

Maatschappelijke visitatie

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever: Area

Rotterdam, 30 januari 2020



Maatschappelijke Visitatie

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever:

Area

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Erik van Ossenbruggen

Rotterdam, 30 januari 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	8
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting	13
D. Korte schets van de corporatie	14
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	17
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 Inleiding	20
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	20
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	20
1.4 Beschouwing op de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	21
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	22
1.6 Beschrijving van de ambities	29
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	30
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	39
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	47
4.1 Inleiding	48
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	48
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	48
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	51
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	53
Deel 3: Bijlagen	56
Bijlage 1: Position Paper	57
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	63
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	66
Bijlage 4: Onafhankelijkheidverklaring 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, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

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

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

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

Aan het begin 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 en 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 verder 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 de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatiecommissie

Stichting Area heeft Ecorys in 2019 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode augustus tot en met december en beslaat de jaren 2015 tot en met 2018. 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 van een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt van een 6 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 score of een 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 José Moonen voor de prettige samenwerking.

Deel 1:

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Lokaal betrokken, toegankelijk en gedreven voor de maatschappelijke taak

Area is een corporatie met ongeveer 8.900 verhuureenheden die zich naar eigen zeggen vooral richt op de primaire doelgroep 'met een kleine portemonnee en mensen met een zorgvraag'. Het werkgebied bestaat primair uit de gemeenten Uden en Meierijstad. De gemeente Meierijstad is een fusiegemeente, bestaande uit de voormalige gemeente Veghel – waar Area actief is – en de gemeenten Schijndel en Sint-Oedenrode.

Position paper

In de position paper gaat de directeur-bestuurder in op de doelstellingen van en de opgave voor Area. Kenmerkend voor de eigen positie en de doelstellingen van Area is de titel van het ondernemingsplan 'Vooruit naar de bedoeling'. Area sluit daarbij aan bij de denkrichting van de overheid en de herziene Woningwet en -wellicht belangrijker- bij de eigen overtuiging. Area ziet voor zichzelf zelfs een bredere taakopvatting dan de herziene Woningwet voorschrijft. Een voorbeeld betreft de visie op leefbaarheid. Area is zich bewust van de mogelijkheden om bewoners te stimuleren om verantwoordelijkheid te nemen voor de woon- en leefomgeving en de positie in het lokale netwerk. De corporatie zoekt samenwerking met onder andere zorg- en welzijnspartijen om zodoende een vangnet te creëren voor de meest kwetsbare doelgroepen en een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de wijken en buurten.

De directeur-bestuurder spreekt verder in de position paper van een 'fundamentele transitie in de samenleving, die het nodig maakt om naar onconventionele oplossingen te kijken'. De visitatiecommissie herkent de transitie, die zich al enige jaren geleden heeft ingezet, en ziet de hoofdogaven die worden benoemd in de position paper bij vrijwel alle woningcorporaties terug. Naast de belangrijke opgaven van betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt de transitie met name gekenmerkt door noodzakelijke aandacht voor het verduurzamen van de woningvoorraad, het bevorderen van bewonersparticipatie op allerlei niveaus en het luisteren naar belanghebbenden en signalen uit het lokale netwerk. Het is voor de visitatiecommissie zichtbaar dat Area de betreffende opgaven voortvarend heeft opgepakt. De corporatie heeft nadrukkelijk ingezet op het verduurzamen van de woningvoorraad, heeft belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van beleid en het ondernemen van activiteiten en werkt op alle niveaus aan participatie. Bewonderenswaardig is het feit dat de inzet op het verduurzamen van de woningvoorraad heeft geresulteerd in gemiddeld label B in 2018, een prestatie van formaat.

Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie kenmerkte Area als een corporatie met 'brede maatschappelijke ambities en prestaties' en met 'de blik naar buiten'. De visitatiecommissie beoordeelde de maatschappelijke prestaties in het licht van de opgaven destijds met gemiddeld een 7,4. Deze positieve beoordeling werd destijds ondersteund door de beoordeling van de belanghebbenden: gemiddeld een 7,0. De visitatiecommissie toonde zich kritischer over de 'Vermogensinzet' en de 'Governance'. Op deze onderdelen scoorde Area een 6,0 respectievelijk een 6,9. De visitatiecommissie gaf daarbij verschillende verbeterpunten mee. Samenvattend:

- Het verbeteren van de beleidscyclus door het concretiseren van de voornemens uit het beleidsplan en het monitoren van de geconcretiseerde voornemens. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor het uitwerken van de cultuur van Area en de 'maatwerkoplossingen';
- Het verbeteren van de communicatie met belanghebbenden ten aanzien van leefbaarheid door in gesprek te gaan over de gevolgen van de invoering van de herziene Woningwet en tijdig de voorgenomen activiteiten te communiceren;

- Het duidelijker en zichtbaar inzicht geven in het deel van het vermogen dat beschikbaar is voor maatschappelijke investeringen en in het strategisch voorraadbeleid de koppeling te leggen met de financiële ruimte van Area.
- Het verbeteren van het interne toezicht door het toetsingskader verder uit te werken en vast te leggen, de rode draad in de zelfevaluatie van de raad te identificeren en opvolging van verbeterpunten te borgen en de scope van de projectencommissie te verbreden.

De visitatiecommissie concludeert dat Area de verbeterpunten uit het vorige visitatierapport adequaat heeft opgepakt. De resultaten daarvan zijn eveneens zichtbaar in de waardering van de belanghebbenden voor de 'Relatie en Communicatie' en de 'Invloed op beleid' en de waardering van de visitatiecommissie op de onderdelen 'Vermogensinzet' en 'Strategievorming en prestatiebesturing'. Area heeft bij de inzet van het vermogen bijvoorbeeld nadrukkelijk aandacht voor de maatschappelijke opgaven en de beschikbare financiële ruimte. Daarnaast worden investeringsbesluiten vanuit verschillende perspectieven beoordeeld. Tegelijkertijd heeft de PDCA-cyclus de wenselijke kwaliteit gekregen. De missie en visie van Area zijn in het ondernemingsplan beter uitgewerkt in strategische doelstellingen en vervolgens geconcretiseerd in jaarplannen aan de hand van kritische prestatie indicatoren (kpi). Aan de hand van de indicatoren vindt een gestructureerde monitoring plaats met tijdige bijsturing.

Huidige visitatie

Het voorliggende visitatierapport laat zien dat de kenmerken die de vorige visitatiecommissie reeds benoemde nog steeds actueel zijn. Area heeft de brede maatschappelijke prestaties én de blik naar buiten gecontinueerd en versterkt. De corporatie laat zien een (lokaal) betrokken corporatie te zijn, die invulling geeft aan de opgaven in het werkgebied, al dan niet in samenwerking met bijvoorbeeld zorg- en welzijnsorganisaties.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Area op alle thema's binnen het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' tenminste ruim voldoende heeft gepresteerd. Naast de aandacht voor de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad heeft Area tevens laten zien daadwerkelijk een bredere taakopvatting te hebben. De visitatiecommissie ziet de bredere taakopvatting duidelijk terug in de omvang en de verscheidenheid van de geleverde prestaties, bijvoorbeeld ten aanzien van het thema leefbaarheid.

Area heeft tevens aandacht voor het huisvesten en het ondersteunen van verschillende bijzondere en zorgbehoevende doelgroepen en draagt actief bij aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Area kijkt daarbij verder dan de individuele huurders door onder andere het creëren van mogelijkheden voor ontmoeting, het verbeteren van wijken aan de hand van wijkaanpakken en het herstructureren van woningen. Deze prestaties levert Area zoveel mogelijk samen met huurders en maatschappelijke partners. Een voorbeeld betreft de ontwikkelgroep Don Boscoschool. Area wil de herontwikkeling van de Don Boscoschool op een bijzondere manier doen, namelijk samen met woningzoekenden die daar graag willen wonen.

De visitatiecommissie vindt het bijzonder dat ook bijna alle belanghebbenden lovend zijn over de prestaties van Area. De corporatie wordt herkend als een betrouwbare en degelijke woningcorporatie én een fijne samenwerkingspartner. De belanghebbenden zijn met name te spreken over de prestaties ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad en de leefbaarheid in wijken en buurten. De (lokale) betrokkenheid en de toegankelijkheid ziet de visitatiecommissie terug in de relatie met en de waardering van de belanghebbenden.

De volkshuisvestelijke prestaties gaan samen met een doorontwikkeling van de organisatie van Area. De visitatiecommissie is van mening dat Area de inzet van haar beschikbare vermogen voor

maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en vermogenspositie ruim voldoende verantwoordt en motiveert. Area heeft zichtbaar aandacht voor de maatschappelijke opgaven bij de investeringen die zij pleegt. Het is voor de visitatiecommissie zichtbaar dat in de organisatie van Area wordt gedacht vanuit de volkshuisvestelijke opgaven en de behoeften van de huurder. Als vanzelfsprekend worden investerings- en projectbesluiten dan ook, zowel impliciet als expliciet, in dat licht beoordeeld. De lokale verankering en betrokkenheid dragen daar eveneens aan bij.

Area heeft vanwege de sterk veranderende omgeving het koersplan 'Vooruit naar de bedoeling' opgesteld. Het ondernemingsplan is de kapstop voor het presteren van Area. De strategische doelstellingen zijn uitgewerkt en geconcretiseerd en worden periodiek gemonitord. Het functioneren van de PDCA-cyclus geeft Area de gelegenheid om continu 'vinger aan de pols te houden'. De visitatiecommissie heeft daarbij waargenomen dat de koers van Area niet alleen een 'papierenen exercitie' is. De koers en de doelstellingen van Area zijn helder en worden gedragen in de organisatie. Iedereen levert een bijdrage aan de strategische doelstellingen van Area.

De raad van commissarissen geeft, onder meer door lokale betrokkenheid, op goede wijze invulling aan zijn rol als toezichthouder bij een maatschappelijke organisatie. De raad kent de maatschappelijke doelen en ziet toe op de realisatie daarvan. De raad van commissarissen is zich daarnaast bewust van de positie en de verantwoordelijkheden van Area in Uden en Meijerijstad.

Rondrit langs het woningbezit

De visitatiecommissie heeft onder begeleiding van Area een rondrit gemaakt langs belangrijke projecten en initiatieven binnen het werkgebied. Bewonderenswaardig was daarbij de gebleken continue aandacht voor kansen om een bijdrage te leveren aan de lokale opgave. Area zoekt bijvoorbeeld naar mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren of vastgoed te transformeren. De corporatie betreft daarbij zoveel mogelijk de huurders en de bewoners.

Wat kan beter?

Zoals beschreven heeft Area in de periode van 2015 tot en met 2018 ruim voldoende tot goed gepresteerd. De corporatie heeft passende volkshuisvestelijke prestaties geleverd, getuige ook de waardering van de belanghebbenden. Daarnaast heeft Area de verbeterpunten uit de vorige visitatie opgepakt. De visitatiecommissie ziet in Area een sociale woningcorporatie, die aandacht heeft voor huurders en zich bevoegen inzet voor het belang van de huurders. Vanuit verschillende belanghebbenden, wordt deze kracht van Area onderschreven. De visitatiecommissie heeft om deze reden geen zwaarwegende verbeterpunten mee te geven. Tegelijkertijd wil de visitatiecommissie wel de volgende aandachtspunten meegeven:

- Overleg met de gemeente Meijerijstad over verwachtingen en verantwoordelijkheden. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de gemeente Uden en de voormalige gemeente Veghel een beduidend positiever beeld laten zien over de communicatie en de relatie met Area dan de gemeente Meijerijstad. De 'nieuwe' gemeente Meijerijstad toont zich kritischer. De visitatiecommissie is zich er daarbij van bewust dat de gemeente Meijerijstad daar eveneens een aandeel in heeft.
- Leg in de meerjaren- en investeringsbegroting duidelijker de relatie met de onderdelen van het strategisch- of ondernemingsplan. De relatie is in de documenten zeer zeker aanwezig, maar over meerdere onderdelen verspreid en ook niet als startpunt van de uitwerking opgenomen. De overzichtelijkheid zou toenemen indien wordt gestart met de beschrijving van de strategische doelstellingen en deze vervolgens als rode draad in het document worden uitgewerkt. Ook verdient het aanbeveling de begroting en het jaarplan te integreren zodat het externe perspectief duidelijker zichtbaar is.

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Woonruimteverdeling

Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

Thema 5: Leefbaarheid

C. Samenvatting

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

Tabel 1 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,3

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,6 Area presteert ruim voldoende op het omzetten van maatschappelijke opgaven in de benodigde prestaties. Vooral op het terrein van verduurzaming heeft de corporatie zeer goede stappen gezet, en stevent zelfs af naar gemiddeld label A in 2022. Het doelgroepenbeleid van Area is eveneens ruim voldoende, met eveneens oog voor zorgbehoevenden en overige bijzondere doelgroepen. Area zorgt niet alleen voor haar huurders, maar ook voor de algemene leefbaarheid in de wijk, door ontmoetings-mogelijkheden te creëren en met aparte wijkaanpakken tot herstructurering van wijken te komen, samen met andere maatschappelijke partners.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6 De belanghebbenden zien Area als een betrouwbare, degelijke woningcorporatie. Een fijne samenwerkingspartner. De samenwerkingsrelatie met de gemeente Meierijstad behoeft weliswaar aandacht. In termen van prestaties van Area zijn de meeste belanghebbenden voornamelijk te spreken over de verduurzamings-inspanningen van de corporatie – en met name het feit dat daarvoor geen huurverhoging wordt gevraagd. Ook de leefbaarheidsinspanningen worden gewaardeerd.

Presteren naar Vermogen

8,0 Area kan haar vermogensinzet ruim voldoende verantwoorden. Het is zichtbaar dat Area bij haar vermogensinzet verschillende perspectieven betreft. Daarbij is tevens aandacht voor de beoogde maatschappelijke effecten. Area werkt daarbij volgens de principes van het Driekamermodel.

Governance van maatschappelijk presteren

7,3 Area heeft een duidelijk beeld van de te leveren prestaties en heeft deze zodanig vastgelegd en vertaald naar strategische doelstellingen en kritische prestatie indicatoren dat deze te monitoren zijn. Daarbij is zichtbaar dat Area de visie op basis van behoeften en wensen van belanghebbenden, analyses van de ontwikkelingen in het werkgebied en de toespitsing op de lokale opgaven heeft opgesteld/geactualiseerd. De RvC heeft een duidelijke visie op haar maatschappelijke rol, is actief betrokken bij de strategiebepaling en borgt op goede wijze dat de beoogde doelen worden gerealiseerd. De RvC is ook in goede en passende wijze zichtbaar voor de lokale belanghebbenden in het lokale netwerk.

Area betreft haar belanghebbenden op actieve en intensieve wijze bij de bepaling van haar beleid. De Bewonersraad wordt gezien als 'cocreator'. De corporatie legt daarnaast op ruim voldoende wijze verantwoording af over de geleverde maatschappelijke prestaties.

D. Korte schets van de corporatie

Werkwijze en werkgebied

Area is een corporatie die zich naar eigen zeggen vooral richt op de primaire doelgroep “met een kleine portemonnee en mensen met een zorgvraag”. Dit heeft onder meer geleid tot een zeer kleine niet-Daeb portefeuille en een beleid dat gericht is op een groot aandeel betaalbare woningen.

Het werkgebied bestaat primair uit de gemeenten Uden en Meierijstad. De gemeente Meierijstad is een fusiegemeente, bestaande uit de voormalige gemeente Veghel – waar Area actief is – en de gemeenten Schijndel en Sint-Oedenrode.

Woningbezit

Area bezat eind 2018 in totaal 8.884 verhuureenheden, waarvan: 7.840 zelfstandige woningen DAEB, 320 zelfstandige woningen Niet-DAEB, 178 onzelfstandige overige wooneenheden DAEB (bijv. groepswoningen), 22 overige niet-wooneenheden DAEB en 524 overige niet-wooneenheden Niet-DAEB (voornamelijk garages).

De meerderheid van de woningen van Area zijn eengezinswoningen. In tabel 2 is een nadere specificering van het type woningen van Area gemaakt.

Tabel 2 Woningbezit

Type woningen	Area	Landelijk
Eengezinswoningen	57,3%	40,8%
Meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen	9,9%	24,8%
Meergezinswoning met lift	18,5%	15,5%
Hoogbouw	10,4%	12,3%
Onzelfstandige overige wooneenheden	3,9%	6,6%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2017), Aedes

Ongeveer 33 % van het woningbezit van Area dateert uit de periode vanaf 1990. Daarmee is het bezit van Area relatief nieuw te noemen: gemiddeld is in Nederland slechts 26,1% van de corporatiewoningen na 1990 gebouwd.

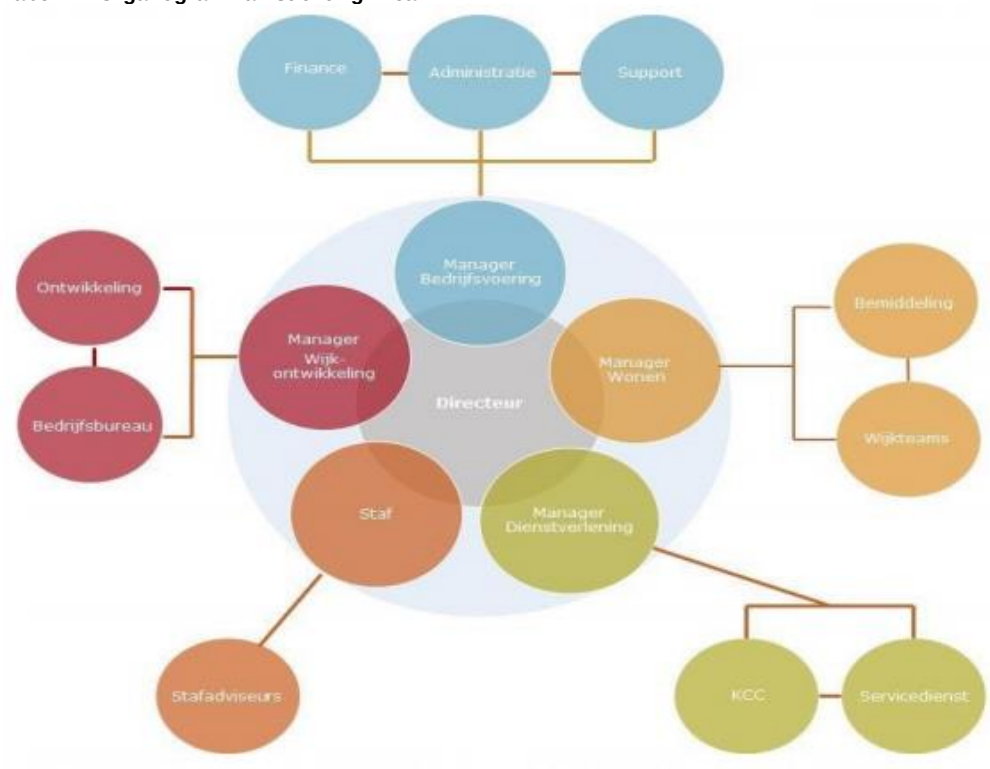
Organisatiestructuur

Stichting Area telde eind 2018 in totaal 91 medewerkers met een totale aanstellingsomvang van 81,8 fte. Daarvan was 76,8 fte in vaste dienst en 5 fte kwam voor rekening van tijdelijke medewerkers en oproepkrachten.

Area heeft één directeur, die wordt bijgestaan door de teams Staf, Wonen, Wijkontwikkeling, Bedrijfsvoering en Dienstverlening. Figuur 1 op de volgende pagina toont alle relevante onderdelen van stichting Area.

Het toezicht op Area wordt gehouden door de Raad van Commissarissen, bestaande uit zes personen. Tevens heeft Area een ondernemingsraad (OR), gevormd door vijf personen.

Tabel 1.1 Organogram van stichting Area



Bron: Jaarverslag 2018, p. 35.

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 Area wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,1	7,5	7,5	7,6	7,3		7,4	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Woonruimteverdeling

Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

Thema 5: Leefbaarheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Area heeft voor de periode 2015 tot en met 2018 prestatieafspraken opgesteld met de gemeenten Uden, Veghel en Meierijstad. De gemeente Meierijstad is in 2017 ontstaan uit de fusie van de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode.

Prestatieafspraken in Uden

De eerste set prestatieafspraken in Uden gedurende de visitatieperiode was van kracht van 2013 tot en met 2017. Hierin zijn de volgende thema's onderscheiden: beschikbaarheid, betaalbaarheid, woonruimteverdeling, woningkwaliteit en duurzaamheid en leefbaarheid. Er zijn onder meer SMART geformuleerde afspraken gemaakt over te realiseren aantallen nieuwbouwwoningen, na te streven woonruimteverdeling en tegengaan van scheefwonen, te realiseren verduurzamingsmaatregelen, de hoogte van de onderhoudskosten en activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid per wijk.

Voor 2017 zijn nieuwe prestatie afspraken gemaakt waarbij de afspraken van 2013-2017 op onderdelen zijn bijgesteld. Voor 2018 zijn ook weer nieuwe prestatieafspraken geformuleerd, die

grofweg dezelfde structuur volgen, maar met meer accent op enkele onderwerpen, waaronder duurzaamheid en wonen met zorg.

Prestatieafspraken in Veghel/Meierijstad

De prestatieafspraken met de gemeente Veghel hadden eveneens betrekking op de periode 2013-2017. Er is een structuur gehanteerd waarin onderscheid is gemaakt tussen strategische en operationele prestatieafspraken. Bij de strategische prestatieafspraken gaat het om de thema's kernvoorraad, nieuwbouw en transformatie, scheefwonen en uitwisselbaarheid huren en kopen. De operationele prestatieafspraken gaan in op de thema's huisvesting van aandachtsgroepen, middeninkomens, duurzaamheid en leefbaarheid en samenwerking..

In 2016 zijn aanvullende prestatieafspraken voor 2017 gemaakt waarin de ontwikkelingen vanuit de Woningwet 2015 zijn meegenomen o.a. de betrokkenheid van de Bewonersraad. Voor 2018 zijn er nieuwe prestatieafspraken geformuleerd als gevolg van de fusie tussen de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. De nieuwe prestatieafspraken lijken inhoudelijk sterk op de prestatieafspraken met de gemeente Uden. Daarom is in tabel 7 ervoor gekozen om zo veel mogelijk de gemeenten gezamenlijk te groeperen op thema; dit bevordert de overzichtelijkheid.

1.4 Beschouwing op de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Compleetheid en concreetheid

De prestatieafspraken van 2013 t/m 2017 met de gemeente Uden en de gemeente Veghel zijn tweeledig gestructureerd: enerzijds zijn er strategische prestatieafspraken en anderzijds zijn er operationele prestatieafspraken geformuleerd. De operationele prestatieafspraken zijn destijds bedoeld als meer concrete, uitvoeringsgerichte uitwerking van de strategische prestatieafspraken. Daarmee is een complete set aan afspraken ontstaan, die goed past bij de gemeentelijke woonvisies. Een nadeel is echter dat de omvang van het totaal aan prestatieafspraken disproportioneel werd. Bovendien is het verschil in concreetheid tussen beide typen verwaarloosbaar.

Aan deze kritiek is gehoor gegeven met de prestatieafspraken van 2018 in de gemeenten Uden en Meierijstad. Hierin is het onderscheid tussen strategische en operationele prestatieafspraken verdwenen en is voor een beperkt aantal, doch overzichtelijk gestructureerde thema's gekozen. Opvallend is dat in Meierijstad 'leefbaarheid' een aanvullend thema is, maar dat dit onderwerp niet als apart thema de revue passeert in de prestatieafspraken in Uden. In plaats daarvan is het thema beperkt opgenomen bij het thema duurzame sociale huurwoningen voorraad (zie bijvoorbeeld 1.7 van de prestatieafspraken).

Wederkerigheid en proces

De prestatieafspraken in Uden zijn voor een groot deel wederkerig. Op het gebied van duurzaamheid en bijzondere doelgroepen / wonen en zorg zijn verantwoordelijkheden van zowel Area als de gemeente geformuleerd. Dit geldt ook voor de prestatieafspraken met de gemeente Meierijstad – waar de gemeente ook op het gebied van leefbaarheid een verantwoordelijkheid heeft samen met Area. Voor Uden worden afspraken gemaakt voor wijkaanpak ten aanzien van preventieve, curatieve en repressieve maatregelen.

Bij het proces om te komen tot de prestatieafspraken is ook de Bewonersraad van Area betrokken. In de gemeente Uden zijn themasessies georganiseerd per onderwerp uit de woonvisie. De gemeente Meierijstad heeft ervoor gekozen om gebruik te maken van vijf thema's, die allen in drie themasessies besproken worden. De Bewonersraad vond de werkdruk van vijftien themasessies te

veel. Daar gehoor aan gegeven. De huurdersorganisaties blijven betrokken en kunnen een thema kiezen dat verder met hen wordt uitgediept en besproken.

