartners kun je bouwen. We zijn een partij die in haar communicatie, samenwerking, bedrijfsvoering en financiën er degelijke principes op na houdt. We doen wat we beloven. De afspraken die we met onze huurders en partners maken, komen we na en we nemen daarin onze verantwoordelijkheid. Bij betrouwbaarheid hoort ook stabiliteit. We hebben als Woonpartners de financiën en de bedrijfsvoering op orde.

Verrassend

We geven onze medewerkers de kans het verschil te maken. Ze kunnen meedenken en zich in hun handelen laten leiden door de wensen van huurders, woningzoekenden, partners en collega's. Daarbij worden ze aangemoedigd om vooral ook buiten de vaste kaders te denken en met verrassende oplossingen te komen. Dus om altijd te kijken naar wat er mogelijk is en de huurder centraal te stellen.

Verbindend

Samenwerking is in onze ogen de sleutel tot succes. We gaan het gesprek aan met respect voor elkaars belangen. Daarbij vervult Woonpartners een verbindende rol: we brengen partijen bij elkaar en zetten actief in op samenwerking, zonder zelf in alle gevallen de leidende rol te nemen.

6. Positionering corporatie

Het formele werkgebied van Woonpartners is woningmarktregio Zuid-Oost Brabant (de 21 gemeentes van de Metropoolregio Eindhoven (MRE)). In de praktijk ligt onze focus op de stad Helmond, waarin we hoofdzakelijk actief zijn in 5 wijken: Centrum/Binnenstad, Helmond Oost, Helmond Noord, de Rijpelberg en Brouwhuis. We willen daarom nauw betrokken blijven in de netwerken binnen de wijken waar we actief zijn. Ultimo 2019 hadden we 7.634 woningen in ons bezit.

7. Een terugblik

Deze visitatie behelst de periode 2015 tot en met 2019. In deze periode had Woonpartners door bestuurs- en managementwissels een grote interne opgave. De huurder stond en staat nog steeds centraal, maar Woonpartners was in de afgelopen periode in mindere mate vertegenwoordigd bij lokale of regionale samenwerkingsverbanden. Hierdoor heeft Woonpartners een bescheiden bijdrage geleverd in het vinden van oplossingen voor volkshuisvestelijke vraagstukken. Toch zijn we in deze periode in staat geweest een zaken te realiseren waar we trots op zijn:

Activiteiten en initiatieven voor en met huurders

Vanuit participatie en leefbaarheid hebben we de afgelopen jaren verschillende initiatieven ontwikkeld en mogelijk gemaakt. In onze jaarverslagen doen we uitgebreid verslag van deze ontwikkelingen die wij samen met partners en bewoners hebben vormgegeven.

Manifest 'Toekomstvast Wonen'

Het manifest 'Toekomstvast wonen' is gericht op wonen in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). De regionale corporaties hebben zich verenigd en ruggenspraak gehouden met haar stakeholders. Met deze integrale aanpak kijken we naar wonen, maar ook naar leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg in de buurt. Hieruit zijn 3 thema's gekomen, betaalbaarheid, duurzaamheid en inclusieve wijken.

Kwetsbare doelgroepen staan extra hoog op onze agenda. Samen met de Helmondse woningcorporaties, politie, gemeente en tal van zorg- en verslavingsinstellingen hebben we de handen ineengeslagen om te komen tot het manifest 'Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid'. De verdere uitwerking van het manifest 'Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid', waarbij we met lokale samenwerkingspartners een nieuwe werkwijze VanEiges introduceren ten behoeve van de meest kwetsbare bewoners in de stad. Vanuit de filosofie van het concept proeftuin Ruwaard Oss bedenken wijkbewoners en organisaties samen oplossingen waarin mensen meer voor zichzelf en voor elkaar kunnen gaan doen.

Wijkvisie Helmond-Oost

Recent is in samenwerking met de gemeente Helmond de Wijkvisie Helmond-Oost ontwikkeld. Een wijkvisie die bij gaat dragen aan de toekomstige ontwikkelingen in de wijk Helmond-Oost, een belangrijke wijk voor Helmond waar Woonpartners veel bezit heeft. De sociaal-maatschappelijke opgave is hier groot.

Convenant Ondernijning en handhaving

Sinds 2018 vinden verkennende gesprekken plaats met Peeltgemeenten, Politie, Openbaar Ministerie, Woningcorporaties over een convenant op ondernijning. De aanpak richt zich op een samenwerking bij criminele activiteiten en drugsproblematiek. Verwacht wordt de samenwerking in een convenant in het eerste kwartaal 2020 wordt voorgelegd aan het bestuurlijk overleg.

Woonfraude en (over)last

In samenwerking met gemeente en woningcorporaties bestrijden we woonfraude. Door de toegang tot BRP gegevens van de gemeente is het voor corporatiemedewerkers mogelijk om preventief controles uit te voeren op woonhistorie en actief bij te dragen aan handhaving van illegale (over)bewoning.

Prestatieafspraken 2015 – heden

De woningcorporaties, hun huurdersbelangenverenigingen én de gemeente Helmond formuleren sinds 2016 in gezamenlijkheid de prestatieafspraken voor het komende jaar. We komen elk jaar 4 à 5 keer bijeen om afspraken te maken over wat we het volgende jaar samen willen bereiken. De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in 6 thema's: beschikbare woningen, betaalbaarheid, duurzaamheid en energie, sociaal-maatschappelijke opgave en zorg, leefbaarheid, organisatie en samenwerking.

Er wordt gewerkt met een onafhankelijke voorzitter die de overleggen tussen de woningcorporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente leidt. Het secretariaat van de prestatieafspraken rouleert jaarlijks tussen de woningcorporaties.

In vergelijking met de voorgaande jaren hebben we bij het ontwikkelen van de prestatieafspraken 2020 eerst gekeken naar de ambities op lange termijn en de beoogde effecten. Vanuit daar hebben we de structurele en de specifiek voor 2020 afspraken met elkaar gemaakt. Voor 2020 hebben de corporaties voor het eerst één gezamenlijk bod neergelegd voor Helmond. Een mooi resultaat van een intensieve en sterke samenwerking.

8. Toekomst

Vanaf 2020 gaan we aantoonbaar een gewijzigde koers varen. De banden met huurders, huurdersorganisaties, wijkraden, zorg en welzijnsorganisaties, gemeentes en collega-corporaties worden aangehaald. We zetten actief in op een continue verbetering van de samenwerking om met de partners te werken aan een inclusieve samenleving met voldoende betaalbare woningen die in 2050 CO2 neutraal moeten zijn. Grote opgaves, waarvan wij geloven dat ze met een goede samenwerking uitvoerbaar moeten zijn.

In 2020 ronden we ons nieuwe ondernemingsplan af dat gaat gelden voor de periode 2020-2024. De strategische koers wordt in 2020 uitgewerkt in een drietal visies: een visie op duurzaamheid, een visie op dienstverlening en ons portefeuilleplan. Dit drietal visies wordt de interne motor waarop Woonpartners de komende jaren gaat draaien. Zij gaan de basis vormen van al onze keuzes, processen en werkzaamheden.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Woonpartners heeft met gepaste trots kennisgenomen van het oordeel van de visitatiecommissie over het maatschappelijk presteren in de periode 2015 – 2019. De commissie omschrijft in haar rapport dat er de laatste periode van deze visitatie duidelijk veranderingen worden geconstateerd op het gebied van visie en aanpak. De uitspraak “Woonpartners bloeit weer helemaal op” is door de visitatiecommissie veelvuldig in dit traject gehoord. Een betere aanmoediging om hiermee door te gaan kun je niet krijgen. De ambitie om verbindend en verrassend in het DNA van Woonpartners op te nemen wordt zeer aangemoedigd.

