



Answering
tomorrow's
challenges
today

Maatschappelijke visitatie

PeelrandWonen

Rotterdam, 27 augustus 2024

Datum volgende visitatie: 27 augustus 2028

Maatschappelijke visitatie

PeelrandWonen

2020 tot en met 2023

Opdrachtgever:

PeelrandWonen

Visitatiecommissie:

Robert Kievit
Marieke Kalkman

Rotterdam, 27 augustus 2024
Volgende visitatiedatum: 27 augustus 2028



Inhoudsopgave

| | |
|---------------------------------------|----|
| Voorwoord..... | 1 |
| Position paper..... | 2 |
| Recensie..... | 5 |
| Visitatie in één oogopslag..... | 8 |
| 1 Maatschappelijke waarde..... | 9 |
| 2 Maatschappelijke verankering..... | 17 |
| 3 Besturing..... | 20 |
| 4 Maatschappelijke capaciteit..... | 22 |
| A Bestuurlijke reactie..... | 25 |
| B Onafhankelijkheidsverklaringen..... | 26 |
| C Curriculum vitae..... | 27 |
| D Onderzoeksverantwoording..... | 29 |



Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Het leveren van maatschappelijke waarde doet de corporatie samen met huurders, gemeenten, zorginstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de betreffende maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De herziene Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van een methodiek die is opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De methodiek die wordt gehanteerd is methodiek 7: Samenwerken aan opgaven. Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De maatschappelijke visitatie van PeelrandWonen

PeelrandWonen heeft Ecorys in 2024 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2020 tot en met 2023. PeelrandWonen is met ongeveer 645 woningen werkzaam in de gemeente Boekel.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van PeelrandWonen, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). De verschillende visitatievelden zijn vervolgens uitgewerkt en voorzien van een waardering van samenwerkingspartners en een waardering van de visitatiecommissie. Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder de bestuurlijke reactie, de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren en de onderzoeksverantwoording.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 wordt voor de verschillende visitatievelden gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal. De visitatiecommissie geeft voor ieder visitatieveld een beoordeling:

- De corporatie presteert **uitstekend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden;
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering;
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.

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 Karin Priem en Chantal van Kleef van PeelrandWonen voor de prettige samenwerking.



Position paper

PeelrandWonen heeft in het kader van de visitatie een position paper geschreven. De position paper vormt de start van de visitatie en bevat een reflectie van de directeur-bestuurder op het presteren van de corporatie.

Waar PeelrandWonen voor staat

De bedoeling van PeelrandWonen is het zorgdragen voor een goede volkshuisvesting in de gemeente Boekel, zodat iedereen kan 'Wonen zonder zorgen'. Wonen is een primaire levensbehoefte. Wanneer deze behoefte niet op orde is, heeft dit direct invloed op je functioneren. Het 'Wonen zonder zorgen' is in basis een eigen verantwoordelijkheid, maar lang niet altijd vanzelfsprekend. En in dat laatste geval bieden wij de helpende hand.

Wij zijn betrokken bij en nieuwsgierig naar iedereen die in Boekel of Venhorst woont of wil wonen en deel uitmaakt van onze doelgroep. Door een persoonlijke aanpak zijn wij in staat om te weten wat er leeft en welke behoefte er is. Wij weten dat niet iedereen hetzelfde is en hetzelfde nodig heeft. Daarbij durven wij verschil te maken, passend op iedere situatie en op ieder mens. Wij voelen ons verantwoordelijk om het wonen voor iedereen mogelijk te maken. We werken samen met andere organisaties om gezamenlijke doelen te realiseren en wisselen kennis uit met collega woningcorporaties.

In Boekel stellen wij ons voortdurend de vraag welke denk- of handelswijze ons het best past. Dat maakt dat wij niet zomaar meegaan in algemene overtuigingen en dat zaken hier soms net even anders gaan, dan je zou verwachten. Dat vraagt om lef en dat geeft verbinding met onze dorpen. Met onze korte lijnen zijn wij in staat om snel te schakelen en blijven wij op onze eigen wijze handelen volgens de bedoeling.

Wij staan in onze gemeente graag met beide benen op de grond. Met een nuchtere instelling. De communicatie is direct en we draaien er niet omheen. Voortdurend zijn we op zoek naar pragmatische oplossingen met daadwerkelijk nut voor onze doelgroep en bedrijfsvoering voor nu en in de toekomst.

Wat PeelrandWonen wil bereiken

We hebben als lokale woningcorporatie een zeer goede binding met onze huurders en kunnen zo een hele goede bijdrage leveren aan het 'Wonen zonder zorgen' in Boekel en Venhorst.

Onze belangrijkste doelen zijn:

- Een thuis voor iedereen
- Betaalbare woonlasten
- Gelukkig samen leven
- Passende dienstverlening
- Duurzaam wonen

Onze doelen zijn verder uitgewerkt in onze Strategische visie. Dit jaar actualiseren we de visie door de doelen nog meer te laden met meer lokale vraagstukken en oplossingen voor PeelrandWonen. De landelijke en regionale ontwikkelingen vertalen we naar de Boekelse en menselijke maat.

De organisatie werkt vanuit een stabiele basis en in goede harmonie samen. Met ons team en partners bouwen we met vertrouwen verder aan de opgaven in de gemeente Boekel.

Wat de belangrijkste opgaven zijn voor PeelrandWonen

Er gebeurt heel veel in de wereld om ons heen, maar ook landelijk en regionaal. Wet- en regelgeving verandert snel mee en dat heeft ook effect op de gemeente Boekel. De vele oorlogen en klimaatrecords zijn verontrustend. De vraag naar huisvesting neemt toe en kosten stijgen. De Spreidingswet heeft in Boekel de extra woningen voor een brede doelgroep hoger op de agenda gezet. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting geeft de diversiteit van de doelgroep aan. De landelijke verkiezingen hebben tot een aardverschuiving in de politiek geleid. Hoe gaat dat invloed hebben op ons werk? Er is nog geen nieuw kabinet gevormd en de demissionair minister van Volkshuisvesting heeft de beweging in gang gezet om te gaan bouwen, bouwen, bouwen. In de Nationale Prestatieafspraken is de koers voor de volkshuisvesting uitgezet. In financieel opzicht zal de veranderende rentestand, de stijging van de disconteringsvoet, de veranderende beleidswaarde en de stijging van de bouwkosten van grote invloed zijn op de investeringsruimte van woningcorporaties, daarom monitoren we dit strak.

In deze context voelt het alsof we keuzes moeten maken. Onze belangrijkste opgaven beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid grijpen zo op elkaar in en vinden we even belangrijk. Hoe kan het dan wel? We blijven op alle thema's onze toegevoegde waarde leveren door nog meer samen te werken, creatief en flexibel te zijn. We zien kansen door de complexiteit te ontrafelen en te duiden waar we van zijn; een fijn thuis voor iedereen voor nu en in de toekomst.

Wat zijn de belangrijkste prestaties van PeelrandWonen

De kroon op ons werk gezien vanuit de dienstverlening is de A-score op het Huurdersoordeel in de Aedes benchmark. Dit behoeft speciale aandacht en verdient daarmee een eigen paragraaf verderop in deze Position Paper.

We hebben al 22% van het aantal sociale huurwoningen uit de Regionale Woondeal gebouwd. In 2023 was onze realisatiegraad op onze begrote investeringen zo'n 80%. De samenwerking met de gemeente Boekel is goed en voor de komende jaren zijn al een ruim aantal nieuwbouwprojecten gepland. De nieuwbouw voeren we uit als Nul-Op-de-Meter woningen. We stemmen de Woonzorgvisie en Portefeuillestrategie af met de gemeente en Huurdersraad Onder de Pannen, zoals afgesproken in de Prestatieafspraken 2024.

We houden onze huren betaalbaar. De samenwerking met de Huurdersraad is constructief. Ze houden ons scherp door mee te denken in ons beleid. In 2023 hebben we van 165 woningen de huren eenmalig verlaagd. We helpen samen de woonlasten van onze huurders te verlagen door te adviseren, te verwijzen naar de klusbus voor gratis kleine energiebesparende ingrepen en te verduurzamen. Ons bezit heeft gemiddeld al een energielabel A.

We gaan de komende jaren daarom ook door met verduurzamen en met het isoleren van ons bezit. Hiermee verlagen we ook gelijk de CO₂-uitstoot voor ons klimaat. Daarna willen we de woningen stapsgewijs klimaatneutraal maken en van het gas afhaken. Dit doen we gestructureerd door terug te plannen vanaf 2050. We verduurzamen met twee vaste ketenpartners. We investeren doelmatig en stemmen ons budget steeds beter af op onze ambities.

Voor leefbare buurten blijven we ons inzetten op onder andere vroegsignalering in samenwerking met het Dorpsteam. Zo voorkomen we dat huurders in de problemen raken. We werken samen met de Deelplaats in Boekel. We spreken

mensen bij de buurtkoffie op de markt en praten BIJ op uitnodiging van huurders bij hen thuis. Dit werkt preventief en geeft ons nog meer inzicht in wat er leeft in onze gemeenschap.

Welke opgaven of onderwerpen voor PeelrandWonen speciale aandacht verdienen

De kracht van onze organisatie is dat we dicht bij onze huurders staan. Het werk dat we als team samen met onze partners doen is waardevol en verdient speciale aandacht. Door de korte lijnen, kunnen we snel schakelen en zijn we wendbaar. We kennen onze huurders en het lukt ons de volkshuisvestelijke prestaties te leveren. Dat legitimeert een 'eigen' woningcorporatie in Boekel. Zoals ik al eerder schreef, waarderen de huurders ons met een A-score in de Aedes benchmark. Daar zijn we trots op. Het geeft zoveel energie en vertrouwen in wat we doen; samen werken aan wonen. Dit is niet in het bijzonder omschreven in de prestatieafspraken, maar wel relevant voor het maatschappelijk presteren van onze corporatie. Alles wat we doen moeten we hieraan blijven toetsen.

Het dilemma dat ik hierbij soms wel ervaar is hoe we de belangen van de huidige huurders kunnen verenigen met de belangen van de toekomstige huurders. Als voorbeelden kan ik daarbij geven het nu hybridewoningen bouwen versus later permanente woningen bouwen of nu laaghangend fruit in verduurzamen aanpakken versus later no-regret verduurzamen.

Welke leer- en ontwikkelvragen heeft PeelrandWonen

Laat ik toch beginnen met dat ik zeer tevreden ben over ons maatschappelijk functioneren. We zijn goed in staat om invulling te geven aan onze ambities. We realiseren meer nieuwbouw, we verduurzamen, we zorgen voor betaalbare huren en leefbare buurten. We hebben een hoge huurderstevredenheid en de samenwerking met lokale partners is goed.

Waar ik nieuwsgierig naar ben is of onze acties op leefbaarheid ook voldoende effectief zijn? We krijgen goede feedback en score hoog in KWH en de Aedes benchmark, maar zijn er ook situaties die we niet kennen. Mensen die hulp nodig hebben, maar niet zichtbaar zijn. Hoe ervaren onze partners dat? Kunnen we mogelijk meer doen en bereiken of anders doen en meer bereiken?

We werken hard aan een nieuwe Portefeuillestrategie, waarin we de transformatie vanuit de wensportefeuille benaderen. Ook starten we dit jaar met het opstellen van ons Assetmanagement, waarin we vanuit maatschappelijk, vastgoed en financieel oogpunt onze complexen waarderen en ingrepen plannen. Als ontwikkelvraag voor het verduurzamen hebben we vooral te leren te bepalen wat de eindsituatie van woningen volgens ons moet zijn en daarvanuit de ingrepen en budgetten te bepalen. Welke tips hebben onze partners?