Oordeel visitatiecommissie

De visitatiecommissie is van mening dat er stappen zijn gezet in het overzichtelijker en beknopter maken van de prestatieafspraken. Daarbij zijn vrijwel geen concessies gedaan aan de inhoud en aansluiting op de lokale opgaven. De leefbaarheidsafspraken zijn in Uden geïntegreerd opgenomen onder andere ook bij wijkaanpak. Fysieke ingrepen (onderhoud) worden gekoppeld aan het aanpakken van leefbaarheidsproblemen. Dit blijkt een goede combinatie te zijn bij het inzichtelijk maken en tegengaan van ondermijning in bepaalde wijken

Waar de prestatieafspraken vanaf 2013 tot en met 2017 al relatief SMART-geformuleerd waren, kon vanaf 2018 nog winst geboekt worden bij het verminderen van het aantal intentieafspraken, door deze te herformuleren naar prestatieafspraken. Dat is in de visie van de visitatiecommissie slechts in beperkte mate gebeurd. Dit is echter een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken partijen.

Tot slot is de visitatiecommissie van mening dat er intensiever contact tussen de gemeente Meierijstad en Area zou kunnen helpen om de kans op meningsverschillen over de prestatieafspraken in de toekomst te verkleinen.

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 Uden en Veghel/Meierijstad. Omdat in de prestatieafspraken de landelijke prioriteiten op het gebied van bijvoorbeeld passend toewijzen zijn opgenomen, worden deze opgaven ook meegenomen. Het zelfde geldt voor de opgaven op het gebied van duurzaamheid vanwege het in de prestatieafspraken benoemde energie-convenant.

De visitatiecommissie heeft per thema de individuele opgaven beoordeeld en een geheel punt toegekend. In bijlage 7 is hiervan een overzicht te vinden. Door het middelen van de scores per opgave, ontstaat een thema score dat op een decimaal nauwkeurig is. Deze score wordt aan het begin van de bespreking van een thema getoond.

1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

7,1

De visitatiecommissie oordeelt dat Area, ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen, voldoende heeft gepresteerd. Area heeft zich ingespannen om nieuwbouwwoningen te realiseren over verschillende segmenten (inclusief betaalbare segment) en gebieden en heeft tijdens de visitatieperiode een grote inspanning geleverd om 258 woningen op te leveren.

Area heeft haar kernvoorraad op peil gehouden

In de prestatieafspraken is overeengekomen om de kernvoorraad sociale huurwoningen tot 2020 binnen de bandbreedte van 4.358-5.069 (Uden) en rond ca. 3.250 (Veghel/Meierijstad) te behouden. Area heeft aan deze opgave voldaan. In beide gemeenten is de voorraad toegenomen sinds het begin van de visitatieperiode. In Uden zijn er zelfs relatief veel goedkope huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. In Veghel moet het woningbouwtempo wel verhoogd worden om de uiteindelijke doelstelling in 2020 te halen. Area is hierbij echter ook afhankelijk van de gemeente.

Area heeft nieuwbouwwoningen opgeleverd

In de periode van 2015 tot en met 2018 heeft Area in totaal 258 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in Uden. Het doel was om in de periode 2013 tot en met 2018 351 nieuwbouwwoningen te realiseren. In 2013 en 2014 zijn slechts 33 woningen gerealiseerd, maar deze periode valt buiten de visitatieperiode. In 2015 tot met 2018 heeft Area 258 opgeleverd waarvan 54 tijdelijke woningen.

Daarnaast zijn in de visitatieperiode 29 onzelfstandige wooneenheden aangekocht en verhuurd. In 2019 zijn van de oorspronkelijke opgave nog 60 woningen gerealiseerd en zijn 55 in procedure, 84 in voorbereiding en 30 herstructurering (waarvan 8 netto toevoeging) nog niet gestart. Om het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

In Veghel zijn in de visitatieperiode 148 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 12 onzelfstandige wooneenheden aangekocht en verhuurd. Het doel was om 315 woningen te realiseren in de periode 2013 tot met 2019. In 2013 en 2014 zijn 145 woningen gerealiseerd waarvan 99 voor de Oranjewijk waar sloop/nieuwbouw heeft plaats gevonden en 46 nieuwbouw vanuit de opgave. 65 woningen van de Oranje wijk zijn in de visitatieperiode gerealiseerd. In 2019 zijn 46 wooneenheden gerealiseerd waarvan 46 zelfstandige woningen. In voorbereiding zijn 159 woningen. Daarnaast worden locaties gezocht om 50 tijdelijke woningen te realiseren .

Projecten zijn doorgeschoven naar latere jaren als het door procedurevertraging niet in het geplande jaar kon opstarten.

Tabel 1.2 Realisatie van nieuwbouwwoningen: doelstelling en realisatie

Jaar	Gemeente	Doelstelling	Gerealiseerd
2015	Uden	79 huurwoningen	79 huurwoningen (Bitswijk; Promenade)
	Veghel	45 huurwoningen	98 huurwoningen
2016	Uden	77 huurwoningen 30 extra sociale huurwoningen	27 huurwoningen 41 huurwoningen (De Gaarden)
	Veghel	45 huurwoningen	12 onzelfstandige eenheden aangekocht
2017	Uden	234 huurwoningen inclusief 60 extra sociale huurwoningen voor 2017 en 2018	18 tijdelijke huurwoningen (President Kennedylaan) -
	Veghel	42 huurwoningen	8 huurwoningen
2018	Uden	253 huurwoningen inclusief 60 extra sociale huurwoningen voor 2017 en 2018	74 huurwoningen (o.a. 38 Retraitehuis en 36 tijdelijke woningen Fruitgaard.) 60 in 2018 in procedure genomen en in 2019 gerealiseerd en 55 in 2019 in procedure zijn genomen, 11 nog niet gestart en 8 zelfstandige en 8 onzelfstandige in 2019 aangekocht en in procedure zijn genomen voor verbouw) Dit laatste wordt aangepast naar 14 zelfstandige
	Veghel	210 huurwoningen en achterstand voorgaande jaren van 87	42 huurwoningen (o.a. Veghels Buiten; en nog 159 woningen in voorbereiding/aanbouw)

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de continue aandacht die Area heeft voor het huisvesten van verschillende doelgroepen zijn twee pluspunten toegekend.

Area heeft een klein aantal woningen verkocht

De prestatieafspraken geven aan dat Area in principe geen DAEB-woningen zal verkopen en overige verkoop plaatsvindt bij behoud van goed leefbare en gedifferentieerde wijken. Area heeft na de verkoop van 31 en 15 woningen in 2015/2016 vrijwel geen DAEB-woningen meer verkocht. Jaarlijks zijn eveneens niet meer dan de 10 overeengekomen niet-DAEB woningen verkocht.

Indien er nog een woning wordt verkocht, vormt dit een uitzondering vanwege marktomstandigheden (bijvoorbeeld behoefte aan duurdere huurwoningen, waar de markt momenteel nog onvoldoende in voorziet).

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,5

De visitatiecommissie oordeelt dat Area ten aanzien van de betaalbaarheid van haar woningen, ruim voldoende heeft gepresteerd. Area krijgt pluspunten door de inspanningen van Area voor betaalbaar wonen, te zien in lagere huurverhogingen dan toegestaan, nieuw goedkoop aanbod en verduurzamingsmaatregelen zonder huurverhoging.

Area heeft voor voldoende betaalbaar aanbod gezorgd

In de prestatieafspraken is de na te streven verdeling van het bezit naar huurprijs vastgelegd. De woningen van Area zijn conform de afspraken geconcentreerd in het betaalbare segment. In Veghel heeft meer dan de helft van de woningen een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens (56%). In Uden is dit maar liefst 75%, terwijl het streven 63% was. Area levert bij nieuwbouw met name betaalbare woningen, waaronder de tijdelijke woningen in de Fruitgaard, met een huurprijs tot €400,30.

Tabel 1.3 Samenstelling van de kernvoorraad van Area naar huurprijs

Huurprijs per maand	Aantal woningen Uden (%)	Aantal woningen Veghel (%)
Tot € 417,34	725 (15%)	210 (7%)
Tussen € 417,34 en € 640,14	3.748 (75%)	2.118 (73%)
Tussen € 640,14 en € 710,68	498 (10%)	573 (20%)
Totaal	4.971 (100%)	2.901 (100%)

Bron: Area (2019)

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Area heeft de woonlasten beheersbaar gehouden

De huurprijzen van Area mogen in Uden 68% van de maximaal toegestane huurprijs bedragen. Met 66% zit Area daar onder. Ook over de verscheidene jaren van de visitatieperiode heeft Area de huurprijzen op bescheiden niveau gehouden. Waar een huursomverhoging ter hoogte van de inflatie plus 1 procent is afgesproken, is Area hier onder gebleven. In 2016 en 2017 bedroeg de verhoging gemiddeld slechts respectievelijk 0,6% en 1,02%. Daarnaast heeft Area de woonlasten beheersbaar gehouden door bij onderhoud en renovatie de woningen die daarvoor geschikt zijn te voorzien van zonnepalen, zonder huurverhoging. Vanwege de beperkte huurverhoging en de aandacht voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad zijn twee pluspunten toegekend.

1.5.3 Thema 3: Woonruimteverdeling

7,5

De visitatiecommissie oordeelt dat Area, ten aanzien van woonruimteverdeling, ruim voldoende heeft gepresteerd. Area heeft zich goed ingespannen voor meerdere doelgroepen en heeft een groot deel van de gemeentelijke taakstelling voor het plaatsen van statushouders op zich genomen. Ook heeft Area creatieve inspanningen ontplooid voor doorstroming op de woningmarkt zoals de verhuiskosten vergoeding voor senioren en de starters-rente regeling.

Area heeft voldoende ruimte voor haar primaire doelgroep gehad

Met de gemeenten is afgesproken dat maximaal 30 % van de nieuwe verhuringen beschikbaar wordt voor bijzondere doelgroepen als daar behoefte aan is. Na de grote golf statushouders bleek dit minder het geval en is maximaal geanticipeerd op de vraag die er wel is. Dat heeft geresulteerd in het toewijzen van 90 % aan de reguliere doelgroep zonder dat dit ten koste gegaan is van de bijzondere doelgroepen. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het beschikbaar houden van woningen voor reguliere woningzoekenden zijn twee pluspunten toegekend.

Area heeft oog gehad voor statushouders en bijzondere doelgroepen

Zowel in Uden als Veghel heeft Area relatief veel statushouders gehuisvest gedurende de visitatieperiode. Jaarlijks evenaarde Area bijna de gehele taakstelling van de gemeente, terwijl de taakstelling in principe ook afhankelijk is van de bijdrage van andere corporaties in het werkgebied.

Tabel 1.4 Aantallen gehuisveste statushouders door Area, vergeleken met gemeentelijke taakstelling

Jaar	Gemeente	Taakstelling gehele gemeente	Gerealiseerde bijdrage Area
2015	Uden	70	55
	Veghel	64	69
2016	Uden	105	75
	Veghel	97	65
2017	Uden	56	86
	Meierijstad	108	37
2018	Uden	59	35
	Meierijstad	111	38

Bron: Area, Rijksoverheid

Daarnaast heeft Area zich ook ingespannen om woningen toe te wijzen aan huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen dringend huisvesting behoeven. Hiervoor is zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte ter beschikking gesteld. Vanwege de omvangrijke bijdrage die Area heeft geleverd aan het volledig voldoen aan de taakstelling van de gemeente Uden zijn twee pluspunten toegekend.

Area heeft woningen toegewezen conform de geldende toewijzingsregels

Area heeft gedurende de visitatieperiode ruim voldaan aan de geldende toewijzingsregels, die ook in de prestatieafspraken zijn opgenomen. Het gaat hier om het toepassen van de Europamaatregel. De toewijzingen aan de primaire doelgroep zijn niet onder de 90% gekomen en het percentage passend toewijzen lag in de jaren 2016 t/m 2018 op respectievelijk 98%, 99,5% en 98%. Ten aanzien van passend toewijzen is besloten om per 1 januari 2016 middels een twee-hurenbeleid te zorgen dat Area voldoet aan de eisen voor Passend toewijzen. De woningen worden hierbij voor de normale streefhuur geadverteerd. Bij toewijzing wordt gekeken of het huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag. Indien dit van toepassing is dan wordt de huur alsnog om laag gebracht naar de van toepassing zijnde huurtoeslaggrens. Hiermee wordt altijd voldaan aan de eisen van passend toewijzen. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Area heeft bijgedragen aan bevordering van de doorstroming

In de prestatieafspraken zijn meerdere maatregelen ter bevordering van de doorstroming overeengekomen. Niet alleen middeninkomens, maar ook ouderen zouden daarmee verleid moeten worden om door te stromen.

Area heeft hiervoor meerdere maatregelen genomen. Zo is inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, om de huurprijs meer passend bij het inkomen van de huurder te maken. Daarnaast zijn er meerdere regelingen ingesteld: de verhuiskostenvergoeding voor senioren (om naar een meer passende woning door te stromen) en de Kopen-naar-wens- en Startersrente-regeling om de doorstroming naar een koopwoning te bevorderen. Om deze reden zijn twee pluspunten toegekend.

1.5.4 Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

7,6

De visitatiecommissie oordeelt dat Area, ten aanzien van woningkwaliteit en duurzaamheid, ruim voldoende heeft gepresteerd. De commissie acht een hogere beoordeling gerechtvaardigd doordat Area zeer grote stappen heeft gezet in de verduurzaming van haar bezit, bewoners laat delen in het gebruik van elektrische auto's en ook veel aandacht heeft geschonken aan brandveilige en levensloopbestendige woningen.

Area heeft woningen verduurzaamd

In de periode van 2015 tot en met 2018 heeft Area grote stappen gezet in het verduurzamen van haar woningen. Bijvoorbeeld zijn sinds 2017 alle daarvoor geschikte woningen projectmatig voorzien van zonnepanelen, zonder huurverhoging. Dit zal doorlopen tot 2020. In 2017 ging het in totaal om 1.505 woningen en in 2018 om nog eens 2.567 woningen. Op verzoek kunnen bewoners aanvullend ondersteuning krijgen om hun gedrag te verduurzamen, bijvoorbeeld met een energiecoach. Deze maakt kostenloos een ronde door de woning met de bewoner om energievervalsing te inventariseren en geeft de bewoner tips voor een zo groot mogelijk energiebesparing.

Door uitvoering van het duurzaamheidsprogramma is in februari 2018 gemiddeld energielabel B behaald. Met voortzetting van het huidige beleid wordt naar verwachting in 2022 gemiddeld label A behaald. Met dit vooruitstrevende beleid loopt de corporatie drie jaar voor op de nationale doelstellingen uit het Klimaatakkoord, waarin corporaties hebben afgesproken om in 2021 gemiddeld label B te behalen. Vanwege het reeds in februari 2018 voldoen aan gemiddeld label B zijn drie pluspunten toegekend.

Tabel 1.5 Woningbezit van Area per jaar, naar energielabel

Energielabel	Aantal woningen	Aantal woningen	Aantal woningen	Aantal woningen
	2015	2016	2017	2018
A++	18	18	36	106
A+	34	99	147	177
A	628	838	1.019	1.272
B	2.036	2.073	2.402	2.371
C	2.652	2.609	2.552	2.440
D	1.883	1.712	1.503	1.382
E	466	407	382	279
F	154	143	135	67
G	28	24	30	7
Totaal	7.899	7.923	8.206	8.101

Bron: Area (2019)

In 2018 heeft een opschoning in het bestand plaats gevonden en zijn dubbelingen er uitgehaald daarom is het aantal in 2018 lager dan 2017. Vermeldenswaardig is tevens dat Area 6 elektrische auto's in gebruik heeft genomen. Er is een proef gestart waarbij ook bewoners van deze deelauto's gebruik kunnen maken. Dit wordt met name in de avonden gestimuleerd door Area. Er is al een testdag georganiseerd voor huurders, om een proefrit te maken.

Area heeft duurzaamheidsorganisatie The Natural Step betrokken in een adviserende rol om Area te helpen een brede duurzaamheidsstrategie te formuleren, met als eerste stap het creëren van een duurzaamheidsbewustzijn onder huurders en medewerkers. De inbreng van de genoemde partijen heeft Area verwerkt in de koersplannen.

Area heeft haar woningen gerenoveerd en onderhouden

Area heeft verschillende maatregelen getroffen om aanvullend op het realiseren van de meerjarige onderhoudsbegroting de woningkwaliteit op peil te houden. Zo zijn vrijwel alle asbesthoudende daken op de woningen en schuurtjes gesaneerd. Naast regulier planmatig en mutatieonderhoud is er in de visitatieperiode jaarlijks tussen € 2,7 miljoen en € 3,1 miljoen geïnvesteerd in woningverbetering op verzoek. Het gaat hier om verbeteringen aan keukens, badkamers en sanitair. De investeringen waren fors meer dan de afgesproken bedragen in de prestatieafspraken. Vanwege het volledig voldoen aan de afspraken en de forse investeringen zijn twee pluspunten toegekend.

Area heeft de veiligheid in haar woningen versterkt

In de Hertoghof en Peppelhof is gestart met inventarisering van de brandveiligheid en daarna zijn volgens voorschrift de maatregelen getroffen die nodig waren. Vervolgens zijn ook andere seniorencomplexen geïnventariseerd en is begonnen met treffen van maatregelen. Er is circa vijf miljoen euro uitgegeven voor het verbeteren van de brandveiligheid. Hierbij zijn maatregelen genomen voor zowel de technische veiligheid als de gevoelsveiligheid. Zo is er goed gekeken naar in de weg staande scootmobielen langs evacuatie routes. Vanwege het volledig voldoen aan de afspraken is een pluspunt toegekend.

Area heeft voor toegankelijke en levensloopbestendige woningen gezorgd

Area werkt, om ouderen en bewoners met een lichamelijke beperking zolang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, samen met de gemeenten. Voor individuele voorzieningen worden in overleg met de gemeente WMO-gelden ingezet. Daarmee kunnen toegankelijkheidsverbeteringen gedaan worden. Bij nieuwbouw worden door Area uitsluitend levensloopbestendige woningen gerealiseerd of aangekocht. Vanwege het volledig voldoen aan de afspraken is een pluspunt toegekend.

1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Area, ten aanzien van de leefbaarheid, ruim voldoende heeft gepresteerd. Area krijgt pluspunten door haar wijkgerichte aanpak waarin zowel aan fysieke als sociale verbeteringen wordt gewerkt, en voor de activiteiten van de corporatie in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Area heeft bijgedragen aan de herstructurering van buurten

Area maakt gebruik van een wijkgerichte aanpak, waarbij voor iedere wijk apart een strategie wordt ontwikkeld op basis van de ontwikkelingen en uitdagingen die spelen. Zo is er een aparte aanpak voor de Flatwijk, Bitswijk en de Bogerd in Uden. Hetzelfde geldt voor de Oranjewijk en De Leest in Veghel.

De wijkgerichte aanpak combineert fysieke en sociale ingrepen. Deze aanpak waarbij ook samen wordt gewerkt met de Bewonersraad, heeft bijvoorbeeld in De Bogerd gezorgd voor een goed proces in het contact met de bewoners. In fase 1 en 2 is 92% van de bewoners akkoord gegaan met de renovatie en bijbehorende huurverhoging. Er is sprake van ondermijnende criminaliteit in deze wijk. Met het vorderen van de renovatie neemt de spanning rondom veiligheids- en sociale problematiek toe. Met gemeente en politie staat Area in direct contact om acties gezamenlijk af te stemmen en sorteert Area voor op een eigen veiligheidsconvenant voor deze wijk. Risicovolle huurders worden preventief gesignaleerd en aangepakt in samenwerking met de sociale dienst, integrale veiligheidsmedewerker van de gemeente en de politie.

Een ander voorbeeld is de Bitswijk: met de bewoners bouwt Area daar aan een sociaal netwerk. Er zijn 10 bewoners die fungeren als ambassadeurs van de buurt. Ze zijn de contactpersonen voor de bewoners en Area in het sociale netwerk. Het is gericht op burenhulp en verwijzing naar instanties. In het buurtcentrum zijn er twee inloop dagen per week georganiseerd met de ambassadeurs en buurtcentrumbeheerder, waar bewoners met hun dagelijks hulpvragen terecht kunnen.

Ook op het gebied van ontmoeting heeft Area zich ingezet. Bijvoorbeeld in de Peppelhof: daar zijn speeltoestellen en jeu-de-boule banen gerealiseerd. In samenwerking met de initiatiefnemers, KBO Veghel; Wijnru zijn leegstaande kantoren getransformeerd naar een ontmoetingscentrum voor ouderen om een sterkere ontmoetingsfunctie te creëren. Deze ontmoetingsruimte wordt geëxploiteerd door Wijnru.

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de aandacht die Area ook heeft voor de sociale ontwikkeling van de wijk zijn twee pluspunten toegekend.

Area heeft maatschappelijke initiatieven ondersteund

Area voldoet goed aan de normen en kaders van de participatiewet. In 2017 en 2018 heeft Area bijvoorbeeld 5,3 fte aan social return ingevuld binnen diverse bouwprojecten, door arbeidsplaatsen toe te wijzen aan mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Tevens werken personen met een verstandelijke beperking binnen de Kookerij, het bedrijfsrestaurant van Area.

Ook zijn in totaal meer dan 25 personen uit de doelgroep van stichting Dichterbij aan het werk bij Area. Een soortgelijk voorbeeld is De Balans in de Flatwijk (Uden), waar Area maatschappelijke activiteiten ontplooit, bijvoorbeeld met statushouders die voor senioren koken.

Area faciliteert daarnaast de “Groene Carroussel”. Dit is een initiatief van BrabantZorg waarbij personen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid wordt geboden om actief deel te nemen aan een arbeidsproces. De faciliteiten bestaan uit het bieden van een plek binnen Area en of het verhuren van ruimte waar activiteiten kunnen plaatsvinden begeleid door medewerker van “de Groene Carroussel”.

Area heeft in haar aanbestedingsbeleid specifieke kaders opgenomen ten aanzien van duurzaam inkopen en social return. Bij het inkopen van werken, leveringen en diensten zijn prijs en kwaliteit doorgaans de belangrijkste aspecten. Duurzaam inkopen voegt hier een nieuwe dimensie aan toe door ook sociale en milieuaspecten mee te nemen in de afweging.

Vanwege de omvangrijke prestaties die Area levert in het kader van maatschappelijke initiatieven en aandacht heeft voor social return zijn twee pluspunten toegekend.

Area heeft huurders met problemen ondersteund

Area werkt met verschillende partijen samen om te voorkomen dat eventuele problematiek van haar huurders escaleert. Er is goed contact met de gemeente Uden als er betalingsproblemen zijn om onderling te bespreken hoe betalingsproblematiek opgelost kan worden en of er regelingen bij de gemeente zijn waar gebruik van gemaakt kan worden zodat achterstanden opgelost kunnen worden.

In de gemeente Meijerijstad participeert Area in het signaleringsoverleg. Aan het overleg wordt door de politie, GGZ, Novadic verslavingszorg, de gemeente, Ons Welzijn, Jeugdzorg, Dichterbij, het Verdihuis en Bemoeizorg deelgenomen. Binnen het overleg worden complexe meervoudige probleemsituaties behandeld en gecoördineerd.

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

1.6 Beschrijving van de ambities

Area heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in drie ondernemingsplannen.

Koersplan 2014-2018

In haar koersplan 'Vooruit naar de bedoeling' spreekt Area van zogenaamde 'nieuwe bewegingen'. Die zijn geformuleerd op een aantal terreinen:

- **(Be)doelgroep:** Area richt zich reeds op de primaire doelgroep (met een inkomen tot €38.000 per jaar) met daarbij een bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare groepen in de samenleving. Aanvullend wil Area zich meer richten op mensen die nog geen geschikte woning hebben kunnen vinden. Onder deze groep bestaat een deel van de behoefte uit woningen voor tijdelijke bewoning. Daarom versterkt Area haar focus op tijdelijke huisvesting met daarbij passend maatwerk in vastgoed en processen.
- **Brede maatschappelijke rol:** verbeteren van de leefbaarheid. Area wil hiervoor een wijkgerichte aanpak hanteren en maatschappelijke initiatieven (voor social return) ondersteunen, maar doet ook een beroep op de zelfregie en emancipatie van de burger.
- **Maatwerk in dienstverlening:** van strakke regels en procedures naar ruimte voor maatwerk en eigen initiatief van de huurder. Tevens wil Area de basisprocessen (waaronder huur aanvragen en opzeggen) zo veel mogelijk via digitale kanalen gaan aanbieden voor meer efficiëntie.
- **Betaalbaar wonen:** 75% van de woningen wordt onder de aftoppingsgrens van circa 600 euro gehouden en de 400 geliberaliseerde woningen worden stapsgewijs afgestoten.
- **Duurzaam wonen:** energetische verbeteringen aan de woningen, met als doel om in 2020 gemiddeld label B te behalen. Met de energiebesparing dalen de woonlasten.
- **Vastgoedstrategie:** Area zorgt voor voldoende nieuwbouw (met name sociale huurappartementen) maar concentreert zich ook op de bestaande voorraad. De bestaande woningen worden bijvoorbeeld waar nodig en mogelijk levensloopbestendig gemaakt, om langer thuis wonen mogelijk te maken. Ook tijdelijke bewoning wordt mogelijk gemaakt.