Woonpartners stelt in haar missie dat *‘Woonpartners zorgt voor betaalbaar, prettig en goed wonen. We bieden naast een huis ook een thuis. We doen dit samen met onze huurders en onze partners, in en om de woning’*. Met onze wijkgerichte aanpak werken we dichtbij de bewoners aan vraagstukken op het brede terrein van wonen in Helmond. Hier hebben we de afgelopen jaren sterk op ingezet. We hebben gewerkt aan de leefbaarheid, veiligheid en vitaliteit van de buurten. Hierbij werkten we samen met (toekomstige) bewoners en samenwerkingspartners. We zetten in op de betaalbaarheid van het wonen, enerzijds door de huren betaalbaar te houden en anderzijds door duurzame oplossingen te bieden aan bewoners waarmee zij hun woonkosten kunnen beperken. Daarnaast hebben we in tijden van crisis ingezet op het versterken van de binnenstad door sloop-nieuwbouw. Ook is ingezet op de huisvesting van spoedzoekers en woonurgente groepen door het opleveren van twee short stay faciliteiten. We zijn dan ook verheugd dat de commissie deze inspanningen heeft gezien en gewaardeerd.

Verwachtingen

We herkennen ook de kritische kanttekeningen die de commissie maakt. We zien dat de verwachtingen bij de belanghouders ten aanzien van het presteren door Woonpartners hoog zijn, zeker gezien de positie van Woonpartners binnen Helmond. Duidelijk mag zijn dat die verwachtingen niet altijd zijn waargemaakt de afgelopen periode. We delen de mening van de commissie en de belanghouders dat je van een corporatie met de omvang van Woonpartners, in tijden waarin de vraag naar huurwoningen toeneemt en de verduurzamingsopgave moet versnellen, meer mag verwachten dan afgelopen periode is gerealiseerd. Goed is om te lezen dat er het laatste jaar duidelijk een omslag wordt opgemerkt door onze partners.

Ambitie

In het nieuwe ondernemingsplan van Woonpartners en in het (op het moment van schrijven) concept portefeuilleplan hebben we onze ambitie ook opgeschroefd en meer in lijn gebracht met wat nodig en wat passend is ten opzichte van onze financiële peilstok. We blijven een corporatie die zich inzet voor betaalbaar wonen in hechte wijken. Daarnaast hebben we een grote ambitie in het zorgen voor voldoende duurzame huurwoningen, verdeelt binnen de verschillende huursegmenten. Tot slot willen we verduurzaming van de bestaande voorraad versnellen. Dit doen we niet alleen. Dit pakken we op door samen te werken met bewoners, HBV, gemeente, collega-corporaties en partners in de stad en regio.

In het verlengde van het ondernemingsplan wordt door de commissie steun gegeven aan de inzet van een drietal visies (een visie op duurzaamheid, een visie op dienstverlening en een nieuw portefeuilleplan) als interne motor. Wel wijst de commissie erop dat de eerdere gemaakte visie op de maatschappelijke meerwaarde van Woonpartners niet verloren dient te gaan. Nadrukkelijk willen we hierbij bevestigen dat de werkwijze uit die visie nog rechtvereind staat en blijft staan.

Investeren

De commissie heeft in haar rapport ook een aantal verbeter suggesties meegegeven. Woonpartners heeft kennisgenomen van deze suggesties en zal daarmee de komende jaren zeker aan de slag gaan. Zo zullen we doorgaan met het investeren in de relatie met onze partners. Waar nodig zullen wij proactief de handschoen oppakken in nieuwe gezamenlijke acties. We zullen gesprekken blijven voeren met onze bewoners, gemeente, collega-corporaties en samenwerkingspartners, over welke gemeenschappelijke doelen we de komende jaren willen realiseren. Hierbij hebben we aandacht voor wederzijdse verwachtingen. Ook nemen we de verbeterpunten over het gebruik van omgevingsanalyses en woonwensen- en behoefteonderzoek serieus en hebben daar al proactief op ingezet, in het traject van onze portefeuillestrategie.

Samenwerking

In samenwerking met collega-corporaties en de gemeente wil Woonpartners haar rol van grootste corporatie in Helmond inzetten om te komen tot beter wonen in de wijken van Helmond. We zien onze toegevoegde waarde in de buurten waar we bezit hebben. Daar willen we onze kennis en kunde inzetten om vraagstukken die spelen op te pakken.

In het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie heeft Woonpartners haar nieuwbouwambitie vergroot. We roepen gemeente en collega-corporaties ook op om samen met ons te zorgen voor voldoende locaties waar we die nieuwbouwplannen kunnen realiseren.

Huurder centraal en leidend

Woonpartners voert als motto: elke dag een beetje beter. Om dit elke dag waar te maken bouwen we aan een slanke, slagvaardige organisatie met gepassioneerde medewerkers die de huurder centraal stelt en duurzame samenwerkingsverbanden met partners aangaat. Daarbij laten we de positie van onze huurders leidend zijn en bouwen we de eigen regie van de huurder de komende jaren verder uit. Daarnaast willen we onze ambitie op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming waarmaken. We hopen dat we in de volgende visitatie de resultaten van deze organisatie-doelstellingen terugzien.

We vinden de maatschappelijke visitatie een belangrijk instrument om de meerwaarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. We willen alle betrokkenen bedanken die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze rapportage. Ook dank voor de mensen van Ecorys die de visitatie hebben uitgevoerd. Het traject verliep, ondanks het feit dat deze midden in de coronacrisis heeft plaatsgevonden goed, vlot en prettig. Het was een plezierige samenwerking met goede discussies en adviezen. Wij herkennen onze goede en minder goede kwaliteiten in het visitatierapport. We zien dat we op de goede weg zijn en er ook nog genoeg ruimte is voor verbetering. Daar gaan we als Woonpartners voor!