De lokale driehoek met PeelrandWonen, de Huurdersraad Onder de Pannen en de gemeente Boekel functioneert goed. De Huurdersraad is actief bezig met haar rol volgens de Woningwet en toont zich een goede vertegenwoordiging van de huurders en een goede gesprekspartner. Met de gemeente hebben we bestuurlijk en ambtelijk ook goed contact. Beleid wordt op elkaar afgestemd en levert goede inhoudelijke gesprekken op.

De gemeente actualiseert dit jaar haar Woonvisie naar een Woonzorgvisie. Ik ben erg benieuwd of er in Boekel misschien toch een latente vraag is naar specifieke zorg. BrabantZorg en de GGZ Oost Brabant in Huize Padua zijn de grootste zorgaanbieders in de gemeente Boekel, maar ik mis andere soortige zorgvragen en initiatieven bijvoorbeeld van ouderen of ouders van jongeren en jongvolwassenen met een specifieke zorgvraag of woonwens. Dit is eerder onderzocht, maar is de behoefte er niet of weten we het niet? Dit verwondert me, want in andere gemeenten waar ik heb gewerkt, was die behoefte en vraag er eigenlijk altijd wel. Toch interessant hier eens over door te praten met onze partners. We kijken uit naar een plezierige visitatie waar we van kunnen leren en gaan graag in gesprek met de visitatiecommissie, onze RvC, Huurdersraad en partners.

Boekel, 30 april 2024
Karin Priem-Mens, Directeur-Bestuurder



Recensie

PeelrandWonen is opgericht in 1967 en heeft een woningvoorraad van 645 woningen. De corporatie is uitsluitend werkzaam in de gemeente Boekel.

Vorige visitatie

De visitatiecommissie kenmerkte PeelrandWonen destijds als een lokaal verankerde en benaderbare corporatie. De visitatiecommissie waardeerde de nieuwbouwprestaties van de corporatie en zag dat PeelrandWonen 'praktisch is ingesteld, waar nodig zoekt naar maatwerkoplossingen en wars is van toekomstbespiegelingen zonder praktisch nut'.

Tegelijkertijd zag de visitatiecommissie de noodzaak voor een (slimme) aanpak van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, omdat de duurzaamheidsopgave met name werd ingevuld door het afstoten van oude(re) woningen en het toevoegen van NOM-woningen. Daarnaast gaf de visitatiecommissie PeelrandWonen mee om met samenwerkingspartners in gesprek te gaan over de wijze waarop pragmatische oplossingen in toekomstige opgaven en ontwikkelingen passen. In het bijzonder wees de visitatiecommissie op de leefbaarheidsopgaven, zoals het bevorderen van veiligheid, gezondheid en maatschappelijke participatie.

Als laatste belangrijke reflectie benoemde de visitatiecommissie dat PeelrandWonen de schijn wekt dat zelfstandigheid van de corporatie een doel op zichzelf is. De visitatiecommissie was van mening dat PeelrandWonen de maatschappelijke waarde meer centraal zou moeten stellen in de keuze om zelfstandig te blijven.

PeelrandWonen is lokaal verankerd en stelt de huurder centraal

De huidige visitatiecommissie heeft PeelrandWonen, evenals de vorige visitatiecommissie, leren kennen als een sterk lokaal verankerde corporatie. PeelrandWonen kent de huurders en is met trots een Boekelse corporatie. De samenwerkingspartners in het netwerk zijn louter positief over de relatie met de

corporatie. Zij zien PeelrandWonen als een waardevolle samenwerkingspartner, die het belang van de huurder centraal stelt.

De visitatiecommissie herkent de bewoordingen die de samenwerkingspartners gebruiken om PeelrandWonen te omschrijven en ziet eveneens dat PeelrandWonen continu werkt vanuit het belang van de huurder. De visitatiecommissie ziet bovendien dat de corporatie op de verschillende visitatievelden goed tot uitstekend presteert en op onderdelen een voorbeeld is voor andere corporaties. Eén prestatie wil de visitatiecommissie in het bijzonder uitlichten: de Deelplaats. PeelrandWonen heeft een locatie beschikbaar gesteld, van waaruit gezinnen de mogelijkheid hebben om één keer per week gratis boodschappen te halen. De betreffende gezinnen worden aangemeld en begeleid door Stichting Schuldhulpmaatje of het Dorpsteam.

Als meer persoonlijke noot wil de visitatiecommissie aantekenen dat de visitatie zeer plezierig is verlopen, al was het maar omdat de zon ging schijnen zodra de visitatiecommissie Boekel binnenreed. De visitatiecommissie voelde zich heel welkom bij de corporatie, de huurdersorganisatie, de gemeente en de andere samenwerkingspartners en heeft veel energie gekregen van de plezierige en open gesprekken met de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de medewerkers. De waardevolle fietstocht heeft de visitatiecommissie laten zien dat Boekel inderdaad een prachtig dorp is en dat de trots waarmee iedereen over Boekel spreekt terecht is.

PeelrandWonen verduurzaamt de woningvoorraad

De visitatiecommissie ziet dat PeelrandWonen op basis van de duurzaamheidsvisie een slag heeft gemaakt in het verder verduurzamen van de woningvoorraad. De corporatie heeft de ontwikkelkansen van de vorige visitatiecommissie ter harte genomen en heeft woningen geïsoleerd en alle huurders met een woning die daarvoor in aanmerking kwamen, een aanbod voor het plaatsen van zonnepanelen gedaan. Het resultaat is het bezit van PeelrandWonen een gemiddeld label A heeft en dat slechts 13 woningen beschikken over een E-, F- of G-label.

Verder zoekt PeelrandWonen naar de volgende stappen in het verduurzamen van de woningvoorraad. De corporatie gaf de visitatiecommissie als [ontwikkelvraag](#) mee om met de samenwerkingspartners in gesprek te gaan over

'de eindsituatie van woningen'. De visitatiecommissie is daarover van gedachten gewisseld met verschillende samenwerkingspartners. De ketenpartners wensen een gemeenschappelijke visie op het realiseren van een gasloze woningvoorraad en het tijdspad daarbij en willen samen met PeelrandWonen op zoek naar mogelijkheden om biobased en circulair te renoveren en te bouwen. De gemeente ziet dat PeelrandWonen in haar toekomstige duurzaamheidskeuzes afhankelijk is van anderen en noemt in dat verband de Regionale Energiestrategie en de gesprekken die de gemeente met Enexis voert over netcongestie. De gemeente hoopt dat als er meer duidelijk is, er samen met PeelrandWonen via een wijkgerichte aanpak aan de duurzaamheid van de woningvoorraad gewerkt kan worden.

De visitatiecommissie herkent de uitdaging en geeft PeelrandWonen mee om samen met de ketenpartners te zoeken naar oplossingen op woningniveau en met de gemeente in gesprek te blijven over oplossingen op wijk- of buurtniveau. De gemeente zal daartoe wijkuitvoeringsplannen moeten opstellen, waarin de gemeente aangeeft hoe zij van plan is om de wijken aardgasvrij te maken.

PeelrandWonen heeft een omvangrijke nieuwbouwambitie

De visitatiecommissie ziet dat PeelrandWonen haar verantwoordelijkheid neemt ten aanzien van het realiseren van nieuwbouw. De corporatie heeft in de periode van 2020 tot en met 2023 een aantal woningen toegevoegd en werkt hard aan het realiseren van de ambities voor de toekomst. De gemeente wil, in overeenstemming met het landelijke beleid, toewerken naar 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten. PeelrandWonen heeft de ambitie om 140 woningen te realiseren, wat overeenkomt met een toename van de woningvoorraad van meer dan 20%. De visitatiecommissie waardeert, net zoals de samenwerkingspartners, alle inspanningen van PeelrandWonen om te voldoen aan de toenemende woningbehoefte. Bovendien vindt de visitatiecommissie het positief dat met de huurdersorganisatie en de gemeente is afgesproken dat als PeelrandWonen niet alleen kan voldoen aan de opgaven dat PeelrandWonen er dan een collega-corporatie bij kan betrekken.

PeelrandWonen ziet de opgaven veranderen

De visitatiecommissie heeft Boekel leren kennen als een dorp met een uniek karakter, waarin sprake is van een sterke sociale cohesie en een sterk

verenigingsleven. PeelrandWonen is in het lokale netwerk verankerd, is zichtbaar via de 'buurtkoffie' en neemt deel aan het signaleringsoverleg. Tegelijkertijd ziet PeelrandWonen de opgaven veranderen. De druk op de leefbaarheid neemt toe als gevolg van het huisvesten van diverse doelgroepen in wijken en buurten. Van daaruit vraagt PeelrandWonen zich als [ontwikkelvraag](#) af in hoeverre de acties op leefbaarheid voldoende effectief zijn. De samenwerkingspartners geven in reactie op de ontwikkelvraag allen aan dat de huidige acties van PeelrandWonen effectief zijn en dat PeelrandWonen zichtbaar is, waardoor leefbaarheidsvragen direct opgepakt kunnen worden. Zij zien voor de toekomst echter wel dat er aandacht voor de leefbaarheid, met name veiligheid, noodzakelijk is. Een gezamenlijke visie op de veiligheid in Boekel zou daarin een startpunt kunnen zijn. De gemeente wijst op het behouden van de kracht van Boekel en de noodzaak om te blijven zorgen voor differentiatie in wijken en buurten, zodat verschillende doelgroepen integreren in de Boekelse samenleving.

Een andere opgave die als gevolg van het scheiden van wonen en zorg en de toenemende vergrijzing verandert, is de woonzorgopgave. PeelrandWonen is zich hiervan bewust en vraagt zich af of er sprake is van een latente zorgbehoefte, bijvoorbeeld van ouderen of ouders van jongeren en jongvolwassenen met een specifieke zorgvraag of woonwens ([ontwikkelvraag](#))? De visitatiecommissie concludeert op basis van de gesprekken met samenwerkingspartners dat er momenteel geen sprake is van een latente zorgbehoefte. Zij zien dat het signaleren van specifieke zorgvragen met name via het Dorpsteam plaatsvindt en dat daarmee is geborgd dat zorgvragen zichtbaar worden.

Voor de toekomst verwachten de samenwerkingspartners wel degelijk een toenemende zorgvraag, onder andere als gevolg van de extramuralisering en verdere vergrijzing. De gemeente ziet dat de toekomstige zorgvraag nog niet volledig in beeld is. De visitatiecommissie geeft PeelrandWonen mee om met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties hierover in gesprek te gaan. De aanbeveling sluit aan bij het verzoek vanuit zorg- en welzijnsorganisaties om structureler in overleg te gaan en meerwaarde te zoeken als het gaat om verdieping en visieontwikkeling.



PeelrandWonen stelt de maatschappelijke waarde centraal

De visitatiecommissie ziet dat PeelrandWonen de maatschappelijke waarde van de corporatie centraal stelt in de keuze om zelfstandig te blijven. PeelrandWonen levert op alle opgaven volkshuisvestelijke prestaties, behaalde in 2023 een A-score in de Aedes benchmark en is een waardevolle samenwerkingspartner in het netwerk. De visitatiecommissie sluit zich aan bij de conclusie van de directeur-bestuurder in de position paper dat een 'eigen' corporatie in Boekel daarmee legitiem is.

Daarbij ziet de visitatiecommissie dat PeelrandWonen haar ogen niet sluit voor toekomstige ontwikkelingen, die kunnen zorgen voor verdere druk op de maatschappelijke capaciteit van de corporatie. De visitatiecommissie herkent de ontwikkelingen die zijn beschreven in de position paper en die in meer of mindere mate van invloed zijn of worden op PeelrandWonen. PeelrandWonen is zich ervan bewust dat in de toekomst wellicht keuzes gemaakt moeten in de opgaven die de corporatie zelf realiseert en de vragen waar PeelrandWonen het initiatief bij andere organisaties laat.