Herijkt koersplan 2016

Het koersplan voor 2016 borduurt voort op het eerdere koersplan van 2014, met dezelfde thema's. Vooral door maatschappelijke en juridische ontwikkelingen zijn enkele wijzigingen gemaakt. Zo heeft de invoering van de huursombenadering voor de keuze gezorgd om de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen meer in evenwicht te brengen. Area wil het verschil tussen niet-geharmoniseerde en geharmoniseerde huren verkleinen door deze laatste minder in huur te

laten stijgen of in huur te verlagen. In 2020 hebben mensen uit de primaire doelgroep (< €39.000,-) geen huur meer die hoger is dan de streefhuur.

Tevens zijn de verduurzamingsdoelstellingen geoperationaliseerd in ambitieuzere maatregelen. Zo worden binnen drie jaar alle woningen die geschikt zijn projectmatig voorzien van zonnepanelen zonder huurverhoging. In 2020 zal minimaal 65% van de woningen daarvan profiteren. Nieuwbouwwoningen worden energieneutraal.

Herijkt koersplan 2018

Vanaf 2018 heeft duurzaamheid nog meer aandacht bij Area. Dit is te zien in een verbrede duurzaamheidsambitie in vijf thema's: Area zet in op levendige wijken, circulair werken, energierijk, wonen in het groen en bewust beter samenwerken. De rode draad door deze thema's is het creëren van fysieke duurzaamheid – niet alleen in de woningkwaliteit maar ook in energiebewustzijn onder de huurders, een circulaire bedrijfsvoering en groene wijken – en sociale duurzaamheid.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van 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. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de volledigheid van de ambities en de maatschappelijke relevantie ervan. Area bereikt dit bovendien door frequente en tijdige actualisatie van de ambities.

Area heeft haar ambities vastgelegd in verschillende ondernemingsplannen. Hierin is aandacht voor een breed pallet aan volkshuisvestelijke én maatschappelijke opgaven zichtbaar. Voor het formuleren van de ambities is gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Zo zijn lokale omgevingsanalyses en nationale trendanalyses gemaakt, is de regionale woonvisie gebruikt en zijn de huurders geraadpleegd.

8,0

Een voorbeeld van het onderbouwen van de ambities betreft het ramen van de woningvraag ten behoeve van de vastgoedstrategie. Voor deze raming is het woonwensenonderzoek Uden-Veghel gebruikt en daarnaast heeft Area in beeld gebracht wat het feitelijke verhuisgedrag en woongedrag van haar bewoners is. Door dit te combineren met een modelmatige berekening in een aantal scenario's waarin de economische ontwikkeling en de afname van het aantal scheefwoners de variabelen zijn, heeft Area een schatting van de woningvraag naar segmenten en doelgroepen gemaakt.

Verder heeft Area bij het opstellen van de koersplannen belanghebbenden geconsulteerd, zoals de huurders en gemeenten. Eveneens is duurzaamheidsorganisatie The Natural Step betrokken in een adviserende rol om Area te helpen een brede duurzaamheidsstrategie te formuleren, met als eerste stap het creëren van een duurzaamheidsbewustzijn onder huurders en medewerkers. De inbreng van de genoemde partijen heeft Area verwerkt in de koersplannen.

Daarnaast kijkt Area bij het formuleren van haar ambities verder dan de 'stenen'. Area heeft bijvoorbeeld een wijkgerichte aanpak gehanteerd bij de herstructurering van meerdere wijken in het werkgebied. Door maatwerk met oog voor de lokale context – ook in samenwerking met de bewoners – weet Area fysieke verbeteringen te combineren met sociale verbeteringen. Een ander

voorbeeld is dat Area maatschappelijke initiatieven ondersteunt, waaronder de inzet van cliënten van Dichterbij (mensen met een verstandelijke beperking) in het bedrijfsrestaurant van Area.

Tot slot heeft Area haar ambities tijdig en accuraat geactualiseerd. Area heeft, in het licht van de interne en externe ontwikkelingen, twee maal besloten om het ondernemingsplan 2014-2018 'Vooruit naar de bedoeling' voortijdig te actualiseren. Daardoor heeft de corporatie een passend antwoord op de woningbouwvraag en de vraag naar fysieke/technische en sociale duurzaamheid.

De visitatiecommissie ziet dat de ambities van Area aansluiten bij de opgaven in het werkgebied. Area kijkt daarbij verder dan alleen de 'stenen'. Area laat zien dat zij oog heeft voor en aansluit bij signalen uit de omgeving. Area handelt proactief en zoekt naar innovatieve oplossingen. Area zet zich op verschillende thema's in om andere partijen mee te krijgen.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Area 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 Area, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

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

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

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

Op basis van de methodiek 6.0 zijn zowel de huurdersvertegenwoordiging als de gemeenten Uden en Meierijstad afzonderlijk via een persoonlijk interview betrokken bij de maatschappelijke visitatie. De huurders zijn vertegenwoordigd in de Bewonersraad, die medezeggenschap heeft over beleidsmatige zaken, variërend van de totstandkoming van de prestatieafspraken tot aan de inrichting van herstructureringsprojecten.

Verder is een groot aantal overige belanghebbenden gesproken, te weten: collega-corporatie WoonMeij, zorg- en welzijnsinstellingen en de politie.

In bijlage 5 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

Prestatieveld	Huurders	Gemeenten	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid	7,0	7,7	7,3	7,3
Thema 2: Betaalbaarheid	6,7	7,0	7,5	7,1
Thema 3: Woonruimteverdeling	6,7	7,5	7,9	7,4
Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid	8,0	7,7	7,8	7,8
Thema 5: Leefbaarheid	7,5	-	7,8	7,7
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	7,9	7,8	7,9	7,9
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	8,0	6,8	7,7	7,5
Gemiddeld				7,6

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Woonruimteverdeling

Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

Thema 5: Leefbaarheid

Thema 1: Beschikbaarheid

7,3 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de beschikbaarheid van huurwoningen met een 'ruim voldoende'. Area realiseert ruim voldoende nieuwbouwwoningen.

Huurders

De Bewonersraad is tevreden over de prestaties van Area ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Area zet in op het realiseren van nieuwbouw en levert continu nieuwbouwwoningen op. Daarbij worden tevens nieuwbouwprojecten gerealiseerd op inbreidingslocaties, zoals op bijvoorbeeld schoollocaties. Indien mogelijk zet Area tevens in op verdichting: het slopen van eengezinswoningen met grote tuinen en het terugbouwen van kleinere woningen. Als positief wordt opgemerkt dat bewoners tijdig worden betrokken bij projecten en dat de communicatie daaromtrent helder is.

Gemeenten

Gegeven de mogelijkheden die er zijn, doet Area volgens de gemeente haar best de beschikbaarheid van haar woningen te behouden en zo mogelijk te vergroten. Op het gebied van nieuwbouwproductie pakt Area de kansen die er zijn en heeft men volgens de gemeente Uden ambitieuze doelstellingen. De gemeente Meierijstad merkt wel op dat er druk staat op wonen in de kleine kernen en is het niet eens met de keuze van Area om daar terughoudend te zijn bij het realiseren van nieuwbouw.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat Area zich voldoende inspant voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het werkgebied. In Uden is voldoende aanbod, maar er wordt op gewezen dat er in Veghel nog stappen gemaakt moeten worden. Het betreft daarbij vooral woningen voor (jong)volwassenen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problemen. Area is hier zich terdege van bewust en is al in de verkennende fase om hiervoor meer aanbod te creëren.

Er wordt wel opgemerkt dat de corporaties in het werkgebied bij het aankopen van grond last hebben van de Woningwet. Private ontwikkelaars hebben daardoor meer mogelijkheden voor

verwerving van grondposities dan corporaties, maar Area zit niet stil. De ontwikkeling van de kloosterlocatie de Gaarden in Uden is bijvoorbeeld goed gedaan.

Thema 2: Betaalbaarheid

7,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de huurwoningen met een 'ruim voldoende'. Hoewel de huurlasten voor de bijzondere doelgroepen onder druk staan, doet Area er voldoende aan om de woonlasten betaalbaar te houden. Verduurzaming zonder huurverhoging is hier een pregnant voorbeeld van.

Huurders

De Bewonersraad is gematigd tevreden met de prestaties van Area ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De Bewonersraad geeft aan dat met Area is afgesproken dat dezelfde woningen gelijke huurprijzen krijgen. Daarbij hebben huurders de streefhuur gekregen, die zij zodoende konden vergelijken met de daadwerkelijke huurprijs. Indien het verschil meer dan 15% bedroeg konden huurders huurverlaging aanvragen bij Area. Opgemerkt wordt dat daar slechts beperkt op is gereageerd door de huurders, onder andere door het uitzetten van de maatregelen rondom de meivakantie. Opgemerkt wordt dat er wel verschillende complexen in Veghel en Uden zijn, waarin de streefhuur omhoog is geschoten.

Gemeenten

De gemeenten zijn van mening dat Area op goede wijze de betaalbaarheid aandacht geeft. Dit doet zij bijvoorbeeld door een passend huurbeleid. Door middel van tijdelijke woningen spant zij zich ook voor meerdere prijssegmenten in. Betaalbaarheid blijft echter een onderwerp dat vanwege het (politieke) belang continu aandacht moet krijgen volgens de gemeenten. Met name het tegengaan van scheefgroei in huren van vergelijkbare woningen kan door Area nog beter worden opgepakt.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn te spreken over de betaalbaarheidsinspanningen van Area. Area voert een gedifferentieerd beleid. Er zijn bijvoorbeeld correcties gedaan op de huren van specifieke huurders, in relatie tot de streefhuur. Verder vindt men het een sterke keuze om de verduurzaming te realiseren zonder huurverhoging.

De zorginstellingen geven wel mee dat de betaalbaarheid voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking en psychiatrische problematiek onder druk staat. Deze doelgroep maakt veelal gebruik van een Wajong-uitkering en huurtoeslag, en zelfs onder die omstandigheden is het in toenemende mate een uitdaging om deze doelgroep zelfstandig te laten wonen. Enkele zorginstellingen maken gebruik van de Wet Langdurige Zorg (WLZ) om de woonlasten te bekostigen. Tegelijkertijd geeft men ook aan dat Area – waar mogelijk – actief kijkt naar het beperken van de huurlasten. Zo werd bijvoorbeeld ontdekt dat een zorginstelling relatief oude huurcontracten had, met onnodig hoge huurprijzen. Area heeft die contracten herzien.

Thema 3: Woonruimteverdeling

7,4

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de woonruimteverdeling met een 'ruim voldoende'. Area heeft oog voor een divers palet aan doelgroepen, inclusief zorgbehoevende speciale doelgroepen. Het blijft wel zaak om de wachtlijsten voor deze doelgroepen en jongeren/starters niet verder te laten oplopen.

Huurders

De Bewonersraad geeft aan dat Area doet wat zij moet doen met betrekking tot woonruimteverdeling. Het woningaanbod wordt samen met collega-corporaties beschikbaar gesteld, waardoor woningzoekenden uit andere gemeenten eveneens kunnen reageren. Area wijst, in overeenstemming met de prestatieafspraken, eveneens toe aan urgente doelgroepen. Daarnaast wijst Area 'passend toe'. Het passend toewijzen zorgt echter wel voor een concentratie van kwetsbare huishoudens. Daarbij bestaat de indruk dat Area niet de creativiteit heeft of de ruimte neemt om dergelijke concentratie te voorkomen.

Gemeenten

De verdeling van woonruimte over de doelgroepen in de gemeente Meierijstad is goed volgens de gemeenten. Area heeft oog voor alle relevante doelgroepen. Area gaat haar toewijzingsbeleid wel opnieuw evalueren omdat mensen langer in de wijken moeten kunnen blijven wonen. Met name het plaatsen van mensen met een bijzondere hulpvraag vereist in de toekomst meer aandacht. De diverse projecten met Het Verdihuis (voor crisisopvang en woonbegeleiding) worden gezien als een positieve ontwikkeling.

Overige belanghebbenden

Men geeft aan dat Area een relatief hoge mutatiegraad heeft, wat voor potentiële huurders gunstig is. Area wordt verder geprezen voor haar aandacht voor bijzondere doelgroepen. Er bestaat steeds meer oog voor mensen met een verstandelijke beperking. Traditioneel moesten de ouders van deze mensen samen een collectief vormen om te zorgen voor huisvesting van hun kinderen, maar Area neemt hierin steeds meer eigen initiatief. Enkele zorg- en welzijnsinstellingen geven zelfs aan dat het aantal woningen dat zij toegewezen kregen, boven verwachting was.

Als aandachtspunt wordt wel genoemd dat de wachtlijsten voor jongeren/starters erg hoog beginnen op te lopen.

Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

7,8 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de woningkwaliteit en duurzaamheid met een 'ruim voldoende'. Area loopt vooruit op de landelijke verduurzamingseisen en bereikt dat zonder huurverhoging. Dat wordt gewaardeerd. Die tevredenheid geldt eveneens voor de overige woningkenmerken.

Huurders

De Bewonersraad is tevreden over de prestaties van Area met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Area heeft inmiddels 25.000 zonnepanelen 'gratis' geplaatst. De zonnepanelen worden geplaatst zonder huurverhoging (betaalbaarheid). De corporatie bereikt daarmee dat wordt voldaan aan de duurzaamheids- en de betaalbaarheidsopgave.

De Bewonersraad merkt daarnaast op dat de kwaliteit van de woningvoorraad op orde is. Area heeft aandacht voor het verbeteren van de woningvoorraad. Recent zijn bijvoorbeeld 209 woningen in Uden gerenoveerd. Daarbij is tevens sprake van een goede betrokkenheid van en communicatie naar bewoners. Als vanzelfsprekend zijn er tevens oude(re) woningen, maar die woningen zal Area op termijn slopen of verkopen.

Gemeenten

De beide gemeenten zijn zeer te spreken over het verduurzamingsbeleid van Area en de stappen die gezet zijn gedurende de visitatieperiode. Area loopt met haar verduurzamingstempo voor op de algemene landelijke eisen. Ruim twee jaar eerder dan nodig voldoet het bezit al aan de norm van

gemiddeld label B. Positief is ook dat Area het hier niet bij laat en doorgaat om het bezit naar gemiddeld label A te krijgen. De gemeente Meierijstad merkt wel op dat het plaatsen van zonnepanelen meer in Uden lijkt te gebeuren en dat Veghel wat lijkt achter te lopen in de uitvoering van de planning.

Op het gebied van de woningkwaliteit zijn de prestaties ook ruim voldoende volgens de gemeenten. De woningen hebben een goede kwaliteit en liggen er 'visueel' netjes bij. Area krijgt complimenten voor de renovaties in de Oranjewijk in Veghel.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn unaniem zeer positief over de verduurzamingsmaatregelen van Area. Het feit dat Area op weg is naar label A zonder huurverhoging door te voeren wordt zeer gewaardeerd.

Niet alle belanghebbenden hebben inzicht in de kwaliteit van de woningen. Zij die dat wel hebben, noemen de woningkwaliteit ruim voldoende. De afmetingen van de woningen zijn ruim voldoende; de isolatie heel goed. Het wordt benoemd dat Area duidelijk zichtbaar is met de renovaties in de verscheidene wijken. Die renovaties worden goed ontvangen. Alleen de kwaliteit van woonhuis Ons Huis wordt ondermaats genoemd. Meerdere belanghebbenden hebben aangegeven dat hierover al vijf tot zes jaar klachten worden geuit; zij hebben de indruk dat daarmee te weinig wordt gedaan.

Thema 5: Leefbaarheid

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de leefbaarheid met een 'ruim voldoende'. Area heeft wijkteams ingesteld en neemt huurders mee in het proces om de leefbaarheid te verbeteren. Er is oog voor zowel sociale als fysieke (groene) leefbaarheid.

Huurders

De Bewonersraad is tevreden met de prestatie van Area met betrekking tot leefbaarheid. Area heeft wijkteams ingesteld die zichtbaar zijn in de wijken en huurders bezoeken. De wijkteams hebben een signaalfunctie en korte lijnen met huurders. De ervaringen met het wijkteam zijn dat snel en adequaat wordt gereageerd. Om deze reden heeft de Bewonersraad de indruk dat Area met de wijkteams een goede slag geslagen heeft. Als verbeterpunt wordt opgemerkt dat het nog door moet groeien en meer bekend moet worden bij huurders.

Daarnaast wordt aangegeven dat Area tevens proactief aandacht heeft voor de openbare ruimte om en nabij woningcomplexen. Area houdt rekening met de openbare ruimte en voor beperkte servicekosten onderhoudt Area die ook.

Gemeenten

De gemeente Meierijstad vindt het eveneens positief dat Area haar huurders heeft betrokken bij de leefbaarheidsmaatregelen die zij heeft genomen. De gemeente Uden geeft eveneens aan dat Area goed uitlegt welke maatregelen zij heeft genomen om de leefbaarheid te vergroten. Bij de leefbaarheidsmonitor van de gemeente Meierijstad is Area betrokken. De gemeenten vinden het bovendien positief dat Area kritisch is over hetgeen nodig is en haar eigen inzet goed tegen het licht houdt.

Beide gemeenten hebben aangegeven niet genoeg details van de leefbaarheidsinspanningen van Area te weten om een rapportcijfer te geven voor dit prestatieveld.

Overige belanghebbenden

Area neemt in haar beleid de sociale kant mee en ook vergroening c.q. ontstening. De corporatie is heel actief met een wijkexpert en een groenexpert aan de slag is gegaan. Dat wordt als sterk en vooruitstrevend gezien. Ten aanzien van bijzondere doelgroepen heeft Area een vijfpuntenbeleid ingesteld met punten waaraan potentiële overlastveroorzakers moeten voldoen. In overlastsituaties werkt Area met mediators; dat systeem werkt naar tevredenheid.

2.3.1 Relatie en communicatie

7,9

De belanghebbenden vinden de relatie en communicatie met Area goed. De lijnen zijn kort en over alle onderwerpen kan gesproken worden. Wanneer Area iets belooft, wordt dit nagekomen. Dit leidt ertoe dat de belanghebbenden Area zien als een degelijke en betrouwbare samenwerkingspartner.

Huurders

De Bewonersraad geeft aan dat de relatie met Area goed is. Er wordt opgemerkt dat binnen de organisatie van Area tevens steeds meer waardering voor en duidelijkheid over de rol van de Bewonersraad ontstaat. De relatie wordt gekenmerkt als open en coöperatief. Area is benaderbaar: de Bewonersraad kan terecht bij Area als er vragen of opmerkingen zijn.

De samenwerking met Area verbetert zich continu.

Gemeenten

De gemeenten zijn van mening dat de relatie met Area goed tot zeer goed is. Het is wel zo dat de twee gemeenten een verschillende invulling aan deze classificatie geven. In de gemeente Uden wordt gesproken van een relatie die zeer open is – waarin alles in een vertrouwelijke sfeer besproken kan worden – en die een zeer goede ontwikkeling heeft doorgemaakt in de afgelopen jaren. De gemeente Meierijstad zegt nog onderling zoekende te zijn naar elkaars verantwoordelijkheden en professionalisering in de communicatie, zoals elkaar op gewenste wijze en gewenst moment aanspreken of committeren aan procesafspraken.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn zeer content met de relatie tussen hen en Area. Vooral het management krijgt lovende woorden. Over de uitvoerende afdelingen is men ook tevreden, maar er wordt aangegeven dat op uitvoerend niveau iets te veel aan vaste richtlijnen en procedures wordt vastgehouden. Tegelijkertijd wordt ook benoemd dat Area een betrouwbare partner is die haar afspraken nakomt.

De communicatie met Area wordt prettig genoemd. Er zijn korte lijnen en er wordt jaarlijks overleg gevoerd om de samenwerking tussen Area en de belanghebbende te evalueren. Dat wordt gewaardeerd.

2.3.2 Invloed op beleid

7,5

De belanghebbenden beoordelen hun invloed op het beleid van Area met een 'ruim voldoende'. Zij zijn van mening dat Area hen genoeg inspraak geeft. In de meeste gevallen doet Area wat met hun suggesties of verzoeken.

Huurders

De Bewonersraad geeft aan dat Area openstaat voor invloed vanuit de Bewonersraad. Enerzijds nodigt Area de Bewonersraad uit voor betrokkenheid, anderzijds hamert de Bewonersraad zelf op intensieve betrokkenheid. De Bewonersraad wordt proactief geïnformeerd, bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwbouw en duurzaamheid. De intentie van Area is om de Bewonersraad goed te betrekken

bij het beleid. Een punt van aandacht is volgens de Bewonersraad nog dat zij niet goed op de hoogte is van toekomstige onderwerpen 'in de 'kaartenbak' bij Area.

Gemeenten

De gemeente Uden en Meijerijstad verschillen van opvatting over de invloed die op het beleid van Area uitgeoefend kan worden.

Volgens de gemeente Uden geeft Area op passende wijze mogelijkheid tot invloed op haar beleid. De nieuwe onderwerpen die de gemeente wil oppakken worden ook meegenomen in de prestatieafspraken. Er is duidelijk sprake van een gedeeld belang vanuit de gedachte dat men elkaar ook nodig heeft. Positief is ook dat Area (een afvaardiging van) de gemeenteraad betreft bij de gesprekken met de gemeente en de andere belanghebbenden.

De gemeente Meierijstad is in mindere mate van mening dat Area de gemeente als belanghebbende genoeg invloed op haar beleid geeft. Er wordt hiervoor terugverwezen naar het voorbeeld van de terughoudendheid ten aanzien van nieuwbouw in de kleine kernen. De gemeente heeft over deze behoefte discussie gevoerd met Area, zonder dat dit tot resultaat geleid heeft.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben het gevoel dat Area een luisterend oor is, waar zij terecht kunnen met allerlei suggesties of verzoeken – bijvoorbeeld voor herziening van huurcontracten, het nemen van leefbaarheidsmaatregelen of zelfs het samen ontwikkelen van nieuwe woonconcepten. Er is welwillendheid om maatregelen door te voeren wanneer dit mogelijk is. Wanneer er geen gehoor aan een verzoek of suggestie gegeven kan worden, dan verantwoordt Area dit ook.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om goede punten, 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, waarover zij hun waardering uitspreken en die Area moet blijven voortzetten:

Huurders

- Area kiest voor duurzaamheid bij nieuwbouw;
- Area heeft ervoor gekozen om alleen in de ochtend telefonisch bereikbaar te zijn, zodat in de middag opvolging gegeven kan worden aan de vragen.

Gemeenten

- De samenwerking met Area is goed en fijn; er is open en transparante communicatie;
- Area heeft sterk ingezet op duurzaamheid;
- Area weet de gemeente(raad) goed te betrekken bij haar plannen.

Overige belanghebbenden

- Area denkt mee over doorstroming van begeleid wonen naar zelfstandig wonen. Als een cliënt daar aan toe is, worden daar afspraken over gemaakt en die komt Area na;
- De samenwerking met Area verloopt prettig;

- De contacten tussen Area en zorg- en welzijnsorganisaties zijn veel beter dan bij andere woningcorporaties in de buurt;
- Area was eerst niet betrokken bij LeefGoed in Veghel, een concept met intensieve samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporaties. Area heeft toen een lans gebroken, hetgeen gehoord is door andere partijen. Area is vervolgens opgenomen in het samenwerkingsverband.

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.

Huurders

- Area kan de dienstverlening op onderdelen verbeteren: bijvoorbeeld de privacy bij de balie en de bereikbaarheid bij storingen;
- Area zou creatiever mogen zijn in de woningtoewijzing, omdat er een concentratie van kwetsbare huishoudens dreigt te ontstaan.

Gemeenten

- De beide gemeenten hebben geen verbeterpunten benoemd.

Overige belanghebbenden

- Behoud oog voor de toegankelijkheid voor ouderen. Probeer een dementievriendelijke gemeente te maken. Daar kan wat meer aandacht naartoe;
- Huisvesting voor jongeren/starters is een aandachtspunt. Probeer dat meer onder de aandacht brengen en het iets makkelijker te maken voor deze doelgroep;
- Bij verzoeken voor onderhoud en reparatiezaken komt het bericht niet altijd bij de goede persoon terecht. Een belanghebbende heeft eens de reactie teruggekregen dat de vraag niet bij de desbetreffende medewerker hoort en dat de vraag naar een andere persoon of zelfs algemeen emailadres moet sturen. Zo'n bericht hoort intern te worden doorgestuurd;
- Zorg voor een goede overdracht van dossiers bij personele wisselingen zodat de toewijzing continueerd blijft;
- De toegang 's middags na half 1 bij afspraak.

2.4.3 *Boodschap*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

Huurders

- De Bewonersraad heeft geen aanvullende boodschap geformuleerd.

Gemeenten

- Zorg dat je meegaat met de tijd. Bij duurzaamheid gaat dit goed, maar onderzoek de mogelijkheden om ook innovatief te zijn bij het aanbieden van woonvormen. Dit zal in het kader van de veranderende woonbehoeften in de nabije toekomst steeds belangrijker worden;
- Realiseer het één en ander in afstemming en overleg met de gemeente. Bijvoorbeeld door gezamenlijk een pilot op te zetten op een proeflocatie;
- Laat beter zien wat Area doet in de praktijk. De fietstocht langs het bezit was verhelderend in dat verband. Het is onduidelijk of dit iets is wat Area vaker organiseert.