Helmond, augustus 2020

Bas Sievers
Directeur-bestuurder
Stichting Woonpartners

Raad van Commissarissen
Stichting Woonpartners

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Woonpartners

Naam	Functie
Bestuur	
De heer Sievers	Directeur-bestuurder
Mevrouw Götz	Manager Wonen
Mevrouw Romero Jodar	Manager Bedrijfsvoering
De heer Verberne	Manager Vastgoed
Raad van Commissarissen	
Mevrouw Görts-van de Pas	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw Van Merode-Varossieau	Lid Raad van Commissarissen

Belanghebbenden

Naam	Organisatie	Functie
Gemeente		
Mevrouw Van den Waardenburg	Gemeente Helmond	Wethouder Stedelijke ontwikkeling en wonen
De heer Middel	Gemeente Helmond	Beleidsmedewerker Wonen
Huurdersvertegenwoordiging		
Mevrouw Van den Boogaard	HBV Woonpartners	Voorzitter
Mevrouw Verstappen	HBV Woonpartners	Secretaris
De heer Smits	HBV Woonpartners	Lid
De heer Lenssen	HBV Woonpartners	Lid
Overige belanghebbenden		
De heer Lobée	Woningcorporatie Compaen	Directeur-bestuurder
De heer Van de Kerkhof	Woningcorporatie Volksbelang	Directeur-bestuurder
Mevrouw Kräwinkel	Woningcorporatie woCom	Directeur-bestuurder
Mevrouw Liebers	Woningcorporatie Bergopwaarts	Directeur-bestuurder
De heer Roelofs	ORO Helmond	Bestuurder
Mevrouw Tielemans	Senzer	Medewerkster interne controle
De heer Van Dijk	Politie Helmond	Wijkagent Binnenstad
Mevrouw De Regt	De Zorgboog	Directeur wonen en welzijn
Mevrouw De Laar		Lid raad van bestuur
De heer Bosselaar	Savant	Bestuurder
De heer Ragetlie	LEVgroep	Directeur-bestuurder
Mevrouw De Laat	SMO Helmond	Directeur-bestuurder

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woonpartners in 2020 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 Woonpartners hebben.

Rotterdam, 1 januari 2020

Maarten Nieland

Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Woonpartners in 2020 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 Woonpartners.

Rotterdam, 1 januari 2020

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Woonpartners in 2020 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 Woonpartners.

Rotterdam, 1 januari 2020

Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Erik van Ossenbruggen verklaart hierbij dat de visitatie van Woonpartners in 2020 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 Woonpartners.

Rotterdam, 1 januari 2020

Erik van Ossenbruggen

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

Profielschets:

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

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

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

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

Secretaris

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 risicomanagement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomanagement 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 consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen), voor zowel publieke als private opdrachtgevers. 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, sociaalvaardig en kritisch.

Commissielid

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

Profielschets:

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. Tevens houdt hij zich bezig met evaluatieonderzoeken. Tot zijn uitgevoerde onderzoeken behoren: evaluaties van organisaties zoals woningcorporaties en universiteiten, woningmarktonderzoeken, economische haalbaarheidsstudies, onderzoeken naar werkgelegenheidseffecten en werklocaties.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Woonpartners Prestatieafspraken gemeente Helmond 2017-21, jaarafspraken 2018, 2019 Beleidsvisie 2016-2020 Woonvisie 2016-2020 gemeente Helmond Wijkplannen 2016 en wijkvisie Helmond Oost 2019 Wensportefeuille 2016; 2018 Energiebeleid 2016; 2018 Verkoopbeleid 2019 Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Jaarverslagen 2015-2019 Evaluatie prestatieafspraken t/m april 2019 Helmondse corporaties Document "VanEiges, lossen wij het samen op in Helmond" Convenanten buurtbemiddeling en vroegsignalering van schulden
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Kwartaalrapportages 2016-2019
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen doelmatigheid Jaarverslagen en jaarrekeningen 2016-2019 Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages 2016-2019 Beleidsvisie 2016-2020 Investeringsstatuut Woonpartners versie 1.3 Wensportefeuille 2016-2030 Notitie maatschappelijk resultaat, portefeuillestrategie en investeringsstatuut Diverse investeringsbesluiten
Governance van maatschappelijk presteren	Beleidsvisie 2016-2020 Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages 2016-2019 Jaarverslagen en jaarrekeningen 2016-2019 Toezichtvisie RvC Woonpartners Visie op bestuur & toezicht RvC Woonpartners 2019 Verslagen vergaderingen RvC Zelfevaluatie RvC