Van daaruit benoemt PeelrandWonen de organisatiegrootte als één van risico's voor het realiseren van maatschappelijke waarde. Om deze reden heeft de corporatie aandacht voor het herinrichten van processen, wordt de Strategische Personeelsplanning periodiek geactualiseerd en wordt ingezet op een hechte samenwerking en afstemming binnen de organisatie. Daarnaast is de corporatie met de gemeente in gesprek over de bijdragen van PeelrandWonen aan het realiseren van 30% sociaal in nieuwbouwprojecten in Boekel.

De visitatiecommissie ziet mogelijkheden om de (gezamenlijke) maatschappelijke capaciteit te versterken, zelfstandig te blijven én maatschappelijke waarde uit te breiden. Het versterken en structureren van de samenwerking met collega-corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties is daarvan de belangrijkste.

PeelrandWonen en de toekomst

De visitatiecommissie is van mening dat PeelrandWonen een zeer betrokken en bereikbare corporatie is, die past bij Boekel. Om deze reden hoopt de visitatiecommissie dat PeelrandWonen vanuit het dorpse karakter in de

toekomst van grote maatschappelijke waarde blijft voor gemeente en gemeenschap. De visitatiecommissie wil een aantal ontwikkelkansen voor de toekomst van PeelrandWonen meegeven:

- Versterk de samenwerking met collega-corporaties en zoek naar mogelijkheden om gezamenlijk (nog) meer maatschappelijke waarde te realiseren.
- Versterk en structureer de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en zorg voor een gemeenschappelijke visie op de woonzorgopgaven.
- Zoek met de gemeente en de ketenpartners naar mogelijkheden om op termijn een gasloze woningvoorraad te realiseren en formuleer een gemeenschappelijke visie.
- Houd zicht op de ontwikkeling in de leefbaarheids- en veiligheidsopgaven, ondanks de groene scores in de Leefbaarometer, en zoek naar mogelijkheden om samen met partners in te spelen op veranderingen in de opgaven.
- Houd aandacht voor de maatschappelijke capaciteit en zorg voor een actueel standpunt ten aanzien van de zelfstandigheid van PeelrandWonen.
- Blijf met de gemeente in overleg over de toenemende woningbehoefte en de bijdrage die PeelrandWonen kan leveren aan het realiseren van 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten in Boekel.



De visitatie in één oogopslag

PeelrandWonen

PeelrandWonen verhuurt 645 woningen in Boekel

UITSTEKEND

Maatschappelijke waarde

- ✔ De lokale verankering en de gerichtheid op het Boekelse.
- ✔ De aandacht voor het realiseren van nieuwbouw en het verduurzamen van de woningvoorraad met gemiddeld label A als resultaat.
- ✔ Het beschikbaar stellen van een locatie voor de deelplaats.
- ✔ Het zicht houden op leefbaarheids- en veiligheidsopgaven, ondanks de groene scores in de Leefbaarometer.
- ✔ Het benutten van het netwerk van samenwerkingspartners bij het creëren van maatschappelijke waarde.

GOED

Maatschappelijke verankering

- ✔ De positie van PeelrandWonen in Boekel en de samenwerking in het lokale netwerk.
- ✔ De samenwerking in het regionale netwerk.
- ✔ Het verdiepen en structureel maken van het overleg met samenwerkingspartners.

GOED

Besturing

- ✔ De betrokkenheid van de directeur-bestuurder, de medewerkers, de commissarissen, huurders en samenwerkingspartners bij de totstandkoming van de strategische visie.
- ✔ Het jaarlijkse actualiseren van de strategische visie en de vertaling naar een jaarplan en een begroting.
- ✔ Het Kompas-overleg, waarin eventuele bestuursbesluiten en te ontwikkelen of te actualiseren beleid wordt besproken.
- ✔ Het actualiseren van de strategische visie met aandacht voor de betekenis van de opgaven voor Boekel, bij voorkeur met betrokkenheid van samenwerkingspartners.

Maatschappelijke capaciteit

- ✔ Het continu monitoren van de risico's met betrekking tot de financiële continuïteit en het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven.
- ✔ De aandacht voor de organisatorische capaciteit, het herinrichten van processen en het actualiseren van de Strategische Personeelsplanning.
- ✔ Het verder automatiseren van de bedrijfsprocessen.

PeelrandWonen is een sterk lokaal verankerde corporatie, die past bij Boekel. De corporatie levert goede tot uitstekende maatschappelijke prestaties, is ambitieus en heeft als kleine corporatie continu aandacht voor de maatschappelijke capaciteit

- 1 Versterk de samenwerking met collega-corporaties en zoek naar mogelijkheden om gezamenlijk (nog) meer maatschappelijke waarde te realiseren
- 2 Versterk en structureer de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en zorg voor een gemeenschappelijke visie op de woonzorgopgaven;
- 3 Zoek met de gemeente en de ketenpartners naar mogelijkheden om op termijn een gasloze woningvoorraad te realiseren en formuleer een gemeenschappelijke visie.
- 4 Houd zicht op de ontwikkeling in de leefbaarheids- en veiligheidsopgaven en zoek naar mogelijkheden om samen met partners in te spelen op veranderingen in de opgaven.
- 5 Houd aandacht voor de maatschappelijke capaciteit en zorg voor een actueel standpunt ten aanzien van de zelfstandigheid van PeelrandWonen.
- 6 Blijf met de gemeente in overleg over de toenemende woningbehoefte en de bijdrage die PeelrandWonen kan leveren aan het realiseren van 30% sociale huur in de nieuwbouw in Boekel.

1 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporaties, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd. De visitatiecommissie heeft in samenspraak met PeelrandWonen vijf opgaven geselecteerd.

Tabel 1-1: Opgaven visitatieveld Maatschappelijke waarde

- Een thuis voor iedereen
- Betaalbare woonlasten
- Duurzaam Wonen
- Gelukkig samen leven
- Passende dienstverlening

1.1 Opgave 1: Een thuis voor iedereen (beschikbaarheid)

1.1.1 De opgaven en de prestaties

PeelrandWonen verhuurt woningen in de gemeente Boekel. Deze gemeente is onderdeel van de woningmarktregio Noordoost-Brabant.

De nieuwbouwopgave voor de regio Noordoost-Brabant behelst de realisatie van 10.020 sociale huurwoningen tot en met 2030. In Boekel moet de totale woningvoorraad uitgebreid worden met 830 woningen.

PeelrandWonen is de enige partij in Boekel en zal er hiervan in ieder geval 140 voor haar rekening nemen. PeelrandWonen doet in principe de nieuwbouw van alle sociale woningen, tenzij er meer moet en dat buiten de mogelijkheden van

de corporatie valt. In dat verband zou PeelrandWonen graag helder krijgen welke aantallen en projecten er voor 2030 in de gemeente nodig zijn. Of het aandeel van 30% sociaal bij nieuwbouwprojecten een gemiddelde is of een harde eis per project zal in het overleg met de gemeente bepaald moeten worden.

PeelrandWonen realiseert nieuwbouw ...

In haar strategische visie 2021-2024 legde PeelrandWonen zich vast op het mee laten groeien van de sociale huurvoorraad met de huishoudensontwikkeling van de gemeente Boekel. Daarbij wilde de corporatie inspelen op de toenemende groep kleine huishoudens met kleinere passende woningen.

In 2020 werden twee nieuwbouwprojecten opgeleverd met elf eengezinswoningen en 15 appartementen. De verdieping boven de kantoorruimte van PeelrandWonen werd verbouwd tot een appartement dat in 2021 werd opgeleverd. In 2022 werd gestart met een nieuwbouwproject bestaande uit tien appartementen en tien eengezinswoningen in een klimaatadaptieve en biodiverse omgeving. En er werden investeringsbesluiten genomen voor nog eens elf eengezinswoningen.

De nieuwbouwprojecten van PeelrandWonen sluiten aan bij zowel de regionale als de strategische visie.

... kernvoorraad neemt licht toe

In de periode van 2020 tot en met 2023 verkocht PeelrandWonen 10 woningen. In de strategische visie 2023-2026 constateerde de corporatie vervolgens dat met het oog op de verbeterde financiële positie van de corporatie én gegeven de woningnood, verkoop voorlopig niet aan de orde was. Omdat 25 nieuwe woningen werden toegevoegd nam het aantal woningen in bezit van PeelrandWonen in de visitatieperiode toe van 630 in 2020 naar 645 eind 2023.

Toekomst: flexibel op portefeuilleniveau

In de strategische visie 2023-2026 geeft PeelrandWonen aan voor de toekomst oog te willen hebben voor flexibiliteit en wendbaarheid op portefeuilleniveau. Zodra blijkt dat er een andere behoefte ontstaat, wil en kan de corporatie hierop inspelen met de bestaande woningvoorraad. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de actualiteit, maar ook naar de verwachtingen voor de toekomst. Daarnaast wordt beoordeeld hoe de investering past in de totale woningvoorraad en of er

daarbij nog voldoende diversiteit aanwezig is voor alle doelgroepen. Basis hiervoor zijn zowel een woonwensenonderzoek als de eigen portefeuillestrategie.

1.1.2 De waardering van samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners van PeelrandWonen zijn goed te spreken over de maatschappelijke waarde die de corporatie toevoegt als het gaat om Een thuis voor iedereen.

Huurdersvereniging Onder de Pannen

De huurdersvereniging vindt dat PeelrandWonen doet wat ze moet doen en dat de corporatie waar mogelijk nieuwbouwt. Dat is in Boekel goed mogelijk omdat de gemeente over voldoende grondposities beschikt en deze tegen een passende grondprijs aan de corporatie kan verkopen. De wachttijden in de gemeente zijn zo'n twee jaar. Na een jaar mee te hebben gedraaid in een regionaal woningtoewijzingssysteem is PeelrandWonen de woningtoewijzing weer zelf gaan doen, aldus de huurdersvereniging. Voor de toekomst staan er diverse plannen op stapel. Definitieve invulling daarvan hangt af van de behoefte die er dan is.

De gemeente Boekel

De gemeente is positief over de prestaties van PeelrandWonen ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente ziet dat PeelrandWonen een bijdrage wil leveren aan het realiseren van nieuwbouw en de kansen die zich voordoen benut. De gemeente gaat, vanuit het woonwensenonderzoek, bij voorkeur samen met PeelrandWonen kijken naar de toekomstige woonbehoefte: Wat is de woonbehoefte? En welke typen woningen moeten worden gerealiseerd? En is kamerbewoning wellicht één van de oplossingen?

Tegelijkertijd ziet de gemeente een omvangrijke opgave voor het realiseren van 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten in Boekel en ziet voor PeelrandWonen een uitdaging om het tempo bij te houden. De gemeente en PeelrandWonen hebben meerjarige afspraken gemaakt en de samenwerking verder gestructureerd. Van daaruit zijn de gemeente en PeelrandWonen continu in gesprek over de financiële en organisatorische capaciteit van de corporatie. De gemeente ervaart dat PeelrandWonen de gemeente inzicht geeft en meeneemt

in de mogelijkheden en de onmogelijkheden. Als op termijn blijkt dat bij nieuwbouwprojecten het realiseren van 30% sociale huur in Boekel niet haalbaar is voor PeelrandWonen, dan zal de gemeente een andere corporatie betrekken bij de opgaven, maar PeelrandWonen is de prioritaire corporatie voor Boekel.

De gemeente vindt het belangrijk om met PeelrandWonen in gesprek te blijven over de mogelijkheden en onmogelijkheden van de corporatie om op de langere termijn in nieuwbouwprojecten 30% sociale huurwoningen te realiseren. In hoeverre kan PeelrandWonen de opgave in kwaliteit en kwantiteit aan?

Als laatste wordt aangegeven dat gezamenlijk nagedacht moet worden over mogelijkheden om delen van de woningvoorraad te herstructureren.

De overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zien dat PeelrandWonen veel nieuwbouw oplevert. Nieuwbouwwoningen zijn altijd NOM. De corporatie speelt in op de vraag van het moment. Zo zijn er flexwoningen gerealiseerd toen daar behoefte aan was en is er op de Kloosterlaan gekozen voor een mix van verschillende woningtypen. In Donkzicht is ook een aantal appartementen gerealiseerd voor paren, waarvan slechts een van beiden zorg nodig heeft, PeelrandWonen heeft ook vijf woningen voor jongeren die begeleiding bij het wonen nodig hebben. Al met al, zegt een van hen: "PeelrandWonen levert prestaties die passen bij de aard van de gemeenschap."

1.1.3 De waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van PeelrandWonen op het thema beschikbaarheid als 'uitstekend'. De hoge ambitie van de corporatie om door te bouwen kan worden gerealiseerd door de goede relatie met de gemeente, die voldoende grondposities heeft. Ook de betrokkenheid van het lokale netwerk draagt hieraan bij.

1.2 Opgave 2 Betaalbare woonlasten (betaalbaarheid)

1.2.1 De opgaven en de prestaties

Woonlasten vormen een belangrijk deel van de maandelijkse uitgaven van huurders. Het gaat daarbij niet alleen om de huur, maar ook om kosten voor

water, gas en elektra. De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren steeds verder onder druk komen te staan. PeelrandWonen is zich hiervan bewust en spant zich in om woonlasten van haar huurders te beperken en huurders te helpen die in de financiële problemen komen.

Dat was overigens aan het begin van de visitatieperiode, ten tijde van de strategische visie 2021-2024 ook al zo; PeelrandWonen nam daarin de volgende voornemens op:

- Samenwerken met de gemeente/een schuldhulpmaatje om huurders te ondersteunen die moeite hebben met hun huishoudboekje;
- Streven naar een woonlastenbeleid, waarbij ook rekening wordt gehouden met servicekosten, een eventuele energieprestatievergoeding en overige woonlasten.
- Informeren van huurders bij nieuwe verhuringen over de betaalbaarheid van de woning, afgestemd op hun persoonlijke situatie.
- Versterken van de samenwerking in breder netwerk om sneller te schakelen bij betaalbaarheidsproblemen.

Op deze voornemens wordt voortgeborduurd in de strategische visie 2023-2026.

PeelrandWonen voert gematigd huurbeleid ...

In de visitatieperiode heeft PeelrandWonen activiteiten ondernomen die bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. De corporatie voerde een gematigd huurbeleid. In de jaren waarin de huren mochten worden aangepast, bleef de totale huursomstijging onder het toegestane percentage. PeelrandWonen werkt voor haar sociale huurwoningen met zes vaste streefhuurbedragen. Door middel van de jaarlijkse huuraanpassing groeien de huren geleidelijk naar de streefhuren toe. Uitgangspunt hierbij is tot en met 2022 dat de totale huurinkomsten maximaal inflatievolgend stijgen. In 2023 stijgen de huren als gevolg van het overheidsbeleid met -0,5%.

... draagt bij aan beperking woonlasten met duurzaamheidsingrepen ...

Met de duurzaamheidsmaatregelen van PeelrandWonen werd niet alleen het wooncomfort van de huurders verbeterd, maar ook de betaalbaarheid van bewoners verbeterd. Ze gingen niet gepaard met een huurverhoging.

PeelrandWonen stuurt daarnaast op het behoud van voldoende goedkope voorraad.

... en faciliteert de Deelplaats

De Deelplaats is een door vrijwilligers gerunde voedselbank in Boekel. Door Schuldhulpmaatjes, Dorpsteam en PeelrandWonen geselecteerde gezinnen kunnen er gratis boodschappen doen. Deze partijen en de vrijwilligers van de Deelplaats bespreken gezamenlijk op regelmatige basis mogelijke knelpunten. Iedereen ziet de meerwaarde.

PeelrandWonen stelt gratis de helft van de garage achter het kantoor van de corporatie ter beschikking van de Deelplaats. Ook voor stroom hoeft niet betaald te worden.

1.2.2 De waardering van samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners beoordelen de prestaties van PeelrandWonen op het thema betaalbaarheid als goed.

Huurdersvereniging Onder de Pannen

De huurders spreken hun waardering uit voor het feit dat PeelrandWonen geregeld kleinere nieuwbouwwoningen realiseert, om meer woningen te kunnen aanbieden. Door het grotere aantal woningen kunnen de huren relatief laag worden gehouden.

Mooi aan PeelrandWonen noemen de huurders het aanbod van PeelrandWonen aan senioren: bijvoorbeeld als zij vanuit een eengezinswoning verhuizen naar een zorgappartement, ruimt de corporatie soms op wat in de woning achterblijft. Dit helpt om mensen die stap te laten nemen. Ze krijgen af en toe een verhuisvergoeding. "En de huur kan zachtjes aangepast worden aan de realiteit."

De gemeente Boekel

De gemeente is tevreden over de prestaties van PeelrandWonen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente ziet dat PeelrandWonen een relatief goedkope woningvoorraad heeft en aandacht besteedt aan het beperken van de energielasten. Bovendien is de gemeente positief over de samenwerking met betrekking tot vroegsignalering en schuldhulpverlening. Als er problemen of huurachterstanden worden geconstateerd dan wordt, via het signaleringsoverleg, contact gezocht met het Dorpsteam.

Als laatste spreekt de gemeente waardering uit voor de Deelplaats, gehuisvest bij PeelrandWonen. De Deelplaats biedt gezinnen de mogelijkheid om één keer per week gratis boodschappen te halen. De betreffende gezinnen worden aangemeld en begeleid door Stichting Schuldhulpmaatje of het Dorpsteam.

De overige samenwerkingspartners

PeelrandWonen en de collega-corporaties in de regio zitten waar het betaalbaarheid betreft op één lijn. De overige belanghebbenden constateren dat PeelrandWonen duurzaamheidsmaatregelen niet in de huur doorberekenen en het comfort in de woningen verhoogd wordt. Dat draagt bij aan de beheersbaarheid van het wonen. Dankzij de door PeelrandWonen gefaciliteerde Deelplaats kunnen 15 tot 18 gezinnen wekelijks hun dagelijkse boodschappen doen.

Eén van de overige belanghebbenden vat de prestaties van de corporatie als volgt samen: “De keuzes die PeelrandWonen maakt zijn toekomstbestendig en dragen bij aan de betaalbaarheid van het wonen.”

1.2.3 De waardering van de visitatiecommissie

Als het gaat om betaalbaarheid presteert PeelrandWonen volgens de visitatiecommissie ‘goed’. De commissie is zich ervan bewust dat het verschil niet echt op dit thema gemaakt kan worden, maar is onder de indruk van de manier waarop PeelrandWonen gezinnen die moeilijk rond kunnen komen helpt door de Deelplaats te faciliteren.

1.3 Opgave 3: Duurzaam wonen

1.3.1 De opgaven en de prestaties

In 2050 moeten alle woningen in Nederland CO2 neutraal en aardgasvrij zijn. Dat betekent dat PeelrandWonen voor een grote opgave staat. De corporatie heeft daar een duidelijke visie op: ‘Wij voorzien in de behoeften van de huidige generatie. Maar houden ook rekening met de toekomstige generatie, zodat de voorziening in hun behoeften niet in gevaar komt. Duurzaam wonen gaat bij PeelrandWonen verder dan alleen aandacht voor energie en milieu. Het is voor de corporatie ook belangrijk om financieel duurzaam aan het werk te zijn’.

In haar strategische visies heeft PeelrandWonen haar eigen opgave als volgt geschetst: ‘Voor de komende jaren moeten wij op zoek naar alternatieve vormen van energieopwekking. Onze nieuwbouwwoningen worden reeds zonder aardgas aansluiting gerealiseerd. Maar voor de bestaande woningen ligt een grote opgave. Deze opgave kunnen wij niet alleen en hierin willen wij gezamenlijk optrekken met de gemeente, marktpartijen en energieleveranciers’.

In 2021 verscheen de Duurzaamheidsvisie van PeelrandWonen. Uitgaande van een grote, complexe en veranderlijke verduurzamingsoperatie, die het niet goed mogelijk maakt op voorhand de juiste weg te bepalen, kiest de corporatie voor uitsluitend no regret-maatregelen. Dit zijn maatregelen die bijdragen aan het uiteindelijke doel en zorgen voor meer comfort en lagere woonlasten.

PeelrandWonen isoleert haar bezit ...

Op grond van de Duurzaamheidsvisie richtte PeelrandWonen zich voornamelijk op het isoleren van woningen, in eerste instantie vooral van die woningen met een label D of lager. Het plaatsen van zonnepanelen werd versneld: in 2021 kregen de bewoners van alle woningen die daarvoor in aanmerking kwamen, een aanbod voor zonnepanelen.

... en verbetert de energieprestatie van haar bezit

In de visitatieperiode leidden de duurzaamheidsingrepen tot een verbetering van de energieprestatie van de woningen. Het bezit heeft dan al gemiddeld een A-label, waar landelijk nog een gemiddeld B-label moet worden gehaald. De EFG-labels, die 13 woningen nog hebben, zullen op grond van het duurzaamheidsbeleid uitgefaseerd worden.

Van de woningvoorraad was aan het eind van de visitatieperiode 15% gasloos. Zo'n 40% van het bezit was aan het einde van 2023 voorzien van zonnepanelen.

1.3.2 De waardering van samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners van PeelrandWonen zijn positief over de prestaties van de corporatie op dit thema.



Huurdersvereniging Onder de Pannen

De huurders zien dat PeelrandWonen hoog inzet als het gaat om duurzaamheid. In de grote projecten, die door de ketenpartners worden uitgevoerd, worden de bewoners goed meegenomen. Zaken waarover ze achteraf niet 100% tevreden zijn, worden zonder mankeren alsnog opgelost.

Er is een aantal woningen met een slecht label, maar dit aantal is klein en zal snel afnemen. Er is ook een aantal woningen met achterstallig onderhoud; het gaat dan veelal om woningen die zich in een rijtje bevinden met ook koopwoningen. De eigenaars hiervan zijn, volgens de huurdersvereniging, niet altijd bereid in een renovatieproject mee te doen, waardoor de praktische uitvoerbaarheid bemoeilijkt wordt.

De gemeente Boekel

De gemeente is tevreden over de prestaties van PeelrandWonen ten aanzien van de duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad. De gemeente merkt op dat PeelrandWonen 'de weg van de geleidelijkheid' volgt. De corporatie isoleert woningen, plaatst zonnepanelen en realiseert nieuwbouw nul-op-de-meter. Daarnaast zetten de gemeente en PeelrandWonen de klusbus in om huurders te adviseren over energiebesparing en energiebesparende maatregelen, zoals het plaatsen van tochtstrips, door te voeren.

De gemeente ziet voor de toekomstige opgaven, zoals een CO2-neutrale en gasloze woningvoorraad, dat er sprake is van afhankelijkheden. Daarbij worden de Regionale Energiestrategie en de gesprekken met Enexis over netcongestie genoemd. Voor de toekomst ziet de gemeente dat uiteindelijk via een wijkgerichte aanpak aan de duurzaamheid van de woningvoorraad gewerkt zal moeten worden.

De overige samenwerkingspartners

De overige belanghebbenden noemen het een prestatie van formaat dat het bezit van PeelrandWonen nu al op gemiddeld label A zit. Het bestaand bezit is van een goede kwaliteit. Met het realiseren van NOM-woningen was de corporatie volgens een van hen een van de eersten. Eén belanghebbende adviseert PeelrandWonen goed in het oog te houden wat innovatieve ingrepen op den duur aan onderhoud vergen. En een ander wijst erop dat investeringen op dit punt rendabel moeten blijven, zoals voor de corporatie als voor de huurders.

Een van de ketenpartners wijst op de ondertekening door PeelrandWonen van het convenant Building Balance. Het convenant gaat alleen over isolatie, maar deze ketenpartner kan veel meer, bijvoorbeeld als het gaat om circulariteit en biobased bouwen en wil daarover graag verder praten met PeelrandWonen.