Overige belanghebbenden

- Zoek meer samenwerking op beleidsmatige punten. Laat een stukje autonomie los en probeer samen met WoonMeij waar mogelijk opgaven op te pakken. Ga door met de nieuwe weg, probeer vooral nog meer daadwerkelijk te koersen op gezamenlijk inkopen;
- Wordt er actie gemaakt van papieren afspraken?
- Blijf kijken naar maatschappelijke projecten en blijf die ondersteunen;
- De maatschappelijke verantwoordelijkheid van Area is uitstekend, dus blijf dat voortzetten;
- Compimenten aan manier waarop Area invulling geeft aan maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Ga zo door!
- Het zou fijn zijn als er borging van het samenwerkingsproces ontstaat;
- Area is een hele prettige corporatie, vergeleken met andere corporaties steekt ze er bovenuit;
- Men zou wensen dat de samenwerking met alle corporaties zo was als met Area;
- De energietransitie komt eraan: daarin zou Area Ons Welzijn ook kunnen vinden. Ons Welzijn wordt uitgenodigd om buurtonderzoek te doen in verduurzaming en kent de wijken ook. Area maakt daarin een mooie verbinding. Als Area renoveert in een wijk, dan participeren de medewerkers van Ons Welzijn om langs de deuren te gaan.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De Bewonersraad is tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn voldoende SMART-geformuleerd. Indien er sprake is van bepalende voorwaarden worden deze eveneens opgenomen. Als voorbeeld wordt genoemd dat bijvoorbeeld geen afspraak wordt gemaakt over het realiseren van nieuwbouw wetende dat er geen gronden beschikbaar zijn. Eris tevens aandacht voor de wederkerigheid en de aansluiting voor de werkzaamheden van de verschillende partijen. Als voorbeeld wordt het realiseren van nieuwbouw door Area en het ontwikkelen van de openbare ruimte door de gemeente genoemd. De Bewonersraad vindt de bewoording van de prestatieafspraken een verbeterpunt. In het belang van de huurders zouden de prestatieafspraken in simpelere taal geformuleerd moeten worden.

De gemeenten Uden en Meierijstad zijn eveneens tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken. Zij noemen ook de SMART-formulering van de afspraken als pluspunt. De gemeente Meierijstad ziet als verbeterpunt voor nieuwe prestatieafspraken wel het verder concretiseren van het onderdeel 'wonen en zorg'. Daarnaast wordt aangegeven dat er meer gekeken zou kunnen worden naar innovaties in de bestaande voorraad.

Proces om te komen tot prestatieafspraken

De Bewonersraad is tevreden over de werkwijze met themagroepen, waarin de leden van de Bewonersraad de thema's onderling hebben verdeeld. Opgemerkt wordt dat anders de werkdruk die het overleggen met de verschillende corporaties, de verschillende HBV's en de gemeenten oplevert niet vol te houden is.

De Bewonersraad wordt goed betrokken bij de prestatieafspraken, in bestuurlijke overleggen en in themagroepen. In de gemeente Uden zijn themasessies georganiseerd per onderwerp uit de

woonvisie. De gemeente Meijerijstad heeft ervoor gekozen om gebruik te maken van vijf thema's, die allen in drie themasessies besproken worden. De Bewonersraad vond de werkdruk van vijftien themasessies, waaraan alle leden van de Bewonersraad moeten deelnemen, te veel. De Bewonersraad zou wel liever zien dat de overleggen in de avonduren plaats vinden, zodat werkenden niet worden benadeeld.

De twee gemeenten delen niet dezelfde mening over het proces om tot de prestatieafspraken te komen. De gemeente Uden is over het proces positief gestemd: ook al is de tijdsdruk hoog gebleken, is de wisselwerking tussen de partijen goed geweest.

De gemeente Meijerijstad geeft aan dat er nog verbetering mogelijk is in het proces van de prestatieafspraken. Area kijkt volgens deze gemeente te weinig naar de gemeentelijke woonvisie en redeneert vooral vanuit eigen visie. Daardoor gaat het gesprek dan snel over "lijstjes" en "concrete locaties" in plaats van strategische keuzes en volkshuisvestelijke opgaven.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

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

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1 Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0

3.3 Vermogensinzet

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van 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 aan het ijkpunt wordt voldaan.

De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde wijze waarop Area de uitgangspunten van het driekamermodel gebruikt voor de onderbouwing van haar vermogensinzet in het licht van de opgaven en de actieve wijze waarop Area haar vermogensruimte beoordeeld en benut.

Area heeft een duidelijke visie op haar (toekomstige) vermogensinzet

Area heeft haar visie op haar (toekomstige) investeringen in twee documenten uitgewerkt. Een meerjarenbegroting 2018-2022 en een investeringsbegroting 2019 – 2023. In de begrotingen wordt uitgebreid ingegaan op de maatschappelijke opgaven. Hierbij wordt eerst ingegaan op een verwachte ontwikkeling, waarna wordt aangegeven wat de bijdragen van Area kan zijn en wat dit voor financiële impact heeft. Een verbeterpunt is dat duidelijk de relatie met de onderdelen van het strategisch plan kan worden gelegd. Deze is in de documenten zeer zeker aanwezig, maar over meerdere onderdelen verspreid en ook niet als startpunt van de uitwerking opgenomen. De overzichtelijkheid zou toenemen indien wordt gestart met de beschrijving van de strategische doelen en deze vervolgens als rode draad in het document worden uitgewerkt.

In de meerjarenbegrotingen wordt met meerdere scenario's gerekend om een goed beeld te krijgen van de verwachte vermogensinzet en financiële consequenties onder verschillende

omstandigheden. Zo wordt bijvoorbeeld gerekend met een basisscenario ten aanzien van (de stijging van) huurinkomsten in relatie tot geplande verduurzamingsinspanningen tot gemiddeld label A.

Area monitort de indicatieve bestedingsruimte (IBR) en vergroot haar inzet

De Autoriteit Woningcorporaties heeft in 2017 de Indicatieve BestedingsRuimte (IBR) bepaald op € 88,6 miljoen. De Indicatieve BestedingsRuimte (IBR) was in 2018 19,8 miljoen. De IBR zal ingezet kunnen worden met inachtneming van de door het WSW vastgestelde borgingsplafonds. De investeringen van 2018 vallen binnen het in 2017 voor 2018 vastgestelde borgingsplafond.

Area heeft er voor gekozen om de investeringen in duurzaamheid en renovatie te versnellen. Onder andere naar aanleiding van de analyse van de indicatieve bestedingsruimte heeft men gezien welke investeringen versneld kunnen worden. De versnelling komt door het denken in renovatie en verduurzamingsprogramma's. Hierbij kwam men uit bij drie maatregelen:

- Het organiseren van zogenaamde renovatietreintjes en verduurzamingsroutes, waarbij Area met vaste partners voor de komende 3-5 jaar werkt en zodoende zorgt voor een jaarlijkse constante stroom van projecten. Op deze wijze kan Area de opgave beter sturen en de wijze van organiseren (voorbereiden en uitvoeren) verbeteren. Area stuurt op kwaliteit (proces-begroting en uitvoering) en ervaring met het resultaat gericht onderhoud (RGS), waardoor de kosten dalen.
- Area constateerde in 2016 bij het vraaggestuurd en individuele aanvragen van zonnepanelen een grote achterstand in de programma's. Dat had vooral te maken met de weerstand bij huurders tegen de verhoging van de huren. De individuele vraag bleef daarom achter en ook collectieve bewonersinitiatieven strandden. Daarom is besloten vanaf 2017 alle woningen die geschikt zijn, te voorzien van zonnepanelen zonder een huurverhoging. Hiermee werd een substantiële bijdrage aan de gewenste CO2 reductie en een grote bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen door het verlagen van de totale woonlasten (huur en energie) bereikt. De doelstelling van gemiddeld energielabel B is daarmee ruim vijf jaar eerder behaald dan collectief afgesproken.
- Area heeft besloten om over te gaan tot het versneld verwijderen van alle asbestdaken en het naar voren halen van (brand) veiligheidsmaatregelen

Area beoordeelt investeringsbesluiten op basis van de principes van het driekamermodel

Uit de bestudeerde documentatie en de gesprekken met de directeur-bestuurder, de RvC en het managementteam van Area blijkt, dat investeringen worden beoordeeld vanuit meerdere perspectieven die met elkaar worden verbonden.

Area heeft in dat kader ook mogelijkheden onderzocht het maatschappelijk presteren tot uitdrukking te brengen, zodat dit ook kan worden gebruikt bij investeringsbeslissingen en daar over gerapporteerd kan worden. Hiertoe zijn verschillende mogelijkheden verkend:

1. Toepassing van de transparantiemethodiek
2. Toepassing verantwoording afzonderlijke maatschappelijke prestaties.
3. Toepassing van de "nieuwe" methodiek van het driekamer-model.

Uiteindelijk heeft men gekozen voor (de principes van) het driekamermodel dat bestaat uit de drie inhoudelijke kamers Maatschappij, Vastgoed en Vermogen en een vierde bestuurlijke kamer waar de beslissingen worden genomen. Het driekamermodel maakt gebruik van discussie en interactie tussen drie inhoudelijke kamers om goede en weloverwogen beslissingen rond de inzet van het vermogen te krijgen vanuit de verschillende perspectieven. Door het toepassen van de principes

van het model wordt door Area bereikt dat de maatschappelijke overwegingen een duidelijke rol en waarde hebben bij de investeringsbeslissingen.

Daarbij is gewerkt aan de ontwikkeling van een gemeenschappelijke taal met betrekking tot corporatiefinancien, waardoor het gesprek over investeringen vanuit verschillende perspectieven beter verloopt en is gebaseerd op wederzijds begrip.

Area bewaakt de hoogte van de bedrijfslasten, geen opmerkingen vanuit de toezichthouders

Area scoorde tijdens de visitatieperiode voor de jaren 2018, 2017 en 2016 een C in de Aedes Benchmark op het onderdeel bedrijfslasten. Over het jaar 2015 werd een B score behaald. Ondanks deze verslechtering in de classificatie heeft Area haar bedrijfslasten wel weten te verlagen in de visitatieperiode van ongeveer 950 euro per vhe in 2015 naar ongeveer 900 euro per vhe in 2018. De reden voor de slechtere classificatie is voornamelijk dat anderen een grotere daling hebben weten te realiseren. De visitatiecommissie heeft echter ook vastgesteld dat Area oog heeft voor de verbetering van de efficiency. Vanwege de relatief geringe omvang van de bedrijfslasten ten opzichte van de kosten voor onderhoud en rente, is het effect op de investeringscapaciteit van Area gering.

De toezichthouders hebben, blijkens de oordeelsbrief van 31 oktober 2018 op basis van een risicobenadering geen redenen gezien Area integraal te onderzoeken. Ook zijn geen opmerkingen gemaakt waaruit opgemaakt kan worden dat de financiële continuïteit bij Area in gevaar is.

Area verantwoordt haar vermogensinzet

In haar jaarverslag gaat Area uitgebreid in op de wijze waarop zij haar vermogen heeft ingezet voor het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Hierbij wordt een duidelijke structuur gebruikt die aansluiten op missie en visie en de doelen in het ondernemingsplan. Per thema wordt vervolgens goed uitgewerkt wat de oorspronkelijke opgave is en wat Area heeft ondernomen aan activiteiten. Verderop in het jaarverslag wordt dieper in gegaan op de meer kwantitatieve prestaties en kosten. Bijvoorbeeld op het gebied van sociale duurzaamheid en betaalbaarheid en beschikbaarheid.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Area 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.

Perspectief			Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	7,5	33%	7,3
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen			7,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

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

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van 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 van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de goede aansluiting van de visie bij de relevante ontwikkelingen, de actualisering van de visie op basis van een sterk veranderende omgeving en de doorvertaling van de strategische doelstellingen naar kritische prestatie indicatoren in jaarplannen.

Area geeft richting aan het handelen aan de hand van koersplannen

Area heeft een visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor de periode van 2015 tot en met 2018 vastgelegd in het koersplan 'Vooruit naar de bedoeling'. Area spreekt daarbij van het

woord 'koersplan', omdat de corporatie zich bewust is van de doorgaans snelle en onvoorspelbare ontwikkelingen die de richting van Area beïnvloeden. De 'richting' die is vastgelegd in het koersplan is jaarlijks uitgewerkt in een jaarplan. Area heeft deze keuze gemaakt omdat de corporatie ervan overtuigd is dat sprake is van een fundamentele transitie in de samenleving. Area zet zich in om vanuit deze overtuiging naar de nieuwe uitdagingen te kijken.

In 2016 heeft Area het koersplan 'Vooruit naar de bedoeling' tussentijds herijkt. De aanleiding voor het herijken van het koersplan was een sterk veranderende omgeving, die met name wordt ingegeven door de verhuurdersheffing, de herziene Woningwet en de structurele veranderingen op het gebied van wonen en zorg. In 2018 heeft Area een nieuwe koersplan 'Samen wonen laten leven' opgesteld. Het koersplan geeft de richting van Area voor een periode van vijf jaar.

In de koersplannen beschrijft Area de verschillende maatschappelijke en politieke ontwikkelingen die relevant zijn voor het handelen van Area. Daarbij wordt vanuit 'de bedoeling' van Area de rol van de corporatie beschreven. Als 'de bedoeling' heeft Area het volgende vastgelegd:

Area werkt samen aan betaalbaar en duurzaam wonen voor mensen die hen echt nodig hebben.

De koersplannen zijn gestructureerd aan de hand van verschillende relevante thema's, zoals de doelgroep, de brede(re) maatschappelijke rol, betaalbaar wonen en duurzaam wonen. Ieder thema is uitgewerkt in een visie op de rol van Area bij het betreffende thema en de nieuwe beweging die Area daarbij zal maken.

De koersplannen zijn tot stand gekomen op basis van analyses van de maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en in samenwerking met de belanghebbenden. Area heeft de koersplannen samen met belanghebbenden én met kennis van landelijke ontwikkelingen en de lokale opgaven opgesteld.

Area heeft het koersplan jaarlijks uitgewerkt in jaarplannen

Area heeft het koersplan jaarlijks uitgewerkt in een jaarplan. Het jaarplan geeft per afdeling aan wat de bijdrage in het betreffende jaar is aan de ambities van Area. Het vertalen van de ambities naar SMART-geformuleerde doelstellingen maakt het mogelijk om planningsgesprekken te voeren, de doelstellingen te monitoren en hierover te rapporteren. Naast de doelstellingen per afdeling wordt tevens inzicht gegeven in de lopende projecten en het risicomanagement.

Figuur 1: Uitsnede jaarplan (2018)

	kunnen wonen. Senioren hebben daarbij meer aandacht nodig.	huishoudens - resultaten - adviezen aan interne organisatie - evaluatie bewoner				
2. We gaan voor betaalbaar wonen (proces verhuur)	Area zorgt voor betaalbare woningen voor elke doelgroep	Verhouding werkelijke huur in relatie tot streefhuur	>-5% = 3.134 >+5% = 2.077	>-5% = 3.150 >+5% = 2.050	>-5% = 3.000 >+5% = 1.200	Bron: VP Gemeten wordt het aantal huurcontracten met een afwijking van meer dan 5% onder en boven de streefhuur.
3. Woonruimte verdelen in een gespannen woningmarktregio (proces verhuur) (prestatiespraak)	Voldoende woningen beschikbaar voor spoedzoekers, statushouders, bijzondere doelgroepen en de reguliere doelgroep	Verhouding beschikbaar gestelde woningen voor: • statushouders • bemiddeling urgenten, en zorgpartijen • reguliere doelgroep	10,8 % 4,0 % 85,2 %	11 % 5 % 84 %	< 15 % < 15 % > 70 %	Bron: WBS Gemeten wordt het % van de beschikbaar gestelde woningen uitgesplitst naar huurcategorie. (€ 410, passendheidsgrens, tot € 710)

Bron: Area (2018)

Vermeldenswaardig is dat ook de prestatieafspraken voor het betreffende jaar in het jaarplan zijn vastgelegd. Daarbij wordt het beoogde effect gekoppeld aan een kritische prestatie-indicator en een activiteit of afspraak.

Area heeft gebruikgemaakt van portefeuillestrategieën

Area heeft in overeenstemming met de koersplannen verschillende portefeuillestrategieën opgesteld. De portefeuillestrategie past binnen de PDCA-cyclus en vormt de basis voor de jaarlijkse complexensessies. Op basis van de verschillende maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en het koersplan is een doelportefeuille opgesteld. Daarbij is gebruikgemaakt van woningmarktonderzoeken en analyses met betrekking tot huishoudensontwikkeling. De doelportefeuille wordt gerealiseerd, doordat bij elk investeringsvoorstel de verbinding met de portefeuillestrategie wordt gelegd. Daarnaast vindt momenteel het gesprek met de gemeente Uden plaats over de voorstellen op het gebied van herstructurering, zodat een gezamenlijke strategie kan worden ontwikkeld.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van 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 van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de samenhang met de strategische doelstellingen, de verantwoording van eventuele afwijkingen en de toelichting op bijsturing.

Area monitort aan de hand van trimesterrapportages

Area maakt voor het monitoren van de strategische doelstellingen uit het jaarplan gebruik van trimesterrapportages. De trimesterrapportages starten met een bestuurlijke terugblik, waarna vervolgens per afdeling de voortgang op de strategische doelstellingen worden toegelicht. Naast de ontwikkeling van de kritische prestatie-indicatoren is iedere doelstelling voorzien van een toelichting. In de toelichting wordt onder andere ingegaan op eventuele afwijkingen.

Area stuurt -indien noodzakelijk- bij

De overzichtelijke structuur van de trimesterrapportages en de zichtbare koppeling met het jaarplan maakt het voor Area mogelijk om tijdig en adequaat bij te sturen.

Een eerste voorbeeld van bijsturing (eerste orde) betreft een overschrijding van de kosten voor mutatieonderhoud. Area heeft daarbij onderzoek gedaan naar de externe relatie met de (onder)aannemers en de interne relatie tussen de servicedienst en het bedrijfsbureau bij het proces van mutatieonderhoud. Om daadwerkelijk verbetering te realiseren worden per afdeling 'weekstarts' gehouden, waarin de maatregelen en de effecten van maatregelen worden besproken.

Een tweede voorbeeld van bijsturing (eerste orde) is het vormen van aanjaagteams in Meijerijstad. De aanjaagteams moeten er voor zorgen dat het realiseren van nieuwbouw op peil komt, omdat de beschikbaarheid van woningen verder onder druk komt te staan.

Een derde voorbeeld van bijsturing (tweede orde) betreft de herijking van het koers als gevolg van de veranderende omgeving, waarbij onder andere als gevolg van de druk op de sociale woningvoorraad en de instroom van statushouders is besloten om het aantal verkopen terug te schroeven. Het koersplan wordt iedere twee jaar tegen het licht gehouden en getoetst op actualiteit.

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 rol van de raad van commissarissen

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van 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. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gedegen wijze waarop de raad invulling geeft aan de (ontwikkeling van de) maatschappelijke rol. De raad heeft hierbij een gedeelde visie op haar maatschappelijke rol, waarbij de grenzen van de woningwet bewust worden opgezocht in het belang van de sociale doelgroep. De raad heeft daarnaast goed en tijdig oog gehad voor de ontwikkeling in het toezicht van een aanpak gericht op financiën en vastgoed naar het scherper bewaken van de maatschappelijke opgaven, hetgeen wordt aangetoond door de ontwikkeling van een 'Commissie Vastgoed' naar een commissie die zich bezighoudt met het maatschappelijk presteren. Daarnaast toont de RvC een grote betrokkenheid bij het strategisch beleid van Area hetgeen ook leidt tot het aanscherpen van de koers. De RvC heeft bijvoorbeeld nadrukkelijk aangedrongen op meer aandacht voor het thema 'Duurzaamheid'.

De RvC heeft een visie op de maatschappelijke rol als toezichthouder

De leden van de RvC hebben een duidelijke en gezamenlijke visie op haar rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie. Zowel in de reguliere overleggen als in de informele overleggen bespreken de commissarissen de visie. De RvC heeft een visie op bestuur en toezicht in 2018 verder ontwikkeld. Vanuit die visie houdt de RvC toezicht en handelt zij naar de basisprincipes van de Governancecode. De RvC neemt een duidelijke functiescheiding tussen bestuur en toezicht en zorgvuldige en transparante besluitvorming in acht. De RvC is zich in de uitoefening van haar taken en verantwoordelijkheden bewust van haar voorbeeldfunctie in het moderne governance tijdperk in de volkshuisvesting.

De RvC heeft aandacht voor het borgen van maatschappelijke doelen in strategisch beleid

De RvC-leden zijn daarnaast betrokken bij de ontwikkeling van het strategisch beleid van Area. De RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan strategische sessies, waarbij de commissarissen in overleg met de directeur-bestuurder de agenda bepalen. De RvC heeft bijvoorbeeld aangedrongen op een gedegen portefeuillestrategie op basis van een goed (markt)onderzoek. Daarnaast is het thema 'duurzaamheid' vanuit de RvC geïnitieerd, bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen.

Daarbij zijn de RvC-leden van mening dat Area de volwassenheid toont om zowel de directeur-bestuurder als de organisatie de ruimte te bieden. De RvC is zich ervan bewust dat daar ook beslissingen genomen kunnen worden, waarbij de grenzen van de herziene Woningwet of andere wet- en regelgeving worden opgezocht. Area moet er immers zijn voor de zwakste doelgroepen in de samenleving en moet de ruimte krijgen om daarin zelf verantwoordelijkheid te nemen.

De RvC geeft op actieve wijze invulling aan de maatschappelijke rol

De commissarissen geven aan dat het taboe van 'de stoel van de bestuurder' niet speelt binnen de RvC. De leden van de RvC worden regelmatig betrokken bij volkshuisvestelijke discussies en

vraagstukken, zo blijkt uit het gesprek met de RvC en de bestudeerde documentatie. De directeur-bestuurder betreft de RvC intensief bij dilemma's. Een voorbeeld betreft de relatie en de samenwerking met de gemeente Meijerijstad.

De directeur-bestuurder is daarin heel transparant en de commissarissen worden vanuit de organisatie gevoed met de juiste informatie. De periodieke rapportages zijn uitgebreid en de laatste ontwikkelingen worden frequent gedeeld.

Indien het nodig is wordt er scherpte aangebracht in de discussie en schroomt de RvC niet om bij te sturen. Als voorbeeld wordt het stopzetten van een project genoemd omdat niet werd voldaan aan het investeringskader. De RvC was bij overschrijding van het project van mening dat niet het juiste proces was doorlopen. Daarop is het proces geëvalueerd en is bij het managementteam aanvullende informatie opgehaald.

De RvC betreft de volkshuisvestelijke opgaven in de besluitvorming

De leden van de RvC betrekken nadrukkelijk de maatschappelijke of volkshuisvestelijke opgaven in de besluitvorming, zo blijkt uit het gesprek met de RvC en de bestudeerde documentatie. De commissarissen merken daarbij op dat een investeringsvoorstel niet altijd direct binnen de financiële randvoorwaarden past, maar dat weloverwogen toch wordt besloten om het project doorgang te laten vinden. De RvC kijkt dan samen met de directeur-bestuurder naar 'wat er nodig is' om vervolgens de projecten daarop te toetsen. De leden van de RvC zien daarin wel een ontwikkeling. In het verleden werd onder andere door de 'Commissie Vastgoed' binnen de RvC met name gestuurd op de financiële kengetallen. Inmiddels is het toezicht meer verschoven naar de maatschappelijke opgaven in het werkgebied. Kenmerkend daarbij is de transformatie van de vastgoedcommissie naar een commissie die zich meer bezighoudt met het maatschappelijk presteren.

De RvC is zichtbaar in het lokale netwerk

De commissarissen zijn daarnaast zichtbaar in het lokale netwerk. De RvC vindt de toegankelijkheid voor de belanghebbenden van belang. Zij is van mening dat de drempel om een commissaris aan te spreken niet te hoog moet zijn. De RvC-leden nemen deel aan bijeenkomsten met belanghebbenden en de huurderscommissarissen hebben overleg met de Bewonersraad. Daarin is sprake van prettig contact en de bijeenkomsten leveren waardevolle informatie op voor de commissarissen, over de volkshuisvestelijke prestaties en over het functioneren van Area. Een voorbeeld betreft de prijs van nieuwbouw in Uden in vergelijking met Veghel. Een dergelijke kwestie en de perceptie van de huurders worden dan besproken binnen de RvC. De commissarissen zijn ook zelf maatschappelijk en/of lokaal verankerd.

Het overleg met andere belanghebbenden dan huurders verloopt met name via (formele) bijeenkomsten die door Area worden georganiseerd. De informele contactmomenten vinden plaats bij themabijeenkomsten, een feest, een kerstborrel of een rondrit langs het woningbezit. De RvC is daarin zichtbaar en beschikbaar, maar op de achtergrond, aanwezig.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve en passende wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft. Area zoekt continu de samenwerking met huurders en andere belanghebbenden en heeft een sterke 'blik naar buiten'. Area koppelt ook goed de uitkomsten van de bijeenkomsten terug.