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Kernvoorraad: De totale kernvoorraad – dat wil zeggen de woningen tot aan de liberalisatiegrens – in de gemeente Helmond blijft gehandhaafd op 14.000 sociale huurwoningen (PA 2017-2021, p. 8; PA 2018, p. 3; PA 2019, p. 3). Woonpartners Helmond heeft in 2019 een bezit van 7.244 wooneenheden (PA 2019, p. 3).	Woonpartners Helmond had jaarlijks respectievelijk sociale huurwoningen en totaal aantal wooneenheden in bezit: 2016: 7.321 / 7.470 (JV 2017, p. 18) 2017: 7.459 / 7.534 (JV 2017, p. 18) 2018: 7.460 / 7.535 (JV 2018, p. 28) 2019: 7.529 / 7.634 (interne cijfers Woonpartners) Daarmee had Woonpartners Helmond ruim voldoende sociale huurwoningen in bezit; het bezit is bovendien in omvang toegenomen sinds het begin van de visitatieperiode. Er zijn twee pluspunten toegekend: voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de bijdrage aan het toenemen van de kernvoorraad.	8
Nieuwbouw: Woonpartners Helmond voegt jaarlijks nieuwbouw-woningen toe aan de voorraad: 2016: <i>geen afspraken</i> 2017: 125 woningen UWV, Weverspoort 2018: 56 studio's Kasteel Traverse 2019: 95 studio's UWV / Stationsplein^{a)} (PA 2017-2021, p. 34; PA 2018, p. 3; PA 2019, p. 3) a) Dit betreft dezelfde woningen als onderdeel van de 125 woningen die oorspronkelijk in 2017 voorzien zijn. Het deel Weverspoort is al gerealiseerd in 2017 en het deel woningen in het voormalige UWV-gebouw is naar 2019 verschoven.	Woonpartners Helmond heeft nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de voorraad: 2016: 0 woningen 2017: 46 woningen Weverspoort (19 koopwoningen, 20 huurappartementen en 7 eengezins huurwoningen) 2018: 145 woningen (82 eengezins koopwoningen blok 1,2,4,14 in de Schoolstraat en omgeving, 2 huur appartementen blok 11 in de van Brusselstraat – ombouw commerciële ruimte –, 7 eengezins huurwoningen blok 4 in de Wolfstraat, Weverspoort en 54 huurappartementen aan de Kasteeltraverse short stay 5701) 2019: 98 woningen (95 huurappartementen aan het stationsplein HERE / HIER – oude UWV gebouw –, 2 eengezinswoningen koop in de Wolfstraat, 1 eengezins huurwoning in de Waart) Zowel bewoners van de 54 studio's als de stakeholders in de transformatie van het oude kantoorpand van Combivisie reageren heel positief op de bestemming en frisse uitstraling van het gebouw. (JV 2017, p. 23; 2018, p. 35) Er zijn twee pluspunten toegekend: voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het extra aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen.	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Sloop: Woonpartners Helmond sloopt jaarlijks de volgende aantallen woningen: • 2016: <i>geen afspraken</i> • 2017: 0 woningen • 2018: 38 woningen • 2019: Alle corporaties samen 67 woningen (PA 2017-2021, p. 34; PA 2018, p. 3; PA 2019, p. 4)	Woonpartners heeft aan het einde van de visitatieperiode haar beleid ten aanzien van sloop/nieuwbouw gewijzigd. Er worden – indien niet strikt noodzakelijk – zo min mogelijk woningen gesloopt. Woonpartners heeft in 2019 twee woningen gesloopt. In de voorgaande jaren zijn geen woningen gesloopt. Deze prestatie is passend in het licht van de kernvoorraadontwikkeling. Bovendien heeft Woonpartners in plaats van de sloopwerkzaamheden, extra inspanningen verricht op het gebied van verduurzaming. Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	7
Verkoop: Woonpartners Helmond verkoopt jaarlijks maximaal de volgende aantallen woningen: • 2016: <i>geen afspraken</i> • 2017: 20 woningen • 2018: 40 woningen • 2019: 10 woningen (PA 2017-2021, p. 34; PA 2018, p. 3; PA 2019, p. 3)	Woonpartners Helmond heeft jaarlijks woningen verkocht: • 2016: 6 woningen (2 kluswoningen, 2 vrije sector woningen en 2 woningen die eerder teruggekocht waren in verband met Slimmer Kopen) • 2017: 12 woningen • 2018: 17 woningen • 2019: 17 reguliere woningen en 3 woningen via Slimmer Kopen teruggekocht en regulier verkocht. Door een grote toestroom van statushouders in 2016 ontstond krapte op de woningmarkt. Daarom beperkte Woonpartners in het laatste kwartaal van 2015 de verkoop van huurwoningen, zodat deze beschikbaar konden blijven voor de doorstroming van huurders. Ook in 2016 was de verkoopbeperking van kracht. Om aan de transformatieopgave te voldoen, is in 2017 de verkoop weer opgestart. De in 2017, 2018 en 2019 verkochte woningen leverden geen bijdrage aan de wensportefeuille, omdat dit grote eengezinswoningen waren en/of ze een hoge huurprijs hadden (dat wil zeggen > € 635,05). Er zijn ook woningen verkocht na terugkoop via Slimmer Kopen; deze woningen behoorden niet tot de wensportefeuille. (JV 2016, p. 13; 2017, p. 13; 2018, p. 19) Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	7
Toewijzing: Maximaal 25 procent van de vrijkomende woningen wordt aan bijzondere doelgroepen verhuurd. Dit is inclusief statushouders (PA 2017-2021, p. 8).	Woonpartners Helmond heeft niet meer dan 25 procent van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen verhuurd. In 2016 bedroeg het aandeel de maximale 25 procent, maar in 2017 en 2018 daalde dit	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Bij de uiteindelijke toewijzing van een woning aan een bijzondere doelgroep houdt Woonpartners rekening met een evenwichtige spreiding over de Helmondse wijken (PA 2017-2021, p. 8; PA 2018, p. 4; PA 2019, p. 5).	naar 18 procent en 2019 was dit 17% ((JV 2016, p. 11; 2017, p. 11; 2018, p. 16). Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Toewijzing: De toewijzing aan hogere inkomens heeft een positief effect op de leefbaarheid in de wijk. Het geeft een betere balans in inkomensopbouw van een wijk als er meer gestuurd wordt op het benutten van de 10% vrije ruimte (PA 2019, p. 5).	In 2019 heeft Woonpartners Helmond de 10% ruimte voor de toewijzing beter benut met 7,8 % woningtoewijzing aan middeninkomens en vrije ruimte, en daarmee bijgedragen aan een betere mix van inkomensspreiding in de wijken (interne cijfers Woonpartners). Twee pluspunten zijn toegekend door het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Woonpartners niet de maximale 10% volledig heeft benut, om zo de druk op de sociale huurmarkt niet verder te laten oplopen.	8
Huisvesting bijzondere doelgroepen: Woonpartners Helmond draagt bij aan de huisvesting van statushouders in de gemeente Helmond. Statushouders maken samen met woningzoekenden die via een Wmo-indicatie (sociale of medische urgentie) voorrang krijgen onderdeel uit van de categorie bijzondere doelgroepen en urgent woningzoekenden. De huisvesting van statushouders mag geen negatieve invloed hebben op de gemiddelde zoekduur. Om dit te voorkomen wordt, indien nodig, het aanbod van huurwoningen verruimd (PA 2017-2021, p. 8).	Medio 2016 concludeerde Woonpartners Helmond dat zij achterliep in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Daarom is op diverse momenten ingegrepen om ook die taakstelling te realiseren: het aantal woningen voor het winkelmodel werd opgehoogd en op sommige momenten kreeg de gemeente de eerste keuze in het totale aanbod van vrijkomende woningen. Door deze extra inspanningen is het gelukt om in 2016 de taakstelling te realiseren voor huisvesting van de statushouders en de totale taakstelling van 25% voor huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgent woningzoekenden. Medio 2017 werd geconstateerd dat er in vergelijking met de andere Helmondse corporaties, voor werd gelopen op de taakstelling. Op dat moment is de toewijzing aan deze doelgroep op een lager pitje gezet. Ook in 2018 is de taakstelling behaald. In 2019 is de prestatieafpraak door Woonpartners gehaald in aantallen woningen. Echter door haar hogere mutatiegraad in verhouding tot collega-corporaties is de taakstelling procentueel achtergebleven. Voor 2020 is de taakstelling voor Woonpartners aangepast om het resultaat van 2019 te compenseren. In 2019 is een pilot gestart met de zelfregie van maatschappelijk urgenten. Zij kunnen zelf vrij reageren op het geadverteerde aanbod. Dit heeft er mede toe geleid dat de taakstelling met name in een aantal wijken achterloopt. Dit zijn de voor gezinnen minder gewilde wijken, waar Woonpartners veel bezit heeft.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De taakstelling voor statushouders is niet gerealiseerd, omdat het aanbod vanuit het COA achterbleef. Het aanbod dat vanuit COA is ontvangen is volledig binnen de taakstellende termijn geplaatst. (JV 2016, p. 11-12, 2017, p. 12; 2018, p. 17) Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Zoektijd: De zoektijd bedraagt tot en met 2018 gemiddeld 36 maanden. Vanaf 2019 stuurt Woonpartners Helmond op 18 maanden (PA 2017-201, p. 8; PA 2018, p. 4; PA 2019, p. 5).	De rapportage voor woningzoekenden gebeurt op MRE (Metropool Regio Eindhoven) niveau. Dit is een gezamenlijk jaarverslag van de aangesloten corporaties. In het Woonrapport MRE 2019 is het volgende resultaat opgenomen in zoektijden: 2017: 9,2 maanden 2018: 12,5 maanden 2019: 16,2 maanden Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat tot en met 2018 de gemiddelde zoektijd ver onder de norm lag.	8
Doorstroming: Woonpartners Helmond werkt de samen vastgestelde doorstroominstrumenten uit, onder andere gericht op het stimuleren van verhuizing bij ouderen (PA 2019, p. 5).	Samen met andere corporaties is een aanpak uitgewerkt. De opgave zou vooral liggen bij senioren. Woonpartners heeft echter geconstateerd dat de slaagkans voor senioren relatief groot is. Woonpartners past daarom maatwerk toe als de situatie hierom vraagt, en beperkt zich niet per definitie tot senioren. Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	7
Staatssteunregeling: Woonpartners Helmond wijst 90% (2015) successievelijk 80% (vanaf 2016) van de vrijkomende woningen toe aan huishoudens met een inkomen tot aan de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag. Passend toewijzen: Woonpartners Helmond wijst per 1 januari 2016 aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toe met rekenhuur onder de aftoppingsgrens.	Woonpartners Helmond heeft jaarlijks ruim voldoende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag: 2016: 98,3 % (JV 2016, p. 9) 2017: 98,6 % (JV 2017, p. 10) 2018: 96,2 % (JV 2018, p. 14) 2019: 92,1 % (interne cijfers Woonpartners) Woonpartners Helmond heeft zich bovendien ook bijna maximaal gehouden aan de regels voor passend toewijzen: 2016: 100 % (JV 2016, p. 10) 2017: 99,8 % (JV 2017, p. 10) 2018: 98,7 % (JV 2018, p. 15) 2019: 97,1 % (interne cijfers Woonpartners)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Beoordeling visitatiecommissie Woonpartners heeft ruim voldoende gepresteerd ten aanzien van de beschikbaarheid van woonruimte. De corporatie heeft ruim voldoende woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit is ook op creatieve en maatschappelijk relevante wijze gedaan: door zowel nieuwbouw als transformatie van leegstaande kantoorruimte. Ook heeft Woonpartners bijdragen aan evenwichtige spreiding van toewijzingen over de doelgroepen en bijgedragen aan meer gemengde wijken in Helmond.		
Gemiddelde beoordeling		7,4

Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer																				
Betaalbaarheid: 70 procent van de kernvoorraad van Woonpartners Helmond bestaat uit woningen met een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens (PA 2017-2021, p. 11; PA 2018, p. 5; PA 2019, p. 6).	Het is beleid van Woonpartners om 85% tot aan 2e aftoppingsgrens te hebben. Woonpartners had gedurende de visitatieperiode ruim voldoende aanbod van woningen tot aan de tweede aftoppingsgrens. Dit aandeel bedroeg jaarlijks: 2016: 92 % (JV 2016, p. 14) 2017: 89 % (JV 2017, p. 14) 2018: 89 % (JV 2018, p. 19) 2019: 85% (interne cijfers Woonpartners) In 2015 heeft Woonpartners Helmond in samenwerking met de HBV het nieuwe huurbeleid voorbereid. Dit huurbeleid ging in 2016 en is erop gericht de prijs en kwaliteit van huurwoningen met elkaar in evenwicht te brengen. Woonpartners maakt zich daarbij sterk voor betaalbaar wonen voor iedereen die aangewezen is op een sociale huurwoning. Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en het feit dat de betaalbaarheid bij Woonpartners significant gunstiger was dan de opgave bedroeg.	8																				
Jaarlijkse huurverhoging: Woonpartners Helmond verhoogt de huren jaarlijks gemiddeld met maximaal het inflatiepercentage (PA 2019, p. 6).	Woonpartners Helmond streeft naar huurprijzen van gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs. De jaarlijkse huurverhoging is gekoppeld aan de maximaal redelijke huurprijs, en gedifferentieerd in termen van afstand tot de maximaal redelijke huur: <table><thead><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th></tr></thead><tbody><tr><td><60% van max. redelijk</td><td>1%</td><td>0,61%</td><td>1,4%</td><td>1,6%</td></tr><tr><td>60-80% van max. redelijk</td><td>0,6%</td><td>0,3%</td><td>0,65%</td><td>1,6%</td></tr><tr><td>>80% van max. redelijk</td><td>0%</td><td>0%</td><td>0%</td><td>1,6%</td></tr></tbody></table>		2016	2017	2018	2019	<60% van max. redelijk	1%	0,61%	1,4%	1,6%	60-80% van max. redelijk	0,6%	0,3%	0,65%	1,6%	>80% van max. redelijk	0%	0%	0%	1,6%	8
	2016	2017	2018	2019																		
<60% van max. redelijk	1%	0,61%	1,4%	1,6%																		
60-80% van max. redelijk	0,6%	0,3%	0,65%	1,6%																		
>80% van max. redelijk	0%	0%	0%	1,6%																		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	In het jaar 2019 heeft geen gedifferentieerde huurverhoging plaatsgevonden maar is het inflatiepercentage integraal toegepast. Gedurende de visitatieperiode heeft Woonpartners voor zittende huurders geen huurverhoging toegepast na genomen verduurzamingsmaatregelen. (JV 2016, p. 14; 2017, p. 14; 2018, p. 20; 2019 via interne cijfers Woonpartners) Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat de verduurzaming van de woningen niet tot huurverhoging bij zittende huurders heeft geleid.	
Aanpak schuldenproblematiek: Woonpartners Helmond voert actief beleid om schuldenproblematiek aan te pakken en te voorkomen, door vroegtijdige interventie (PA 2017-2021, p. 11; PA 2018, p. 5). Vanaf 2019 wordt uitvoering gegeven aan de project(en) vanuit het Manifest: pilot met het Leger des Heils (PA 2019, p. 6).	Om zoveel mogelijk huurachterstanden en uitzettingen te voorkomen, benadert Woonpartners Helmond mensen met een problematische huurachterstand sinds 2015 actief en persoonlijk. Woonpartners is één van de ondertekenaars van het Convenant vroegsignalering van schulden in Helmond (2019). De samenwerking met instanties die ook hulp kunnen bieden, zoals de gemeente, LEVgroep en diverse bewindvoerders, is verder verbeterd. Door de persoonlijke aanpak en de samenwerking is het de huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur twee jaren sterk gedaald – en ook daarna nog onder het beginsituatie gebleven: • 2016: 1,16 % (JV 2016, p. 15) • 2017: 0,95 % (JV 2017, p. 14) • 2018: 0,77 % (JV 2018, p. 21) • 2019: 1,02 % (interne cijfers Woonpartners) Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Woonpartners de gemiddelde huurachterstand ook daadwerkelijk heeft weten te verlagen.	8
Huisuitzettingen: Woonpartners Helmond bereikt een reductie van 10 procent in het aantal huisuitzettingen bij huurachterstand (PA 2017-2021, p. 11; PA 2018, p. 5; PA 2019, p. 7).	In 2017 daalde het aantal huisuitzettingen naar 22 (dit was 23 in 2016). In 2018 waren er echter 29 huisuitzettingen, door een eenmalige inhaalslag op langlopende dossiers uit voorgaande jaren. Hierin was sprake van overlast in combinatie met het niet gebruiken van de woning als hoofdverblijf. In 2019 is het aantal ontruiming op basis van een 'vonnis huurachterstand' (HA) gedaald naar 11 ontruiming. Bij 6 van de 11 ontruiming ging het om	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	een huisuitzetting. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar (9 huisuitzettingen). Er is sprake van een daling van het aantal ontruiming door overlast; echter stijgt het aantal ontruiming te zien door hennepsteelt. (JV 2016, p. 15; 2017, p. 14; 2018, p. 21; 2019 via interne cijfers Woonpartners) Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Beoordeling visitatiecommissie Woonpartners heeft ten aanzien van 'betaalbaarheid en bereikbaarheid' ruim voldoende gepresteerd. Woonpartners heeft relatief veel goedkope huurwoningen en probeert tegelijkertijd de huren te harmoniseren richting de streefhuur – met een desondanks gematigde gemiddelde huurverhoging. Positief is dat er geen huurverhoging staat tegenover de verduurzamingsmaatregelen tot label B. Ook heeft de corporatie er veel aan gedaan om schuldenproblematiek en huisuitzettingen te voorkomen; dit is succesvol gebleken.		
Gemiddelde beoordeling		7,7