1.3.3 De waardering van de visitatiecommissie

Op het thema kwaliteit en duurzaamheid presteert PeelrandWonen in de ogen van de visitatiecommissie 'uitstekend'. De corporatie realiseerde als een van de eersten in Nederland NOM-woningen en heeft weinig woningen met slechte labels. Het gemiddelde energielabel is een A en waar mogelijk zijn op de woningen zonnepanelen aangebracht. De inspanningen die die PeelrandWonen zich op dit punt getroost strekken tot voorbeeld voor de sector.

1.4 Opgave 4: Gelukkig samen leven (leefbaarheid)

1.4.1 De opgaven en de prestaties

Wonen, werken en leven doe je niet alleen, dat doe je met elkaar. PeelrandWonen is zich daarvan bewust, net als haar huurders en belanghebbenden. 'Wij beïnvloeden dat met elkaar op een positieve wijze'. En dat is nodig. De opgave op het gebied van gelukkig samen leven is door een samenloop van maatschappelijke omstandigheden uitdagend. Hierdoor kan ook de leefbaarheid in het werkgebied van PeelrandWonen uiteindelijk onder druk komen te staan.

PeelrandWonen doet in dit verband een beroep op huurders en professionele organisaties die er energie uit halen om anderen, en daarmee de totale maatschappij, elke dag weer iets gelukkiger te maken. Omdat iedereen wil wonen zonder zorgen en omdat PeelrandWonen daar graag bij wil helpen.

PeelrandWonen maakt Woondromen waar ...

In de visitatieperiode heeft PeelrandWonen ervoor open gestaan bij te dragen aan bewonersactiviteiten. Maar verzoeken daartoe bleven uit, mede door de Coronapandemie. In 2021 schreef de corporatie daarom de prijsvraag Plakkende Woondromen uit. Hierop reageerden bijna 50 huurders met een idee ter verbetering van hun woning en/of woonomgeving. De winnende woondroom had betrekking op erfafscheidingen. PeelrandWonen heeft beloofd de droom op te pakken. Dit is in 2022 gebeurd.

Om te horen wat er leeft en speelt in Boekel vindt een keer per kwartaal op de markt een 'buurtkoffie' georganiseerd. PeelrandWonen hoopt daar, samen met de huurdersvereniging en de gemeente, signalen op te pikken die eventuele problemen kunnen voorkomen of verhelpen.

... en participeert in het signaleringsoverleg

In het kader van leefbaarheid neemt PeelrandWonen deel aan het zogenaamde signaleringsoverleg, waaraan ook vertegenwoordigers van gemeente, politie, GGZ en maatschappelijk werk deelnemen. Partijen streven als het gaat om leefbaarheid integrale oplossingen na.

1.4.2 De waardering van samenwerkingspartners

Op het thema gelukkig samen leven presteert PeelrandWonen goed, vinden de samenwerkingspartners.

Huurdersvereniging Onder de Pannen

Volgens de huurders trekken PeelrandWonen en de gemeente hierin veelal samen op. Bij majeure incidenten, zoals er onlangs eentje heeft plaatsgevonden, zijn zowel corporatie als gemeente snel ter plaatse. Aan de bestuursleden van Onder de Pannen wordt dan gevraagd welke geluiden zij oppikken en wat ze van de corporatie nodig hebben. Maar of het nou om grote of kleine kwesties gaat: "Boekel zorgt voor Boekel." De huurders bepleiten voor de toekomst meer aandacht voor het thema veiligheid.

De gemeente Boekel

De gemeente is tevreden over de prestaties van PeelrandWonen ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. De gemeente geeft aan dat er sprake is van een sterke sociale cohesie in Boekel met een sterk verenigingsleven. De belangrijkste uitdaging ligt voor de gemeente in het spreiden van verschillende doelgroepen, waardoor bijvoorbeeld statushouders optimaal kunnen integreren. Verder ziet de gemeente dat PeelrandWonen zichtbaar is in de wijken en buurten, bijvoorbeeld via het organiseren van koffiemomenten en het beschikbaar stellen van ontmoetingsruimten.

De gemeente is zich er verder van bewust dat de wereld verandert en dat, ondanks de sterke sociale cohesie in Boekel, verwijdering kan ontstaan. De

gemeente ziet het als gezamenlijke verantwoordelijkheid om in de gaten te houden dat de leefbaarheid niet onder druk komt te staan en dat de kracht van Boekel behouden blijft. De gemeente en PeelrandWonen hebben er samen voor gekozen om niet deel te nemen aan het regionale woonruimteverdeelsysteem. Daarbij ziet de gemeente dat aandacht voor de woningtoewijzing belangrijk blijft, omdat in de Boekelse gemeenschap het gevoel heerst dat bijzondere doelgroepen voorrang krijgen.

De gemeente geeft aan dat het Dorpsteam een centrale rol heeft in het signaleren van zorgvragen, omdat in nauwe samenwerking met het Dorpsteam wordt gekeken naar de zorgbehoeften. Als voorbeeld wordt de noodzaak om woningen aan te passen genoemd. Daarnaast is er sprake van een urgentieregeling, waarbij de verhouding tussen de verschillende doelgroepen en de diversiteit in wijken en buurten in de gaten worden gehouden.

De gemeente merkt op dat het aantal bijzondere doelgroepen toeneemt en is positief over de gezamenlijke zoektocht naar mogelijkheden om tijdelijke woningen te realiseren en de druk op de sociale woningvoorraad te verlichten. De gemeente kijkt of een extra bijdrage geleverd kan worden om het mogelijk te maken.

Verder ziet de gemeente in Boekel vooralsnog geen latente zorgvraag, maar voor de toekomst wel een toenemende zorgvraag. De transitie in de zorg maakt dat steeds minder mensen met een zorgbehoefte in een intramuraal voorziening kunnen wonen, waardoor meer mensen zelfstandig in de wijk zullen komen te wonen. De gemeente ziet dat de toekomstige behoefte (nog) niet volledig in beeld is en dat nieuwe woonzorgvoorzieningen nog niet worden gerealiseerd. De gemeente ziet wel dat PeelrandWonen een aantal jaar geleden is gestart met een pilot om samen met een zorgorganisatie vier jongeren met een zorgbehoefte begeleid te laten wonen.

Voor de toekomst wil de gemeente samen met PeelrandWonen de woonvisie herijken, waarbij wordt aangegeven dat verschillende opgaven vooralsnog onvoldoende zijn uitgewerkt. Als voorbeelden worden het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en arbeidsmigranten, en de woonzorgopgaven genoemd.



De overige samenwerkingspartners

Volgens de overige belanghebbenden zijn er in Boekel geen grote leefbaarheidsproblemen. Als er wel iets speelt, kan PeelrandWonen daar snel op inspelen, want de corporatie is "heel goed op de hoogte van wat er bij hun huurders aan de hand is; ze kennen hun pappenheimers en sluiten niet de ogen voor de problematiek waarmee sommigen te kampen hebben." Voor de toekomst is het zaak om, samen met de netwerkpartners, een visie te ontwikkelen op veiligheid. Dit varieert van verlichting tot gladheid en van brand tot onrust. Er moet een antwoord komen op de vraag wie waarvoor verantwoordelijk is.

1.4.3 De waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van PeelrandWonen op het thema leefbaarheid als 'goed'. Waar mogelijk wordt maatwerk geleverd en bij een majeur incident werd onmiddellijk en adequaat gereageerd. Wat dit mede mogelijk maakt is de grondige kennis die de corporatie heeft van bewoners en bezit en van de gemeente. De score op dit punt kan toenemen als de samenwerking met vooral de partners in het sociaal domein wordt gestructureerd.

1.5 Opgave 5: Passende dienstverlening

1.5.1 De opgaven en de prestaties

De dienstverlening van PeelrandWonen sluit aan op de kunde van haar doelgroep en is afgestemd op de omvang van de organisatie. Er is aandacht voor maatwerk, omdat de corporatie onderkent dat mensen en situaties van elkaar verschillen: de ene huurder vraagt om digitale nabijheid, de andere om fysieke. Ook als het gaat om betaalbaarheid zijn niet voor alle huurders de omstandigheden gelijk. Waar voor de één een sociale huurwoning een uitkomst is, is de huur voor de ander, ook na verlaging ervan, nog steeds moeilijk op te brengen. Met passende dienstverlening wil PeelrandWonen hierin meer verschil maken. Dat doet de corporatie op een 'open en transparante' en verantwoorde wijze. Dit vraagt om een goed en betrokken contact met de doelgroep. PeelrandWonen ziet haar schaalgrootte in dit verband als een voordeel. 'Een huurder heeft bij ons geen nummer, maar een naam'.

De klanttevredenheidscijfers lieten gedurende de visitatieperiode een positief beeld zien. Voor alle onderdelen die door KWH gemeten werden, werd in 2023 minimaal door 93% van de respondenten een voldoende gegeven (2020: 86%, 2021: 92%, 2022: 96%). De cijfers kwamen hoger uit dan het landelijk gemiddelde: PeelrandWonen kwam, in overeenstemming met haar ambitie, uit op gemiddeld een 8,0 in 2022.

Voor degenen die dat willen kunnen veel zaken direct via de website geregeld kunnen worden en met de WoCo-app. Mensen die hier gebruik van maken hoeven niet meer naar de corporatie toe te komen om formulieren in te vullen, maar regelen het direct online of via de app.

Vanzelfsprekend kunnen huurders ook fysiek op kantoor bij PeelrandWonen terecht en staat PeelrandWonen ook daarbuiten paraat. In geval van nood is de corporatie meteen ter plaatse. Dit komt zowel de gemeente als de gemeenschap ten goede: deze corporatie staat dicht bij de Boekelse gemeenschap en weet zo huurders en andere bewoners met elkaar te verbinden.

1.5.2 De waardering van samenwerkingspartners

Huurdersvereniging Onder de Pannen

De huurdersvereniging is van mening dat de dienstverlening van PeelrandWonen daadwerkelijk passend is. De dienstverlening door de ketenpartners sluit hier vaak naadloos bij aan. In het enkele geval dat er ergens onvrede over is, is dit goed met de corporatie te bespreken en wordt er meteen een oplossing gezocht.

De gemeente Boekel

De gemeente heeft beperkt zicht op de kwaliteit van de dienstverlening, maar geeft aan positief geluiden tot horen vanuit de huurdersorganisatie. De gemeente ontvangt geen klachten over de dienstverlening en ziet PeelrandWonen als een benaderbare corporatie.

De overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners noemen PeelrandWonen zeer klantgericht: 'Je wordt altijd geholpen of doorverwezen, wie er ook opneemt'. De

samenwerkingspartners zien dat de goede inzet van de medewerkers van PeelrandWonen wordt ondersteund door de hoge KWH-scores. De corporatie, zo stelt een van de samenwerkingspartners, reageert goed op vragen en opmerkingen van huurders én belanghebbenden.

1.5.3 De waardering van de visitatiecommissie

1.6 PeelrandWonen presteert uitstekend

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke waarde** met 'uitstekend'. De visitatiecommissie is met name onder de indruk van de constante bouwactiviteiten van de corporatie. PeelrandWonen werkt aan het uitbreiden van de woningvoorraad met meer dan 20%. Bovendien heeft de woningvoorraad al enige tijd een gemiddeld label A, waar sectorbreed nog gewerkt wordt aan een gemiddeld label B.

Tabel 1-2: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Maatschappelijke waarde

Sterk

- De lokale verankering en de gerichtheid op het Boekelse. Zoals één van de samenwerkingspartners zei: 'Boekel is een eigenzinnige gemeente, PeelrandWonen voegt daar waarde aan toe'.
- De aandacht voor het realiseren van nieuwbouw (in 2024 is al 22% van de Regionale Woondeal gerealiseerd) en het verduurzamen van de woningvoorraad (bezit heeft al gemiddeld label A).
- Het beschikbaar stellen van een locatie voor de deelplaats.