Area overlegt structureel met de Bewonersraad

De huurders van Area zijn vertegenwoordigd in de Bewonersraad. De Bewonersraad heeft tot doel om de belangen van alle huurders van Area te behartigen. Om deze reden voert Area structureel overleg met de Bewonersraad en betreft Area de Bewonersraad zo vroeg mogelijk bij beleidsontwikkelingen. In 2018 heeft de Bewonersraad extra aandacht besteed aan het behouden en het vergroten van hun zelfstandige positie ten opzichte van de woningcorporatie.

De Bewonersraad is intensief betrokken geweest bij het tot stand komen van het bod en de prestatieafspraken in de gemeenten Uden en Veghel (later Meijerijstad). Daarnaast heeft de Bewonersraad overleg gevoerd met de directeur-bestuurder, de raad van commissarissen en vertegenwoordigers van bewonerscommissies.

De Bewonersraad wordt tevens vroegtijdig als 'cocreator' betrokken bij de ontwikkeling van beleid. De Bewonersraad wordt daarbij ook in de gelegenheid gesteld om zelf relevante onderwerpen aan te dragen. Area heeft De Bewonersraad bijvoorbeeld gevraagd om een jaaragenda op te stellen, waarin de Bewonersraad kan aangeven waar zij bij voorkeur over in gesprek willen gaan.

Area heeft een online bewonerspanel 'De Schatkamer'

Area maakt voor wat betreft de externe legitimering gebruik van een online bewonerspanel. De Schatkamer is de naam voor het online bewonerspanel. De deelnemers van het online bewonerspanel krijgen een paar keer per jaar per e-mail een kwestie voorgelegd, via een online vragenlijst. Voorbeelden van onderwerpen zijn veiligheid, huurprijzen of de woonomgeving. Area wil hiermee haar dienstverlening verbeteren.

Area werkt samen met de gemeenten Uden en Veghel

Area heeft als primair werkgebied Uden en Veghel. Als gevolg van de gemeentelijke herindelingen is Veghel in 2017 opgegaan in de gemeente Meijerijstad. Area heeft met zowel Uden als Meijerijstad prestatieafspraken opgesteld. In het kader van het tot stand komen van de prestatieafspraken is veelvuldig en intensief overleg gevoerd tussen Area, de Bewonersraad en de betreffende gemeente.

Area, de gemeente en de Bewonersraad handelen daarmee in overstemming met de voorschriften vanuit de herziene Woningwet. In 2018 zijn er bijvoorbeeld frequent gesprekken geweest, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau, met name gericht op de voortgang van de prestatieafspraken 2018 en de totstandkoming van prestatieafspraken voor 2019. De bewonersraad is als volwaardige gesprekspartner aangesloten.

Area werkt samen met collega-corporaties

Area oriënteert zich steeds meer op samenwerking met collega-corporaties, met name met de corporaties binnen onze kerngemeenten met name Woonmeij en BrabantWonen. De samenwerking in de regio leidt tot een gezamenlijke woonruimteverdelingssystematiek. Daarnaast worden urgenties in regionaal verband op de kaart gezet, waarbij recht wordt gedaan aan de visie dat binnen de regio Meierijstad en Uden inwoners een beter afgewogen aanbod aan huurwoningen kunnen vinden via één aanbodsysteem.

Binnen de provincie Noord Brabant werkt Area samen met een achttal grotere corporaties in het Lente-verband. Hierin wordt samengewerkt op o.a. gezamenlijke inkoop, verduurzaming, innovatie en leefbaarheid. Centraal staat de uitwisseling van ervaringen, wat kan uitlopen in gezamenlijke projecten zoals recent de 'warmtewissel'. Hierin is een uitvraag uitgezet naar een duurzame opvolger van de verwarmingsketel.

Area betreft huurders en andere maatschappelijke partners

Area vindt het van belang om huurders vroegtijdig te betrekken bij ontwikkelingen met betrekking tot de woning en de woonomgeving. Om deze reden betreft Area huurders (en andere maatschappelijke partners) actief en vroegtijdig bij renovatie-, onderhoud-, nieuwbouw- en leefbaarheidsprojecten.

Area heeft bijvoorbeeld ingezet op wijkteams, die verantwoordelijk zijn voor de betreffende wijk, in verbinding staan met de dienstverlening en samenwerken met de servicedienstmedewerkers. De wijkteams bepalen samen met de huurders en andere maatschappelijke partners bijvoorbeeld wat een aantrekkelijke en levendige wijk specifiek betekent, waarop gezamenlijk actieplannen worden opgesteld die de verschillende partijen samen oppakken. Area beschouwt de samenwerking met de gemeenten en zorg- en welzijnsorganisatie daarbij van groot belang. De wijkteamgedachte sluit aan bij de wijze van werken van de maatschappelijke partners in de wijk, zoals de wijkagent, de BOA's en zorg- en welzijnsorganisaties.

Een ander voorbeeld betreft de ontwikkelgroep Don Boscoschool. Area wil de herontwikkeling van de Don Boscoschool op een bijzondere manier doen, namelijk samen met woningzoekenden die daar graag willen wonen.

Area koppelt de uitkomsten van besprekingen met belanghebbenden terug

Uit de gesprekken met de belanghebbenden en uit de bestudeerde informatie is gebleken dat Area Wonen tussentijds de voortgang of uitkomsten van besprekingen of anders soortige bijeenkomsten terugkoppelt aan de belanghebbenden. De Bewonersraad geeft bijvoorbeeld aan goed op de hoogte te zijn van wat met de bijdrage van de raad wordt gedaan. Voor een deel vindt deze terugkoppeling plaats als onderdeel van de eerstvolgende vergadering of bespreking.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van 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 van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het feit dat de voorgenomen en de gerealiseerde prestaties in

samenhang en leesbaar voor verschillende doelgroepen zichtbaar zijn gemaakt. Area heeft tevens een korte terugblik op de prestatieafspraken toegevoegd aan het jaarverslag.

De openbare verantwoording vanuit Area verloopt via het jaarverslag, de website en het bewonersblad. In het jaarverslag gaat Area in op de volkshuisvestelijke en financiële prestaties van het betreffende jaar. De verschillende thema's, zoals duurzaam wonen en betaalbaar wonen, worden uitgebreid en leesbaar toegelicht. Het jaarverslag is daarmee toegankelijk voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast is monitoring van de prestatieafspraken toegevoegd, waarin voor zowel Uden als Meijerijstad (voorheen Veghel) de belangrijkste prestatieafspraken worden benoemd alsmede de voortgang wordt aangestipt.

Naast het jaarverslag wordt voor de openbare verantwoording gebruikgemaakt van de website van Area. De website bevat actuele informatie voor huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden. Area geeft onder andere inzicht in het woningbezit en de nieuwbouwprojecten. Vermeldenswaardig is dat Area op de website tevens verschillende video's heeft gepubliceerd, bijvoorbeeld met betrekking tot het koersplan en het huurbeleid.

Area houdt de huurders op de hoogte van de ontwikkelingen rondom de corporatie aan de hand van het digitale bewonersblad 'Areander'. Het bewonersblad gaat bijvoorbeeld in op de laatste ontwikkelingen in en rondom Area, de werkzaamheden van medewerkers, de samenwerking met maatschappelijke partners en er ervaringen van huurders van Area.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

Area is een relatief jonge organisatie, die in 2012 ontstaan is uit een fusie tussen de corporaties uit Uden en Veghel. In het koersplan “vooruit naar de bedoeling” zette Area haar koers voor de afgelopen jaren uit. Aanleiding was een sterk veranderende omgeving. Ingegeven door vooral de verhuurdersheffing, de nieuwe woningwet en de structurele veranderingen op het terrein van welzijn en zorg. Daaronder ligt onze overtuiging dat er sprake is van een fundamentele transitie in de samenleving, die het nodig maakt naar onconventionele oplossingen te kijken. In dit position paper pakken we de lijn van dit koersplan als leidraad.

Vooruit naar de bedoeling

Area beweegt vooruit naar onze oorspronkelijke bedoeling. We focussen ons op onze échte doelgroep. Dit is de denkrichting van de overheid, maar het is ook onze eigen overtuiging. We doen dat met een moderne en zelfbewuste blik, daarom is het vooruit naar die bedoeling en niet terug.

Onze bedoeling:

Area werkt aan betaalbaar en duurzaam wonen voor mensen die ons écht nodig hebben.

Vanuit de optiek van ‘transitie’ zien we een drietal hoofdpunten, die we de afgelopen periode nagestreefd hebben:

1. Een sterke nadruk op duurzaamheid en verduurzaming. We voelen de verantwoordelijkheid voor het verminderen van de klimaatverandering sterk en halen alles uit de kast om dat te realiseren.
2. We willen bewoners activeren hun invloed in onze organisatie te pakken. Enerzijds via de bewonersraad en anderzijds door ze in de buurt actief en vroegtijdig te betrekken bij projecten.
3. We streven naar een innovatieve organisatie met een externe blik, die in staat is goed te luisteren naar wat er buiten gebeurt en dit te vertalen naar onze activiteiten.

Dit mede met in het achterhoofd het beeld dat veel mensen het vertrouwen in de maatschappelijke organisaties verloren hebben en we hard moeten werken om dat vertrouwen te herstellen. En dit allemaal zonder de nadruk op betaalbaarheid en beschikbaarheid uit het oog te verliezen.

Onze doelgroep is ons dierbaar

Primaire doelgroep

Area richt zich op haar primaire doelgroep met daarbij een bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare groepen in de samenleving. Het werken voor deze kwetsbare groepen vergt een maatwerkbenadering, omdat generalistische oplossingen niet altijd werken. We werken niet alleen vóór mensen, maar vooral mét mensen; we betrekken hen vanaf het begin serieus bij onze plannen.

Wat betekent dat in de praktijk?

Voor de primaire doelgroep hebben we na enkele jaren van stevige huurverhogingen als gevolg van de verhuurdersheffing al jaren een heel gematigd huurbeleid gevoerd. Bij de scheiding DAEB-niet DAEB is maar een zeer klein percentage (circa 3%) als niet DAEB betiteld. Het verkoopbeleid is sterk afgezwakt. Dit allemaal met als doel om zoveel mogelijk woningen voor de doelgroep beschikbaar te hebben en te houden en voor de toegenomen stroom van statushouders.

De invloed van huurders hebben we -naast de bewonersraad- vooral vorm gegeven via onze renovatieprojecten. We benaderen die niet alleen technisch, maar ook vanuit leefbaarheidsoptiek. Dat betekent vroegtijdig naar de bewoners toe, het kijkje achter de voordeur dat je dan krijgt ook benutten voor een bredere observatie en vooral: hen invloed geven in het resultaat. De projecten Bloemenwijk, Peppelhof en Bogerd zijn zo succesvol verlopen met een hoge tevredenheid bij de bewoners.

We maken ons hard voor de bijzondere doelgroepen zoals mensen met een beperking, statushouders en spoedzoekers. Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen hebben we met een aantal partijen afspraken gemaakt. Jaarlijks werd een contingent van maximaal 30% (inclusief statushouders en urgenten) van vrijkomende woningen voor deze doelgroepen gereserveerd. Mede hierdoor hebben we de hausse aan vluchtelingen van de laatste jaren goed op kunnen vangen. We zijn blij dat het gelukt is om in Uden voor spoedzoekers en starters 50 tijdelijke 'tiny' woningen te realiseren. De exploitatietermijn is 20 jaar en daarna krijgt de grond weer een nieuwe bestemming. In Veghel verwachten we dit in 2020 voor elkaar te krijgen.

We kijken voor de bijzondere doelgroepen verder dan het wonen alleen en stimuleren ook hun toegang tot de arbeidsmarkt. Via social return hebben we afspraken met leveranciers gemaakt over het inzetten van mensen met een beperking in projecten. In ons bedrijfsrestaurant 'De Kookerij' is een grote groep mensen met een beperking actief. Zij verzorgen daar de lunch en vergaderingen voor onze medewerkers en andere maatschappelijke organisaties, die hen steeds beter weten te vinden.

We koesteren een brede maatschappelijke rol

Leefbaarheid is voor Area altijd een kerntaak gebleven ondanks de nieuwe woningwet; we reserveren altijd voldoende budget voor leefbaarheid.

Wat betekent dat in de praktijk?

Op de eerste plaats het stimuleren van de gemeenschap door bewoners te ondersteunen bij het verantwoordelijk voelen voor een schone en veilige eigen buurt, waarbij ze het op eigen kracht behouden en zo bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid. We sporen problemen op en kijken wie ze het beste op kan lossen. We hebben en zoeken een intensieve samenwerking met onze wijkpartners op het gebied van welzijn en zorg en we leveren een bijdrage aan het versterken van de leefbaarheid van onze wijken en buurten. Door deze samenwerking ontstaat er een vangnet voor de meest kwetsbare groepen.

Het wijkgericht werken in wijkteams heeft nadrukkelijk als doel dichterbij de bewoner te komen en de problematiek meer integraal en minder vanuit de eigen smalle optiek op te lossen. In wijken waar we dat nodig vinden zijn we actief rondom wijkgebouwen en ontmoetingsplekken. We zijn bezig geweest om woon-zorg arrangementen te actualiseren, zodat die beter aansluiten bij het scheiden van wonen en zorg.

We zien verharding in de maatschappij optreden wat zich onder andere uit in (vaak drugs gerelateerde) criminaliteit en ondermijning. We interveniëren hierop bewust. We doen dit omdat de invloed van deze groepen de leefbaarheid van sommige wijken zwaar onder druk zet. In één wijk heeft dit -mede op initiatief van Area- geleid tot een intensieve samenwerking met gemeente en politie om dit aan te pakken vanuit een zero tolerance uitgangspunt. Dit is lastig proces waarbij een lange adem nodig is. Hierbij is het de kunst om te sturen op de zaken die tot het takengebied van de corporaties behoren en niet over die lijn te gaan. Bovendien leidt dit soms tot een minder prettig werkklimaat. We hebben het laatste jaar regelmatig extra beveiliging moeten organiseren

n.a.v. concrete bedreigingen en zijn er medewerkers bedreigd; een situatie die we niet kunnen en willen tolereren.

We leveren maatwerk in dienstverlening

Onze basisprocessen worden ingericht volgens de mogelijkheden die de huidige technologie ons biedt. Primair benutten we daarvoor de mogelijkheden van het internet, daarnaast telefoneren we en ontmoeten we elkaar. Door het gebruik van moderne dienstverlening aan het merendeel van onze bewoners, creëren we ruimte en tijd voor (toekomstige) bewoners die in de problemen komen of op een andere manier meer aandacht nodig hebben. Om goed bereikbaar te zijn houden we al onze communicatiekanalen open voor onze bewoners. Een meer complexe maatschappij vraagt om meer ruimte voor maatwerk. Onze mensen krijgen de ruimte om samen met de bewoners naar oplossingen te zoeken en die ook te realiseren.

Wat betekent dat in de praktijk?

Maatwerk krijgt vooral vorm als mensen in de problemen komen. Het aantal ontruimingen als gevolg van betaalproblemen is tot een absoluut minimum teruggebracht en als het al zover komt blijven we met onze partners zoeken naar een alternatief. We geven onze medewerkers de ruimte om binnen de kaders van Area hun ruimte te pakken en maatwerk te leveren.

We gaan voor betaalbaar wonen

Als we werken voor mensen die ons écht nodig hebben, is betaalbaarheid van het wonen een basisvoorwaarde voor een gezonde relatie met onze (toekomstige) bewoners. We houden onze woningen bereikbaar voor mensen met een laag inkomen en daarbij voor een evenwichtige verhouding tussen prijs en kwaliteit. We doen dit met een betaalbare huur en met gerichte acties om de totale woonlasten te beperken. Een belangrijk speerpunt daarbij is verlaging van energielasten omdat daarbij ook een bijdrage geleverd wordt aan een meer duurzame wereld. Onze focus op betaalbaarheid betekent ook dat we geen opgave meer zien voor dure huurwoningen en koopwoningen.

Wat betekent dat in de praktijk?

Het huurbeleid van Area richt zich erop dat onze woningen bereikbaar blijven voor mensen met een laag inkomen: 75% van onze woningen houden we onder de 2e aftoppingsgrens, zodat deze goed toegankelijk zijn voor mensen met huurtoeslag. Aanvankelijk hebben we aangenomen dat we het zonder niet-DAEB-woningen kunnen, maar bij de scheiding gaf dat te veel verschil in prijs/kwaliteit van woningen. Daarbij komt dat ook gebleken is dat voor middeninkomens de behoefte groot is aan deze woningen.

Wanneer mensen in de problemen komen passen we maatwerk toe, zodat ze kunnen blijven wonen. In 2019 hebben we voor het eerst ook de mogelijkheid van huurverlaging aangeboden aan zo'n 700 huishoudens die meer betalen dan de streefhuur. Onze zonnepanelen worden gelegd zonder huurverhoging. Hiermee combineren we het terugdringen van de CO2 met beter betaalbare woonlasten.

We werken aan een duurzame wereld

Duurzaamheid staat hoog in ons vaandel. Onze woningen moeten passen in de maatschappelijke ontwikkeling naar duurzame woningen en woongebieden voor huidige en toekomstige bewoners. Het heeft voor onze bewoners grote voordelen omdat het via verlaging van de energiekosten ook bijdraagt aan de betaalbaarheid.

Wat betekent dat in de praktijk?

We zijn gestart met een omvangrijk traject dat bestaat uit de volgende speerpunten:

bij de reguliere schilderbeurt wordt de woning ook verduurzaamd. Dat betekent waar nodig het isoleren en het aanbrengen van dubbel glas. Het projectmatig aanbrengen van zonnepanelen zonder huurverhoging bij alle woningen die hiervoor geschikt zijn levert een stevige impuls en levert voor veel huurders een forse besparing van de woonlasten op. Meer dan 5000 woningen beschikken in 2020 over zonnepanelen. In oktober 2019 leggen we ons 25.000ste zonnepaneel. Dit betekent dat we in 2018 reeds 'gemiddeld label B' haalden en we naar verwachting rond 2023 'gemiddeld label A' hebben.

Nieuwbouwwoningen worden uitsluitend energieneutraal gebouwd. Daarnaast zijn we samen met de gemeente Uden en IBN een proef gestart met elektrische deelauto's, die naast het zakelijk verkeer ook voor huurders te gebruiken zijn. Met het verduurzamen van woningen is het ook noodzakelijk als bedrijf een duurzaamheidsbewustzijn te ontwikkelen. We hebben in 2017/2018 de principes van de The Natural Step geïntroduceerd in de organisatie met 5 thema's die leidend zijn geworden in ons Koersplan 2019-2023. Daarnaast hebben zo'n 60 medewerkers de cursus 'groene goeroe' gedaan die als doel heeft de bedrijfsvoering structureel te verduurzamen.

Duurzaam wonen betekent ook veilig wonen. Ons veiligheidsbeleid is geïntensiveerd. De vernieuwde normen voor wooncomplexen voor senioren hebben we met een aantal forse investeringen gerealiseerd. Verder hebben we versneld alle resterende asbestdaken op bijgebouwen verwijderd.

Vastgoedstrategie

Qua nieuwbouw hebben we nog een stevige opgave, die zich concentreert op Veghel. Area richt zich vooral op het behoud van de bestaande voorraad. Belangrijke overwegingen zijn daarbij duurzaamheid, betaalbaarheid, woonwensen van bewoners en de financiële polsstok. Deze overwegingen versterken elkaar en leiden ertoe dat we voorzichtig zijn met sloop van bestaande woningen. In 2019 is onze vastgoedstrategie ingrijpend herijkt en zijn een aantal accenten gelegd die momenteel uitgerold worden.

Wat betekent dat in de praktijk?

In Uden maken we afspraken over nieuwbouw en komen we die van twee kanten na. In Veghel is de situatie complexer. Er zijn minder locaties en veel locaties zijn in eigendom van projectontwikkelaars die er andere plannen mee hebben. We bouwen er gestaag, maar nog steeds te weinig. Het laatste jaar is de nieuwe gemeente Meierijstad politiek en bestuurlijk in beweging gekomen en dat werpt voorzichtige vruchten af via o.a. een gezamenlijk realisatieteam en strakkere eisen aan projectontwikkelaars over sociale huurwoningen.

Het koesteren van de bestaande voorraad gaat ons goed af. In het hele bestand van Area zijn slechts 22 woningen aangewezen voor sloop. In het kader van de verduurzaming is dit echter niet meer haalbaar en zijn er inmiddels een aantal locaties aangewezen om te verkennen of/hoe we gaan herstructureren.

We zijn erg trots op ons renovatieprogramma. We betrekken bewoners er vroeg bij, zetten maximaal in op verduurzaming en hebben zo de laatste jaren drie wijken weer toekomstbestendig gemaakt.

De verkopen, die als gevolg van de verhuurdersheffing stevig waren toegenomen zijn weer teruggedraaid om de beschikbaarheid te benadrukken.

Mens en organisatie vanuit de 'bedoeling'

We hebben in het verleden een complexe 'systeemwereld' gecreëerd, die z'n eigen leven is gaan leiden. Systemen en processen zijn nuttige hulpmiddelen, die een positief effect moeten hebben op de leefwereld van mensen. Standaard oplossingen voldoen niet in alle gevallen. De huidige tijd vraagt om meer maatwerkoplossingen, gebaseerd op die 'bedoeling'. De medewerkers van Area staan op een hartelijke en positieve manier in het leven en vinden het belangrijk dat ze een maatschappelijk belang dienen.

Wat betekent dat in de praktijk?

Ons HRM-beleid is opgetekend in de nota 'Power & love'. Hierin hebben we het beleid samen met een groep medewerkers vernieuwd. Uitgangspunt is dat we werken aan het werkgeluk van onze medewerkers. "Love" geeft aan dat we ons richten op ontwikkeling en ondersteuning waar nodig. "Power" wil zeggen dat we onze resultaatgerichtheid verbeteren en daarover het gesprek met elkaar aangaan. Effecten van dit beleid zijn o.a. het 'mensgericht organiseren', het werken met generieke functieprofielen, het afschaffen van de beoordelingscyclus en het (vooruitlopend op de cao) invoeren van een 'vrij en vitaal regeling' zodat oudere werknemers geleidelijk kunnen afbouwen.

Onze bewonersraad is een belangrijke partner en die betrekken we actief bij de beleidsontwikkeling. Niet in de traditionele zin dat we hen om formele adviezen vragen over afgeronde stukken. De inzet is veel meer om hen vroegtijdig bij beleidsontwikkelingen te betrekken en daarbij co-creator te maken. In 2018 is het nieuwe huurbeleid bijvoorbeeld met veel inbreng van de bewonersraad tot stand gekomen. In 2018 zijn een aantal nieuwe leden aangetreden, wat aanleiding was om de ondersteuning te verbeteren en de nadruk te leggen op een meer eigenstandige rol van de bewonersraad. De bewonersraad zet daarbij sterk in op het verdiepen van de relatie met de achterban via o.a. een eigen website.

Een ander innovatie-speerpunt in onze organisatie is de ketensamenwerking met onze partners. We geloven in een langjarige samenwerkingsrelatie, die gezamenlijke meerwaarde oplevert. We hebben toonaangevende (RGS) samenwerkingsverbanden opgebouwd op het terrein van o.a. schilderwerk, gevelonderhoud, zonnepanelen en vraag gestuurd onderhoud (keukens en badkamers).

Innovatie kunnen we niet alleen. Daarom werken we met zeven andere Brabantse corporaties samen in "Lente". Dit is een lichtvoetig samenwerkingsverband, dat zich vanuit een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid richt op nieuwe manier van samenwerken met bewoners, zakelijke partners en op gezamenlijke vernieuwing. Thema's die hierbij aan de orde komen zijn o.a. leefbaarheid, gezamenlijke inkoop, maatwerk en duurzaamheid. Op dit moment wordt een 'challenge' voor de duurzame opvolger van de CV-ketel in de markt gezet. Hierbij willen we via de actie "vrienden van....." ook andere corporaties aan laten sluiten.

Financiële randvoorwaarden

Onze voorgangers hebben ons een financieel gezonde organisatie gegeven. Die situatie is er nog steeds: we verhouden ons prima met de financiële toetsingskaders die door het WSW en AW worden gehanteerd. We willen onze middelen echter maximaal aanwenden om onze doelen zo goed mogelijk te bereiken. Daarom is er de laatste jaren voor aanzienlijke bedragen vreemd vermogen aangetrokken. De meest recente langjarige doorrekeningen (tot 2050) laten zien dat we naar verwachting zowel beschikbaarheid en betaalbaarheid als de verduurzaming kunnen realiseren. Maar dan moeten er wel innovatieve concepten voor de verduurzaming bedacht worden, zodat deze goedkoper uitgevoerd kan worden.

Tenslotte...

We zijn trots op wat we de laatste jaren bereikt hebben. Dat is voor een belangrijk deel te danken aan al die medewerkers in alle onderdelen van Area. Of ze nu aan de balie zitten, bij de servicedienst, de wijkteams, bedrijfsvoering, staf of wijkontwikkeling; zij hebben hart voor de zaak, zijn betrokken en beseffen dat ze een belangrijke maatschappelijke rol vervullen.