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Energieneutrale woningen: De Helmondse woningcorporaties realiseren samen jaarlijks 25 NOM (nul-op-de-meter) of vergelijkbare woningen. Woonpartners Helmond start in 2017 met een pilot van 32 woningen (PA 2017-2021, p. 13, PA 2018, p. 7). Vanaf 2019 zijn alle nieuwbouwwoningen NOM-ready (PA 2019, p. 8).	Woonpartners streeft ernaar om alle nieuwbouwwoningen NOM-ready op te leveren. In 2019 is met de huurders een traject gestart voor 32 BENG-woningen (<50 kW per m2), volgens een vraaggestuurde klantkeuze aanpak. Dit gaat in 2020 gerealiseerd worden. Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	7
Verduurzaming: Woonpartners Helmond verduurzaamt haar bezit zo, dat de woningen in 2020 gemiddeld label B hebben. Tenzij blijkt dat een en ander aantoonbaar door Woonpartners financieel, dan wel technisch niet haalbaar is, of wanneer geen medewerking door huurders wordt verleend (PA 2017-2021, p. 12). In de daaropvolgende jaarlijkse prestatieafspraken is de afspraak van energielabel B in 2020 niet meer opgenomen. In plaats daarvan is de opgave geworden dat Woonpartners lokaal CO2-neutraal is in 2035 en in 2030 en 2050 een CO2-besparing van respectievelijk 49% en 95% heeft bereikt (PA 2019, p. 8).	Woonpartners Helmond wil haar woningvoorraad naar gemiddeld label B verduurzamen vóór 2021. Om dit te realiseren is in 2016, in samenwerking met de HBV, het energiebeleid herzien en in 2017 geïmplementeerd. Bij onderhoudsprojecten is in 2016 al geanticipeerd op dit nieuwe beleid. Bovendien is het streven om de woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal te maken. Daarvoor is in 2017 met meerdere partijen de intentieovereenkomst <i>Groen licht voor een aardgasvrij Helmond</i> ondertekend. Een van de afspraken is dat vanaf 2018 alle nieuwe initiatieven voor nieuwbouw aardgasvrij ontworpen worden. Voor het afkoppelen van bestaande bouw grijpt Woonpartners waar mogelijk natuurlijke momenten aan, zoals bij het vervangen van gasleidingen en renovatie.	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																													
	Woonpartners en de HBV zijn overeengekomen dat tegenover het energetisch opwaarderen van een woning naar basiskwaliteit (label B) geen huurverhoging staat. Woonpartners Helmond heeft jaarlijks een significante verbetering van de energielabels van haar woningen bereikt. Er zijn in totaal circa 1.800 woningen verduurzaamd. De labelstappen bedragen: <table><thead><tr><th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th></tr></thead><tbody><tr><td>A+</td><td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td>A</td><td>617</td><td>1.321</td><td>1.534</td><td>2.190</td></tr><tr><td>B</td><td>1.005</td><td>1.233</td><td>1.291</td><td>1.703</td></tr><tr><td>C</td><td>2.300</td><td>2.363</td><td>2.412</td><td>2.072</td></tr><tr><td>D</td><td>2.229</td><td>1.685</td><td>1.462</td><td>971</td></tr><tr><td>E</td><td>804</td><td>609</td><td>515</td><td>379</td></tr><tr><td>F</td><td>468</td><td>221</td><td>263</td><td>168</td></tr><tr><td>G</td><td>44</td><td>25</td><td>33</td><td>35</td></tr></tbody></table> In 2017 zijn daarvoor bij een aantal woningen spouwmuren geïsoleerd en glas vervangen. In 2018 zijn bij een groot aantal woningen spouwmuren, vloeren, daken en beglazing geïsoleerd om de woningen naar label B te brengen. In 2018-2019 zijn 1.549.789 zonnepanelen geplaatst. (JV 2016, p. 22; 2017, p. 22; 2018, p. 32) Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave, voor de bereikte labelsprongen en voor het gecontinueerde ambitieniveau richting 2021.		2016	2017	2018	2019	A+	3	4	4	3	A	617	1.321	1.534	2.190	B	1.005	1.233	1.291	1.703	C	2.300	2.363	2.412	2.072	D	2.229	1.685	1.462	971	E	804	609	515	379	F	468	221	263	168	G	44	25	33	35	
	2016	2017	2018	2019																																											
A+	3	4	4	3																																											
A	617	1.321	1.534	2.190																																											
B	1.005	1.233	1.291	1.703																																											
C	2.300	2.363	2.412	2.072																																											
D	2.229	1.685	1.462	971																																											
E	804	609	515	379																																											
F	468	221	263	168																																											
G	44	25	33	35																																											
Onderhoud: Woonpartners Helmond investeert jaarlijks in onderhoud conform de eigen meerjarenbegroting: • 2016: 9,2 miljoen euro • 2017: 10,76 miljoen euro • 2018: 12,38 miljoen euro • 2019: 11,56 miljoen euro (PA 2017-2021, p. 13; PA 2018, p. 8; Begroting 2016, p. 2; 2017, p. 7; 2018, p. 13; 2020, p. 16).	Woonpartners Helmond heeft jaarlijks in planmatig onderhoud geïnvesteerd: • 2016: 9,39 miljoen euro (JV 2016, p. 19) • 2017: 10,10 miljoen euro (JV 2017, p. 20) • 2018: 10,36 miljoen euro (JV 2018, p. 29) • 2019: 11,12 miljoen euro (interne cijfers Woonpartners) In 2017 viel een aantal onderhoudsprojecten op, bijvoorbeeld vanwege hun omvang. Zo zijn in onderhoudsprojecten bij verschillende complexen in de hele stad in totaal ruim 1.000 woningen aan de buitenzijde opnieuw geschilderd. Bij 100 woningen zijn de platte daken vervangen (JV 2017, p. 21). In 2018 zijn diverse onderhoudsprojecten uitgevoerd, aan De Waart, Waartplein, Bleriotstraat, Plesmanlaan, Johan Olieslagerstraat e.o., Peelhof en Kempenhof.	7																																													