Aandacht (blijven) geven

- Het benutten van het netwerk van samenwerkingspartners bij het creëren van maatschappelijke waarde.
- Het zicht houden op leefbaarheids- en veiligheidsopgaven, ondanks de groene scores in de Leefbaarometer. De corporatie wil graag leren hoe adaptief ze is bij eventuele leefbaarheidsopgaven met betrekking tot het huisvesten van de brede(re) doelgroep.

Geleerd

- Het inkleuren van de strategische visie vanuit het Boekelse. PeelrandWonen heeft deze slag in de portefeuillestrategie al gemaakt.



2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.

2.1 De maatschappelijke verankering

PeelrandWonen werkt samen met maatschappelijke partners aan haar opgaven

PeelrandWonen is een lokaal verankerde corporatie die samenwerkt met haar huurders, huurdersraad Onder de Pannen, de gemeente Boekel en andere samenwerkingspartners aan de opgaven in haar werkgebied. Op deze samenwerking heeft de corporatie een visie waarover ze in de twee achtereenvolgende strategische visies optekent: 'Wij geloven dat we het geluk van onze doelgroep nog eens kunnen vergroten door op een goede manier samen te werken met andere organisaties. Daarbij werken wij niet samen omdat dit zo populair is of omdat dit om ons heen ook volop gebeurt. Wij werken samen omdat onze doelgroep daar iets aan heeft en/of het ons eigen werk makkelijker en leuker maakt'. Vanuit die visie werkt PeelrandWonen wel samen als het gaat om het uitbesteden van het dagelijks onderhoud, maar wordt niet samengewerkt voor het gezamenlijk aanbieden van vrijkomende woonruimte, omdat dit volgens PeelrandWonen voor betrokken woningzoekenden geen voordeel oplevert.

Hoe een en ander vorm krijgt is opgenomen in het document Stakeholdersmanagement uit 2023, dat in 2024 geactualiseerd werd. Hierin zijn alle stakeholders benoemd en gerubriceerd en is omschreven hoe ze bij het beleid van de corporatie betrokken worden. Daarnaast is omschreven hoe de relatie met de stakeholders wordt onderhouden en wie op dit punt binnen de organisatie welke rol speelt.

Vanzelfsprekend werkt PeelrandWonen samen met de gemeente Boekel. Jaarlijks maken PeelrandWonen, de gemeente en huurdersraad Onder de Pannen, prestatieafspraken om 'Wonen onder goede omstandigheden voor de sociale doelgroep mogelijk te maken'. Aan de prestatieafspraken ligt de gemeentelijke woonvisie ten grondslag.

De huurdersraad organiseert twee keer per jaar een huurdersavond, die door PeelrandWonen wordt gefaciliteerd. Vanwege de complexiteit daarvan staat het streefhurenbeleid altijd op agenda.

Als het gaat om dat onderhoud werkt PeelrandWonen onder meer samen met een renovatie- en onderhoudspartij die past bij wat de corporatie doet. Op het gebied van wonen en zorg werkt PeelrandWonen samen met Brabantzorg, bijvoorbeeld in complex Donkzicht, waarin appartementen worden verhuurd aan echtparen waarvan één of beiden zorg nodig hebben. Vanzelfsprekend werkt PeelrandWonen ook samen met de collega-corporaties uit de nabije omgeving, meer in het bijzonder Goed Wonen Gemert en Wonen Vierlingsbeek.

De raad van commissarissen van PeelrandWonen houdt toezicht op de stakeholdersdialoog en rapporteert hierover in het verslag van de raad van commissarissen dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag van de corporatie. De stakeholders worden benoemd en ook wordt weergegeven hoe het contact met hen heeft plaatsgevonden.

Samenwerking is voor PeelrandWonen geen doel op zich. Het gaat er voor PeelrandWonen om dat er respect en begrip is voor ieders draagkracht en inbreng en voor ieders autonomie. Alle samenwerkingspartners moeten in staat zijn en blijven om eigen keuzes te maken, die passen bij de hun opgaven en doelstellingen.

2.2 De samenwerking in de praktijk

[Huurdersvereniging Onder de Pannen](#)

Huurdersvereniging Onder de Pannen geeft aan dat de samenwerking tussen PeelrandWonen en de huurdersvereniging goed verloopt. Het bestuur van de huurdersvereniging voelt zich voldoende gehoord en kan invloed uitoefenen en input leveren als dat door één van beide nodig wordt geacht. Het huidige bestuur bestaat uit twee personen, die worden ondersteund door de Woonbond. De tijdsinspanning die de bestuurders leveren is fors. Zij zouden een breder gebaar vanuit PeelrandWonen, bij wijze van waardering, beslist op prijs stellen. De huurdersvereniging merkt op dat PeelrandWonen het overigens zelden nalaat om mondeling haar enorme waardering voor de huurdersvereniging uit te spreken. PeelrandWonen en de huurdersvereniging benadrukken de noodzaak

tot spoedige uitbreiding van het bestuur. Voor de toekomst hoopt de huurdersvereniging verder dat PeelrandWonen de nieuwbouwkwaliteit blijft leveren die ze nu levert, als zelfstandige corporatie en met inachtneming van wet- en regelgeving. De huurdersvereniging heeft daarbij één advies: 'Houd per nieuwbouwproject oog voor de vraag of het realiseren van 30% sociaal in de nieuwbouw binnen de maatschappelijke capaciteit van PeelrandWonen kan. En als dat niet kan, zoek dan de samenwerking met een andere corporatie'.

De gemeente Boekel

De gemeente is tevreden met de relatie en de samenwerking met PeelrandWonen. PeelrandWonen is als enige corporatie in Boekel de belangrijkste samenwerkingspartner van de gemeente. De gemeente kenmerkt PeelrandWonen als een goede en betrouwbare samenwerkingspartner, waarbij in de samenwerking sprake is van korte lijnen. Daarbij ervaart de gemeente dat PeelrandWonen en de gemeente daadwerkelijk werken vanuit een gemeenschappelijk belang. Als voorbeeld wordt genoemd dat PeelrandWonen op verzoek van de gemeente inmiddels in gesprek treedt met de gemeenteraad, om van daaruit tot meer begrip te komen voor de veranderende opgaven.

De gemeente geeft aan dat PeelrandWonen mag verwachten dat de samenwerking wordt doorgezet en versterkt, waarbij de gemeente de corporatie proactief informeert en inzet op het gezamenlijk realiseren van projecten. Het doel is om de kracht van Boekel te behouden.

De overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners bestempelen de samenwerking met PeelrandWonen zonder uitzondering als goed tot zeer goed. Ze voelen zich gehoord en worden waar mogelijk in de gelegenheid gesteld om input te leveren en mee te denken. De uitkomsten daarvan worden teruggekoppeld. Zij ontvangen informatie van de corporatie onder meer via e-mail en de nieuwsbrief. De overige samenwerkingspartners worden niet alleen bij het beleid van de corporatie betrokken, maar ook bij bijzondere gelegenheden, zoals het afscheid van de vorige directeur-bestuurder en het jubileum van één van de sleutelfiguren in de organisatie. Tegelijkertijd zijn overige samenwerkingspartners van mening dat, hoewel er tussen de organisaties veelvuldig overleg plaatsvindt, er te veel op

ad hoc basis plaatsvindt. Zij merken op dat structureel overleg, een paar keer per jaar, meerwaarde zou hebben als het gaat om verdieping en visieontwikkeling.

De collega-corporaties merken op dat de samenwerking wat hen betreft verdiept mag worden. Dat kan gaan om het uitwisselen van kennis, ervaring en personeel, maar ook bijvoorbeeld om het gezamenlijk realiseren van projecten. Eén van hen geeft aan dat de samenwerking tussen PeelrandWonen en de gemeente Boekel hier en daar geformaliseerd zou kunnen worden. Dat is alleen al nuttig, omdat colleges van B&W nogal eens van samenstelling veranderen. Daarnaast geven zij aan dat PeelrandWonen meer zou kunnen communiceren over initiatieven, zoals De Deelplaats; die als voorbeeld voor anderen kunnen dienen.

2.3 PeelrandWonen presteert goed

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld [Maatschappelijke verankering met 'goed'](#). De visitatiecommissie beschouwt PeelrandWonen als een zeer sterk lokaal verankerde corporatie. Een 'uitstekend' is over vier jaar denkbaar als PeelrandWonen nog meer gebruik maakt van de kennis en expertise van haar netwerk, de afspraken met de gemeente waar nodig formaliseert en het overleg met de samenwerkingspartners op onderdelen verdiept en meer structureel maakt.



Tabel 2-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Maatschappelijke verankering

Sterk

- De positie van PeelrandWonen in Boekel en de samenwerking in het lokale netwerk.

Aandacht (blijven) geven

- De samenwerking in het regionale netwerk.
- Het formaliseren van de afspraken met de gemeente.
- Het verdiepen en structureel maken van het overleg met samenwerkingspartners.

Geleerd

- PeelrandWonen heeft geleerd op basis van een uitgewerkt stakeholdersmanagement het netwerk organisatiebreed te gebruiken bij totstandkoming en uitvoering van beleid. De verdieping die door sommige samenwerkingspartners wordt verlangd is daarin in te passen.



3 Besturing

Het visitatieveld Interne besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

3.1 PeelrandWonen heeft een strategische visie uitgewerkt

PeelrandWonen heeft een visie op haar actuele positie en toekomstig functioneren uitgewerkt in een strategische visie. De strategische visie komt jaarlijks tot stand aan de hand van gesprekken met de huurders en de samenwerkingspartners. PeelrandWonen kiest voor het jaarlijks actualiseren van de strategische visie om te voorkomen dat de corporatie in een positie terecht komt waar het roer volledig omgegooid moet worden. Bovendien ziet de corporatie dat het ervoor zorgt dat PeelrandWonen 'bij de les blijft' en zich voortdurend met de goede zaken bezighoudt.

In de strategische visie zijn vijf dromen benoemd en vertaald naar een richting voor de komende jaren. De richting is overwegend beschrijvend van aard. De strategische visie wordt jaarlijks vertaald naar een jaarplan en een begroting. In het jaarplan zijn voor iedere droom succesfactoren en prestatie-indicatoren met bijbehorende ambitie of norm benoemd, die in een overzichtelijk tabel zijn vastgelegd. Daarnaast is het jaarplan voorzien van een activiteitenplanning, waarin de (interne) activiteiten voor het betreffende jaar én per droom uit de strategische visie zijn vastgelegd.

Het jaarplan vormt de basis voor de begroting. In de begroting wordt een onderbouwing gegeven van alle kosten en opbrengsten voor het komende jaar, eventueel met een koppeling met het beleid van PeelrandWonen. Naast de strategische visie heeft PeelrandWonen verschillende beleidsdocumenten, waaronder een portefeuillestrategie en een duurzaamheidsvisie uitgewerkt. PeelrandWonen heeft daar eveneens de input van samenwerkingspartners in meegenomen.

3.2 PeelrandWonen maakt gebruik van T-rapportages

De T-rapportages starten met een bestuurlijke toelichting, waarin de interne en externe ontwikkelingen in het betreffende tertiaal worden geschetst. In de bestuurlijke toelichting wordt bijvoorbeeld ingegaan op activiteiten uit de activiteitenplanning en externe ontwikkelingen zoals de Regionale Woondeal of de invoering van de Wet versterking regie Volkshuisvesting.

Daarnaast geven de T-rapportages inzicht in de voortgang op de succesfactoren en de kritische prestatie-indicatoren uit het jaarplan. PeelrandWonen maakt daarbij gebruik van dezelfde overzichtelijke tabellen, die zijn vastgelegd in het jaarplan. Bovendien zijn de tabellen voorzien van een toelichting op de prestaties en eventuele afwijkingen en beheersmaatregelen.