We hebben mooie stappen gezet, maar we zijn nooit klaar. Elke keer ontstaan nieuwe vragen, leveren nieuwe oplossingen weer nieuwe uitdagingen op en verandert de maatschappij continue. Voldoende stof om de organisatie steeds verder te verbeteren en te vernieuwen in het belang van onze huurders en woningzoekenden. We kunnen nog wel een tijdje vooruit.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Algemene indruk

We zijn erg blij met de uitkomsten van deze visitatie. De cijfers zijn prima, de teneur en sfeer zijn goed en er is sprake van een uiterst positief beeld bij onze belanghouders.

De volgende zinnen zien we als kern van de visitatie:

“De visitatiecommissie vindt het bijzonder dat ook bijna alle belanghebbenden lovend zijn over de prestaties van Area.” (...) “De belanghebbenden zien Area als een betrouwbare, degelijke woningcorporatie. Een fijne samenwerkingspartner”.

Dat doet recht aan onze inspanningen om ons maatschappelijk partnership vorm te geven. Niet denken vanuit het belang van uit je organisatie, maar vanuit gezamenlijke maatschappelijke uitdagingen.

Ten opzichte van de vorige visitatie zijn er grote stappen gezet. De verbeterpunten uit de vorige visitatie blijken goed opgepakt, wat zich ook terugvertaalt in de cijfers. Dan komen er uiteraard weer nieuwe naar boven; het is niet erg dat de lat elke keer wat hoger komt te liggen.

Hieronder geven wij eerst een reactie op enkele passages uit het visitatierapport die wij van bijzonder belang vinden. Daarna geven we een reactie op de verbeterpunten.

Prestatieafspraken.

Proces. (pag.22)

“Waar de prestatieafspraken vanaf 2013 tot en met 2017 al relatief SMART-geformuleerd waren, kan vanaf 2018 nog winst geboekt worden bij het verminderen van het aantal intentieafspraken, door deze te herformuleren naar prestatieafspraken”.

Met de introductie van het bod in de woningwet is het proces om te komen tot de prestatieafspraken niet alleen verlengd maar ook ingewikkelder gemaakt. De bedoeling van het Bod waarbij de corporatie de mogelijkheid heeft om mee te sturen wordt overschaduwd doordat de focus van de gemeente vooral ligt op de prestatieafspraken die door drie partijen ondertekend wordt. Het Bod dient aan te sluiten op de Woonvisie maar kan eenzijdig door de corporatie worden gemaakt. De tijd na 1 juli om tot prestatieafspraken te komen vóór 15 december wordt als erg krap ervaren omdat zowel bij de corporatie als bij de gemeente lange besluitvormingstraject gevolgd dienen te worden die niet altijd op elkaar aansluiten. De koppeling met het Bod wordt onvoldoende gelegd en de toegevoegde waarde die het Bod heeft wordt derhalve vaak niet benut en niet ervaren. Dit is nog steeds een ontwikkelpunt in de samenwerking met gemeente en Bewonersraad.

Woningbouw. (pag. 23)

Ten aanzien van het woningbouw tempo zijn wij het eens dat dit verhoogd mag worden maar wij zijn van mening dat het doorschuiven van projecten naar latere jaren een zware doorvertaling in de cijfers heeft gekregen. Uiteindelijk komen ze er wel.

Leefbaarheid. (pag. 36)

“Beide gemeenten hebben aangegeven niet genoeg details van de leefbaarheidsinspanningen van Area te weten om een rapportcijfer te geven voor dit prestatieveld”.

We doen er alles aan om tot een gezamenlijke aanpak te komen, waarbij we nadrukkelijk onze verantwoordelijkheid willen pakken. Leefbaarheid is een kernprobleem voor Area, dat bovendien

steeds meer onder druk staat als gevolg van de instroom van bijzondere doelgroepen, ondermijnende criminaliteit en afnemende betrokkenheid van bewoners. De nieuwe projectaanpak in de Bogerd is een mooi voorbeeld van zo'n gezamenlijke aanpak met gemeente, Area, politie en ons welzijn.

Wij zien dat bij de gemeenten een urgentiebesef aan het ontstaan is ten aanzien van leefbaarheid omdat de druk op de wijken aan het toenemen is door de uitstroom van Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen in de wijk. De gemeente krijgen zelf de verantwoordelijkheid voor het goed huisvesten van deze en andere doelgroepen.

De samenwerking met de gemeenten en zorgpartijen krijgt daarom de laatste tijd daarom steeds meer vorm.

Duurzaamheid.

(pag. 35)

We zijn blij dat onze belanghouders zeer te spreken zijn over het verduurzamingsbeleid van Area en de stappen die gezet zijn gedurende de visitatieperiode. Dit is voor ons een belangrijk speerpunt, omdat dit het tegengaan van Co2 uitstoot combineert met betaalbare woonlasten. We zullen de komende jaren onze ambities verder aanscherpen en doen dit in combinatie met nieuwe innovaties. In lenteverband zijn bijvoorbeeld de verwachtingen groot over de resultaten van de 'warmtewissel', de gezamenlijke uitvraag voor een duurzame opvolger van de CV ketel.

De Bewonersraad.

(pag. 38)

Een punt van aandacht is volgens de Bewonersraad nog dat zij niet goed op de hoogte is van toekomstige onderwerpen 'in de 'kaartenbak' bij Area. Samen met de bewonersraad zijn we bezig een jaarprogramma op te stellen dat recht doet aan een vroegtijdige betrokkenheid van de bewonersraad bij belangrijke beleidsprocessen.

Governance.

(pag 46)

We zien een positieve erkenning van de visitatiecommissie voor de samenwerking tussen bestuur, raad van commissarissen en de werkorganisatie. Er is de laatste jaren hard gewerkt aan zowel het formele toezichtskader als de wijze van samenwerken. Governance is een subtiel spel, dat ook meebeweegt met de uitdagingen in het werkgebied. We zijn blij dat de aandacht van de operationele investeringskant zich meer verplaatst naar het strategisch en maatschappelijk niveau. Nu we in 2019 de kaders op veel fronten helderder gemaakt hebben, is die ruimte er ook.

Verbeterpunten.

De (slechts drie) verbeterpunten zijn goed te hanteren.

Over die verbeterpunten het volgende:

1. *"Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de gemeente Uden en de voormalige gemeente Veghel een beduidend positiever beeld laten zien over de communicatie en de relatie met Area dan de gemeente Meierijstad".*

De relatie met de gemeente Meierijstad is een serieus probleem. Als alle belanghouders positief zijn behalve één en daar ook nog eens de grootste opgave ligt is er werk aan de winkel. Als alle andere belanghouders wél positief zijn, kan het niet dat het alleen aan Area ligt en is er ook aan de gemeentekant iets te doen. Gelukkig hebben beide partijen dit samen onderkend. Samen met de wethouder zijn we voornemens om snel een 'topoverleg' te organiseren met de bestuurlijke en ambtelijke top van beide organisaties om structurele verbeteringen aan te brengen en daarmee ook de gezamenlijke prestaties op een hoger niveau te brengen.

2 “Geef meer prioriteit aan woonhuis Ons Huis”.

Bij Ons Huis is sprake van een meer complexe problematiek doordat mensen met een beperking ouder worden en minder vitaal en of mobiel is het huis minder geschikt voor deze doelgroep; zeker op termijn. We willen samen met de familie de groep graag bij elkaar houden. We trekken ons het signaal aan; al eerder hebben we aangegeven binnen drie jaar tot een nieuwe locatie voor de groep te willen komen en zijn al volop in gesprek met de vereniging Ons Huis en de gemeente over de mogelijkheden en onderzoeken diverse locaties .

3 “Leg in de meerjaren- en investeringsbegroting duidelijker de relatie met de onderdelen van het strategisch- of ondernemingsplan.”

Een mooie uitdaging, die we graag aannemen. We hebben van nature de neiging om vanuit de ‘bedoeling’ vooral de handen uit de mouwen te steken en daarbij dit soort zaken wat uit het oog te verliezen. Vanuit onze nieuwe besturingsfilosofie is met het project ‘integrale sturing’ hiermee de eerste aanzet gemaakt. We willen in 2020 hier de cirkel rond maken. Ook vanuit de vraagstelling die vanuit de RvC is meegegeven in de laatste begrotingsbehandeling: ”doen we wel genoeg?” noopt ertoe de relatie tussen het Koersplan en de meerjaren- en investeringsbegroting zichtbaarder te maken en via de prestaties te verantwoorden.

Tot slot.

Op de eerste plaats zien we als belangrijkste uitdaging om in de komende periode onze positionering midden in het maatschappelijke middenveld structureel te versterken. Daarbij past een andere manier van samenwerken met onze belanghouders, waarin we nog meer die gezamenlijke doelstelling centraal willen stellen en op basis daarvan ons partnership meer kleuring en resultaat willen geven. De visitatie biedt daarvoor waardevolle aanknopingspunten. We danken onze belanghouders voor hun medewerking aan dit proces en het positieve beeld van Area.

Daarnaast willen we Ecorys bedanken voor de plezierige en pragmatische samenwerking. We wilden graag een visitatie, die snel door zou dringen tot de kern. Dat is samen met Ecorys prima gelukt.

De bestuurder
Jan van Vucht

de voorzitter Raad van Commissarissen
Nanda de Wilde

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Area

Naam	Functie
De heer Van Vucht	Directeur-bestuurder
De heer Kemperman	Voorzitter Raad van Commissarissen
De heer Bruinenberg	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw De Wilde	Lid Raad van Commissarissen
De heer Van Berlo	Manager Dienstverlening
De heer Verheijen	Manager Wonen
De heer Müskens	Bedrijfscontroller

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
<i>Huurders</i>	
De heer Van de Peppel	Voorzitter Bewonersraad
Mevrouw Callaars	Secretaris Bewonersraad
De heer Van Dijk	Penningmeester Bewonersraad
Mevrouw Methorst	Lid Bewonersraad
<i>Gemeente</i>	
De heer Van Lankvelt	Wethouder gemeente Uden
Mevrouw Van Lankvelt	Beleidsmedewerker wonen gemeente Uden
De heer Compagne	Wethouder gemeente Meierijstad
Mevrouw Van der Linden	Beleidsmedewerker wonen gemeente Uden
<i>Overige belanghebbenden</i>	
Mevrouw Jordens	Regiomanager Uden - BrabantZorg
De heer Van der Velden	Bestuurslid Chapeau Woonkring Uden
De heer Broers	Algemeen directeur Labyrint Zorg&Werk
De heer Wijma	Manager Dichterbij
De heer Meeuwssen	Stichting Koraal
De heer Schep	Bestuurder stichting Oosterpoort
De heer Van Oorschot	Projectleider Zorgontwikkeling - SMO Verduhuis
Mevrouw Herben	Strategisch adviseur Stichting SWZ
Mevrouw Van Bommel	Mede-oprichter Stichting Zelo
De heer Vedder	Directeur Stichting ZorgWiel
Mevrouw Weusthof	Manager Vastgoed Regionaal Autisme Centrum
De heer Prins	Ons Huis
Mevrouw Van der Smissen	Bestuurder OnsWelzijn
De heer Jacobs	Zorgmanager GGZ Oost Brabant
De heer Van der Heijden	Vrijwillige brandweer
Mevrouw Van der Steenhoven	Politie Uden
Mevrouw Keijzers	Politie Veghel
De heer Wonders	Directeur-bestuurder WoonMeij

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Area in 2019 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 Area hebben.

Rotterdam, 1 juni 2019

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Area in 2019 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 Area.

Rotterdam, 1 juni 2019

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting in 2019 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 Area.

Rotterdam, 1 juni 2019

Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Erik van Ossenbruggen verklaart hierbij dat de visitatie van Area in 2019 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 Area.

Rotterdam, 1 juni 2019

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, branchgroep 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	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 ruimtelijke economie, Ecorys
2015 - 2018	Docent Economische en sociale geografie, Universiteit Utrecht
2014 - 2014	Onderzoeker Economie en Arbeidsmarkt, Economic Board Utrecht

Profielchets:

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

Momenteel is Erik bij Ecorys betrokken bij diverse studies, maar de thema's werken en wonen 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, evaluaties van overheidsbeleid, woningmarktonderzoeken, economische haalbaarheidsstudies, economische strategievorming, onderzoeken naar werkgelegenheidseffecten en werklocaties.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Area Prestatieafspraken gemeente Uden: 2013-17; 2017; 2018 Prestatieafspraken gemeente Veghel: 2013-17 Prestatieafspraken gemeente Meierijstad: 2018 Jaarverslagen Area 2015 t/m 2018 Monitoring prestatieafspraken 2017, 2018 Notitie: definities voor zorg- en ondersteuning gerelateerd wonen, verhuren en vastgoed Discussienotitie Area – Vluchtelingen en asielzoekers Woonvisie Meierijstad 2018 Lokale, regionale of landelijke convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen Area 2015 t/m 2018 Begrotingen Area 2015 t/m 2018 Periodieke rapportages Notitie Financieel Maatschappelijke Prestaties Area 2015 Managementdocumenten 2015 - 2018
Governance van maatschappelijk presteren	Koersplan Area 2014-2018 Herijkt koersplan Area 2016 Herijkt koersplan Area 2018 Portefeuillestrategieën Area 2014, 2016, 2018 Toezichtvisie RvC Zelfevaluatie 2015 – 2018 Jaarverslagen 2015 -2018 Notulen van RvC-vergaderingen 2015 -2018

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Liberalisatie en verkoop		7
<u>Liberalisatie en verkoop:</u> Area halveert in 2016 het aantal te verkopen woningen, ten gunste van de huisvesting van vergunninghouders, tot 20 woningen, waarvan 50% tot de niet-DAEB-voorraad behoort (aanvullende prestatie-afspraken gemeente Uden, 2016, p. 1). In 2016 verkoopt Area in principe maximaal 10 woningen uit de niet-DAEB-voorraad (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 3). Area verkoopt in principe geen woningen uit de DAEB-voorraad (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 3). De gemeente Veghel geeft Area binnen de kernvoorraadafspraken en met behoud van goede leefbare en gedifferentieerde wijken en dorpen de vrijheid om een deel van haar huurwoningvoorraad te verkopen (strategische prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 12). Area verkoopt in principe geen woningen uit de Daeb voorraad. Uitzonderingen daarop worden via de monitoring van deze prestatieafspraken bij de gemeente en bewonersraad gemeld. Maximaal 10 woningen uit de niet-daeb voorraad zullen in 2017 worden verkocht (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 4). Area verkoopt geen sociale huurwoningen (prestatieafspraken Meierijstad 2018-2021, p. 4)	Area heeft DAEB-woningen verkocht in Uden en Veghel/Meierijstad: 2015: 31 woningen (jaarverslag 2015) 2016: 17 woningen (Jaarverslag 2016) 2017: 1 woning (Jaarverslag 2017) 2018: 3 woningen (Jaarverslag 2018) Area heeft niet-DAEB-woningen verkocht in Uden en Veghel/Meierijstad: 2015: 10 woningen (jaarverslag 2015) 2016: 9 woningen (Jaarverslag 2016) 2017: 4 woningen (Jaarverslag 2017) 2018: 2 woningen (Jaarverslag 2018) Area heeft de verkoop van woningen in 2017 stilgelegd, tenzij er goede argumenten zijn voor een uitzondering. Een uitzondering kan zijn naar aanleiding van het woningmarktonderzoek en de behoefte aan duurdere huurwoningen, waarin de markt momenteel nog niet voorziet (Monitor Prestatieafspraken Uden 2017). Naar aanleiding van een woningmarktonderzoek is de verkoop van niet-DAEB-woningen in Meierijstad in 2017 stopgezet (Monitor Prestatieafspraken Uden 2017). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het stilleggen van de verkoop van woningen in het belang van de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Liberalisatie:</u> De gemeente Veghel geeft Area binnen de kernvoorraadafspraken, binnen de voorgaande afspraken en met behoud van goede leefbare en gedifferentieerde wijken en dorpen de vrijheid om een deel van haar sociale huurwoningvoorraad (niet behorende tot de kernvoorraad) te liberaliseren (strategische prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 12).	In Veghel is het aantal geliberaliseerde woningen vanaf 2015 tot en 2018 toegenomen van 222 naar 241. 2015: 222 2016: 234 2017: 225 2018: 241 (Area, 2019)	
Kernvoorraad		7
<u>Uden</u> <u>Kernvoorraad:</u> Area ontwikkelt conform de kernvoorraadberekening 2015 in de periode tot 2020 haar kernvoorraad binnen een bandbreedte van 4.358 – 5.069 huurwoningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 1).	<u>2015</u> < € 403,06 626 € 403,06 tot € 618,24 3.702 € 618,24 tot € 710,68 419 ----- Totaal 4.747 <u>2016</u>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	< € 409,92 675 € 409,92 tot € 628,76 3.786 € 628,76 tot € 710,68 384 ----- 4.845 <u>2017</u> < € 414,02 697 € 414,02 tot € 635,05 3.784 € 635,05 tot € 710,68 407 ----- Totaal 4.888 2018 < € 417,34 725 € 417,34 tot € 640,14 3.748 € 640,14 tot € 710,68 498 ----- Totaal 4.971 (Area, 2019) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de toename in het aantal woningen is een pluspunt toegekend.	
<i>Veghel</i> <u>Kernvoorraad</u>: Area beschikt in 2020 over een kernvoorraad van 3.250 sociale huurwoningen (richtgetal), uitgaande van ca. 2.900 woningen op 1 januari 2013 (strategische prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 9; aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p.1).	<u>2015</u> < € 403,06 180 € 403,06 tot € 618,24 2.030 € 618,24 tot € 710,68 609 ----- Totaal 2.819 <u>2016</u> < € 409,92 219 € 409,92 tot € 628,76 2.139 € 628,76 tot € 710,68 499 ----- 2.857 <u>2017</u> < € 414,02 214 € 414,02 tot € 635,05 2.113 € 635,05 tot € 710,68 548 ----- totaal 2.875 <u>2018</u> < € 417,34 210 € 417,34 tot € 640,14 2.118 € 640,14 tot € 710,68 573	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	----- Totaal 2.901 (Area, 2019)	
<u>Kernvoorraad</u> : Er is in Veghel een substantieel tekort aan sociale huurwoningen met name in de huurcategorieën tot de tweede aftoppingsgrens (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 1).	In 2017 zijn in Veghel 8 nieuwbouw woningen toegevoegd in de prijsklasse tot € 614,07 In 2018 zijn in Veghel 42 nieuwbouw woningen toegevoegd in de prijsklasse tot € 615,35 (Area, 2019)	
Bijzondere doelgroepen		7,5
<u>Bijzondere doelgroepen</u> : Voor aanvullende plannen richt Area zich met name op bijzondere doelgroepen. De gemeente spant zich in om waar mogelijk deze projecten te faciliteren (strategische prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 1).	In de periode 2015 tot 2019 zijn al dan niet met ondersteuning van de gemeente (bv. Omgevingsvergunning) de volgende projecten in Uden gerealiseerd: <u>2015</u> : Reg. Autisme Centrum: Landschrijversveld 2 x 7 kamers Verdihuis: Bronkhorstsingel 1 x 7 kamers Dichterbij: Harmoniehof 12 appartementen <u>2016</u> : Dichterbij: Mr. Van Coothstraat 7 appartementen Zorgwiel: Vijfhuizerweg 12 appartementen <u>2018</u> : Dichterbij: Carolushof: 17 studio's Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de continue aandacht die Area heeft voor het huisvesten van verschillende doelgroepen zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Woonwagencentra</u> : Area werkt mee aan de geleidelijke afbouw van woonwagencentra. Daarbij gelden voor de bewoners dezelfde spelregels als voor andere woningzoekenden. In voorkomende individuele gevallen stemmen Area en de gemeente af hoe te komen tot huisvesting van bewoners (prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 22).	Het woonwagencentrum in Uden is volledig afgebouwd door middel van het toekennen van woningen in de wijk aan de bewoners van het centrum. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het (her)huisvesten van bewoners in de sociale woningvoorraad is een pluspunt toegekend.	7
Nieuwbouw		7
<u>Nieuwbouw</u> : Area realiseert in Uden in 2016 50 woningen voor tijdelijk (be)wonen op de locaties Velmolen-Oost en Loopkantstraat. In 2017 realiseert Area naast de genoemde 50 woningen 53 woningen voor tijdelijk (be)wonen (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 2; prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 3).	Area heeft in Uden in 2017 aan de Loopkantstraat 18 tijdelijke woningen gerealiseerd en in 2018 aan de Velmolen 36 zogenaamde tijdelijke woningen opgeleverd (Jaarverslag 2018, p. 9). Area heeft, met enige vertraging, de tijdelijke woningen gerealiseerd.	7
<u>Nieuwbouw</u> : Area realiseert in de gemeente Veghel in de periode 1 januari 2013 tot 1 januari 2020 gemiddeld 45 nieuwe sociale huurwoningen per jaar. Hierin zijn ook vervangende nieuwbouwwoningen meegenomen. (strategische prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 9). Vanaf 2017 geldt een gemiddelde nieuwbouwpoging	Area heeft de volgende nieuwbouwwoningen opgeleverd in Veghel: • 2015: 98 woningen - 21 woningen Dorsveld - 65 woningen Oranjewijk - 12 woningen De Bolst • 2016: 0 woningen 12 onzelfstandige wooneenheden	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
van 88 woningen per jaar. Area realiseert in 2017 en 2018 de volgende nieuwbouwwoningen: • 2017: 42 woningen • 2018: 208 woningen (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 3). <u>Nieuwbouw:</u> Area realiseert in de periode 2018-2021 210 woningen, waarvan in 2018: • Jan van Galenstraat: 28 woningen • Groen van Prinsterenstraat: 12 woningen • Don Bosco school locatie: 20 woningen • Herstructurering woonwagenkamp: 6 woningen • LTS locatie Veghel: 15 woningen • 't Ven: 30 woningen • Veghels Buiten Abdijtuin: 28 woningen • Veghels Buiten Kastanjetuin: 8 woningen • Veghels Buiten Bierbrouwerij: 6 woningen (prestatieafspraken Meierijstad 2018-2021, p. 4)	aangekocht • 2017: 8 woningen - 8 woningen Barbarahoeve • 2018: 42 woningen (Veghels Buiten) - 8 woningen Kloostertuin - 6 woningen Brouwerij - 28 woningen Abdijtuin - In 2013 zijn 97 woningen toegevoegd waarvan 24 koop en in 2014 zijn 97 woningen toegevoegd waarvan 25 koop - In totaal vanaf 2013 zijn 354 woningen toegevoegd waarvan 12 onzelfstandige wooneenheden. De norm tot 2020 was 444. (jaarverslagen 2015 t/m 2018) Area heeft de volgende woningen in voorbereiding en aanbouw: • 28 woningen Jan van Galenstraat • 12 woningen Groen van Prinsterenstraat • 20 woningen Don Bosco school locatie • 6 Woonwagenkamp herstructureren Nederboek • LTS locatie Veghel • 30 woningen t Ven • 8 woningen Veghels Buiten, De Eeuwse • 14 woningen Veghels Buiten, Cruyden • 20 woningen Veghels Buiten, Kloosterhof • 12 woningen Veghels Buiten, Erf 2100 • 12-18 woningen Iepenlaan In Meierijstad is, na stevige druk door de corporaties, een aanjaagteam sociale huur gestart dat de stagnerende woningbouwproductie op gang moet brengen. In 2018 zijn er diverse locaties onderzocht en dit heeft geleid tot enkele concrete planaanvraag visies aan de gemeente. Het blijft een kwestie van “vinger aan de pols houden” om voldoende grond te kunnen verwerven voor de nieuwbouw in Veghel/Meierijstad (Jaarverslag 2018, p. 9). Area is met de gemeente op zoek naar een locatie voor het toevoegen van 100 extra woningen, waarvan een deel tijdelijke woningen (Jaarverslag 2018, p. 29). Vanwege het realiseren van nieuwbouw in overeenstemming met de opgave, de continue aandacht voor mogelijkheden voor het realiseren van nieuwbouw en het deelnemen aan het aanjaagteam sociale huur is een pluspunt toegekend.	
Beoordeling visitatiecommissie		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
De visitatiecommissie constateert dat Area sinds 2015 genoeg heeft ondernomen om de kernvoorraad zich te laten ontwikkelen. De ontwikkeling van de kernvoorraad naar 3.250 woningen in 2020 in Veghel blijft echter wel een aandachtspunt met het huidige tempo van nieuwbouw realisatie.		
Gemiddelde beoordeling		7,1

Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Uden & Veghel/Meijerijstad		
<u>Huurprijzen:</u> De huursomverhoging in 2017 bedraagt inflatie +1%. Deze huurverhoging wordt toegepast op basis van de huursombenadering, waarbij als uitgangspunt geldt dat de huren voor de inkomensgroepen tot € 39.874 (peil 2016) niet verder dan de streefhuur groeien (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 4/aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 4).	Area volgt op 1 januari 2018 het huurbeleid in overeenstemming met de wettelijke eisen van de huursombenadering. Area heeft een gemiddelde huurverhoging doorgevoerd: 2015: 2,47% 2016: 0,60% 2017: 1,02% 2018: 1,22%. (Jaarverslag 2018, p. 17) Vanwege de beperkte huurverhoging en de aandacht voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Huurprijzen:</u> Area past binnen haar mogelijkheden en binnen het hiervoor bepaalde op grotere schaal huurharmonisatie toe voor die woningen die een betere kwaliteit hebben of op een betere locatie zijn gelegen. Hierdoor brengt Area de gevraagde huurprijs beter in overeenstemming met de geleverde kwaliteit (strategische prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 11/strategische prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 1).	Area hanteert een huurbeleid dat zich richt op een 'eerlijke huur', hetgeen staat voor het harmoniseren van huurniveaus voor vergelijkbare woningen. Hiervoor worden de mogelijkheden van de huursombenadering actief ingezet. Dit leidt tot een gedifferentieerde aanpak van de huurverhoging (Jaarverslag 2017, p. 6) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de differentiatie in de meer passende aanpak zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Woonlasten:</u> Area behoudt en/of maakt betaalbare sociale huurwoningen vrij door onderhoud, renovatie en het aanpakken van goedkoop scheefwonen in de bestaande goedkopere voorraad (strategische prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2/(strategische prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 10)	Jaarlijks wordt bij de reguliere schilderbeurt de woning ook verduurzaamd. Dat betekent waar nodig het isoleren en aanbrengen van dubbel glas. Het projectmatig aanbrengen van zonnepanelen zonder huurverhoging bij alle woningen die hiervoor geschikt zijn levert een stevige impuls en zal voor veel huurders een forse besparing van de woonlasten opleveren. Het koesteren van de bestaande voorraad gaat Area goed af. In het hele bestand van Area zijn slechts 22 woningen aangewezen voor sloop. In het kader van de verduurzaming is dit echter niet meer haalbaar en er zijn inmiddels een aantal locaties aangewezen om te verkennen of hoe we gaan herstructureren. Goedkoop scheefwonen pakt Area aan door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging.	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Vanwege het voldoen aan de opgave en de verschillende maatregelen waarmee de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare woningen wordt beïnvloed zijn twee pluspunten toegekend.	
<u>Kortingsregelingen:</u> Area past twee kortingsregelingen (Startersrenteregeling en de Kopen-naar-wens-regeling) toe die het voor mensen met een laag inkomen gemakkelijker maken een koopwoning te kopen. De deelnemers aan een kortingsregeling komen niet in aanmerking voor een Starterslening (strategische prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2/operationele prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 15).	Area heeft de Kopen-naar-wens-regeling en de Startersrenteregeling toegepast vanaf 2013. Eind 2015 is besloten hiermee te stoppen en de regelingen niet meer toe te passen. De Starterslening is een regeling van de gemeente Uden. De startersregeling is per 1 januari 2018 in werking gesteld. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Doorstroming:</u> Om de doorstroming binnen de bestaande voorraad te vergroten, zet Area medio 2017, een medewerker in als 'seniorenccoach' om senioren met een verhuiscens actief te begeleiden (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 5; aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 5).	Sinds 2016 is een regeling van kracht bij Area dat huurders van een eengezinswoning met tenminste 3 slaapkamers die doorstromen naar een seniorenwoning een eenmalige vergoeding van €3.000,= ontvangen. De regeling geldt nog steeds. Er zijn afspraken gemaakt om de doorstroming van senioren te verbeteren. Hiertoe is een pilot opgezet. De afspraak om te werken met een seniorenccoach is begin 2018 geëffectueerd. Er is iemand geworven voor de (tijdelijke) functie van seniorenccoach (voor maximaal 2 jaar). Opdracht voor de seniorenccoach is om te kijken hoe Area haar dienstverlening beter kan afstemmen op deze doelgroep en hoe Area hierin kan samenwerken met haar externe partners. Het is een pioniersfunctie, welke als doel heeft om tot een dienstverleningspakket te komen welke ondergebracht kan worden in de wijkteams. (monitoring prestatieafspraken Uden 2018, p. 3) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het aanbieden van een eenmalige vergoeding om doorstroming te bevorderen zijn twee pluspunten toegekend.	8
Uden		
<u>Nieuwbouw:</u> Area realiseert met betrekking tot de te ontwikkelen locaties na 2017 op basis van haar investeringsstatuut in de nieuwbouw met name middeldure sociale grondgebonden eengezins huurwoningen (boven de aftoppingsgrens, onder de huurtoeslaggrens) (strategische prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2).	In Uden zijn in 2018 in de nieuwbouw met name middeldure sociale grondgebonden eengezins huurwoningen (boven de aftoppingsgrens, onder de huurtoeslaggrens) gerealiseerd. Het gaat om de projecten Fruitgaard; tijdelijke woningen (appartementen) in prijsklasse tot € 400,30 Retraitelaan; egw in de prijsklasse tot € 691,00 Missiezusterlaan egw en appartementen in de prijsklasse tot € 691,00 (jaarverslag 2018, p. 18). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																																					
<u>Aanbod naar prijsklasse:</u> Area streeft naar een optimale huur en niet naar huurmaximalisatie. 70% van de woningvoorraad blijft onder de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens en maximaal 10% boven de huurtoeslaggrens (strategische prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2).	In Uden bedroeg de verdeling van de portefeuille per jaar: Onder de 2^{de} aftoppingsgrens: 2015: 86,6% 2016: 87,8% 2017: 87,8% 2018: 86,1% Boven de huurtoeslaggrens maar onder de liberalisatiegrens: 2015: 8,4% 2016: 7,6% 2017: 8,0% 2018: 9,6% Boven de liberalisatiegrens: 2015: 5% 2016: 4,6% 2017: 4,3% 2018: 4,3% Vanwege het aanbieden van meer woningen boven de aftoppingsgrens dan is vastgelegd in de prestatieafspraken zijn twee pluspunten toegekend.	8																																																					
<u>Aanbod naar prijsklasse:</u> Area beoogt in Uden voldoende aanbod naar prijsklasse te bewerkstelligen en hanteert daarbij als uitgangspunt de verdelingspercentages uit onderstaande tabel: <table><tr><td></td><td>Aantal</td><td>streef %</td><td>streef</td></tr><tr><td>Goedkoop (<409,92)</td><td>727</td><td>15%</td><td></td></tr><tr><td>Tot 1^e aftoppingsgrens</td><td>2.363</td><td>48%</td><td></td></tr><tr><td>Tot 2^e aftoppingsgrens</td><td>891</td><td>18%</td><td></td></tr><tr><td>Tot 680 euro</td><td>520</td><td>11%</td><td></td></tr><tr><td>Tot liberalisatiegrens</td><td>394</td><td>8%</td><td></td></tr><tr><td>Vrije sector</td><td>54</td><td>1%</td><td></td></tr><tr><td>Totaal</td><td>4.949</td><td>100%</td><td></td></tr></table> (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 4)		Aantal	streef %	streef	Goedkoop (<409,92)	727	15%		Tot 1 ^e aftoppingsgrens	2.363	48%		Tot 2 ^e aftoppingsgrens	891	18%		Tot 680 euro	520	11%		Tot liberalisatiegrens	394	8%		Vrije sector	54	1%		Totaal	4.949	100%		Medio 2017 bedroeg de verdeling naar prijsklasse: <table><tr><td></td><td>Aantal</td><td>%</td></tr><tr><td>Goedkoop (<414,02)</td><td>629</td><td>12,6</td></tr><tr><td>Tot 1^e aftoppingsgrens</td><td>3.123</td><td>62,5</td></tr><tr><td>Tot 2^e aftoppingsgrens</td><td>614</td><td>12,3</td></tr><tr><td>Tot liberalisatiegrens</td><td>366</td><td>7,3</td></tr><tr><td>Vrije sector</td><td>266</td><td>5,3</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>4.998</td><td>100,0</td></tr></table> (monitoring prestatieafspraken Uden 2018, p. 2) Vanwege het aanbieden van meer woningen boven de aftoppingsgrens dan is vastgelegd in de prestatieafspraken zijn twee pluspunten toegekend.		Aantal	%	Goedkoop (<414,02)	629	12,6	Tot 1 ^e aftoppingsgrens	3.123	62,5	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	614	12,3	Tot liberalisatiegrens	366	7,3	Vrije sector	266	5,3	Totaal	4.998	100,0	8
	Aantal	streef %	streef																																																				
Goedkoop (<409,92)	727	15%																																																					
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	2.363	48%																																																					
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	891	18%																																																					
Tot 680 euro	520	11%																																																					
Tot liberalisatiegrens	394	8%																																																					
Vrije sector	54	1%																																																					
Totaal	4.949	100%																																																					
	Aantal	%																																																					
Goedkoop (<414,02)	629	12,6																																																					
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	3.123	62,5																																																					
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	614	12,3																																																					
Tot liberalisatiegrens	366	7,3																																																					
Vrije sector	266	5,3																																																					
Totaal	4.998	100,0																																																					
<u>Huurprijzen:</u> Voor de primaire doelgroep bedraagt de huur maximaal de streefhuur of lager, conform het vigerende streefhurenbeleid. Er vinden geen nieuwe verhuringen plaats boven de streefhuur (aanvullende prestatie-afspraken gemeente Uden, 2016, p. 2). Area hanteert bij het bepalen van de huur 68% van de	De huurprijs van woningen van Area in Uden lag in 2017 op 66% van de maximaal toegestane huur (Monitor Prestatieafspraken Uden 2017). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7																																																					

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																													
maximaal toegestane huur (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 4).																																															
Veghel/Meijerijstad																																															
<u>Aanbod naar prijsklasse:</u> Area beoogt voldoende aanbod naar prijsklasse te bewerkstelligen en hanteert daarbij als uitgangspunt de verdelingspercentages uit onderstaande tabel:	Streefhuren 2017:	7																																													
<table><tr><td></td><td>Aantal</td><td>%</td></tr><tr><td>Goedkoop (<409,92)</td><td>172</td><td>6%</td></tr><tr><td>Tot 1^e aftoppingsgrens</td><td>1.688</td><td>55%</td></tr><tr><td>Tot 2^e aftoppingsgrens</td><td>368</td><td>12%</td></tr><tr><td>Tot 680 euro</td><td>316</td><td>10%</td></tr><tr><td>Tot liberalisatiegrens</td><td>459</td><td>15%</td></tr><tr><td>Vrije sector</td><td>66</td><td>2%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>3.069</td><td>100%</td></tr></table> (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 4)		Aantal	%	Goedkoop (<409,92)	172	6%	Tot 1 ^e aftoppingsgrens	1.688	55%	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	368	12%	Tot 680 euro	316	10%	Tot liberalisatiegrens	459	15%	Vrije sector	66	2%	Totaal	3.069	100%	<table><tr><td></td><td>Aantal</td><td>%</td></tr><tr><td>Goedkoop (<414,02)</td><td>153</td><td>5,13</td></tr><tr><td>Tot 1^e aftoppingsgrens</td><td>1.543</td><td>51,76</td></tr><tr><td>Tot 2^e aftoppingsgrens</td><td>339</td><td>11,37</td></tr><tr><td>Tot liberalisatiegrens</td><td>561</td><td>18,82</td></tr><tr><td>Vrije sector</td><td>385</td><td>12,92</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>2.981</td><td>100,0</td></tr></table> (Area, 2019) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.		Aantal	%	Goedkoop (<414,02)	153	5,13	Tot 1 ^e aftoppingsgrens	1.543	51,76	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	339	11,37	Tot liberalisatiegrens	561	18,82	Vrije sector	385	12,92	Totaal	2.981	100,0	
	Aantal	%																																													
Goedkoop (<409,92)	172	6%																																													
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	1.688	55%																																													
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	368	12%																																													
Tot 680 euro	316	10%																																													
Tot liberalisatiegrens	459	15%																																													
Vrije sector	66	2%																																													
Totaal	3.069	100%																																													
	Aantal	%																																													
Goedkoop (<414,02)	153	5,13																																													
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	1.543	51,76																																													
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	339	11,37																																													
Tot liberalisatiegrens	561	18,82																																													
Vrije sector	385	12,92																																													
Totaal	2.981	100,0																																													
<u>Huurprijzen:</u> Area biedt 70% van haar sociale huurwoningen aan onder de aftoppingsgrenzen (prestatieafspraken Meierijstad 2018-2021, p. 4)	De huurprijzen in Meierijstad zijn voor 74,1% onder de 2 ^{de} aftoppingsgrens in 2018 (Area, 2019) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7																																													
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie stelt vast dat Area ruim voldoende heeft gewerkt aan het betaalbaar houden van de woonlasten van haar huurders. De verduurzamingsmaatregelen zonder huurverhoging verdienen daarbij met name lof. Tevens is de betaalbare woningvoorraad in Uden (ruim 10 procentpunt meer dan de opgave) reden voor een plus.																																															
Gemiddelde beoordeling		7,5																																													

Thema 3: Woonruimteverdeling

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Uden & Veghel/Meijerijstad		
<u>Woningtoewijzing:</u> Area wijst minimaal 80% van de DAEB-woningvoorraad toe aan de primaire doelgroep (inkomen onder € 34.911, prijspeil 2015) (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 2/aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 5). Area maximaal 10% van de DAEB-woningvoorraad toe aan inkomens tussen € 34.911 en € 38.950 (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 2/aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 5).	Area heeft DAEB-woningen toegewezen aan de primaire doelgroep: 2015: 93,0% (jaarverslag p.12) 2016: 96,9% (Jaarverslag 2016, p. 14) 2017: 93,7% (Jaarverslag 2017, p. 16) 2018: 90,0% (Jaarverslag 2018, p. 18) Area heeft DAEB-woningen toegewezen aan de doelgroep met een inkomen boven €34.911 (prijspeil 2016): 2015: 2,0% (Jaarverslag 2015, p. 12) 2016: 1,5% (Jaarverslag 2016, p. 14) 2017: 3,1% (Jaarverslag 2017, p. 16)	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2018: 5,2% (Jaarverslag 2018, p. 16) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het bijsturen van de woningtoewijzing in het kader van de opgave zijn twee pluspunten toegekend.	
<u>Woningtoewijzing:</u> Area wijst minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigden passend toe (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 2 / aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 5).	Jaarlijks heeft Area passend toegewezen: 2016: 98% (Jaarverslag 2016, p. 25) 2017: 99,5% (Monitoring prestatieafspraken 2017, p. 3) 2018: 98% (Area, 2019) Vanwege het passend toewijzen van ruim meer dan 95% zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Woningtoewijzing:</u> Area hanteert bij de toewijzing van nieuwe verhuringen een verhouding van minimaal 70% ten behoeve van reguliere woningzoekenden, maximaal 15% ten behoeve van statushouders (naar behoefte) en maximaal 15% ten behoeve van overige speciale doelgroepen (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 2 en prestatieafspraken 2018, p. 4; aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 2).	Area heeft in alle gemeenten woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen: Toewijzingen van urgenten, statushouders en bijzondere doelgroepen in % in totaal (Uden en Veghel) 2015: 13,3% 2016: 17,7% 2017: 16,1% 2018: 9,4% (van 732 mutaties) (JV 2018, p. 9). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het beschikbaar houden van woningen voor reguliere woningzoekenden zijn twee pluspunten toegekend.	8
Uden		
<u>Statushouders:</u> Area zorgt er samen met de andere partijen voor dat eind 2017 de taakstelling voor de huisvesting voor statushouders 2017 (inclusief de achterstand over 2016) volledig behaald is (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 2). De gemeentelijke taakstelling is: 2015: 70 statushouders 2016: 105 statushouders 2017: 56 statushouders 2018: 59 statushouders	Area heeft woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders in Uden: Per jaar zijn er de volgende aantallen statushouders gehuisvest: 2015: 55 statushouders in 22 woningen (JV 2015, p. 13) 2016: 75 statushouders in 35 woningen (JV 2016, p. 15) 2017: 86 statushouder in 31 woningen (JV 2017, p. 18) 2018: 35 statushouders in 16 woningen (JV 2018, p. 22) Vanwege de omvangrijke bijdrage die Area heeft geleverd aan het volledig voldoen aan de taakstelling van de gemeente Uden zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Voorrang:</u> Area verhuurt in 2016 bij mutatie of nieuwe verhuring van DAEB-woningvoorraad niet meer dan 10% met voorrang aan huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen dringend huisvesting behoeven én waarbij de toewijzing niet passend hoeft te zijn (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 2).	Toegekende in aantallen 2015 7 2016 7 2017 22 2018 13 Toegewezen aan bijzondere doelgroepen (zorg) Aantallen zelfstandige woning onzelfstandige woning	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2015: 18 41 2016: 23 12 2017: 19 0 2018: 15 17 (Area, 2019) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	
<u>Doorstroming:</u> Om de doorstroming te verbeteren, verlengt Area de verhuiskostenvergoeding voor ouderen tot 31-12-2018 (prestatieafspraken gemeente Uden, 2018, p. 4).	Area stimuleert de doorstroming van senioren naar een meer passende woning. In 2018 is de verhuiskostenvergoeding voortgezet om te bevorderen dat huishoudens van 55 jaar en ouder doorstromen naar een meer passende woning. Het betreft huishoudens die in een eengezinswoning met 3 of meer slaapkamers woonden (Monitoring Prestatieafspraken Uden 2018, p. 3). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Kamergewijze verhuur:</u> Area vormt in 2017 in totaal 10 woningen (5 van 2016 en 5 van 2017) om naar kamergewijze verhuur, in principe voor 2 à 3 bewoners per woning. Deze kamers zijn bestemd voor statushouders, starters jonger dan 23 en mensen met een begeleidingsbehoefte (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 2).	In 2017 heeft Area door splitsing 6 kamers aan de voorraad toegevoegd (jaarverslag 2017, p. 8). Ten behoeve van statushouders. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
Veghel/Meijerstad		
<u>Doorstroming:</u> Area en de gemeente Veghel zetten stimuleringsmaatregelen in om de middeninkomens (de scheefwoners) 'te verleiden' om de stap vanuit een sociale huurwoning naar een passende huurwoning of de koopwoningmarkt te maken (strategische prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 10)	Van 2013 tot en 2015 heeft Area de Kopen-naar-wens-regeling en de Startersrenteregeling toegepast eind 2015 is besloten hiermee te stoppen en de regelingen niet meer toe te passen. Daarnaast heeft Area de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast zodat de huur meer bij het inkomen past. (Area, 2019) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Doorstroming:</u> Om de doorstroming binnen de bestaande voorraad te vergroten, zet Area medio 2017, een medewerker in als 'seniorencolach' om senioren met een verhuiscens actief te begeleiden (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 5).	Area heeft in 2017 en 2018 een seniorencolach ingezet om senioren met een verhuiscens actief te begeleiden. Het is een pioniersfunctie, welke als doel heeft om tot een dienstverleningspakket te komen welke ondergebracht kan worden in de wijkteams (Resultatenoverzicht van uitgangspunten en prestatieafspraken 2018, p. 2; Jaarverslag 2018, p. 36) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de aandacht voor het structureel uitbreiden van het dienstverleningspakket zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Statushouders:</u> Area stelt woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders (aanvullende	Area heeft woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders in Veghel/Meijerijstad:	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 1). De gemeentelijke taakstelling is: 2015: 64 statushouders (gemeente Veghel) 2016: 97 statushouders (gemeente Veghel) 2017: 108 statushouders (gemeente Meierijstad) 2018: 111 statushouders (gemeente Meierijstad) Area biedt statushouders binnen twaalf weken, nadat een kandidaat of kandidaten aan de gemeente toegewezen zijn, passende huisvesting aan (operationele prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 15).	2015: 69 statushouders in 26 woningen 2016: 65 statushouders in 35 woningen (Jaarverslag 2016, p. 15) 2017: 37 statushouders in 19 woningen (Jaarverslag 2017, p. 18) 2018: 38 statushouders in 11 woningen (Jaarverslag 2018, p. 22). Vanwege het leveren van een aanzienlijke bijdrage aan de taakstelling van de gemeente Veghel/Meierijstad is een pluspunt toegekend.	
<u>Uitstroom uit maatschappelijke instellingen:</u> Area stelt woningen beschikbaar voor personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 1).	Area heeft woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van personen uit maatschappelijke instellingen in Veghel/Meierijstad: 2015: 4 2016: 2 2017: 2 2018: 3 (Area, 2019) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie ziet dat Area ruim voldoende oog heeft voor alle relevante doelgroepen. Er is bijzondere aandacht voor bijzondere doelgroepen: zowel zorgbehoevenden als statushouders. Voor zorgbehoevenden wordt nauw samengewerkt met vele lokale en regionale zorg- en welzijnsinstellingen.		
Gemiddelde beoordeling		7,5

Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Uden & Veghel/Meierijstad		
<u>Levensloopbestendigheid:</u> Area bouwt en renoveert, om de flexibiliteit en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad te vergroten woningen per definitie levensloopbestendig, tenzij dit aantoonbaar economisch niet verantwoord is (operationele prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2/operationele prestatieafspraken gemeente Veghel 2013-2017, p. 15).	Bij renovatie/groot onderhoud ligt het accent op gevelonderhoud, aanpassen binnenhuisinstallatie en duurzaamheidsmaatregelen. Area brengt de woningen naar minimaal label B of hoger. De gezondheid en comfort van de woning verbetert hierdoor sterk. De binnenkant wordt vraaggestuurd aangepakt zoals badkamer/keuken en toilet. Daarbij brengt Area standaard een tweede toilet aan bij eengezinswoningen indien technisch noodzakelijk. Renovatieprojecten: <u>2015:</u> Ketelven en Mergelven. De Wieken <u>2016:</u> Bogerd fase 1 (22 woningen) <u>2017:</u> Bogerd fase 2 (97 woningen)	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																																																																																																							
	<u>2018</u>: Bogerd fase 3 (90 woningen) waaronder 5 NOM woningen en 8 MIVA woningen <u>2017</u>: 60 woningen Bloemenwijk Veghel (complexen BL02, BL07 en BL08) <u>2016</u>: 79 woningen Bloemenwijk, complex BL01 Bij nieuwbouw worden door Area uitsluitend levensloopbestendige woningen gebouwd of aangekocht: <u>2016</u>: NB-0106 Deelgebied 2 Kersengarde, 18 eengezinswoningen en 24 appartementen <u>2017</u>: NV 0560 Barbarahoeve 8 woningen (Area, 2019) Vanwege het structureel renoveren van woningen, in overeenstemming met de opgave, zijn twee pluspunten toegekend.																																																																																																																								
<u>Duurzaamheid</u>: Area streeft bij projectmatig onderhoud en renovatie naar een energielabel B of 2 labelstappen (operationele prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2/operationele prestatieafspraken gemeente Veghel 2013-2017, p. 16). Vanaf 2017 wordt gestreefd naar energieneutraal (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6).	Bij projectmatig onderhoud en renovatie worden verduurzamingsmaatregelen genomen waarvoor de woning geschikt is. Dit heeft bijgedragen aan de volgende labelstappen per jaar : <table><tr><th></th><th></th><th></th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th></tr><tr><td>Gemiddelde EI (oud)</td><td></td><td></td><td>1,48</td><td>1,46</td><td>1,39</td><td></td></tr><tr><td>Gemiddelde EI (nieuw)</td><td></td><td></td><td>n.v.t.</td><td>1,12</td><td>1,51</td><td></td></tr><tr><td>Gemiddelde labelklasse</td><td></td><td></td><td>5,0</td><td>5,1</td><td>5,3</td><td>5,46</td></tr><tr><td>CO2emissie (kg/jaar)</td><td></td><td></td><td>20887741</td><td>24870060</td><td>24376294</td><td></td></tr><tr><td>CO2-emissie/woning (kg/jaar)</td><td></td><td></td><td>2644</td><td>3139</td><td>2971</td><td></td></tr><tr><td>CO2-emissie% reductie/jaar</td><td></td><td></td><td>3,75</td><td>-</td><td>5,35</td><td></td></tr><tr><td>A++</td><td>>8,5</td><td>9</td><td>18</td><td>18</td><td>36</td><td>106</td></tr><tr><td>A+</td><td>7,5-8,5</td><td>8</td><td>34</td><td>99</td><td>147</td><td>177</td></tr><tr><td>A</td><td>6,5-7,5</td><td>7</td><td>628</td><td>838</td><td>1019</td><td>1272</td></tr><tr><td>B</td><td>5,5-6,5</td><td>6</td><td>2036</td><td>2073</td><td>2402</td><td>2371</td></tr><tr><td>C</td><td>4,5-5,5</td><td>5</td><td>2652</td><td>2609</td><td>2552</td><td>2440</td></tr><tr><td>D</td><td>3,5-4,5</td><td>4</td><td>1883</td><td>1712</td><td>1503</td><td>1382</td></tr><tr><td>E</td><td>2,5-3,5</td><td>3</td><td>466</td><td>407</td><td>382</td><td>279</td></tr><tr><td>F</td><td>1,5-2,5</td><td>2</td><td>154</td><td>143</td><td>135</td><td>67</td></tr><tr><td>G</td><td><1,5</td><td>1</td><td>28</td><td>24</td><td>30</td><td>7</td></tr><tr><td>Totaal aantal woningen</td><td></td><td></td><td>7899</td><td>7923</td><td>8206</td><td>8101</td></tr></table> (monitoring prestatieafspraken Uden 2018, p. 5) Vanwege het reeds in februari 2018 voldoen aan gemiddeld label B zijn drie pluspunten toegekend.				2015	2016	2017	2018	Gemiddelde EI (oud)			1,48	1,46	1,39		Gemiddelde EI (nieuw)			n.v.t.	1,12	1,51		Gemiddelde labelklasse			5,0	5,1	5,3	5,46	CO2emissie (kg/jaar)			20887741	24870060	24376294		CO2-emissie/woning (kg/jaar)			2644	3139	2971		CO2-emissie% reductie/jaar			3,75	-	5,35		A++	>8,5	9	18	18	36	106	A+	7,5-8,5	8	34	99	147	177	A	6,5-7,5	7	628	838	1019	1272	B	5,5-6,5	6	2036	2073	2402	2371	C	4,5-5,5	5	2652	2609	2552	2440	D	3,5-4,5	4	1883	1712	1503	1382	E	2,5-3,5	3	466	407	382	279	F	1,5-2,5	2	154	143	135	67	G	<1,5	1	28	24	30	7	Totaal aantal woningen			7899	7923	8206	8101	9
			2015	2016	2017	2018																																																																																																																			
Gemiddelde EI (oud)			1,48	1,46	1,39																																																																																																																				
Gemiddelde EI (nieuw)			n.v.t.	1,12	1,51																																																																																																																				
Gemiddelde labelklasse			5,0	5,1	5,3	5,46																																																																																																																			
CO2emissie (kg/jaar)			20887741	24870060	24376294																																																																																																																				
CO2-emissie/woning (kg/jaar)			2644	3139	2971																																																																																																																				
CO2-emissie% reductie/jaar			3,75	-	5,35																																																																																																																				
A++	>8,5	9	18	18	36	106																																																																																																																			
A+	7,5-8,5	8	34	99	147	177																																																																																																																			
A	6,5-7,5	7	628	838	1019	1272																																																																																																																			
B	5,5-6,5	6	2036	2073	2402	2371																																																																																																																			
C	4,5-5,5	5	2652	2609	2552	2440																																																																																																																			
D	3,5-4,5	4	1883	1712	1503	1382																																																																																																																			
E	2,5-3,5	3	466	407	382	279																																																																																																																			
F	1,5-2,5	2	154	143	135	67																																																																																																																			
G	<1,5	1	28	24	30	7																																																																																																																			
Totaal aantal woningen			7899	7923	8206	8101																																																																																																																			
<u>Duurzaamheid</u>: Area past voor de verlichting van brandgangen en collectieve ruimten bij aanleg of vervanging energiezuinige armaturen toe (operationele prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2/prestatieafspraken gemeente Veghel 2013-2017, p. 16).	Overal waar in gemeenschappelijke ruimtes en of verkeersruimtes verlichting vervangen moet worden , wordt deze vervangen door ledverlichting. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7																																																																																																																							
<u>Duurzaamheid</u>: De woningvoorraad van Area heeft in overeenstemming met het energieakkoord in 2020 gemiddeld energielabel B (operationele prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2). Dit is bijgesteld naar 2018 (prestatieafspraken gemeente	Area heeft door uitvoering van het duurzaamheids-programma in februari 2018 gemiddeld energielabel B behaald. Met voortzetting van het huidige beleid wordt naar verwachting in 2022 gemiddeld label A behaald (monitoring prestatieafspraken Uden 2018, p. 5)	9																																																																																																																							

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Uden, 2018, p. 5). In aansluiting op het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen zal van de woningvoorraad van Area voor 1 januari 2017 tenminste voor 70% van haar bezit beschikken over een energielabel C of beter (operationele prestatieafspraken gemeente Veghel 2013-2017, p. 16). Area streeft naar een gemiddeld energielabel A in 2022/2023 en een CO2-reductie van minimaal 20% ten opzichte van 2008 (prestatieafspraken Meierijstad 2018-2021, p. 5)	<	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Vanwege de inzet van de energiecoach en de persoonlijke aanpak bij bewoners die moeite hebben met de overstap naar energiezuinige installaties zijn twee pluspunten toegekend.	
<u>Renovatie:</u> Area investeert vanaf 2017 in Uden en Veghel jaarlijks een bedrag van € 1.821.371 in woningverbetering op verzoek (keukens, badkamers, sanitair) (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 5).	Area heeft geïnvesteerd in woningverbetering: 2015: € 3.095.398,-- 2016: € 2.764.835,-- 2017: € 3.107.453,-- 2018: € 2.733.450,-- (Area 2019) Vanwege het feit dat Area meer heeft geïnvesteerd in woningverbetering dan afgesproken zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Renovatie:</u> Area vervangt in 2017 alle zichtbare asbesthoudende bergingsdaken (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 6; aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6).	Grootste deel is gesaneerd, klein deel in 2018 omdat de hulpstukken niet op tijd geleverd konden worden in de groen kleur. Deels meegenomen in planmatig onderhoud door middel van consortium. (Area, 2019). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Onderhoud:</u> Area voert in 2016 het dagelijks en mutatieonderhoud zodanig uit dat de bijbehorende vastgestelde onderhoudsnorm niet wordt overschreden. De gemiddelde onderhoudskosten (dagelijks onderhoud) bedragen maximaal €220 per VHE (verhuurbare eenheid). De gemiddelde onderhoudskosten (mutatie onderhoud) van maximaal €135 per VHE (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 3). Voor 2017 bedragen deze kosten resp. € 200 en € 115 per VHE (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 5; aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6). Per jaar investeert Area in haar woningen aan planmatig onderhoud: 2017: € 6.291.019 2018: € 4.241.052 In het kader van dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud investeert Area daarnaast nog in 2017 voor een bedrag van €2.557.794,-- in Uden en Veghel gezamenlijk. (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 5; aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6).	Niet uitgesplitst naar Uden en Veghel planmatig onderhoud. 2017: € 11.918.154,-- waarvan € 639.460,-- voor veiligheidsmaatregelen en € 3.107.454,-- voor woningverbetering. 2018: € 11.521.272,-- waarvan € 1.925.221 voor veiligheidsmaatregelen en € 2.733.450,-- voor woningverbetering. Niet uitgesplitst van Uden en Veghel Dagelijks onderhoud: 2016: € 1.729.716,-- 2017: € 2.198.302 Niet uitgesplitst van Uden en Veghel Mutatie onderhoud: 2016: € 991.415,-- 2017: € 1.238.125,-- Niet uitgesplitst naar Uden en Veghel Dagelijks onderhoud: Norm werkelijk 2016 220 209 2017 200 268 Mutatieonderhoud Norm werkelijk	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2016 135 120 2017 115 151 Area heeft in 2017 een conditiemeting NEN 2767 plaatsgevonden. De conditiescore varieert van 1 t/m 6 (1 is nieuwbouwniveau en 6 is sloopniveau). Bij Area varieert de score tussen 1 en 4. De KPI norm is < of gelijk aan 3. Deze meting per complex wordt om de drie jaar gehouden. Daarnaast worden voor het RGVO door een onafhankelijk adviesbureau jaarlijks steekproeven gehouden met een evaluatie met het onderhoudsconsortium. Aan het einde van 2017 was de gemiddelde conditiescore 1,9. Vanwege de hoge investeringen in onderhoud en daaruitvoortvloeiend een hoge conditiescore van 1,9 zijn twee pluspunten toegekend.	
<u>Renovatie</u> : Area vervangt in 2017 alle zichtbare asbesthoudende bergingsdaken (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 6; aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6).	Grootste deel is gesaneerd, klein deel in 2018 omdat de hulpstukken niet op tijd geleverd konden worden in de groen kleur. Met planmatig onderhoud meegenomen door consortium, voornamelijk Veghel. (Area, 2019). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
Uden		
<u>Duurzaamheid</u> : Area plaatst in 2016 op 400 woningen zonnepanelen (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 3). Vanaf 2017 worden alle daarvoor geschikte woningen projectmatig voorzien van zonnepanelen, zonder huurverhoging en/of verhoging van de servicekosten. In 2018 is 1/3 van de woningen voorzien van zonnepanelen (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 5; 2018, p. 5)	Area heeft in 2017 het aanbrengen van zonnepanelen door de veranderende opgave opnieuw aanbesteed. In de periode van 2018 tot en met 2020 zal Area alle woningen die daarvoor geschikt zijn voorzien van zonnepanelen (Monitor Prestatieafspraken 2018). In 2018 is reeds een derde van het daarvoor geschikte woningbezit voorzien van zonnepanelen. Area heeft daar geen huurverhoging voor gevraagd (Jaarverslag 2018, p. 28). Vanwege het volledig voldoen aan de ambitieuze opgave zijn twee pluspunten toegekend,	8
<u>Duurzaamheid</u> : Area realiseert in 2016 een CO ₂ -emissiereductie van 5% ten opzichte van 2015 (aanvullende prestatieafspraken gemeente Uden, 2016, p. 3).	De CO₂ reductie wordt nog berekend aan de hand van de opgevraagde werkelijke verbruiken. Een voorzichtige inschatting geeft een CO₂ reductie van 3,5%. Verklaring voor het niet behalen is dat de geplande 400 woningen vraag gestuurd voorzien van zonnepanelen gestrand is op 120 woningen (Area, 2019). Vanwege de inzet van Area om volledig te voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Duurzaamheid</u> : Area verduurzaamt in 2018 zo'n 90 woningen in de Bogerd via planmatig onderhoud. Hiervan wordt er bij 6 woningen een proef uitgevoerd met nul-op-de-meter/BENG (prestatieafspraken	Area heeft 90 woningen in de Bogerd verduurzaamd via planmatig onderhoud (Jaarverslag 2018). De pilot is uitgevoerd in 2018, BENG gerealiseerd,	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																								
gemeente Uden, 2018, p. 5)	bewoners tevreden, energiekosten €1p/mnd. Zie hieronder. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het bereikte resultaat zijn twee pluspunten toegekend.																																									
<u>Veiligheid</u> : Area brengt bij nieuwe woningen het hang- en sluitwerk aan volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen en brengt bij bestaande woningen bij renovatie (vervangen kozijnen) hang- en sluitwerk aan dat voldoet aan het politiekeurmerk Veilig Wonen (prestatieafspraken gemeente Uden, 2018, p. 5)	Dit gebeurt en het hang en sluitwerk voldoet aan het keurmerk maar Area heeft er voor gekozen om het niet te laten certificeren. (Area, 2019). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7																																								
<u>Renovatie</u> : Area investeert in 2017 en 2018 circa € 14.325.000 in de volgende onderhoudsprojecten: - Bogerd (fase 2) 131 woningen - Bogerd (fase 3) 55 woningen - Hoevenseveld 65 woningen (prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 3).	Bogerd fase 2, 2017 (97 woningen) en fase 3, 2018 (90 woningen) zijn gerealiseerd met een BENG pilot voor 5 woningen en een MIVA pilot voor 8 woningen (vergroten keukens, vergroten badkamer, aanpassen garage) (Area, 2019). Hoevenseveld is in uitvoering. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7																																								
<u>Dienstverlening</u> : Area werkt aan de kwaliteit van de dienstverlening en laat zich hierop structureel door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) toetsen (operationele prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2).	De uitkomsten van de KWH-toetsing zijn als volgt: <table><thead><tr><th></th><th colspan="2">2017</th><th colspan="2">2018</th></tr><tr><th>KWH</th><th>Area</th><th>Land</th><th>Area</th><th>Land</th></tr></thead><tbody><tr><td>Contact</td><td>7,4</td><td>7,5</td><td>7,2</td><td>7,5</td></tr><tr><td>Woning zoeken</td><td>7,5</td><td>7,7</td><td>7,6</td><td>7,7</td></tr><tr><td>Nieuwe woning</td><td>7,6</td><td>7,7</td><td>7,5</td><td>7,7</td></tr><tr><td>Huur opzeggen</td><td>7,8</td><td>7,8</td><td>7,8</td><td>7,8</td></tr><tr><td>Reparaties</td><td>8,0</td><td>7,7</td><td>8,2</td><td>7,8</td></tr><tr><td>Planmatig onderhoud</td><td>8,0</td><td>8,9</td><td>8,0</td><td>7,9</td></tr></tbody></table> (Area, 2019) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.		2017		2018		KWH	Area	Land	Area	Land	Contact	7,4	7,5	7,2	7,5	Woning zoeken	7,5	7,7	7,6	7,7	Nieuwe woning	7,6	7,7	7,5	7,7	Huur opzeggen	7,8	7,8	7,8	7,8	Reparaties	8,0	7,7	8,2	7,8	Planmatig onderhoud	8,0	8,9	8,0	7,9	7
	2017		2018																																							
KWH	Area	Land	Area	Land																																						
Contact	7,4	7,5	7,2	7,5																																						
Woning zoeken	7,5	7,7	7,6	7,7																																						
Nieuwe woning	7,6	7,7	7,5	7,7																																						
Huur opzeggen	7,8	7,8	7,8	7,8																																						
Reparaties	8,0	7,7	8,2	7,8																																						
Planmatig onderhoud	8,0	8,9	8,0	7,9																																						
Veghel/Meijerijstad																																										

<u>Onderhoud:</u> In 2017 voert Area de volgende projecten uit: • Groot onderhoud BL 01, 03, 04 en 06 • Groot onderhoud De Leest, 104 + 11 woningen • Groot onderhoud De Leest, 24 woningen beginnen sept 2019 Het totaalbedrag aan investeringen voor de genoemde projecten bedraagt € 19.940.000,- + € 38.341.000,- (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel 2017, p. 4).	Groot Onderhoud verspreid over de jaren: 79 woningen BL01 uitgevoerd in 2016-2017 19 woningen BL04 en BL06 uitvoering 2018 48 woningen BL03 woningen zijn niet gerenoveerd maar hebben een grote schilderbeurt gehad. 24 woningen De Leest 02 uitvoering 2019 104 woningen De Leest 03 uitvoering 2020 21 (25) woningen De Leest 01 uitvoering 2021 De totale investering voor BL01 bedroeg € 6.411.462 incl. BTW. De totale investering voor BL04 en 06 bedroeg € 1.091.196 incl. BTW. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Veiligheid:</u> Area inventariseert de brandveiligheid in seniorencomplexen, gevolgd door een planning en uitvoering in minimaal 2 complexen in 2017 (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6).	In de Hertoghof en Peppelhof is gestart met inventarisering en daarna zijn volgens voorschrift de maatregelen getroffen die nodig waren. Vervolgens zijn ook andere complexen geïnventariseerd en is begonnen met treffen van maatregelen. Hier is circa vijf miljoen euro aan uitgegeven, voor de technische veiligheid en gevoelsveiligheid (Area, 2019). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het treffen van maatregelen in meerdere complexen zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Toegankelijkheid:</u> Area zet in op de kwaliteit met betrekking tot de toegankelijkheid van de woning en de mate waarin in de woning zorg geboden kan worden (prestatieafspraken Meierijstad 2018-2021, p. 6).	Toegankelijkheid wordt aangepakt op verzoek van een bewoner of bewoners en in overleg met de gemeente in het kader van de WMO (Area, 2019). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie constateert dat Area goede stappen heeft gezet in het verduurzamen van haar woningen, en daarmee de woningkwaliteit heeft verbeterd. Het is zeer goed dat Area twee jaar vooroploopt op de nationale verduurzamingsdoelen voor de corporatiesector. Verder heeft Area veel geïnvesteerd in toegankelijkheid en brandveiligheid.		
Gemiddelde beoordeling		7,6

Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Uden & Veghel/Meierijstad		
<u>Betalingsachterstanden:</u> Door betalingsachterstanden en dergelijke vroegtijdig te signaleren, wordt getracht om stapeling van problemen vroegtijdig te kunnen voorkomen en zelfredzaamheid te bevorderen. Gemeente Uden en Area voeren daartoe actief vanuit de regiegroep welzijn-wonen-zorg opgelegde taken uit (operationele prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 2/operationele prestatieafspraken gemeente Veghel, 2013-2017, p. 16).	Er is goed contact met de gemeente Uden als er betalingsproblemen zijn om met elkaar te bespreken hoe betalingsproblematiek opgelost kan worden en of er regelingen bij de gemeente zijn waar gebruik van gemaakt kan worden zodat achterstanden opgelost kunnen worden. Financiële regelingen kunnen beter en automatisch overmaken vanuit de uitkering zou ook een oplossing kunnen vormen.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	In 2017 hadden gemiddeld 450 huishoudens per maand een huurachterstand. Aan het einde van 2017 hadden 388 huishoudens een huurachterstand, medio 2018 hadden 425 huishoudens een huurachterstand. De stijging is te verklaren vanuit de servicekosten waarvoor bewoners een afrekening hebben ontvangen en nog niet betaald (Monitor Prestatieafspraken). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	
<u>Wijkgerichte aanpak:</u> Area wil een actieve bijdrage leveren aan het wijkgericht werken, omdat Area een goede leefbaarheid ook tot haar verantwoordelijkheid rekent (strategische prestatieafspraken gemeente Uden 2013-2017, p. 3).	Area maakt gebruik van een wijkgerichte aanpak, waarbij voor iedere wijk apart een strategie wordt ontwikkeld op basis van de ontwikkelingen en uitdagingen die spelen. Zo is er een aparte aanpak voor de Flatwijk, Bitswijk en de Bogerd (monitoring prestatieafspraken Uden 2018, p. 8). De wijkgerichte aanpak combineert fysieke en sociale ingrepen. Deze aanpak waarbij ook samen wordt gewerkt met de Bewonersraad, heeft bijvoorbeeld in De Bogerd gezorgd voor een goed proces in het contact met de bewoners. In fase 1 en 2 is 92% van de bewoners akkoord gegaan met de renovatie en bijbehorende huurverhoging. Met het vorderen van de renovatie neemt de spanning rondom veiligheids- en sociale problematiek toe. Er is sprake van ondermijnende criminaliteit in deze wijk. Met gemeente en politie staat Area in direct contact om acties gezamenlijk af te stemmen en sorteert Area voor op een eigen veiligheidsconvenant voor deze wijk. Risicovolle huurders worden preventief gesignaleerd en aangepakt in samenwerking met de sociale dienst en de politie. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de samenwerking die Area zoekt met onder andere De Bewonersraad en de politie zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Leefbaarheid:</u> Area investeert in 2017 voor een totaalbedrag voor Uden en Veghel van €950.000,- aan leefbaarheid. Daarin is een bedrag van maximaal €440.000,- aan salariskosten opgenomen (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6)/ prestatieafspraken gemeente Uden, 2017, p. 6).	Area heeft geïnvesteerd in leefbaarheid (salariskosten tussen haakjes): 2017: € 918.000 (toegerekende salariskosten € 415.000) Van het totaal zijn € 499.000 voor sociale activiteiten en € 419.000 voor fysieke activiteiten (Jaarverslag 2018, p. 121)) 2018: € 890.000 (toegerekende salariskosten € 424.000) Van het totaal zijn € 667.000 voor sociale activiteiten en € 223.000 voor fysieke activiteiten (Jaarverslag 2018, p. 121) Hiervoor zijn verscheidene maatregelen genomen, zoals het plaatsen van jeu-de-boule banen, en het	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	transformeren van kantoren naar ontmoetingsruimte, tijdens renovaties leefbaarheidsproblematieken aangepakt. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	
<u>Maatschappelijke initiatieven:</u> Area ondersteunt, faciliteert en/of participeert in kansrijke maatschappelijke initiatieven. Waarbij zij op minimaal de helft van de te realiseren maatschappelijke initiatieven een bod doen en waarbij ieder, in 2016, door Area ontvangen verzoek met een onderbouwd besluit in wordt afgewikkeld (aanvullende prestatie-afspraken gemeente Uden, 2016, p. 3).	In 2017 en 2018 heeft Area 5,3 fte binnen diverse projecten en 12 personen binnen de Kookerij aan social return ingevuld. Er zijn in totaal meer dan 25 personen in de doelgroep aan het werk. Area voldoet daarmee aan de normen en kaders van de participatiewet. Tevens worden er maatschappelijke initiatieven ontplooid zoals in De Balans (gemeenschapshuisje in Flatwijk Uden) waar statushouders voor senioren koken. Area heeft in haar aanbestedingsbeleid specifieke kaders opgenomen ten aanzien van duurzaam inkopen en social return. In de meting ten aanzien van Social Return zit Area op PSO-trede 2 van de 3 mogelijke tredes. Bij het inkopen van werken, leveringen en diensten zijn prijs en kwaliteit doorgaans de belangrijkste aspecten. Duurzaam inkopen voegt hier een nieuwe dimensie aan toe door ook sociale en milieuaspecten mee te nemen in de afweging (jaarverslag 2017, p. 24 en 2018, p. 30). Vanwege de omvangrijke prestaties die Area levert in het kader van maatschappelijke initiatieven en aandacht heeft voor social return zijn twee pluspunten toegekend.	8
Uden		
<u>Verantwoordelijkheid:</u> Area benoemt in 2016, in de Bitswijk, 2 straatcontactpersonen per straat en vergroot hiermee de zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid van bewoners en de samenwerking tussen professionals en bewoners (aanvullende prestatie-afspraken gemeente Uden, 2016, p. 3).	De Bitswijk heeft de volle aandacht van Area en met de bewoners bouwt zij aan een sociaal netwerk. Er zijn 10 bewoners die fungeren als ambassadeurs van de buurt. Ze zijn de contactpersonen voor de bewoners en Area in het sociale netwerk. Het is gericht op burenhulp en verwijzing naar instanties. In het buurtcentrum zijn er twee inloop dagen per week georganiseerd met de ambassadeurs en buurtcentrum beheerder, waar bewoners met hun dagelijks hulpvragen e.d. terecht kunnen (monitoring prestatieafspraken Uden 2018, p. 8). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.	7
<u>Herstructurering:</u> Area start met de uitvoering van fase 1 van het herstructureringsproject Bogerd en stelt hiertoe samen met bewoners het nieuwbouwprogramma en het sociaal plan op. Daarnaast worden de eerste 5 huishoudens geherhuisvest (aanvullende prestatie-afspraken gemeente Uden, 2016, p. 3).	De herstructurering van De Bogerd is vergevorderd. De combinatie van sociale aanpak met de fysieke aanpak zorgt voor een goed proces in het contact met de bewoners. In fase 1 en 2 gaan 92% van de bewoners akkoord met de renovatie en bijbehorende huurverhoging. Met het vorderen van de renovatie neemt de spanning rondom veiligheids- en sociale	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	problematiek toe. Met gemeente en politie staat Area in direct contact om acties gezamenlijk af te stemmen en sorteert Area voor op een eigen veiligheidsconvenant voor deze wijk (monitoring prestatieafspraken Uden 2018, p. 8). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de aandacht die Area ook heeft voor de sociale ontwikkeling van de wijk zijn twee pluspunten toegekend.	
Veghel/Meijerijstad	Veghel	
<u>Wijkgerichte aanpak:</u> Samen met gemeente en de bewonersraad zal een plan worden gemaakt voor de aanpak van de Oranjewijk, De Leest en Zuid (aanvullende prestatieafspraken gemeente Veghel, 2017, p. 6).	Area geeft De Leest vanuit een gezamenlijk opgestelde wijkvisie (door gemeente/welzijn/Area) aandacht, hetgeen wordt gecombineerd met planmatig onderhoud en de verduurzamingsopgave. De Oranjewijk heeft na de fysieke ingrepen in de eerste jaren van de visitatieperiode blijvend aandacht nodig in het sociale domein (Jaarverslag 2018, p.27). De bewonersraad is betrokken geweest om het plan en aanpak van de Leest te bespreken. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en het doorvoeren van maatregelen in de Oranjewijk zijn twee pluspunten toegekend.	8
<u>Signalering en buurtbemiddeling:</u> Area werkt samen met partijen om tot een gezamenlijke wijkaanpak te komen voor het signaleren van bijzondere situaties en voor buurtbemiddeling (prestatieafspraken Meierijstad 2018-2021, p. 7).	Area participeert in de gemeente Meijerijstad Binnen in het signaleringsoverleg. Aan het overleg wordt door de politie, GGZ, Novadic verslavingszorg, de gemeente, Ons Welzijn, Jeugdzorg, Dichterbij, het Verdihuis en Bemoeizorg deelgenomen. Binnen het overleg worden complexe meervoudige probleemsituaties behandeld en gecoördineerd (Jaarverslag 2018, p. 27). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt.	7
Beoordeling visitatiecommissie Area heeft ruim voldoende geïnvesteerd in de leefbaarheid in het werkgebied. De corporatie heeft ontmoetingsmogelijkheden gemaakt in enkele wijken en participeert met meerdere partijen in leefbaarheidsoverleggen. Daarnaast levert zij met haar gedifferentieerde wijkaanpakken maatwerk dat op de lokale context geënt is. Bewoners worden daar goed bij betrokken. Ook levert Area een bijdrage aan maatschappelijk verantwoord ondernemen.		
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