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	onder andere kozijnvervanging, voegwerk en asbestsanering. Naast de werkzaamheden aan de buitenzijde zijn complete keukens, badkamers en toiletten vervangen. Ook zijn nieuwe ventilatiesystemen geïnstalleerd. De deelname was hoog. Bij de voorbereiding en tijdens de uitvoering was er intensief contact met de bewoners. Tijdens de werkzaamheden konden bewoners in de leegstaande woningen terecht voor sanitaire voorzieningen, een praatje en een kop koffie (JV 2018, p. 31). Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Beoordeling visitatiecommissie Woonpartners heeft ten aanzien van 'duurzaamheid en energie' ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft in de tweede helft van de visitatieperiode extra ingezet op verduurzaming. Zo zijn er veel zonnepanelen geplaatst en extra isolatie aangebracht, waardoor de corporatie voortvarend naar gemiddeld energielabel B beweegt. De visitatiecommissie waardeert de grote stappen die Woonpartners heeft gezet en gaat zetten in de nabije toekomst.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 4: Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Levensloopbestendige woningen: Woonpartners Helmond maakt bestaande woningen levensloopbestendig en realiseert levensloopbestendige nieuwbouwwoningen, afhankelijk van locatie en project (PA 2017-2021, p. 14-15). Aandachtspunt hierbij is de betaalbaarheid en betaalbaar houden (PA 2019, p. 9).	Gedurende de visitatieperiode zijn er levensloopbestendige nieuwbouwwoningen opgeleverd, bijvoorbeeld Weverspoort en voornamelijk Vossenbergh. Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	7
Zelfredzaamheid: Woonpartners Helmond creëert een sociale omgeving gericht op zelfredzaamheid en houdt die in stand (PA 2017-2021, p. 14).	Woonpartners faciliteert organisaties die actief zijn op het gebied van sociale binding, sociaal maatschappelijk werk en leefbaarheid. In Helmond Oost is op die manier het Groet & Ontmoetplein gerealiseerd in een voormalig kantoor van Woonpartners en in een oude werkplaats aan de Evertsenstraat. Rondom het plein is ruimte voor een vergaderkamer voor de Wijkraad, politie, LEV-groep, Savant Zorg en de buurtbeheerder. Bovendien gebruiken het Repaircafé, Hart voor Minima (de particuliere voedselbank) en De Cirkel (een stichting die zich richt op kankerpatiënten en hun naaste familie) ruimtes aan het plein. Het plein is een voedingsbodem voor sociale binding, zinvolle tijdsbesteding, onderlinge ruil en hulp, duurzaamheid en zelfredzaamheid (JV 2017, p. 29). Bovendien heeft Woonpartners Helmond in 2017 het manifest "Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid"	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	ondertekend samen met de andere corporaties, de politie, en zorg- en verslavingsinstellingen. Daarin is samenredzaamheid stimuleren (verantwoordelijkheid voor elkaar, solidariteit) een van de drie pijlers (JV 2017, p. 31). Dit heeft geresulteerd in de aanpak VanEiges, over grensontkennend samenwerken rondom regelgeving. De aanpak is gericht op de zorg en huisvesting van kwetsbare bewoners in Helmond. VanEiges zorgt voor een ontmoetingsplek / platform waar professionals vanuit hun eigen werk samen kunnen komen en samen kunnen werken aan gezamenlijke oplossingen voor de kwetsbare burgers van Helmond. Kijkend naar de casuïstiek. Wat kan iemand zelf, wat wil de klant, wat is daarvoor nodig. Tot slot voeren medewerkers van Woonpartners regelmatig achter de voordeur gesprekken in duo's (bijvoorbeeld met de politie) om behoeften en problemen van bewoners en de wijk in het algemeen te signaleren Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de extra stap die Woonpartners zet met VanEiges, een platform om maatschappelijke partners aan elkaar te verbinden en samen te werken aan de zelfredzaamheid in Helmond.	
Woningen voor kwetsbare doelgroepen: Het realiseren van woonvarianten voor allerlei [bijzondere] doelgroepen heeft prioriteit. Woonpartners Helmond onderzoekt het realiseren van woonvarianten voor zwerfjongeren, ex-gedetineerden, jongeren met autisme. Met aandacht voor: de kwantitatieve behoefte en de wijze waarop deze behoefte in het reguliere toewijzingssysteem een plaats krijgt ("hoe in de wachtrij geplaatst") (PA 2017-2021, p. 15; PA 2018, p. 9; PA 2019, p. 9).	Voorrang wordt geregeld vanuit de gemeentelijke urgentieregeling (sociale urgentie). Dit is reguliere huisvesting en onder aanvullende voorwaarden. Woonpartners heeft met nieuwbouw short-stay huisvesting gerealiseerd voor crisisopvang (scheidingen en soortgelijke situaties). In 2019 is Woonpartners een initiatief gestart om de slaagkans van kwetsbare doelgroepen te vergroten, door voorlichten van de bewoner, voorlichting aan begeleiders, kritisch kijken naar geschiktheid van de woning voor de kandidaat (vanuit perspectief duurzaam wonen), en tijdelijk labelen voor specifieke leeftijdsgroepen. Dit wordt in 2020 gerealiseerd. Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het vergroten van de slaagkans van kwetsbare doelgroepen.	8
Huisvesting overlastveroorzakers Woonpartners spant zich in voor de huisvesting van overlastveroorzakers. De vervolgtacties vanuit het	Overlastveroorzakers worden vanuit het laatste kansbeleid onder voorwaarden gehuisvest. Hiervoor is vooralsnog geen apart programma opgezet, omdat andere kwetsbare doelgroepen meer urgentie vragen.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Manifest " Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid" worden uitgevoerd (PA 2019, p. 10).	Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Beoordeling visitatiecommissie Woonpartners heeft ten aanzien van 'sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg' ruim voldoende gepresteerd. Woonpartners heeft initiatieven in Helmond voor sociale binding, onderlinge ruil en hulp, duurzaamheid en zelfredzaamheid ondersteund. Bovendien is zij nog een stap verder gegaan met de projecten Achter de voordeur en VanEiges, die gericht zijn op het actief aanpakken van problemen waar bewoners mee kampen.		
Gemiddelde beoordeling		7,5

Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Leefbaarheidsactiviteiten: Woonpartners Helmond neemt in haar begroting een budget voor leefbaarheidsactiviteiten op naar rato van de problematiek (PA 2017-2021). Woonpartners Helmond levert een bijdrage aan woonmaatschappelijk werk ten behoeve van de leefbaarheid in haar wijken. Het gaat bijvoorbeeld om projecten ten behoeve van vroegsignalering, achter de voordeur projecten en projecten die voortkomen uit het manifest "Een antwoord op kwetsbaarheid". Woonpartners zet tevens middelen in voor de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van haar huurwoningen, bijvoorbeeld het plaatsen van achterpadverlichting, poorten en opruimacties van achterpaden (PA 2019, p. 11).	Woonpartners Helmond heeft jaarlijks in leefbaarheid geïnvesteerd: • 2016: € 100.623,- (JV 2016, p. 26) • 2017: € 143.818,- (JV 2017, p. 27) • 2018: € 290.306,- (JV 2018, p. 38) • 2019: € 314.254,- (interne cijfers Woonpartners) Hoewel er jaarlijks sprake is van een stijging, worden de begrote uitgaven aan leefbaarheid niet gerealiseerd. Woonpartners heeft haar begroting in 2019 gebaseerd op de gerealiseerde prestatie in de afgelopen jaren. Vanaf 2019 is dus gestart met een realistische begroting. Bij leefbaarheid onderscheidt Woonpartners een "harde" en een "zachte" kant. De harde kant zijn de maatregelen die fysiek iets verbeteren aan de woonomgeving, zoals schuttingen en erfafscheidingen. De zachte kant zijn de sociale projecten die zorgen voor meer samenhang en samenwerking in de wijken. Dit zijn bijvoorbeeld projecten die de onderlinge contacten van de bewoners intensiveren, het "samen doen" in de wijk stimuleren en daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid creëren om de leefbaarheid op peil te houden. Al enkele jaren werken Woonpartners en de gemeente Helmond samen aan een grote opknappbeurt in woonbuurt De Waart (De Waart, Matthijs Vermeulenstraat en Waartplein). In 2017 werd het ruimtelijk ontwikkelingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan is veel aandacht voor groen en speelplekken, sociale controle en verbinding, veiligheid en duurzaamheid. Behalve in fysieke aanpassingen, investeren de partijen ook in het versterken van de leefbaarheid, sociale verbinding, burgerparticipatie en	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	zelfredzaamheid van buurtbewoners in woonbuurt De Waart. Samen met de bewoners werken Woonpartners en de gemeente het ruimtelijk ontwikkelingsplan verder uit. Bewoners denken bijvoorbeeld mee over de inrichting van speelplekken en groen (JV 2017, p. 24). Bovendien heeft in de wijk het Achter de voordeurproject plaatsgevonden – in het kader van het grootschalige herstructureringsproject De Waart. In samenwerking met de LEV groep en politie voeren medewerkers van Woonpartners gesprekken met bewoners over de buurt, over hun zorgen of vragen, en voor verkenning van activiteiten. Het doel is de bewoners actief onderdeel te maken van hun leefomgeving, inzicht te krijgen in mogelijke hulpvragen en deze verbinden aan de juiste netwerkpartners. Voorbeelden van andere ontplooidde activiteiten zijn: • deelname aan diverse activiteiten in het kader van sociaal beheer, zoals deelname aan casusoverleggen per wijk met partners, overleg en actief optrekken met de wijkagent, wijkverpleging en de wijkraden in het woningbezit; • maatregelen bij leegstaande woningen om de situatie leefbaar en beheersbaar te houden; • het oplossen van burenoverlast; • het vergroten van de veiligheid in huis en in de directe woonomgeving. (JV 2017, p. 28) Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Bewonersinitiatieven: Ondersteuning van bewonersinitiatieven die de leefbaarheid ten goede komen (PA 2019, p. 10).	Woonpartners Helmond ondersteunt verscheidene bewonersinitiatieven ten gunste van de leefbaarheid. Relevante voorbeelden zijn: • Het teruggeven van collectieve ruimtes/zalen inclusief beheer aan de bewoners (De Rozenhof). Daarvoor is ook een stichting opgericht voor de continuïteit (Stichting De Rozenhof). • Moeraseik: samen met Zorgboog is de gemeenschappelijke ruimte geschikt gemaakt als restaurant, welke toegankelijk is voor de buurt. Dit wordt door vrijwilligers en Zorgboog beheerd. Een uitbreiding naar een beweegtuin wordt momenteel onderzocht. • Voortuinen Burgemeester van Houtlaan: Met de bewoners is een plan opgesteld voor de aanpak van de voortuinen en het onderhoud. Dag van de Duurzaamheid: Jaarlijks is de 'Dag van de Duurzaamheid', waarop in heel Nederland	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	duurzame activiteiten plaatsvinden. Woonpartners nam op 10 oktober 2019 samen met de Huurdersbelangenvereniging deel aan deze dag. Dit deden we met bewoners van wooncomplexen Rozenhof, De Brem, De Moerasedijk en De Fonkel - In 2016 ondergingen de woningen aan het Twijnsterhof een flinke opknapbeurt. Daarna viel des te meer op dat de binnenplaats verwaarloosd was, met verwilderd groen en een grauwe stoep. De bewoners vroegen de buurtbeheerder en adviseur Wijk van Woonpartners om hulp. Zij maakten in overleg met de bewoners een plan. Het oude groen ging eruit, nieuw groen met kleurige bloemen kwam ervoor in de plaats. De binnenplaats is schoongespoten en er is een overdekte fietsenstalling gerealiseerd. De binnenplaats is nu weer een fijne plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten (JV 2017, p. 29). - Daarnaast werkte Woonpartners in afwachting van de grootschalige herstructurering van woonbuurt De Waart samen met de bewoners aan activiteiten die een positieve invloed hebben op de uitstraling en leefbaarheid van de buurt. Eén van die activiteiten is een fotoproject, met levensgrote aansprekende foto's van bewoners zelf. De foto's tonen bewoners die trots zijn op hun buurt en er met plezier wonen. Zij zijn het die de buurt kleur geven. Het project is mede mogelijk gemaakt met steun van Wijkraad Centrum, de Rabobank, Stichting Openlucht Galeries Helmond, Woonpartners en de gemeente Helmond (JV 2017, p. 29). - Woonpartners levert jaarlijks een financiële bijdrage aan Stichting het Schip voor de organisatie van Mkids. Dit is een project waarbij kinderen uit de wijk van 10 tot 14 jaar zelf kleren maken. Hierbij zijn ook moeders en vrijwilligers uit de wijk betrokken. Tijdens het eindfeest gaven de kinderen een modeshow, was er een dansworkshop en een fotoshoot met een professionele fotograaf. Het doel van dit project is om kinderen meer zelfvertrouwen te geven en de wijk te betrekken bij het creatieve proces (JV 2018, p. 40). Twee pluspunten zijn toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat meerdere projecten een stap verder gaan dan leefbaarheid vergroten: ze leveren ook voorbeeld van sociaal maatschappelijk ondernemen.	
Buurtbemiddeling:	In 2019 waren er 110 aanmeldingen in totaal, 9 door Woonpartners;	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woonpartners Helmond continueert en intensificeert het bestaande beleid omtrent buurtbemiddeling (PA 2017-2021, p. 17; PA 2018, p. 11).	• 60 opgelost; • 7 waren zonder oplossing; • 19 ongeschikt ter bemiddeling; • 10 weigering bemiddeling 2^e partij; • 1 overig; • 4 staan open. De gemiddelde looptijd bedroeg 31,25 dagen (tussen aanmelding en afsluiting zaak). Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Wijkontwikkelingsplan: In goed overleg werken Woonpartners Helmond, de andere corporaties, de gemeente en de huurders aan wijkontwikkelingsplannen waarin aandacht is voor de sociale en fysieke leefomgeving. Daarin wordt ingezet op een stevige impuls aan de leefomgeving. Woonpartners is bereid daarvoor investeringen te doen. Op basis van een gedeeld wijkontwikkelingsplan kunnen die investeringen groter zijn dan het in de Woningwet vastgestelde bedrag per woning (PA 2018, p. 10). Naast budget stelt Woonpartners mankracht ter beschikking om gezamenlijk met de gemeente wijkplannen te maken van speerpuntwijken (PA 2018, p. 11).	Woonpartners heeft voor alle zes Helmondse wijken waar zij actief is, zogenaamde wijkplannen gemaakt. Die gaan in op de onderdelen vastgoed, betaalbaarheid en leefbaarheid. Hoe moeten de wijken zich de komende 5 jaar ontwikkelen en welke bijdrage levert Woonpartners daaraan? Bovendien worden per begrotingsjaar op basis van de wijkplannen nog interne wijkjaarplannen gemaakt. In de wijkjaarplannen staan zowel projecten op het terrein van vastgoed (sloop, nieuwbouw, renovaties en onderhoud) als sociaal-maatschappelijke projecten en welk bedrag daarvoor gereserveerd wordt (JV 2018, p. 37). In 2019 is de wijkvisie voor Helmond-Oost gemaakt door de gemeente Helmond in nauwe samenwerking met Woonpartners. Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	7
Beoordeling visitatiecommissie Woonpartners heeft ten aanzien van de leefbaarheid ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft initiatieven gesteund die de leefbaarheid vergroten. Met enkele gesteunde initiatieven geeft zij ook blijk van sociaal maatschappelijk ondernemen. Tevens spande Woonpartners zich in voor wijkontwikkeling in samenwerking met de gemeente Helmond.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het overgebruik 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