Als laatste wordt inzicht gegeven in de voortgang van de activiteitenplannen. Voor iedere activiteit wordt de status weergegeven en is eventueel een toelichting toegevoegd.

3.3 PeelrandWonen heeft een kleine platte organisatie

De richting van de organisatie wordt binnen PeelrandWonen in gezamenlijkheid bepaald. Voor het bepalen van de richting voor de organisatie wordt maandelijks een zogenaamd Kompas-overleg georganiseerd, waarin eventuele bestuursbesluiten en te ontwikkelen of te actualiseren beleid wordt besproken. Alle medewerkers hebben de mogelijkheid om onderwerpen in te brengen.

3.4 PeelrandWonen heeft een betrokken raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van PeelrandWonen. De leden van de raad van commissarissen (RvC) hebben allen een intrinsieke motivatie om bij te dragen aan de volkshuisvesting in Boekel en het functioneren van de corporatie. Zij hebben allen een specifiek profiel. Vermeldenswaardig is dat de voorzitter van de RvC woonachtig is in Boekel en derhalve zicht heeft op de lokale ontwikkelingen en aanwezig is in het lokale netwerk.

De RvC maakt voor het toezicht onder andere gebruik van de T-rapportages van PeelrandWonen. In de reguliere vergaderingen van de RvC worden de T-



rapportages besproken. Indien nodig stelt de RvC kritische vragen of wordt bijgestuurd.

Daarnaast heeft de RvC een belangrijke rol als klankbord voor de directeur-bestuurder van de corporatie. De klankbordrol is zeker bij een kleinere corporatie belangrijk. De RvC is betrokken bij het ontwikkelen of actualiseren van beleid. In de reguliere vergaderingen én in themabijeenkomsten bespreekt de RvC met de directeur-bestuurder strategische onderwerpen, zoals de strategische visie, de organisatie en het personeel en het uitbesteden van het onderhoud. In de themabijeenkomsten is gediscussieerd over onderwerpen als stakeholdersmanagement, risicobeheersing, portefeuillestrategie en woonvisie. Bovendien zijn de commissarissen jaarlijks betrokken bij een strategisch overleg met de gemeente Boekel en is er overleg met de Huurdersraad. Tegelijkertijd heeft de RvC vertrouwen in de organisatie en wordt passende afstand gehouden.

3.5 PeelrandWonen presteert goed

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Besturing** met goed. De visitatiecommissie ziet een brede betrokkenheid van de directeur-bestuurder, de medewerkers, de commissarissen, huurders en samenwerkingspartners bij de totstandkoming van de strategische visie. PeelrandWonen is flexibel en zoekt continu aansluiting bij de externe ontwikkelingen. Bovendien volgt de PDCA-cyclus een heldere structuur, waardoor prestatiebesturing optimaal mogelijk is.

Tabel 3-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Besturing

Sterk

- De betrokkenheid van medewerkers, commissarissen, huurders en samenwerkingspartners bij de totstandkoming van de strategische visie.
- Het jaarlijks actualiseren van de strategische visie om ervoor te zorgen dat PeelrandWonen 'bij de les blijft'.
- De vertaling van de dromen uit de strategische visie naar een jaarplan en een begroting.
- Het Kompas-overleg, waarin eventuele bestuursbesluiten en te ontwikkelen of te actualiseren beleid wordt besproken

Aandacht (blijven) geven

- Het actualiseren van de strategische visie met aandacht voor de betekenis van de opgaven voor Boekel, bij voorkeur met betrokkenheid van samenwerkingspartners.

Geleerd

- De lokale betrokkenheid van tenminste één commissaris is van belang in het toezicht.



4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

PeelrandWonen heeft zichzelf ten doel gesteld te allen tijde te voldoen aan de normen van de externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Het WSW en de Aw hebben voor de verschillende ratio's grenswaarden aangegeven, waarbinnen een corporatie dient te blijven om financieel gezond te blijven. PeelrandWonen heeft de betreffende grenswaarden overgenomen als eigen grenswaarden en voldoet aan de grenswaarden.

Tabel 2: Financiële ratio's PeelrandWonen

| | Norm | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------|--------|------|------|------|------|
| ICR | > 1,40 | 2,00 | 2,73 | 2,35 | 2,74 |
| Loan to Value | < 85% | 59% | 39% | 33% | 58% |
| Solvabiliteit | > 15% | 41% | 59% | 62% | 42% |
| Dekkingsratio | < 70% | 32% | 27% | 20% | 30% |
| Onderpandratio | < 70% | 33% | 27% | 20% | 30% |

Bron: Jaarverslagen PeelrandWonen

PeelrandWonen monitort de risico's voortdurend en loopt daardoor weinig risico's als het gaat om de financiële continuïteit. PeelrandWonen bewaakt de liquiditeitspositie goed en neemt zo nodig maatregelen om de kerntaken zo goed mogelijk uit te blijven voeren. Indien de financiële ratio's de grenswaarden dreigen te overschrijden, neemt PeelrandWonen maatregelen. De mogelijke maatregelen zijn het temporiseren van het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen, het beperken van het realiseren van nieuwbouw en het verkopen van woningen.

4.2 Organisatorische capaciteit

PeelrandWonen heeft een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele cultuur. De corporatie heeft zeven mensen in dienst, verdeeld over 5,07 fte. Daarnaast huurt PeelrandWonen een projectmedewerker in om de corporatie te ondersteunen bij de projectontwikkeling.

PeelrandWonen benoemt de organisatiegrootte als een risico voor het realiseren van de 'dromen'. Daarbij ziet de corporatie dat de onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, uitval en (on)voldoende functiescheiding continue aandachtspunten blijven. Van daaruit heeft PeelrandWonen aandacht voor het herinrichten van processen en is de Strategische Personeelsplanning geactualiseerd. De ambitie richt zich op een groei naar 7 á 8 fte, met name in het licht van de opgave om 140 woningen te realiseren. Daarnaast wordt het risico deels ondervangen door een hechte samenwerking en afstemming binnen de organisatie. Als kennis intern ontbreekt, wordt er gezorgd voor extra opleidingen of inhuur van specialisten.

Tegelijkertijd is de omvang van PeelrandWonen afgestemd op het werkgebied, namelijk de gemeente Boekel. Als de gemeente Boekel zou gaan fuseren met een omliggende gemeente, kan dat van invloed zijn op de organisatie en de woningvoorraad van PeelrandWonen. PeelrandWonen is zich daarvan bewust, maar heeft geen signalen die wijzen in de richting van een gemeentelijke herindeling.



PeelrandWonen heeft aandacht voor automatisering en informatieveiligheid

PeelrandWonen heeft aandacht voor het automatiseren van verschillende processen. De organisatie maakte voorheen gebruik van eigen Excel-bestanden voor de procesbeheersing en heeft verschillende processen gedigitaliseerd. PeelrandWonen is verder actief met het actualiseren van processen en zoekt naar mogelijkheden om verschillende vastleggingen te maken binnen het primaire systeem. Daarnaast werkt PeelrandWonen aan informatieveiligheid en het voldoen aan AVG.

4.3 PeelrandWonen presteert goed

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke capaciteit** met goed. De visitatiecommissie ziet dat PeelrandWonen continu aandacht heeft voor de maatschappelijke capaciteit en de risico's die zich voordoen.

Tabel 4-3: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Maatschappelijke capaciteit

Sterk

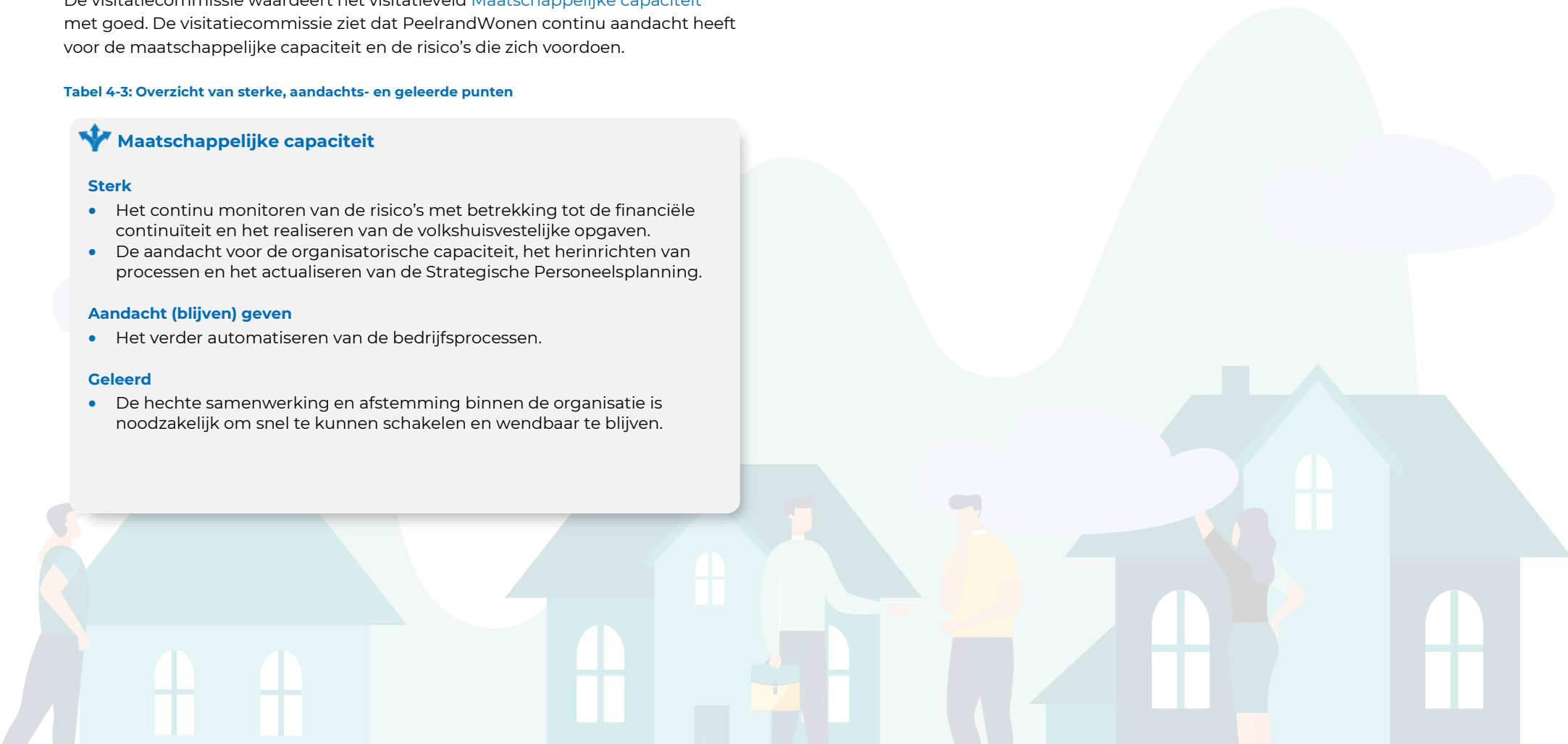
- Het continu monitoren van de risico's met betrekking tot de financiële continuïteit en het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven.
- De aandacht voor de organisatorische capaciteit, het herinrichten van processen en het actualiseren van de Strategische Personeelsplanning.

Aandacht (blijven) geven

- Het verder automatiseren van de bedrijfsprocessen.

Geleerd

- De hechte samenwerking en afstemming binnen de organisatie is noodzakelijk om snel te kunnen schakelen en wendbaar te blijven.



Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

We zijn zeer verheugd met de resultaten en opbrengsten van de maatschappelijke visitatie die Ecorys voor ons heeft uitgevoerd.

We hebben uitstekend gescoord op het visitatieveld maatschappelijke waarde en 3x goed op de overige velden. Dat is een waardering waar we ontzettend trots op zijn. We zijn dankbaar voor de goede samenwerking met onze huurders, de Deelplaats en stakeholders om wonen zonder zorgen na te streven voor iedereen die fijn wil wonen in Boekel en Venhorst.

Onze dank gaat uit naar de visitatiecommissie Marieke en Robert van Ecorys, dat jullie geïnteresseerd waren in ons verhaal en de tijd namen om met onze huurders en stakeholders in gesprek te gaan. We hebben de oprechte interesse als zeer plezierig ervaren en inderdaad in Boekel schijnt altijd de zon. Vooral de fietstocht en het gesprek met Ecorys, de Raad van Commissarissen en alle collega's samen waren heel waardevol.

Onze vragen zijn goed aan bod gekomen. We leren van de bevindingen en het is fijn ook de vragen van de Huurdersraad en stakeholders te lezen. We zijn dan ook meteen aan de slag gegaan met de suggesties om ons werk nog beter te kunnen doen. Een paar voorbeelden: we hebben een aantal overleggen met de gemeente Boekel, het Dorpsteam, BrabantZorg en de ketenpartners Van der Meijs en Elk structureel gemaakt; ook hebben we onze Huurdersraad en vrijwilligers in het zonnetje gezet en bedankt voor hun geweldige inzet, want het is en mag ook leuk zijn om samen te werken; en meer intern gericht, zijn we met het herinrichten van een aantal processen gestart om zonder zorgen aan onze opgave te kunnen werken.

De lokale verankering en de gerichtheid op het Boekelse is een groot goed en blijft belangrijk. We doen in de regio goed mee met het realiseren van de grote opgave waar de sector voor staat om meer woningen te bouwen en het bestaande bezit te verduurzamen. We zetten ons in voor betaalbaarheid en leefbare buurten. PeelrandWonen is voor de Boekelse maat om de

verbondenheid met de mensen die graag in Boekel en Venhorst (willen) wonen te houden. Graag blijven we waarde toevoegen voor nu en in de toekomst.

Ik bewonder het werk dat we als team doen, de prestaties die we leveren en hoe groot we zijn in het samenwerken met en voor onze huurders. Annelieke, Esther, Chantal, Anne, Alfred, Hennie, Jasper en ik werken graag samen met Ton en Ad van onze Huurdersraad aan een fijn thuis voor iedereen. Dat doen we goed en dat blijven we vol enthousiasme doen samen met onze stakeholders. Allen, heel erg bedankt.

Boekel, 4 oktober 2024

Karin Priem-Mens
Directeur-Bestuurder

Anton Smets
Voorzitter Raad van Commissarissen



B Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van PeelrandWonen in 2024 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met PeelrandWonen gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met PeelrandWonen hebben.

Rotterdam, 1 februari 2024

Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

De visitatoren verklaren dat de visitatie van PeelrandWonen in 2024 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. De visitatoren hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen zakelijke relatie met de PeelrandWonen gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zullen de visitatoren geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij PeelrandWonen.

Rotterdam, 1 februari 2024

Robert Kievit en Marieke Kalkman



C Curriculum vitae

Voorzitter

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en -datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Principal 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:

| | |
|--------------|---|
| 2015 - heden | Principal Consultant Regions & Cities, Ecorys |
| 2014 - 2015 | Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam |
| 2013 - 2014 | Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal |

Profiel

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

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



Secretaris

Marieke Kalkman

Naam, titel, voorletters:

Kalkman, Drs, W.M.

Geboorteplaats en –datum:

Waddinxveen, 8 december 1962

Huidige functie:

Zelfstandig adviseur, visitator

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profielchets:

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

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

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

Vanuit haar eigen bedrijf is Marieke verantwoordelijk voor de totstandkoming van de jaarverslagen van een aantal organisaties in de publieke sector, waaronder verschillende woningcorporaties. Marieke is in staat zich in korte tijd een beeld te vormen van een veelomvattende organisatie of materie en kan dit in kortere of langere teksten ook voor anderen inzichtelijk maken.



D Onderzoeksverantwoording

Een visitatie in overeenstemming met methodiek 7

De voorliggende visitatie is uitgevoerd in overeenstemming met methodiek 7 'Samenwerken aan opgaven'. In methodiek 7 staan drie hoofdthema's centraal:

1. De huurdersinvloed en het perspectief van de huurder in de visitatie

De visitatie is het enige sectorbrede verantwoordingsinstrument dat het huurdersoordeel een centrale plaats geeft in de beoordeling over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Het huurdersoordeel is in methodiek 7 meer geïntegreerd in het volledige visitatierapport. Daarnaast wordt in het visitatieveld Maatschappelijke verankering ingegaan op de wijze waarop de corporatie zich laat beïnvloeden door huurders en andere belanghebbenden. De visitatiecommissie heeft wat zij heeft gehoord vanuit huurders, de gemeente(n) en overige samenwerkingspartners gerelateerd aan feitelijke prestaties van de corporatie. Daarbij is een verbinding gelegd tussen de wereld van strategie en bestuur enerzijds en de leefwereld van de huurders en andere belanghebbenden anderzijds.

2. Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden

De visitatie heeft als uitgangspunt dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt voor de (beleids)keuzes en de prestaties, waarbij de visitatie input geeft voor het proces van leren en continu verbeteren. De visitatiecommissie heeft samen met de corporatie gekeken naar de sterke punten, de aandachtspunten en de geleerde punten. De visitatiecommissie heeft samen met de corporaties, de huurders en de overige samenwerkingspartners gereflecteerd op het maatschappelijk presteren.

3. De aandacht voor samenwerken en netwerken in de visitatie

De visitatie is gericht op samenwerken en wederkerigheid in het netwerk. De aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner heeft tot gevolg dat de visitatiecommissie de corporatie evenals de samenwerkingspartners heeft

gevraagd om te reflecteren op de samenwerking in het netwerk. Daarnaast zijn de samenwerkingspartners van de corporatie gevraagd naar de bijdrage die zij leveren aan het realiseren van de maatschappelijke opgaven.

De documentatie voor de visitatie

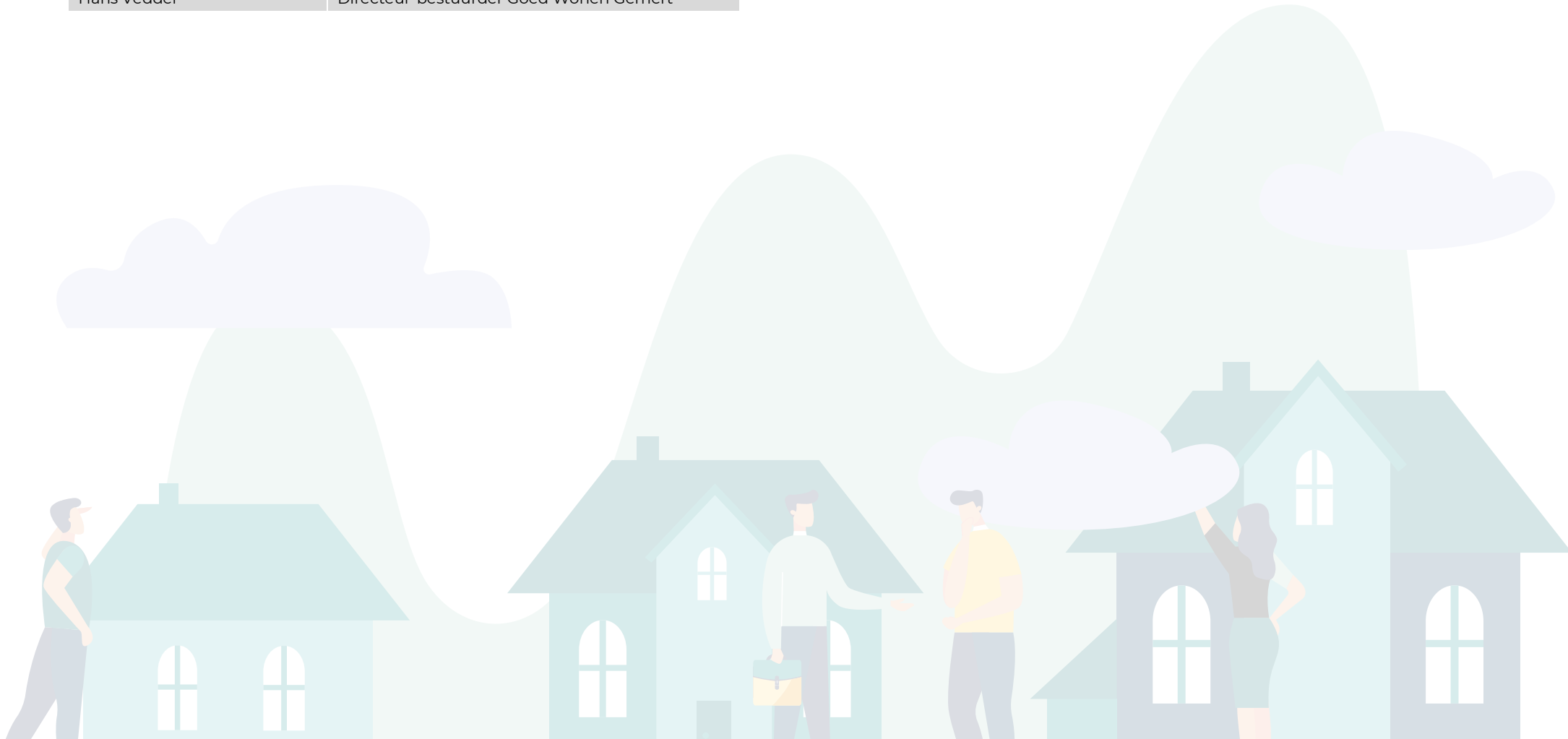
De visitatiecommissie heeft voor het uitvoeren van de visitatie verschillende documenten ontvangen van de corporatie, die zijn bestudeerd en als basis zijn gebruikt voor de gesprekken met de corporatie, de huurders en de overige samenwerkingspartners. De documentatie die ter beschikking is gesteld, betreft onder andere de ondernemingsplannen, de jaarverslagen, de prestatieafspraken, de begrotingen, de periodieke rapportages, de verslagen van de RvC-vergaderingen, de zelfevaluaties van de RvC en de oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De samenwerkingspartners van PeelrandWonen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende medewerkers, commissarissen en samenwerkingspartners gesproken.

| Naam | Functie |
|--------------------------------|---|
| PeelrandWonen | |
| Karin Priem | Directeur-bestuurder |
| Hennie van Alphen | Specialist vastgoed |
| Jasper Dijk | Projectontwikkelaar |
| Chantal van Kleef | Controller |
| Annelieke Steenberg | Specialist leefbaarheid en ontwikkeling |
| Raad van Commissarissen | |
| Anouschka van Laarhoven | Voorzitter |
| Frank Grisel | Lid |
| Koen van Sleuwen | Lid |
| Samenwerkingspartners | |
| Ton Constant | Huurdersraad Onder de pannen |
| Ad van Dooren | Huurdersraad Onder de pannen |
| Ben Brands | Wethouder Wonen gemeente Boekel |

| | |
|-------------------------|--|
| Anne-Marie de Gouw | Directeur Sociaal domein gemeente Boekel |
| Erik Peeters | Sectordirecteur gemeente Boekel |
| Freek Gevers | Beleidsmedewerker wonen gemeente Boekel |
| Jeannine van Wijk | Consulent Zorg en GGZ dorpssteam Boekel |
| Jeanne Steijn | Vrijwilliger De Deelplaats |
| Anneloes van Heel | Teamleider Brabantzorg, o.m. facilitair |
| Marie-Louise van de Ven | Teamleider Brabantzorg, o.m. thuiszorg |
| Alexander Stroetenga | Manager Renovatie en onderhoud Van der Meijs |
| Betty Leenders | Vestigingsdirecteur Elk |
| Robbie Wilbers | Operationeel manager Elk |
| Joke Abbring | Directeur-bestuurder Wonen Vierlingsbeek |
| Hans Vedder | Directeur-bestuurder Goed Wonen Gemert |





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

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl